நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அலுவலகம்,
கோயம்பேடு, சென்னை-107.

ந.க.எண்.19093/22-டிசிபி5

நாள்: 20/4/2023

சுற்றறிக்கை

பொருள் : 5.4.2023 அன்று நடைபெற்ற கூட்டத்தில் பல்வேறு சங்கப் பிரதிநிதிகளின் கோரிக்கை குறித்து தொடர் நடவடிக்கைக்கான அறிவுரை வழங்குதல் - தொடர்பாக.

....

மாண்புமிகு அமைச்சர் அவர்கள், வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை தலைமையின் கீழ் 5/4/2023 அன்று தலைமை செயலகம், சென்னை-9-ல் உள்ள 10வது மாடி கூட்ட அரங்கில் பல்வேறு தரப்பினரின் பிரதிநிதிகளுடன் கலந்தாய்வுக் கூட்டம் நடைபெற்றது. அக்கூட்டத்தில் சங்கங்களின் பல கோரிக்கைகள் விவாதிக்கப்பட்டு அவற்றை உடன் செயல்படுத்தக்கூடியவை, பிற துறைகளுடன் கலந்தாலோசனை, ஆலோசகரின் ஆய்வறிக்கை பெற்று உரியவாறு பரிசீலித்து துறையால் செயல்படுத்தக்கூடியவை மற்றும் நடைமுறை சாத்தியமற்றவை என வகைப்படுத்தி உரியவாறு நடவடிக்கை எடுக்க முடிவு செய்யப்பட்டது. அவற்றுள், உடனடியாக செயல்படுத்தக் கூடிய கோரிக்கைகள் மீது மாவட்ட அலுவலர்களால் எடுக்கப்பட வேண்டிய நடவடிக்கை சம்பந்தமான அறிவுரைகள் கீழ்கண்ட அட்டவணையில் தொகுத்து வழங்கப்படுகின்றன. அவற்றை தவறாமல் கடைபிடிக்குமாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

வ. எண்.	சங்கங்களின் கோரிக்கை	தொடர் நடவடிக்கை குறித்து மாவட்ட அலுவலர்களுக்கான அறிவுரை
1.	கட்டட முடிவு சான்று வழங்கும் நடைமுறை	கட்டட முடிவு சான்று வழங்கக் கோரும் விண்ணப்பங்களில் விரைந்து, தாமதமின்றி இட நேராய்வு செய்யப்பட வேண்டும். தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள், 2019-இன் இணைப்பு XXIII-இல் இனம் எண்.1(அ) மற்றும் (ஆ) ஆகியவற்றில் முறையே வணிக கட்டடங்கள் மற்றும் குடியிருப்பு கட்டடங்களுக்கு கட்டட முடிவுச் சான்று வழங்குவதற்கு கட்டடத்தின் என்ன என்ன பாகங்கள் கட்டப்பட்டு இருக்க வேண்டும் என வகைப்படுத்தி குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.

