

**கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக் குழும இணை இயக்குநர் /  
உறுப்பினர் செயலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்  
முன்னிலை: திரு.சி. மதிவாணன், பி.இ.,  
திட்ட அனுமதி  
நகர் ஊரமைப்புச்சட்டம் 1971 பிரிவு 49-ன் கீழ்**

ந.க.எண். 1334/2022/உதிசு

நாள் : 28.06.2022

திட்ட அனுமதி எண். 245 (அ -ஆ)/2022

உள்ளாட்சியின் பெயர்: கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி

**பொருள் :** திட்ட அனுமதி - குடியிருப்புக்கட்டிடம் - கோயம்புத்தூர் மாவட்டநகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம் - கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்/ மாநகராட்சி - விளாங்குறிச்சி கிராமம் - க.ச.எண். 231/1A1C இல் 2950.0 ச.மீ பரப்பளவு மனையிடத்திற்கு மனையிட ஒப்புதல் அம்மனையில் Stilt + 5 தளங்களில் 105 குடியிருப்புகளுடன் அமையும் உத்தேச குடியிருப்புக் கட்டுமானத்திற்கு திட்டஅனுமதிவழங்க நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களால் தொழில்நுட்ப இசைவு அளிக்கப்பட்டது- திட்டஅனுமதி வழங்குதல் - சம்மந்தமாக.

**பார்வை :**

1. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் செயலாணைக் கடிதம் ந.க.எண். 6257/2022/TCP3 நாள்:08.4.2022.
2. மனுதாரர் M/s Town and City Developers,,Rep by. ,Mrs.Sanjana Vijayakumar, Managing partner கோயம்புத்தூர் அவர்களின் கடிதம் இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள் 15.2.2022
3. அரசாணை (நிலை) எண்.86, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 28.03.2012.
4. அரசாணை (நிலை) எண்.85, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 16.05.2017
5. அரசாணை (நிலை) எண்.1, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள் 05.01.2021
6. அரசாணை எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019
7. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 31.01.2020
8. அரசாணை எண்.54, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 12.03.2020
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.7486/2009/பிஏ-2 நாள் 16.04.2009
10. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.21075/2009/பிஏ-1 நாள் 27.06.2012
11. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/ சிபி நாள் 22.09.2017.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14227/2017/ சிபி நாள் 14.12.2017.

- 76
13. ஆணையாளர் கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.3309/2022.எச் 1(கி) நாள் 23.6.2022  
 14. இவ்வலுவலக கடிதம் இதே எண் நாள் 23.04.2022  
 15. கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக் குழும தீர்மானம் எண். 33/2020, நாள் 04.11.2020  
 16. மனுதாரர் கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட கடிதம் பெறப்பட்ட நாள் : 12.5.2022  
 \*\*\*\*\*

**உத்தரவு:**

பார்வை 1-ல் கண்ட நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் உத்தரவு கடிதத்தில் கோயம்புத்தூர் மாவட்டம், கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், கோயம்புத்தூர் மாவட்டம்/ மாநகராட்சி, விளாங்குறிச்சி கிராமம், க.ச.எண்.231/1A1C-இல் 2950.0ச.மீ பரப்பளவு மனையிடத்திற்கு A முதல் D வரை என எல்லையிட்டு மனையிட ஒப்புதலும் அம்மனையில் அமையும் உத்தேச Stilt + 5 தளங்களில் 105 குடியிருப்புகள் கொண்ட குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு திட்ட அனுமதி வழங்க நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் சென்னை அவர்களால் இசைவு அளிக்கப்பட்ட கட்டுமான உத்தேசம் பரப்பு விவர பட்டியல் கீழ்க்கண்டவாறு அமைகிறது

மனையின் பரப்பளவு விபரம்

As per document : 2950.0 ச.மீ

As per Super Imposed Map : 2936.53 ச.மீ

**Building Area Details**

Floor Name	FSI Area (Sqm)	Useage
Stilt Floor	21.85	Drivers , watercloset, meter room, Parking
First Floor	1370.02	21
Second Floor	1370.02	21
Third Floor	1370.02	21
Fourth Floor	1370.02	21
Fifth Floor	1370.02	21
<b>Total</b>	<b>6871.95</b>	<b>105 குடியிருப்புகள்</b>

