கொளப்பலூர் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திரு.எஸ்.மஞ்சுநாத், பி.எஸ்.ஸி.

ந.க.எண்: 73 / 2023 நாள்: 2[illegible]

பொருள்: மனைப்பிரிவு –ஈரோடு மாவட்டம்– கொளப்பலூர் பேரூராட்சி – வரைபட அங்கீகாரம் – மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களால் மவ/ஈமா . எண்104/2023 என எண்ணிடப்பட்ட ஈரோடு மாவட்டம் கோபிசெட்டிபாளையம் வட்டம் – கொளப்பலூர் பேரூராட்சி – கொளப்பலூர் கிராமம் ரீ.ச.எண்.672/2D இல் 9915 சமீ அல்லது 2.45 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமைந்துள்ள " தாரா கார்டன் Phase I" உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில்நுட்ப அனுமதி வரைபடத்திற்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்குதல் – தொடர்பாக.

பார்வை:

1. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) அவர்களின் ந.க.எண். ERD / BTG 29010 / 2022 /TCP நாள். 24.03.2023
2,கொளப்பலூர் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண். 100 / 2023 நாள். 29.09.2023
3. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

****

ஈரோடு மாவட்டம், கோபிசெட்டிபாளையம், கொளப்பலூர் பேரூராட்சி புதிய வார்டு எண். 12 கோபி – தாராபுரம் ரோடு, கொளப்பலூர் கிராமம் ரீ.ச.எண். 672/2D -இல் 2.45 ஏக்கர் அல்லது 9915.00 சமீ பரப்பளவில் " தாரா கார்டன் (Phase - I) " குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அனுமதி வேண்டி விண்ணப்பித்ததின் மீது தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு உத்தேச மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு மவ / ஈமா எண் 104 / 2023 என எண்ணிடப்பட்டு அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மனைப்பிரிவு அமையும் இடத்தில் விதிமுறைகளின்படி கொளப்பலூர் பேரூராட்சி மற்றும் கொளப்பலூர் கிராமம் ரீ.ச.எண். 672/2D ல் 2.45 ஏக்கர் அல்லது 9915.00 சமீ பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு தார் சாலைகளின் நீளம் மற்றும் அகலம் கீழ்கண்ட விபரப்படி சரியாக உள்ளது எனவும், நல்லமுறையில் தார் சாலைகள் அமைக்கப்பட்டு சாலையின் இருபுறமும் மழை நீர்வடிகால் மற்றும் குடிநீர் குழாய்கள் விஸ்தரிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது எனவும்

சாலையின் விபரம்

(1) **அமிட்டம் எண் 1:** 10 மீ அகல தென்வடல் மனைப்பிரிவு சாலை . இதன் கிழமேல் வடபுறம் 10 மீ , கிழமேல் தென்புறம் 10 மீ மற்றும் தென்வடல் 91.72 மீ, தென்வடல் மேபுறம் 92.07 மீ ஆக மொத்தம் 918.95 ச.மீ கொண்ட தென்வடல் சாலை.

(2) **அமிட்டம் எண் 2:** 9 மீ அகல கிழமேல் மனைப்பிரிவு சாலை. இதன் மத்தியில் கிழமேல் வடபுறம் 85.50 மீ கிழமேல் தென்புறம் 87.49 மீ மற்றும் தென்வடல் கிழபுறம் 9.00 மீ, தென்வடல் மேபுறம் 9.00 மீ ஆக மொத்தம் 778.45 ச.மீ கொண்ட கிழமேல் சாலை.

(3) **அமிட்டம் எண் 3:** 9 மீ அகல கிழமேல் மனைப்பிரிவு சாலை. இதன் மத்தியில் கிழமேல் வடபுறம் 77.08 மீ கிழமேல் தென்புறம் 79.07 மீ மற்றும் தென்வடல் கிழபுறம் 9.00 மீ, தென்வடல் மேபுறம் 9.00 மீ ஆக மொத்தம் 702.67 ச.மீ கொண்ட கிழமேல் சாலை.

