25 5

நகர் ஊரமைப்புத் துறை

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர் மண்டலம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை : திரு சி.மதிவாணன், பி.இ.,

ந.க.எண். 145/2018 கோம 3 நாள் : 20.05.2019

A16 19 JUN 2019

பொருள் : கட்டிடம் - நகர் ஊரமைப்புத் துறை – கோயம்புத்தூர் மண்டலம் - திருப்பூர் மாவட்டம் - உடுமலைப்பேட்டை வட்டம் - புக்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம்–க.ச.எண்கள்.108/A3(பா), 108/A5 மற்றும் 108/A10-ல் 10600.00 ச.மீ. பரப்புக் கொண்ட மனையிடத்திற்கு மனையிட ஒப்புதலும், அம்மனையில் தரை + 3 தளங்களில் 4 பிளாக்குகளில் 320 குடியிருப்பு கட்டிடம் கட்ட கட்டிட வரைபடங்களுக்கு தொழில் நுட்ப முன் இசைவு வழங்குதல் - குறித்து.

AE (C)/AEE(T) 10/6/19

பார்வை :

1. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண். 3538/2018/பிஏ1 நாள்.29.06.2018.
2. வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கிஊ), புக்குளம் ஊராட்சி கடிதம் ந.க.எண்.37/2018/ஆ2 நாள்.05.01.2018
3. நிர்வாக பொறியாளர் தி/எ.தமிழ்நாடு குடிசை பகுதி மாற்று வாரியம், கோயம்புத்தூர் அவர்கள் கடிதம் ந.க.எண்.2255/PA/SCB/CBEDN/2017 நாள்.21.12.2017 (உள்ளாட்சிக்கு முகவரியிட்டது) மற்றும் 06.02.2018, 08.03.2019 மற்றும் 01.04.2019 இணையதளம் விண்ணப்ப எண்.201800602011055 நாள்.09.02.2018.
4. இவ்வலுவலக கேட்பு கடிதம் நாள்.04.04.2019
5. மனுதாரர் கடிதம் நாள்.10.05.2019
6. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண். 21829/2012 பிஏ1, நாள். 17.03.2015
7. அரசாணை எண்.79.வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை ந.வ.4(3). நாள்.04.05.2017

****

உத்தரவு

பார்வை 1-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் கடிதத்தில் தெரிவித்ததற்கிணங்க பார்வை 2-ல் கண்ட வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), புக்குளம் ஊராட்சி கடிதத்தில் மேற்காண் பொருளில் கண்ட மனை ஒப்புதலுடன் கூடிய மற்றும் 320 குடியிருப்புகள் கட்டிட அனுமதி கோரியதற்கிணங்கவும், பார்வை 3-ல் கண்ட விண்ணப்பங்களைத் தொடர்ந்தும், கோயம்புத்தூர் மண்டலம், திருப்பூர் மாவட்டம், உடுமலைப்பேட்டை வட்டம், புக்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம், க.ச.எண்கள்.108/A3(பா), 108/A5 மற்றும் 108/A10-ல் 10600.00ச.மீ பரப்புக் கொண்ட மனையிடத்திற்கு "A முதல் G வரை" என எல்லையிட்டு மனை ஒப்புதல் எண். **ம.வ/கோம.எண்.286/2019** என எண்ணிடப்பட்டும், அம்மனையில் உத்தேச 320 குடியிருப்புகள் கட்டிடம் 6047.88சமீ பரப்புடன் கூடிய கட்டிட வரைபடங்களுக்கு **க.வ/ம(கோம)எண்.23,அ,ஆ,,இ/2019** என எண்ணிடப்பட்டும், கீழ்க்கண்ட பொது மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளின் கீழ் தொழில்நுட்ப முன்இசைவு வழங்கப்படுகிறது.

உத்தேச விபரம்

மனையின் பரப்பு	:	10600.00 ச.மீ
பிளாக் 1 மற்றும் 3 தரைதளம் முதல்தளம் 2-ம் தளம் 3-ம் தளம்	: : : :	902.02 ச.மீ 902.02 ச.மீ 902.02 ச.மீ 902.02 ச.மீ
பிளாக் 2 மற்றும் 4 தரைதளம் முதல்தளம் 2-ம் தளம் 3-ம் தளம்	: : : :	602.95 ச.மீ 602.95 ச.மீ 602.95 ச.மீ 602.95 ச.மீ
F.S.I	:	1.51
PC	:	28.78%
வாகன நிறுத்துமிடம்	:	320 இருசக்கரம்
முன்பக்கத் திறவிடம்	:	21.59மீ
பின்பக்கத் திறவிடம்	:	4.58மீ, 4.61மீ மற்றும் 6.89மீ
பக்கத் திறவிடங்கள்	:	4.40மீ, 13.56மீ

நிபந்தனைகள்

1) உத்தேச கட்டிடம் தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 1997, வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு வரையறைகளுக்கு உட்பட்டு கட்டிடம் கட்டப்பட வேண்டும்.
2) தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக. கட்டிடத்தில் எந்தவித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் செய்வதாக இருந்தால் இத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
3) வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
4) வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு மழை நீர் சேகரிப்பு கட்டமைப்பு அமைக்கப்பட வேண்டும்.
5) குடியிருப்புக் கட்டுமானத்தில் விதிப்படி தேவையான அளவுக்கு தீத்தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் 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.
7) கட்டிடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின் ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஒயரிங் 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 panel உத்தேசிக்கப்பட வேண்டும்.

