மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருவள்ளூர் மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு.க.கோபால கிருஷ்ணன்,B.E.,

ந.க.எண்.1156/2021/திருவள்ளூர்-2, நாள்.30.06.2020.

பொருள்: தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரிய தொகுப்பு குடியிருப்பு கட்டிடம் - திருவள்ளூர் மாவட்டம் - திருத்தணி வட்டம் - அருங்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் சர்வே எண்.400/1-ல் 11613.48 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் ஐந்து பிளாக்குகளில் தரைதளம் மற்றும் ஐந்து தளங்களுடன் 16500.60 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட 432 குடியிருப்புகளுடன் கூடிய தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரிய குடியிருப்பு கட்டட வரைபடங்களுக்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை:

1. செயற்பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரியம், சென்னை அவர்களின் கடித ந.க.எண்.HD/RCDn/ 2020, நாள்.29.01.2021.
2. திருவள்ளூர் மாவட்ட ஆட்சியர் அவர்களின் செயல்முறைகள் ந.க.எண்.1446/2018/என்.2, நாள்.29.12.2020.
3. அரசாணை எண்.138, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை (யுடி(4)-1), நாள்.04.06.2004.
4. அரசாணை(நிலை) எண்.18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை (நிலை) எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020.
5. இவ்வலுவலக கடிதம், இதே எண், நாள்.29.04.2021.(நன்னிலைவரி செலுத்தக் கோரியது).
6. செயற்பொறியாளர், தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரியம், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.955/நி.எ/ம.க.கோட்டம்/2020 நாள்.07.06.2021. (நன்னிலைவரி செலுத்திய விவரம்).
7. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை, ந.க.எண். 12544/2014/சிபி, நாள்.04.07.2014.
8. மனுதாரரின் Online மனு எண்.202106402032833, நாள்.28.04.2021 மற்றும் e-DCR unique ID No.SCR-29/04/2021 : 234986.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம், ந.க.எண்.16091/2016/MP1, நாள்.11.05.2017.

*****

உத்தரவு :

பார்வை 1-ல் சுட்டிய கடிதம் மூலம் பெறப்பட்ட மேற்படி உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டதில், திருவள்ளூர் மாவட்டம், திருத்தணி வட்டம், அருங்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் சர்வே எண்.400/1-ல் 11613.48 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையிடத்தில் ஐந்து பிளாக்குகளில் தரைதளம் மற்றும் ஐந்து தளங்களுடன் 16500.60 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட 432 குடியிருப்புகளுடன் கூடிய தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரிய குடியிருப்பு கட்டடங்கள் கட்ட கீழ்க்கண்டவாறு உத்தேசம் பெறப்பட்டுள்ளது.

மனையின் மொத்த பரப்பு - 11613.48 Sq.m

கட்டிடப் பரப்பு :

	Type –A(1 Block)	Type –B(4 Blocks)
Ground Floor Area	304.22	611.47
First Floor Area	304.22	611.47
Second Floor Area	304.22	611.47
Thrid Floor Area	304.22	611.47
Fourth Floor Area	304.22	611.47
Fifth Floor Area	304.22	611.47
Total Area	**1825.32**	**3668.82**

EXECUTIVE ENGINEER
RECONSTRUCTION DIVISION
T.N.U.H.D.B., Chennai-10.

Type	No of Blocks	No.of Floors	No.of Dwelling per Floor	Total No.of Dwelling
A	1	6	8	48
B	4	6	16	384
Total	**5**			432 Dwellings

Total FSI Area = (1825.32x1Block) + (3668.82 Sq.m x4Blocks) = 16500.60 Sq.m

FSI = 1.421

PC = 23.68%

OSR = 1180.71 (10.17 %)

மேற்காண் உத்தேசம் பரிசீலிக்கப்பட்டு, பார்வை 5-ல் சுட்டிய இவ்வலுவலகக் கடிதம் மூலம் நன்னிலைவரிக் கட்டணம் செலுத்த கோரப்பட்டது. பார்வை 6-ல் சுட்டிய மனுதாரரின் கடிதம் மூலம் அரசுக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய நன்னிலைவரி கட்டணம் (Centage Fees) **ரூ.45,000/-(ரூபாய் நாற்பத்தைந்தாயிரம் மட்டும்)**, செலுத்தப்பட்ட விவரம் பெறப்பட்டுள்ளது.

மேற்கண்டவாறு உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கான கட்டணங்கள் பெறப்பட்டதை தொடர்ந்து, உத்தேச மனையிடத்திற்கு **'A முதல் D வரை'** என எல்லையிட்டு, **ம.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ (திருவள்ளூர்).எண்.84/2021** என எண்ணிடப்பட்டு மனையிட ஒப்புதலும், அம்மனையிடத்தில் ஐந்து பிளாக்குகளில் தரைதளம் மற்றும் ஐந்து தளங்களுடன் 16500.60 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட 432 குடியிருப்புகளுடன் கூடிய தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரியம் குடியிருப்பு கட்டட வரைபடங்களுக்கு, **க.வ/மா.ந.ஊ.உ.இ(திருவள்ளூர்).எண்.11(அ,ஆ,இ)/2021(மூன்று தாள்கள்)** என எண்ணிடப்பட்டு, பின்வரும் சிறப்பு நிபந்தனைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுடன் தொழில்நுட்ப அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள் :</u>

1. 1 முதல் 6 வரை எல்லையிடப்பட்ட OSR திறவிடம் (பரப்பு 1180.71 ச.மீ) உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படைக்கப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட வேண்டும்.
2. It is the responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.
3. Planning permission is issued in accordance with the provisions of the Town and Country Planning Act and the rule 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.

..3..

