மனைப்பிரிவு அனுமதி

குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சித் தலைவர் / செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை: திரு. T.அர்ச்சுணன் M.Com.,

ந.க.எண்:03/2023-24/ம.பி.அ. நாள்:08.03.2024

பொருள்: மனைப்பிரிவு அனுமதி - குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி ரீ.ச.எண்: 57/2A2C 58/7B 58/7C-ல் 7.99 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் மனைப்பிரிவிற்கு ஊராட்சியின் அனுமதி அளித்து உத்தரவிடல் சார்பு..

பார்வை:
1. அரசாணை எண்:255 ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் ஊராட்சித்துறை நாள்:18.08.1997
2. அரசாணை எண்:79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புறவசதித்துறை நாள்:04.05.2017
3. சென்னை நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை கடிதம் ந.க.எண்:19799/2020/போ நாள்:24.12.2020
4. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி ஆணை எண்: SWP/DTCP/ERODE/LAYOUT APPROVAL No.200/2023. நாள்: 12.05.2023
5. குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தலைவர் மற்றும் ஊராட்சி செயலாளரின் கூட்டுத் தல ஆய்வு நாள்:19.05.2023
6. இவ்வலுவலக குறிப்பாணை கடிதம் நாள்:22.05.2023
7. குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தீர்மானம் எண்:19/2023 நாள்:07.03.2023

****

உத்தரவு:

பார்வை 4-ல் கண்டுள்ளவாறு பெருந்துறை வட்டாரம் குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி ரீ.ச.எண்: 57/2A2C 58/7B 58/7C -ல் 7.99 ஏக்கர் பரப்பளவில் அமையும் மனைப்பிரிவிற்கு ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி பெறப்பட்டதைத் தொடர்ந்து பார்வை 5-ல் கண்டுள்ளவாறு மேற்படி மனைப்பிரிவு அமைக்கப்படும் இடம் மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள் ஆய்வு செய்யப்பட்டது. மேலும் கீழ்காணும் விவரம்படி கட்டணத் தொகை மனுதாரரால் ஊராட்சியில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

வ.எண்.	கட்டண விவரம்	தொகை (ரூ)
01	ஆய்வுக்கட்டணம் (மனை ஒன்றிக்கு ரூ.1000/- வீதம்)	156000/-
02	அனுமதிக்கட்டணம் (ஏக்கர் 1-க்கு ரூ.1000/- வீதம்)	7990/-
	மொத்தம்	163990/-

எனவே, பார்வை 1- மற்றும் 2-ல் கண்டுள்ள அரசாணைகளில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள வழிகாட்டு நெறிமுறைகளுக்குட்பட்டும் பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டும் கீழ்காணும் விவரம்படி மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கி இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவின் பெயர்	:	குறிஞ்சி நகர் II
மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் பெயர்	:	V G சண்முகம்
ரீ.ச.எண்	:	57/2A2C 58/7B 58/7C
மனைப்பிரிவின் மொத்த பரப்பளவு	:	7.99 ஏக்கர் (அ) 32350 ச.மீ.
மனைப்பிரிவு சாலையின் பரப்பளவு	:	9267.41 ச.மீ

ஒதுக்கிய பூங்கா பரப்பளவு	:	2869.07 ச.மீ.
ஊராட்சி பொது உபயோக இடம் பரப்பளவு	:	137.86 ச.மீ.
TNEB பொது உபயோக இடம் பரப்பளவு	:	162.72 ச.மீ
விற்பனைக்காக ஒதுக்கிய மனைகள் (EWS மனைகள் சேர்த்து)	:	156 (மனை எண் 1 முதல் 156 வரை)
தற்போது ஊராட்சியால் அனுமதியளிக்கப்படும் மனைகள் (EWS மனைகள் சேர்த்து)	:	156 (மனை எண் 1 முதல் 156 வரை)