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

<u>சிறப்பு நிபந்தனை :</u>

1. "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."

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

மனை மற்றும் கட்டிட வரைபட ஒப்புதலுக்கான நன்னிலை வரி மனுதாரரால் இவ்வலுவலக நடவடிக்கையின் பொருட்டு அரசுக்கு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் மேல் நடவடிக்கைக்காக இத்துடன் இணைத்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது. மனுதாரரிடமிருந்து பார்வை 7–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 அரசுக்கு வசூல் செய்த பிறகே உள்ளாட்சியால் உரிமம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

உள்ளாட்சியால் மேற்படி கட்டுமானத்திற்கு உரிமம் வழங்கிய பின்னர், அதன் விபரத்தினை இவ்வலுவலகத்திற்கு தெரிவிக்கும்படி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது. ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் பெற்றுக்கொண்டமைக்கு மறுதபாலில் ஒப்புகைசான்று அளிக்குமாறும் கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

<u>கணக்குத் தலைப்பு</u>

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)

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்,
கோயம்புத்தூர் மண்டலம்.

இணைப்பு

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் - **இரு தொகுப்புகள்**
(மனை ஒப்புதல் எண்.ம.வ./கோம எண். **286/2019** மற்றும்
நிறுவன கட்டிட வரைபட அனுமதி எண்.
க.வ/ம(கோம)எண். **23 அ, ஆ,இ /2019**)

TRUE COPY

பெறுநர் :

தனி அலுவலர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கிஊ)
புக்குளம் ஊராட்சி,
குடிமங்கலம் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
உடுமலைப்பேட்டை வட்டம்,
திருப்பூர் மாவட்டம்.

நகல் :

நிர்வாக பொறியாளர்,
தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம்,
கோயம்புத்தூர் கோட்டம்,
397A, வடக்கு ஹவுசிங் யூனிட்
செல்வபுரம்,
கோயம்புத்தூர் - 641 026

EXECUTIVE ENGINEER
T.N.S.C.B: COIMBATORE DIVISION

கட்டிடம் கட்ட அனுமதி ஊராட்சி தலைவர் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை : திருமதி.செ.தெய்வாத்தாள் தலைவர்,
புக்குளம் கிராம ஊராட்சி

கட்டிட அனுமதி எண்: 5 நாள் : 6.02.2020

பொருள்: தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம் - கோயம்புத்தூர் மண்டலம் - திருப்பூர் மாவட்டம் - உடுமலைப்பேட்டை வட்டம் - புக்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் - புக்குளம் ஜே.ஜே.நகர் - புல எண்.108/A3 (பா), 108/A5, 108/A10ல் 10600 ச.மீ. பரப்பு கொண்ட மனையிடத்தில் 320 (G+3)அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் கட்டுவதற்கு உரிமம் வழங்குதல் தொடர்பாக.

பார்வை:
1) அரசாணை எண்.255/ஊ.வ.துறை நாள்:18.08.1997.
2) திரு.நிர்வாகப் பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம் அவர்களின் விண்ணப்பம் ந.க.எண்.2295/PA/SCB/CBE DN/2017 நாள்: 24.01.2020.
3) நகர் ஊரமைப்புத்துணை இயக்குநர், கோயம்புத்தூர் மண்டலம், அவர்களின் செயல்முறை நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்.145/2018 கோ.ம.3 நாள்:20.05.2019.

...

உத்திரவு:

பார்வை (2)ல் கண்ட மனுதாரர் திரு.நிர்வாகப் பொறியாளர் தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம். கோயம்புத்தூர் அவர்கள் புக்குளம் கிராமத்தில் தரை முதல் இரண்டு மற்றும் மூன்றாம் தளங்கள் கூடிய 320 வீடுகள் கொண்ட அடுக்குமாறு குடியிருப்புகள் கட்டிடம் கட்ட அனுமதி கோரி மனு பரிசீலிக்கப்பட்டது.

பார்வை (3)ல் கண்ட செயல்முறைகளில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு, திருப்பூர் மாவட்டம் குடிமங்கலம் ஊராட்சி ஒன்றியம், புக்குளம் ஊராட்சிக்குட்பட்ட புல எண்.108/A3 (பா), 108/A5, 108/A10ல் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டபடி 12040 ச.மீ பரப்பளவுள்ள குடியிருப்பு கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ள நிர்வாகப் பொறியாளர் தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம், கோயம்புத்தூர் என்பவருக்கு உரிமம் கீழ்க்காணும் நிபந்தனைக்குட்பட்டு வழங்கப்படுகிறது.

