மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் / துணை இயக்குநர்(பொ), காஞ்சிபுரம்
அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை:திரு.ஆ.சிவப்பிரகாசம்,A.M.I.E,M.Plan.,

ந.க.எண்.1591/2022/கா.மா.2 நாள்.21 .07.2022.

பொருள்: திருத்திய மனை ஒப்புதல் – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - காஞ்சிபுரம் மாவட்டம் - குன்றத்தூர் வட்டம் / ஊராட்சி ஒன்றியம், காவனூர் ஊராட்சி / கிராமம், ஏற்கனவே க.வ/ந.ஊ.து.இ(செம) எண்.29/2020-என எண்ணிட்டு ஒப்புதலளிக்கப்பட்டதில், தற்போது சர்வே எண்.254/3J2A-என உட்பிரிவு செய்து 679.36 ச.மீ குறைவாக உத்தேசித்து 1339.72 ச.மீ கட்டிடப்பரப்பில் Stilt + 3 தளங்களில் 18 குடியிருப்புகள் கொண்ட திருத்திய மனை ஒப்புதலுடன் கூடிய குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்குதல் - குறித்து.

பார்வை:
1. மனுதாரர் திரு.R.சிற்றரசு அவர்களின் கடிதம் நாள்.21.06.2022.
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.1717/2020/செமா-3, நாள்.16.07.2020.
3. வேளாண்மை இணை இயக்குநர், காஞ்சிபுரம் அவர்களின் கடிதம் மூ.மு.எண்.4591/2019/இ2, நாள்.20.06.2019.
4. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.7486/09/பிஏ2, நாள்.16.04.2009.
5. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சென்னை அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.21075/09/பிஏ1, நாள்.04.04.2012.
6. அரசாணை (நிலை) எண்.86, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.28.03.2012.
7. அரசாணை (நிலை) எண்.85, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.16.05.2017.
8. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.12201/2017/சிபி, நாள்.28.09.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்.14227/2017/சிபி, நாள்.14.12.2017.
10. அரசாணை (நிலை) எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019.
11. அரசாணை (நிலை) எண்.16 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்.31.01.2020.
12. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் சுற்றறிக்கை கடிதம் எண்.9860/10 முதி1 நாள்.20.09.2016-ன்படி e-DCR online Unique ID.SCR-12/01/2020:172656, Online Application No.202000202030434, நாள்.21.01.2020.

******

உத்தரவு:

காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், குன்றத்தூர் வட்டம் / ஊராட்சி ஒன்றியம், காவனூர் ஊராட்சி / கிராமம், சர்வே எண்.254/3J-ல் 808.00 ச.மீ மனையிடத்தில் 1339.72 ச.மீ கட்டிடப்பரப்பிற்கு ஏற்கனவே பார்வை 2-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் மூலம் உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு க.வ/ந.ஊ.து.இ(செம)எண்.29/2020-என எண்ணிட்டு ஒப்புதலளிக்கப்பட்டதில், தற்போது அதே மனையிடத்தினை சர்வே எண்.254/3J2A-என உட்பிரிவு செய்து 679.36 ச.மீ பரப்பு கொண்ட மனையிடத்திற்கு "ABCDEF" என எல்லையிட்டு திருத்திய மனையிட ஒப்புதலும் அம்மனையிடத்தில் 1339.72 ச.மீ கட்டிடப்பரப்பில் Stilt + 3 தளங்களில் 18 குடியிருப்புகள் கொண்ட குடியிருப்பு கட்டுமான வரைபடங்களுக்கு <u>க.வ/ந.ஊ.து.இ.(கா.மா)எண்.**18/2022**(அ.ஆ.இ)</u> என எண்ணிடப்பட்டு பின்வரும் நிபந்தனைகளுடன் தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் பெறப்பட்டுள்ளது.

**AREA STATEMENT:-**

Already Approved Plot Area = 808.00 Sq.m

Revised Plot Area = 679.36 Sq.m

| S.No. | Description | Non FSI Area in Sq.m | | FSI Area in Sq.m | Total Built-Up Area in Sq.m |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Covered | Deduction | | |
| 1. | Stilt Floor | 464.17 | 2.45 | 24.39 | 491.01 |
| 2. | First Floor | - | 3.20 | 487.81 | 491.01 |
| 3. | Second Floor | - | 48.76 | 442.25 | 491.01 |
| 4. | Third Floor | - | 105.74 | 385.27 | 491.01 |
| | **Total** | **464.17** | **160.15** | **1339.72** | **1964.04** |

**FSI Area = 1.972**

பார்வை 4 முதல் 11 வரை காணும் அரசாணைகள் மற்றும் சுற்றறிக்கையின்படி உத்தேச குடியிருப்பு கட்டுமானத்திற்கு உரிய கட்டணங்கள் பார்வை 2-ல் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், செங்கல்பட்டு அவர்களின் கடிதம் மூலம் பெறப்பட்டுள்ளது. மேலும் கூராய்வு கட்டணமாக ரூ.2000/-ஐ IOB வங்கிக்கிளையில் நாள்.20.03.2022-ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