FSI Area = 6871.95Sq.m

மேற்கண்ட உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு பார்வை 1-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் உத்தரவில் சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன் கட்டிட அனுமதி / திட்ட அனுமதி வழங்க இசைவு அளிக்கப்பட்டு, ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட கட்டிட வரைபடத்திற்கு க.வ./ந.ஊ.இ.எண். 82/2022 என எண்ணிடப்பட்டு திட்ட அனுமதி வழங்க தொழில்நுட்ப இசைவு அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

இட அமைப்பு வரைபடத்தில் கண்டுள்ள வரிசை எண் 1 முதல் 4 வரையிலான 284.74 ச.மீ பரப்புள்ள பொது உபயோக ஒதுக்கீடு திறவிடம் மற்றும் வரிசை எண் 1,4,5,6,7 என எல்லையிடப்பட்ட 106.27 ச.மீ பரப்புள்ள திட்டசாலை விஸ்தரிப்பு பகுதி ஆகியவற்றை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக தான ஆவண எண் : 4525/2022, நாள்.08.06.2022-ல் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது

மேற்கண்ட உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு கீழ்க்கண்டவாறு கட்டணங்கள் மனுதாரரிடமிருந்து பெறப்பட்டுள்ளது.

1)	வளர்ச்சி கட்டணம்	ரூ.	1,93,000/-	நாள்	09.05.2022
2)	நன்னிலைக் கட்டணம்	ரூ.	10,800/-	நாள்	07.05.2022
3)	I&A கட்டணம்	ரூ.	19,59,000/-	நாள்	07.05.2022
4)	Security Deposit	ரூ.	9,79,500/-	நாள்	09.05.2022
5)	Display Board Charges	ரூ.	1,500/-	நாள்	09.05.2022
6)	Ccc & CC	ரூ.	98,000/-	நாள்	09.05.2022
7)	Armed Force Flag Day	ரூ.	3,000/-	நாள்	South Indian bank DD No.568586 Dtd. 2.5.2022

மேற்கண்ட உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு திட்ட அனுமதி

**245 (அ முதல் ஆ வரை /2022** என்ற எண்ணில் 28.06.2022 முதல் 27.06.2027 வரை 5 (ஐந்து) வருட காலத்திற்கு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுடன் திட்ட அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது.

முார்வை 1-ல் கண்டுள்ள நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்கள் நடவடிக்கையில் குறிப்பிட்டுள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளும் பொருந்தும்.

வ. எண்	சிறப்பு நிபந்தனைகள்
1.	அரசாணைஎண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்துறை நாள் 04.02.2019 ன்படி திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட உத்தேசங்கள், கட்டுமானப்பணி Plinth Level -ல் இடம் நேராய்வு செய்ய மனுதாரர் விண்ணப்பித்து, கட்டுமானப்பணி தொடர Construction Continuance Certificate இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்படல் வேண்டும். மேலும் கட்டுமானப்பணி முழுமையாக கட்டி முடிக்கப்பட்ட பின்னர் (பணிமுடிவு சான்று) Completion Certificate கோரி மனுதாரர் இவ்வலுவலகத்திற்கு விண்ணப்பித்து சான்று பெற்றுக்கொள்ளப்பட வேண்டும்.
2.	It is responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.

3.	மத்திய மற்றும் மாநில அரசு துறையினரிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மை சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கண்டிப்பாக நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.
4.	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 permissions 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 the developments shall be structurally sound and adequate safety measures are taken during the process of construction.
5.	Applicant should obtain consent from Tamil Nadu Pollution Control Board Under Section 25 of the Water Act 1974 for discharge of sewage.
6.	நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப்பூர்வமாக தொழில் நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்த வில்லை. தொழில் நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையப்பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை யுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப் படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறுயாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.
6.	The provision in the G.O.(Ms) No. 17 H & UD (UD 4) (3) department dated 5.02.2016 relating to installation and use of solar energy system should be followed.

### 7. Tamil Nadu Combined Development And Building Rules 2019 விதி 11-இன்படி

The permission granted by the competent authority shall not mean responsibility or clearance of the following aspects.

- Title or ownership of the site or building
- Easement Rights
- Structural Reports, Structural Drawing and Structural aspects. The Registered Architect or Register Engineer and Structural Engineer on record as the case may be, shall be responsible for defects in the design.
- Workmanship, soundness of structure and materials used
- Quality of building services and amenities the construction of building
- Other requirements or licenses or clearance required for the site or premises or activity under various other laws.