EXECUTIVE ENGINEER
RECONSTRUCTION DIVISION
T.N.U.H.D.B., Chennai-10.

39

4. பார்வை 7-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12544/2014/சிபி, நாள்.04.07.2014 சிறப்பு நிபந்தனையில், நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப் பூர்வமாக தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. தொழில்நுட்ப அனுமதி/திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் 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 தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல"

5. மத்திய மற்றும் மாநில அரசு பிற துறைகளிடமிருந்து சம்மந்தப்பட்ட சட்டங்கள் மற்றும் விதிகளின் கீழ் பெறப்பட வேண்டிய அனுமதிகளை பெற்ற பின்னரே, இந்நிறுவனத்திற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கப்படல் வேண்டும்.
6. "கட்டுமானங்கள் நடைபெறும் இடத்தில், பொது மக்கள் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில், பலகையில், வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி, தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI), திறவிடங்கள் (Setback), வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்."
7. "The Provisions in the G.O(Ms).No.17, H & UD (UD4(3)), Department", dated:05.02.2016, relating to installation and use of solar energy system, should be followed.
8. மேற்படி மனை வரைபடத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள OSR திறவெளியில் கட்டிடங்கள் ஏதும் கட்டப்படாமல் வேறு எந்த உபயோகமும் மேற்கொள்ளப்படாமல் காலியாக இருத்தல் வேண்டும்.

<u>நிபந்தனைகள் :</u>

1. உத்தேச தமிழ்நாடு குடிசைமாற்று வாரியம் தொகுப்பு குடியிருப்புகள் கட்டிட உபயோக கட்டுமானத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு, வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்படவேண்டும்.
3. மனையில் காட்டப்பட்டுள்ள திறவிடங்கள் அதன்படியே நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும்.
4. தற்போது ஒப்புதல் பெறப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டிடத்தில் எவ்வித மாற்றமும் செய்தல் கூடாது. மாற்றங்கள் ஏதேனும் செய்வதாக இருந்தால், இவ்வலுவலகத்தின் முன் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
5. மழைநீர் சேகரிப்பு வசதிகள் வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ளவாறும், அரசாணை எண்.138, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.11.10.2002-ன்படி கட்டிடத்தில் செயல்படுத்தப்பட வேண்டும்.

..4..

EXECUTIVE ENGINEER
RECONSTRUCTION DIVISION
T.N.U.H.D.B., Chennai-10.

6. உத்தேச கட்டிடத்தில் இருந்து வெளியேறும் கழிவுநீர், தனியார் வாகனங்கள் மூலம் வெளியேற்றவும், உபயோகிப்பாளருக்கு பாதுகாக்கப்பட்ட குடிநீர் வசதி மற்றும் இதர தேவைக்கான தண்ணீர் வசதி ஆகியவற்றை மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் செய்து தரவேண்டும்.
7. மனையில் அமையும் குடிநீர் மேல்நிலைத் தொட்டி மற்றும் கிணறு ஆகியவற்றிற்கு கொசு தடுப்பு சாதனம் பொருத்தப்படவேண்டும்.
8. உத்தேச கட்டுமானத்தில், விதிப்படித் தேவையான அளவுக்கு தீத்தடுப்பு மற்றும் தீயணைப்பு சாதனங்கள் அமைக்கப்படவேண்டும்.
9. அரசாணை எண்.341. நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல்(ந.நி.1)துறை, நாள்.03.11.2004-ன்படி, செப்டிக் டேங்க்கில் "U" Trap அமைத்தல் வேண்டும்.
10. சுற்றுச்சூழல் மற்றும் வனத்துறை அறிவிக்கையின்படி, உத்தேச கட்டிடத்திற்கு Fly Ash Bricks and Materials பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
11. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின் நகல் (உண்மை நகல்) கட்டுமானங்கள் நடைபெறும்போது, அவ்விடத்தில் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில் நிறுவப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
12. உத்தேசம் குறித்து கழிவு நீர் வெளியேற்றுதல் தொடர்பாக, தமிழ்நாடு மாசுக் கட்டுப்பாடு வாரியம் சட்டம், 1974 பிரிவு 25 (Water act)-ன்படி, மேற்படி வாரிய இணக்கம் (Consent) பெறப்பட வேண்டும்.
13. உத்தேச கட்டிட இடத்தினை சுற்றிலும் நிழல்தரும் மரங்கள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் இரண்டு தொகுப்பு இத்துடன் இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது.

மனுதாரர் மேற்கொண்டு, இறுதி ஒப்புதல் பெற அருங்குளம் **ஊராட்சி மன்ற தலைவர், திருவாலங்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம்** அவர்களை அணுகுமாறு தெரிவிக்கப்படுகிறார்.

மேலும், ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட உத்தரவு கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டதற்கான ஒப்புகைச் சான்றினை, இவ்வலுவலகத்திற்கு அனுப்பி வைக்குமாறு ஊராட்சி மன்ற **தலைவர், அருங்குளம் ஊராட்சி, திருவாலங்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்கள்** கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

30/6/21

உதவி இயக்குநர்,
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

30-6-2021

இணைப்பு : ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் (2 x 3 = 06)
இரண்டு தொகுப்பு.

பெறுநர் :

ஊராட்சி மன்ற தலைவர்,
அருங்குளம் ஊராட்சி,
திருவாலங்காடு ஊராட்சி ஒன்றியம்,
திருவள்ளூர் மாவட்டம்.

நகல் :

நிர்வாக பொறியாளர்,
தமிழ் நாடு குடிசை மாற்று வாரியம்,
T.P. சத்திரம் சென்னை – 600010.

EXECUTIVE ENGINEER
RECONSTRUCTION DIVISION
T.N. ...B., Chennai-10.