ஆணையர் திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் (இரு) ஈக்காடு அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை: திரு.M.G.குணசேகரன்,

ந.க.எண்.2280/2023/அ3 நாள்.19.01.2024.

பொருள் : மனைப்பிரிவு வரைபட அனுமதி திட்டம் - திருவள்ளூர் மாவட்டம் - திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - நத்தமேடு ஊராட்சி - சர்வே எண். 463/1B மொத்த பரப்பு 980 ச.மீட்டரில் சாலை பயன்பாட்டு பகுதி 252.49 ச.மீ போக மீதமுள்ள 727.51 ச.மீ பரப்பளவில் 08 மனைகளாக பிரித்து மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்குதல் -தொடர்பாக.

பார்வை :

1. திரு.J.ரமேஷ், எண்.1230,7 வது குறுக்கு தெரு, நாச்சியார் சத்திரம், திருநின்றவூர் - 602 024, விண்ணப்பித்த நாள்: 08.09.2023.
2. ஆணையர், திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களின் பெயரில் பொது பயன்பாட்டு பகுதி-1க்கான தான பத்திரம் பதிவு எண்/நாள் 16467/2023 நாள்.21.10.2023.
3. வரைபட அலுவலர், சென்னை பெருநகர் வளர்ச்சி குழுமம் சென்னை அவர்களின் கூர்ந்தாய்வு அறிக்கை நாள்.11.12.2023.

****

உத்தரவு:-

திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம் - நத்தமேடு ஊராட்சியில் சர்வே எண்: 463/1B -ல் மொத்த பரப்பு 980 ச.மீட்டரில் சாலை பயன்பாட்டு பகுதி 252.49 ச.மீ போக மீதமுள்ள 727.51 ச.மீ பரப்பளவு கொண்ட மனையினை 08 மனைபிரிவுகளாக பிரித்து திரு.J.ரமேஷ், என்பவருக்கு கேட்பு கடிதத்தின்படி மனுதாரர் ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்கு கீழ்காணும் கட்டணங்கள் உரிய தலைப்பில் செலுத்தி உள்ளார்.

வ. எண்	விவரம்	காசோலை எண்/நாள்	தொகை
1	Commissioner Panchayat Union Tiruvallur	939340/10.01.2022 State Bank of India, Tiruvallur.	8000
2	CMDA-RC in SBI ADB, Thiruvallur by Challan	SBI ADB, Thiruvallur / 20240110037297 / 10.01.2024	30000
3	CMDA-SC Commissioner Panchayat Union Tiruvallur in Favor of DD	Canara bank, Tiruvallur 18.01.2024.	3000

4	Armed Force Flag Day fund	219951/10.01.[redacted]2 State Bank of India, Tiruvallur.	20000
5	Publication Cast CMDA Chellan	Canara bank, Tiruvallur 10.01.2024	10000
		மொத்தம்	71000

எனவே கீழ்காணும் நிபந்தனைகளின்படி மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் அளித்து இதன் வழி உத்திரவிடப்படுகிறது.

<u>நிபந்தனைகள்</u>

1) திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியத்தின் மனைபிரிவு இறுதி ஒப்புதல் பெறும் முன்பு உறுப்பினர் செயலர் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமம் சென்னை அவர்களின் நாள்.21.10.2023 நாளிட்ட உத்தரவின்படி அளிக்கப்பட்ட நிபந்தனைகள் கடைபிடிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்
2) சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழும உறுப்பினர் செயலர் அவர்களால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள்,அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள், ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகிவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழும துறையின் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது
3) மனைபிரிவின் சாலையின் இருபுறமும் கழிவுநீர் கால்வாய் வசதி உரிய அளவுகளின்படி அமைக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும்.
4) PWD/WRD, Rural Development, Court, central and state Government ஆகியவைகளால் அவ்வபோது வெளியிடப்படும் வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் மற்றும் நிபந்தனைகளுக்கு கட்டுப்பட வேண்டும்.
5) PWD/WRD, மற்றும் உள்ளாட்சி துறையினால் அவ்வபோது ஆய்வு செய்ய உரிமை உண்டு.
6) PWD/WRD, மற்றும் அரசு நிலங்களை ஆக்ரமிப்பு செய்ய கூடாது.
7) தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும்.
8) இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பதோடு (Spaly) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
9) மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
10) அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல்

கூடாது. பொது [illegible]திகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

11) திட்ட விதிகளின் படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக் கூடாது.

12) அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்ட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின்படி நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர்மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின்படி 2.4 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுசுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ,சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

13) மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டடதிற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கதிலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுள்ள திறந்த வெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்பட வேண்டும்.10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திற வெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

14) திட்டவிதிகளின் படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 67 விழுகாட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்படாக்கூடாது கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ,துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

15) மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

16) கடைக்கால் (Foundation) போட தேவையான அளவிற்கு அதிகாமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள் குழிகள், ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

17) 9மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்படவேண்டும்.

18) மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

19) மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Exective Authority) யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்படைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் வாங்குபவரையும் கட்டுபடுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

20) விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமம் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கபட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

21) செ.பெ.வ.குழுமம் சட்டபூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு, விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம்,குத்தகை பத்திரம்,பட்டாதானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது அதன் மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

22) சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனம் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய செ.பெ.வ குழுமம் பொருத்தமான அமைப்ப அல்ல.

23) ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவுவரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம்/விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் " 6x4" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

19/1/24

ஆணையர்
திருவள்ளூர் ஊராட்சி ஒன்றியம்,

இணைப்பு: ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள். 19/01/24 19/08/24

பெறுநர்:
திரு.J.ரமேஷ்,
எண்.1230,7th Cross Street,
Nachiyar Cathiram,
Chennai – 602 024

நகல்:
உறுப்பினர் செயலர் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமம் சென்னை அவர்களுக்கு சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.