## பொது நிபந்தனைகள்

1. திட்ட அனுமதியானது பிரிவு 49 நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971 (சட்டம் 35 1972)ன் கீழ் ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டதாகும்.
2. கோயம்புத்தூர் உள்ளூர்திட்டக்குழும உறுப்பினர் செயலர் திட்ட அனுமதி அளித்த பிறகு
3. (i) திட்ட அனுமதி பெற தவறான விவரம் மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்டிருந்தாலோ  
(ii) சட்டப்படி சரியான வழிமுறைகள் கடைபிடிக்காத தவறியிருந்தாலோ, உறுப்பினர் செயலர், மேற்கண்ட காரணத்தின் அடிப்படையில் திட்ட அனுமதியினை மாற்றவோ ரத்து செய்யவோ உரிமையுண்டு.
4. (i) அரசாணை எண்.138 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 11.10.2002-ன்படி மழைநீர் சேகரிப்பு குழிகள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு அமைக்கப்பட வேண்டும்.  
(ii) தளியல் அறை மற்றும் Wash Basin கழிவுநீர் சுத்திகரித்து கழிப்பறைகளுக்கு பயன்படுத்தும் வகையில் சாதனங்கள் பொருத்தப்பட வேண்டும்.
5. சூரிய வெப்ப கட்டமைப்பு (Solar Water Heating System) அமைக்கப்பட வேண்டும்.  
மனையில் கட்டிடம் கட்டும்போது Fly Ash Bricks & Materials கண்டிப்பாக பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
6. (i) வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு பக்கத்திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலைநிறுத்தப்படவேண்டும்.  
(ii) மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத்தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவைகளுக்கு கொசுத் தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்பட வேண்டும்  
(iii) உத்தேசம் குறித்து கழிவு நீர் வெளியேற்றுதல் தொடர்பாக தமிழ்நாடு மாசுகட்டுப்பாட்டு வாரிய சட்டம் பிரிவு 25 (Water Act) -ன்படி வாரிய இணக்கம் (Consent) பெறப்படவேண்டும்.
7. அரசாணை எண்.341 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 3.11.2004-ன்படி கட்டிடத்தில் U Trap in the septic tank design அமைக்கப்பட வேண்டும்.
8. கட்டிடத்தில் மாற்றங்கள் ஏதேனும் செய்வதாக இருந்தால் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்கள் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
9. மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத்தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவைகளுக்கு கொசுத்தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்படவேண்டும்.
10. உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவுநீர் தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும் நிறுவனம் மற்றும் பொறுப்பாளர் குடியிருப்புக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர்வசதிகள் ஆகியவற்றை மனுதாரர் தம்சொந்த செலவில் செய்துதர வேண்டும்.
11. உத்தேச கட்டுமானத்தில் விதிப்படி தேவையான அளவிற்கு தீத்தடுப்பு சாதனங்கள் பொருத்தப்பட வேண்டும்.
12. திட்ட அனுமதி வழங்கப்பட்ட வரைபடத்தின் நகலினை மனையிடத்தின் முன்புறத்தில் எந்நேரமும் பார்க்கத்தக்க வகையில் Lamination செய்து காட்சிக்கு (Display) வைக்கப்பட வேண்டும்.
13. 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.
14. வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்.

15. கட்டடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின் ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஓயரிங் செய்யப்பட வேண்டும்.
16. கோயம்புத்தூர் பகுதியானது Seismic Zone - III ஆக வரையறுக்கப்பட்ட பகுதியில் அமைவதால் கட்டிடத்தில் நில அதிர்வை தாங்கும் முறைகள் மேற்கொள்ளப்படவேண்டும்.
17. வழங்கப்பட்ட திட்ட அனுமதிக்கு மற்றும் பயன்பாட்டுக்கு மாறாகவும் கூடுதலாகவும் மனையிடத்தில் அபிவிருத்தி செய்து கட்டிடம் கட்டப்பட்டு, அக்கட்டிடத்திற்கு/வரிவிதிக்கப்படின். அத்தகைய மீறல்களுக்கு சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சியே (கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி உட்பட) பொறுப்பாகும் எனத் தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது.
18. கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி எல்லைக்குள் உள்ளாட்சி சட்டத்தின்படி வரிவிதிக்கப்படுவதற்கு முன்னர் வழங்கப்பட்ட திட்ட அனுமதிக்கு மற்றும் பயன்பாட்டுக்கு மாறாகவும், கூடுதலாகவும் கட்டப்பட்ட கட்டிடத்திற்கு இவ்வலுவலகத்தால் வழங்கப்பட்ட அதிகார பகிர்வின்படி நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 பிரிவு 56 மற்றும் 57 ன்படி நடவடிக்கை ஏதுவாக எடுக்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