தரை தளம்	**3009.94**	**முதல் தளம்**	**3009.94**
இரண்டாம் தளம்	**3009.94**	**மூன்றாம் தளம்**	**3009.94**

மொத்தம் 12039.76 ச.மீ

<u>நிபந்தனைகள்:</u>

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 எல்லைப்பகுதி கட்டிட பரப்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் உயர் மட்டத்தில இருந்து 5 அடி அல்லது 1.52 மீட்டர் உயரத்திற்குட்படாத கற்சுவர் அல்லது வேலி தவிர எவ்வித கட்டிட சுவரோ கட்டக்கூடாது.
5. ஒவ்வொரு குடியிருப்பு வீட்டிற்கும் எல்லைப்பகுதிக்கும் இடையே குறைந்தது 5 அடி அல்லத 1.82 மீட்டர் அளவு திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும்.
6. மனையின் திறந்தவெளி இருக்கும் பகுதியில சுகாதாரத்துடன் திறந்த வெளி பேணப்பட வேண்டும்.
7. கடைக்கால் தோண்டவும் நிலத்தைச் சமன்படுத்தவும் தவிர வேறு காரணங்களுக்காக மனையில் திறந்தவெளியில் குழிகள் தோண்டவோ, பள்ளங்கள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.
8. மனையின் முன்புறத்தில் அல்லது பின்புறத்தில் ஏதாவது மரம் நட்டு பேணி காக்க வேண்டும்.
9. அனுமதிக்கப்பட்டட கால வரையானது இவ்வுத்திரவு இடப்படும் தேதியில் இது 12 மாதங்கள் ஆகும். அதற்குள் கட்டி முடிக்காவிட்டால் உரிய கட்டணத்தில் ஐந்தில் ஒருபாகம் அல்லது ஊராட்சியில் விதிக்கும் தொகையினைச் செலுத்தி புதிதாக மனு செய்து காலத்தில் நடத்த அனுமதி பெறவேண்டும்.
10. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் மாறுதல் தேவைப்படின் உரிமை அமுல் இருக்கும் காலத்திற்குள் புதிய வரைபடம் தயாரித்து ஒப்படைத்து புதிய அனுமதி பெற வேண்டும்.
11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கட்டிடம் கட்டப்படும் வரை, கட்டிட மனையின் வரைபடம் வைக்கப்பட்டு பார்வையிடும் அதிகாரிகள் தணிக்கைக்கு காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.
12. மேற்கண்ட நிபந்தனைகள் தவிர அவ்வப்போது அரசினாலோ அல்லது ஊராட்சியாலோ ஏற்படுத்தப்படும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்படுகிறது.
13. கட்டிடம் கட்டப்பட்டவுடன் சம்பந்தப்பட்ட ஊராட்சி மன்ற தலைவருக்கு உடனடியாக முடிக்கப்பட்ட தேதி, கட்டிட உபயோகத்திற்கு எடுத்துக் கொள்ளப்பட்ட தேதி கட்டிடம் கட்ட ஏற்பட்ட செலவினம் முதலியவற்றைத் தெரிவித்து உரிமையாளர் கட்டிடம் வரிவிதிப்பிற்கு உட்படுத்த ஏற்பாடு செய்ய வேண்டும்.

14. கட்டிடத்தில் தீ விபத்து ஏற்படாதவாறு பாதுகாப்பு செய்வதிலும் சுற்றுப்புற சூழ்நிலை சுகாதாரத்திலும் பேணிக்காப்பது உரிமையாளரின் கடமையாகும்.

15. கட்டிட உரிமம் வழங்கப்பட்ட / அனுமதிக்கப்பட்ட கட்டிடம் தவிர வேறு ஏதாவது கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட வேண்டுமென அறிவித்தாலும் கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டதாக பிற்காலத்தில் அறியபபட்டாலோ அறிவிப்பு கிடைத்த ஏழு தினங்களுக்குள் குறிப்பிட்ட தொகைகளைச் செலுத்த வேண்டியது உரிமையாளருடைய பொறுப்பாகும்.

16. மேலேகண்ட நிபந்தனைகள் ஏதாவது அல்லது பூராவும் மீளப்பட்டாலோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திலிருந்து மாறுபட்டோ கட்டிடம் கட்டப்பட்டாலோ உரிமையாளர் விதிகளின்படி நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தப்படுவதுடன் அபராதத்திற்கு உட்பட்டவராவார்.

17. வரைபடம் அங்கீகாரம் 1997ம் வருடத்திய தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் மற்றும் தமிழ்நாடு ஊர்கள் மற்றும் நகரமைப்பு சட்டம்.

18. மழைநீர் சேமிப்பு வடிகால் அமைத்தல் வேண்டும்.

19. மேற்காண் விதிகளில் எவையேனும் மீறப்பட்டதாக அறியப்பட்டால் அங்கீகாரம் ரத்து செய்யப்படும்.

தலைவர்
புக்குளம் தலைவர் சி
புக்குளம் கிராம ஊராட்சி.

பெறுநர்

நிர்வாக பொறியாளர் அவர்கள்,
தமிழ்நாடு குடிசைப்பகுதி மாற்று வாரியம்,
கோயம்புத்தூர் கோட்டம்,
397 A, வடக்கு ஹவுசிங் யூனிட்,
செல்வபுரம், கோயம்புத்தூர்- 641026

TRUE COPY

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