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் மற்றும் குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சியால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் ஊராட்சியின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் ஊராட்சியால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்படும்.
3. ஊராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்படும் சாலைகள் , பூங்கா மற்றும் பொது உபயோக இடங்களை உட்பிரிவு செய்து கொடுக்கப்படவேண்டும்.
4. மனைப்பிரிவில் அமையப்படும் சாலைகளில் ஈரடுக்கு கப்பிபரத்தி தரமான முறையில் தார்சாலை அமைத்துத் தரப்பட வேண்டும்.
5. ஊராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்படும் பூங்கா மற்றும் பொது உபயோக இடங்களுக்கு கம்பிவேலி அமைத்துத் தரப்பட வேண்டும்.
6. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள், தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவிற்கு வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் சரளைக் கற்களைக்கொண்டு செயல் அலுவலரால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
7. மனைப்பிரிவில் தேவையான இடங்களில் பாலங்கள், மழைநீர் வடிகால், துப்புரவு வசதி, மற்றும் குடிநிர் குழாய் ஆகிய வசதிகள், செயல் அலுவலரின் கருத்திற்கு மனுதாரர் அமைத்துத் தரவேண்டும்.
8. மனைப்பிரிவில் ஒவ்வொரு சாலைசந்திப்புகளிலும் சோலார் தெருவிளக்குகள் குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தலைவர் / செயல் அலுவலரின் கருத்திற்கேற்ப அமைக்கப்பட வேண்டும்.
9. தற்போது ஒதுக்கப்பட்டுள்ள ஊராட்சி பொது உபயோக இடம் தாழ்வான பகுதியாக இருப்பதால் மனைப்பிரிவிலுள்ள மனை எண்:151 ஐ ஊராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்து அவ்விடத்தில் மேல்நிலைநீர்த் தேக்கத் தொட்டி அமைக்கப்பட வேண்டும்.
10. மனைப்பிரிவில் அமையும் பொது உபயோக ஆழ்குழாய்கிணறு மின்மோட்டார் மின் இனைப்பு மற்றும் தெருவிளக்குகள் மின் இணைப்பு ஆகியவற்றை ஊராட்சியின் பெயரில் பெயர் மாற்றம் செய்து தரப்பட வேண்டும்.
11. மனைப்பிரிவின் அருகிலமைந்த குட்டையைச் சுற்றி குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தலைவர் / செயல் அலுவலரின் கருத்திற்கேற்ப நடைபாதை வசதியுடன் கூடிய கம்பிவேலி அமைத்துத் தர வேண்டும்.
12. மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்படும் மழைநீர் வடிகால்கள் வழியாக செல்லும் மழைநீர் குட்டைக்குச் சென்றடையும் வகையில் குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தலைவர் / செயல் அலுவலரின் கருத்திற்கேற்ப முறையாக பாலம் அமைத்து குழாய் பதிக்கப்படவேண்டும்.

13. ஊராட்சிக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்படுள்ள பூங்கா இடத்தில் சிறுவர் விளையாட்டு உபகரணங்கள் குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி தலைவர் / செயல் அலுவலரின் கருத்திற்கேற்ப அமைக்கப்பட வேண்டும்.

14. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளில் மூலைகள் அங்கீகரிக்கபட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு(Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

15. மேற்குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

16. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும். பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டும் பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

17. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7மீ.(23 அடி) மற்றும் 9மீ.(30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5 மீ.(5 அடி), 12 மீ.க்கு(40 அடி) மேல் மற்றும் 15 மீ.(50 அடி) அகலதிற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3 மீ.(10 அடி) 15 மீ.(50 அடி) அகலத்திற்கும் மேலும் 24 மீ.(80 அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6மீ.(20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8மீ(6 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எவ்வித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

18. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5மீ அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீ. திறவெளி விடப்பட வேண்டும். இந்தப் பின்பக்க திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தம் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவைபோன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைசார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம்.

19. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்த வேண்டும்.

20. கடைக்கால் போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

21. மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டுத்தான் செயல்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி வ.எண் 12 முதல் 15 வரை குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களில் பகுதியாக சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டும்.

22. 9 மீ. அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9 மீ. தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1 மீ.க்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

23. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்குமுன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் ஊராட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

24. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

25. மனையின் ஊடே குறந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்ததால் கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கு மாற்றியமைக்கபட வேண்டும்.
26. நில உரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலினைக்கு வழங்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் ஊராட்சியால் வழங்கப்படும் அனுமதி ஆணை எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.
27. மனுதாரர், குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்றத் தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6*4 அளவிலான நிரந்த தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காக நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கபட வேண்டும்.
28. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் ஊராட்சியால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.
29. மேற்படி வ.எண் -1 முதல் 28 வரையிலான நிபந்தனைகளை செயல்படுத்திடத் தவறும் பட்சத்தில் ஊராட்சியால் வழங்கப்படும் இந்த அனுமதி ஆணை எவ்வித முன்அறிவிப்புமின்றி ரத்து செய்யப்படும்.

T. Ayy

தலைவர் / செயல் அலுவலர்,
குள்ளம்பாளையம் ஊராட்சி.

8/3/24

பெறுதல்:

V G சண்முகம்,
த/பெ குருசாமி,
ஈரோடு.

நகல்: நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநர், ஈரோடு மண்டலம், ஈரோடு.
நகல்: சார் பதிவாளர், பெருந்துறை, ஈரோடு மாவட்டம்.
நகல்: வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ), பெருந்துறை வட்டாரம்.