திட்ட அனுமதி செயலாணை கடிதத்தினை விண்ணப்பதாரருக்கு வழங்கும்படி கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

மனுதாரர் தேவையான உரிமங்களை மற்ற விதிகளின்கீழ் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சியிடம் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும்.

இணை இயக்குநர்/உறுப்பினர் செயலர்,  
கோயம்புத்தூர் உள்ளூர் திட்டக்குழுமம்,  
கோயம்புத்தூர்

இணைப்பு

முத்திரையிட்ட வரைபடம் -2

பெறுநர்

ஆணையாளர்

கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி

கோயம்புத்தூர்

**நகல் மனுதாரர் (உள்ளாட்சி வழியாக)**

Town and City Developers

126, Arts College Road

Coimbatore, Tamilnadu - 641 018

Mob : 7358714933

E-mail:preston.varghese@townandcity developers.com

**நகல்**

TamilNadu Real Estate Regulatory Authority,

No.1A, 1st Floor,

Gandhi Irwin Bridge Road,

Egmore, Chennai - 600 008.

உள்ளூர் திட்டக் குழுமம், கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி  
 திட்ட அனுமதி உத்தரவு  
 (பிரவு 49, நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971)

நாள்: 22-Aug-2022

கட்டிட விண்ணப்ப எண் : 162/CP/22-23/0034851  
 பி.ஏ எண் : 162/BPA/2022/04066  
 கட்டிட அனுமதி எண் : 162/BL/2022/02/022/02770  
 திட்ட அனுமதி எண் : 0688/2022/MH2/E  
 மனுதாரர் பெயர் : M/s டவுன் அண்டு சிட்டி டெவலப்பர்ஸ்  
 முகவரி : -குமுதம் நகர், வார்டு-032, கிழக்கு மண்டலம்  
 மனுவின் நாள் : 05-Jul-2022  
 நில / கட்டிட விளக்கம் : கட்டிடம் / கூடுதல் கட்டிடம் / புதுப்பித்து கட்டிக்கொள்ள  
 தொகுதி : பகுதி :  
 கதவு/மனை எண் : 0 நகரளவுஎண் : S.F NO:231  
 தெரு : குமுதம் நகர்  
 அபிவிருத்திக் கட்டணம் : செலான் நெ: 162/CP/22-23/0073304 நாள் : 22-Aug-2022  
 கட்டணம்:

முழுமைத்திட்டத்தில் கண்டுள்ள கட்டுபாட்டுக்குட்பட்டு, மேற் காணும் நகரளவு எண் S.F NO:231, குமுதம் நகர், வார்டு-032, கிழக்கு மண்டலம் தெருவில் கட்டிடம் கட்டிக் கொள்ள கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைபேரில் 22-Aug-2022 முதல் 21-Aug-2027 வரை ஐந்து ஆண்டு காலத்திற்கு திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

**நிபந்தனை:**

- (1) அரசாணை எண் 154, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை, நாள்: 13.10.2020 அரசால் வழங்கப்பட்ட அதிகார பகிர்வு உத்தரவுப்படி திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.
- (2) இந்த திட்ட அனுமதி தவறான தகவல்கள் பேரில் வழங்கப்பட்டிருந்தால் அதை தள்ளுபடி செய்யவோ, நிறுத்தி வைக்கவோ ஆணையருக்கு அதிகாரம் உள்ளது.

பெறுபவர்,

டவுன் அண்டு சிட்டி டெவலப்பர்ஸ்  
 -குமுதம் நகர், வார்டு-032, கிழக்கு மண்டலம்



**ஆணையாளர்**  
**கோயம்புத்தூர் மாநகராட்சி**  
**கிழக்கு மண்டலம்**