(4) மூலை முடக்கு

(iii) மூலை முடக்குகள் = 2x3.375 = 6.75 சமீ

(iv) மூலை முடக்குகள் = 2x1.125 = 4.50 சமீ

= 11.25 சமீ

ஆக மொத்தம் (அமிட்டம் எண். 1 to 3) சாலை 2400.07 ச.மீ + மூலை முடுக்கு 11.25 ச.மீ ஆக இரண்டும் சேர்த்து 2411.32 ச.மீ

இதற்கு கொளப்பலூர் (தொகுப்பு) பேரூராட்சி, இளநிலைப் பொறியாளரின் தரச்சான்று பெறப்பட்டுள்ளது. குடிநீர் வசதிக்காக ஆழ்குழாய் கிணறு நிறுவப்பட்டு, மேல்நிலைத் தொட்டி அமைக்கப்பட்டு மனைப்பிரிவு முழுவதற்கும் குடிநீர் குழாய் விஸ்தரிப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவின் முன் பகுதியில் தார் சாலையின் ஓரத்தில் மரக்கன்றுகள் நடப்பட்டுள்ளது. நில உபயோக மாற்றத்திற்கான தொகை 1 ஏக்கருக்கு ரூ.5,00,000 /—வீதம் பத்திரபதிவுத்துறையால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட விபரப்படிக்கு 2.45 ஏக்கருக்கு கணக்கீடு செய்யப்பட்டு, அதற்கு விதிமுறைகளின் படி 3 சதவீதம் தொகை ரூ.36,750/— ம் திட்டமில்லா பகுதிக்கு 44 மனைப்பிரிவிற்கு கூராய்வுக் கட்டணம் ரூ.44000 /—ம் சேர்த்து ரூ.80750/—ம் 06.10.2023 மற்றும் 11.10.2023 ம் தேதியன்று கோபி பாரத வங்கியில் மனுதாரரால் தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது. சலான் நகல் பெறப்பட்டுள்ளது.

1. மனைப்பிரிவு அங்கீகாரக் கட்டணம் 2.45 ஏக்கருக்கு	}	ரூ. 40000/—

2.	மனையிடங்கள் அங்கீகாரக் கட்டணம் 1 மனைக்கு ரூ.500 வீதம் 44மனைகளுக்கு	ரூ. 22000/-
3.	காலியிட வரி 01.04.2023 முதல் 31.03.2024 முடிய ஓராண்டிற்கு (44 மனைகளுக்கு) மொத்த பரப்பு 9925.00 ச.மீ சாலைகள் , பூங்கா, பொது உபயோக இடங்கள் பரப்பு 3290.55 ச.மீ 44 மனைகளின் பரப்பு : 6635.00 ச.மீ (அ) 71420 ச.அடிகள் 1 சதுர அடிக்கு ரூ0.40 பைசா வீதம் சொத்து வரி + நூலக வரி ரூ 28568 + ரூ 2857 = ரூ. 31425 /- (2 அரையாண்டிற்கு = ரூ.62,850/-)	ரூ. 62,850/-
4.	(தாரா கார்டன் Phase I -6, தாரா கார்டன் Phase II -8, மொத்தம் 14எண்ணிக்கை தெருமின்விளக்குகள் அமைக்க உபகரணங்களுடன் கூடிய மொத்த கட்டணம் ரூ. 5,02,502/-யினை கொளப்பலூர் பிரிவு தமிழ்நாடு மின்சார வாரியத்திற்கு 04.07.2023 ம் தேதியன்று தொகை செலுத்தி இரசீது பெறப்பட்டுள்ளது.	ரூ. -
	மொத்தம் -	ரூ. 1,24,850/-