<u>சிறப்பு நிபந்தனைகள்</u>:

1. It is the responsibility of the builders to ensure safe bearing capacity of the soil and adequacy of the foundations.
2. 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 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. நகர் ஊரமைப்புத் துறை சட்டப் பூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்பபத்தாரரின் 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 தீர்த்துக்கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்புத் துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

4. கட்டுமானங்களுடன் நடைபெறும் இடத்தில், பொதுமக்கள் அனைவருக்கும் தெரியும் வகையில் பலகையில், வளர்ச்சி கட்டுப்பாட்டு விதிகளின்படி தளப்பரப்பு விகிதம் (FSI), திறவிடங்கள் (Set Back) வாகன நிறுத்தம் மற்றும் பல நிறுவப்பட்டு இருக்க வேண்டும்.
5. மத்திய மற்றும் மாநில அரசு துறையினரிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மை சான்றிதழில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் அனைத்தும் கட்டாயமாக நிவர்த்தி செய்யப்பட வேண்டும்.

6. 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.
7. தீயணைப்புத்துறையின் நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்யப்பட வேண்டும்.

8. பார்வை 8-ல் சுட்டிய நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12201/17/சிபி, நாள்.28.09.2017-ன்படி "The Tamil Nadu Government in G.O.Ms.No.112, Housing and Urban Development Department dated:22.06.2017 have approved the Tamil Nadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016. The promoter has to advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any Real Estate Project or Part of it only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority".

நிபந்தனைகள்:

1. மேற்கண்ட உத்தேச திருத்திய குடியிருப்பு கட்டிடத்திற்கு Solar Water Heating System அமைக்கப்பட வேண்டும்.
2. வரைபடத்தில் உத்தேசிக்கப்பட்டவாறு வாகனம் நிறுத்துமிடம் அந்த பயனுக்காகவே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.
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.
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. சுற்றுச் சூழல் 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. கட்டிடம் கட்டப்படும் போது அரசு அங்கீகாரம் பெற்ற மின்ஒப்பந்ததாரர் மூலம் ஒயரிங் செய்யப்பட வேண்டும்.
13. உத்தேசம் குறித்து கழிவு நீர் வெளியேற்றுதல் தொடர்பாக தமிழ்நாடு மாசுக்கட்டுப்பாட்டு வாரிய சட்டம் 1974 பிரிவு 25 (Water Act)-ன் மேற்படி வாரிய இணக்கம் (Consent) பெறப்பட வேண்டும்.

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

தலைவர், காவனூர் ஊராட்சி, குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அவர்கள் இறுதி உத்தரவினை விண்ணப்பதாரருக்கு வழங்குமாறு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

மேலும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட செயலாணை கடிதம் மற்றும் வரைபடங்கள் பெற்றுக் கொண்டமைக்கு ஒப்புகைச் சான்றினை அனுப்பி வைக்குமாறு தலைவர், காவனூர் ஊராட்சி, குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அவர்கள் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்.

21/7/22

இணை இயக்குநர்/துணை இயக்குநர்(பொ),
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்,
காஞ்சிபுரம்.

21/7/22

இணைப்பு : ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடம் - 2 தொகுப்புகள்.
(2 x3 =6)

பெறுநர் : தலைவர்,
காவனூர் ஊராட்சி,
குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,
குன்றத்தூர் வட்டம், காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்.

நகல் : Thiru.R.Chitrarasu,
Old No.54, New No.2, Pandara Street,
Venkatapuram,
Kundrathur – 600 069.

**RERA** : The Chair Person,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority,
CMDA Tower-II, 1st Floor, No.1A,
Gandhi Irwin Bridge Road,
Egmore, Chennai – 600 008.

**காவனூர் ஊராட்சி மன்ற தலைவர் அவர்களின் செயல்முறைகள்**
**முன்னிலை:-திரு.V.உமாமகேஸ்வரி,**
**ந.க.எண்.13/2020-2021 நாள்.27.07.2022**

பொருள் :- வரைபட அனுமதி - குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் காவனூர் ஊராட்சி - காவனூர் கிராமம் **"Sri Arunachalam Illam"** சர்வே எண்.254/3J2A-ல் அடங்கிய மனையில் வீடு கட்டிடம் கட்டுதல் - வரைபடம் ஒப்புதல் தனி அலுவலர் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) மூலம் 29.09.2021 அன்று தேதியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது தற்போது மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்/துணை இயக்குநர்(பொ) காஞ்சிபுரம் அவர்களின் ந.க.எண்.1591/2022/கா.மா.2 நாள்.21.07.2022 அவர்களின் உத்திரவு தொடர்த்து திருத்திய மனை ஒப்புதல் வழங்குதல் - தொடர்பாக.

பார்வை :-
1.தங்கள் விண்ணப்ப நாள்.25.07.2022.
2.அரசாணை எண்.255/ஊ.வ துறை நாள்.18.08.1997.
3.மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்/துணை இயக்குநர்(பொ) காஞ்சிபுரம் அவர்களின் ந.க.எண்.1591/2022/கா.மா.2 நாள்.21.07.2022.
3.பலவகை வரவு ரசீது எண்.40517 நாள்.29.09.2021.