மேற்கண்ட தொகை ரூ.1,24,850/-னை செயல் அலுவலர், கொளப்பலூர் பேரூராட்சி என்ற முகவரிக்கு வங்கி வரைவோலை எண். 503679 / 18.11.2023 (ICICI Bank,Gobi.) ன் படி வங்கி வரைவோலையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள சாலைகள், பூங்கா, மூலை முடுக்குகள் கொளப்பலூர் பேரூராட்சி தானசாசனம் பத்திரப்பதிவு எண் 842 / 2023 நாள்.08.03.2023 ன் மூலம் பேரூராட்சிக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளது. உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபட அனுமதி வழங்க விதிமுறைகளின் படி அனைத்து பணிகளும் செய்து முடிக்கப்பட்டுவிட்டதால், கீழ்காணும் நிபந்தனைக்குட்பட்டு உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்படுகிறது.

(மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் மனைப்பிரிவு ம.வ / ஈ.மா. எண் 104 / 2023)

மனைப்பிரிவு சிறப்பு நிபந்தனைகள்:

1. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள், 20[illegible] மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்குப் [illegible] எனவே, பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

2. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலையின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும், நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

3. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

4. மேற்குறிப்பிட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ, வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

5. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும், மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே Tamilnadu Combined Development Building Rule 2019 ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்புத்துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவின் ஊடே குறைந்த அழுத்த, உயர் அழுத்த மின் கம்பி பாதை, தந்திக் கம்பி பாதை அமைந்தால், கம்பி பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

7. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

8. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற் போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

9. மனைப்பிரிவில் அமையும் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கு நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

10 அ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் தொழில்நுட்ப அனுமதி மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியினரால் பரிசீலித்து முடிவெடுக்கப்பட வேண்டும்.

10 ஆ) மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும் போது அங்கீகார நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை நகர் ஊரமைப்புத்துறைக்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியால் ஒப்படைத்ததற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் செயல் அலுவலர், கொளப்பலூர் பேரூராட்சி அவர்களிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவுவாயிலில் 6' X 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும், மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

12. மனுதாரர் சமர்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

13. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றிதழ் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர் [illegible] ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு [illegible] ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு [illegible] தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்புத்து[illegible] உள்ளாட்சியால் ரத்து செய்யப்படும்.

14. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

15. தள பரப்பு குறியீடு எண் (FSI) TNCDBR 2019ன் படி அனுமதிக்கலாம்.

16.கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டிருந்தால் அம்மனைகளை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

17. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்ச வரம்பு சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் அமைந்தால் மனை உட்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்ச வரம்புச் சட்ட அதிகாரிகளுக்கு தெரிவித்தல் வேண்டும்.

18. 1894 ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்ச வரம்புச் சட்டம் 1978 மற்றும் நிலசீர்திருத்த சட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே, இம்மனைப்பிரிவிற்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின் அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

19. குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிலிருந்து வெளியேறும் கழிவு நீர், நீர்நிலைகளில் கொண்டு விடக்கூடாது. மாற்று ஏற்பாடாக கழிவு நீரினை மனைப்பிரிவிற்குள்ளேயே Choke Pit அமைத்து, வெளியிடங்களில் கழிவு நீர் தேங்கா வண்ணம் பொது சுகாதாரம் பேணப்பட வேண்டும். தவறும் பட்சத்தில் இம்மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் முன்னறிவிப்பு ஏதுமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

20-11-23

செயல் அலுவலர்,
கொளப்பலூர் பேரூராட்சி,
ஈரோடு மாவட்டம்.

இணைப்பு

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம்.

20/11/2023

பெறுதல்

மனுதாரர். திரு.K.P.செல்வராஜ் த/பெ பரமேஸ்வரன்
119, மாரியம்மன்கோவில்வீதி, குள்ளம்பாளையம், கோபிசெட்டிபாளையம் வட்டம் ,
ஈரோடு மாவட்டம்.

நகல்

1. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர்(பொ), மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் , ஈரோடு மாவட்டம், அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.
2. சார்பதிவாளர், கோபிசெட்டிபாளையம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.
3. தலைவர், கொளப்பலூர் பேரூராட்சி அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.