உத்திரவு :-

பார்வை 2 ல் காணும் உத்தரவின்படி குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியத்தை சேர்ந்த காவனூர் ஊராட்சி - காவனூர் கிராமம் **" Sri Arunachalam Illam "** சர்வே எண்.254/3J2A-ல் அடங்கிய மனையில் வீடு கட்டிடம் கட்டுதல் - வரைபடம் ஒப்புதல் தனி அலுவலர் / வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) மூலம் 29.09.2021 அன்று தேதியில் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது. தற்போது மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர்/துணை இயக்குநர்(பொ) காஞ்சிபுரம் அவர்களின் ந.க.எண்.1591/2022/கா.மா.2 நாள்.21.07.2022 அவர்களின் உத்திரவு தொடர்த்து திருத்திய மனை ஒப்புதல் மனுதாரர் **திரு.ஆர்.சிற்றரசு** என்பவருக்கு கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு கட்டிடம் கட்ட வரைபட அனுமதி திருத்திய மனை ஒப்புதல் அளித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

**நிபந்தனைகள்**

1.1997 ம் ஆண்டின் கட்டிட விதிமுறைகளின் படி கட்டிடத்தின் முன்புறமும் பின்புறமும் மற்றும் இருபக்கங்களிலும் திறந்த இடம் விடப்பட வேண்டும்.

2.இவ்வானை தமிழ்நாடு கட்டிட விதிகளின் 1997 ல் கூறப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளுக்கும் உட்பட்டது. அரசு மற்றும் தனியார் நிலங்களில் ஆக்கிரமிப்பு ஏதும் செய்யக்கூடாது.

3.நிலம் மற்றும் கட்டிடத்திற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட வரைபடங்கள் மற்றும் உத்திரவுகள் கட்டிட வேலை நடந்து கொண்டிருக்கும்போது எந்த நேரமும் ஆய்வு செய்யும் வண்ணம் வேலை நடைபெறும் இடத்தில் வைக்கப்பட வேண்டும்.

4.அனுமதிக்கப்பட்ட கால அளவிற்குள் கட்டிடம் கட்டி முடிக்கவில்லையென்றால் இவ்வுத்திரவு காலம் புதுப்பிக்கப்பட வேண்டும்.

5.ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் மாறுதல் ஏதேனும் செய்ய வேண்டியிருந்தால் அதற்கான முன் அனுமதி பெற வேண்டும்.

6.இவவாணை மற்றும் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்களின் மூலம் விதிமுறைகளைப் பின்பற்றுவதில் மனுதாரர் ஏதும் உரிமை கோர முடியாது.

7.இவ்வலுவலகத்திலிருந்து முடிவு அறிக்கை பெறாமல் மனுதாரர் கட்டிடத்தில் குடிபுகக்கூடாது.

8.புதிய கட்டிடத்தையும் அதன் சுற்றுப்புறங்களையும் மற்றவர்களுக்குத் தொந்தரவு ஏற்படாவண்ணம் சுத்தமாக வைத்திருக்க வேண்டும்.

9.கழிவுநீர் அனைத்தும் வீட்டின் சுற்றுச்சுவருக்குள்ளேயே பூமியில் உறிஞ்சப்படும் வகையில் கட்டப்பட வேண்டும்.

10.எந்த உபயோகத்திற்கு கட்டிட அனுமதி பெறப்பட்டதோ அந்த உபயோகத்திற்கு மட்டும் கட்டிடம் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

11.கட்டிடம் முடிவுற்றதின் முடிவுற்ற விவரம் ஊராட்சிக்கு தெரிவிக்க வேண்டும்.

12.நில உரிமை தொடர்பாகவோ (அ) வேறு விதத்திலோ ஏதேனும் பிரச்சினை இருப்பின் அது குறித்து ஆக்கிரமிப்பை அகற்றுதல் மற்றும் நீதிமன்றம் தொடர்பான நடவடிக்கைகள் இவ்வாணையை எந்த விதத்திலும் கட்டுப்படுத்தாது.

13.விண்ணப்பதாரர் தவறான ஆவணங்கள் மற்றும் தகவல்கள் கொடுத்து ஒப்புதல் பெற்றால் இவ்வாணை மாற்றப்படவோ (அ) ரத்து செய்யப்படலாம்.

14.இவ்வாணை அளிக்கப்படும் நாளிலிருந்து ஐந்து ஆண்டு காலத்திற்கு செல்லத்தக்கது.

15.வீட்டுமனையின் எல்லைக்குள் மழைநீர் சேகரிப்பு கலன் அமைத்திட வேண்டும்.

V. Umamah
தலைவர் 27/07/2022
காவனூர் ஊராட்சி
குன்றத்தூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்
(இ) படப்பை
தலை.
காவனூர் ஊராட்சி

பெறுநர்
Thiru.R.Chitrarasu,
Old No.54, New No.2, Pandara Street,
Venkatapuram, Kandrathur - 600 069.