		அதில், இனம் எண்.1(அ)-ல் குடியிருப்பு கட்டடங்களைப் பொறுத்தமட்டில் உட்புறச் சுவர்கள் கட்டப்பட்டிருக்க வேண்டும் என்பது உள்ளிட்டவை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளன. ஆனால், இவ்வாறு குறிப்பிடப்பட்டுள்ள குடியிருப்பு கட்டடத்தின் பாகங்கள் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு எவ்வளவு வித்தியாசத்துடன் அமையலாம் என்பது பற்றி மேற்காண் விதியில் ஏதும் குறிப்பிடப் படவில்லை. மேலும், அடுக்குமாடி குடியிருப்பு (apartments) கட்டுமானங்களில் ஒவ்வொரு குடியிருப்பின் பரப்பளவைப் பொறுத்துத்தான் வாகன நிறுத்துமிடம் கணக்கிடப்படுவதால் ஒவ்வொரு குடியிருப்பின் வெளிச் சுவர் அளவுகளில் மாற்றம் ஏதும் இல்லாமல் இருப்பதை உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டிய அவசியம் உள்ளது. எனவே, கட்டடத்தில் வசிப்போரின் தேவைக்கேற்பவும், கட்டடத்தின் உபயோகத்தில் எவ்வித மாற்றமுமின்றி ஒவ்வொரு குடியிருப்புக்குள் அமையும் உட்புறச் சுவர்களில் மட்டும் மாற்றம் செய்வதாக இருப்பின் கட்டடத்தின் உட்புற சுவர்கள் கட்டப்பட்டுள்ளனவா என்பதை மட்டும் உறுதி செய்து கொள்ளப்பட வேண்டும். அதே சமயத்தில் உட்புற சுவர்கள் ஒப்புதல் வரைபடத்திற்கு மாற்றமாக இருப்பதால் முடிவு சான்று வழங்குவதை நிறுத்தக் கூடாது. உட்புற சுவர்கள் மாற்றமாக இருக்கும் நேர்வுகளில் கட்டட ஸ்திரத் தன்மை பாதிக்கப்படாமலும், உள்ளாட்சியின் அனுமதி ஆணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை மீறாமலும், கட்டடத்தின் கழிவு நீர் அகற்றுதல், குடிநீர் வழங்குதல் இணைப்பிற்கு (network) பாதிப்பு ஏதும் இல்லாமலும் உட்புற சுவர் மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதை உறுதி செய்து

		கொள்வதற்கு மனை உரிமையாளர், பதிவு பெற்ற கட்டுநர்/ பதிவு பெற்ற பொறியாளர் ஆகியோரிடம் non-judicial stamp paper-ல் உறுதிமொழி பெற்றுக் கொள்ளப்பட வேண்டும். மேற்காண் நடைமுறையை பின்பற்றியும், மேற்குறிப்பிட்ட விதியின் இனம் எண்.2-இல் கட்டட முடிவு சான்று வழங்குவதற்காக கடைபிடிக்கப்பட வேண்டிய நியமங்கள் (norms)-இன்படி கட்டடத்தின் அளவு, சுற்றுப்புறத் திறவிடம், கட்டடத்தின் உயரம், கட்டத்தின் தளப்பரப்பு குறியீடு போன்ற எந்தெந்த திட்டக் காரணிகளில் எவ்வளவு விதிமீறல் அனுமதிக்கப்படலாம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதை முழுமையாக அனுசரித்தும் கட்டட முடிவுச் சான்று வழங்கப்பட வேண்டும்.
2.	கட்டட முடிவு சான்று வழங்கிய உடன் பிணையத் தொகையை திருப்பி வழங்க வேண்டும்.	மேற்காண் இனம் எண்.1 -ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கட்டட முடிவுச் சான்று சம்பந்தமான நடைமுறையை தவறாமல் பின்பற்ற வேண்டும் எனவும், தேவையற்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் கட்டட முடிவுச் சான்று வழங்குவதை தாமதப்படுத்தக் கூடாது எனவும், செலுத்தப்பட்ட பிணையத் தொகையை (security deposit)-ஐ கட்டட முடிவுச் சான்று கொடுக்கும் போதே விண்ணப்பதாரருக்கு திருப்பி வழங்க வேண்டும் எனவும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.
3.	மனை அளவீடுகள் FMB, இடத்தில் உள்ள உண்மையான அளவீடுகளுக்கு மாறுபடும் நேர்வுகளில் கட்டட முடிவுச் சான்று.	FMB-யின் படியான மனை அளவீடுகள் மற்றும் இடத்தில் அமைந்துள்ள உண்மையான மனை அளவீடுகளுக்கு இடையில் வேறுபாடு இருப்பின், தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள், 2019-இன் இணைப்பு XXIII-இல் இனம் எண்.2(9)-இல் குறிப்பிட்டுள்ளபடி கட்டடத்தின் சுற்றுப்புறத் திறவிடம், அங்கீகரிக்கப்பட்ட கட்டட

		வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சுற்றுப்புறத் திறவிடத்திற்கு குறைவாக இருப்பினும், அது விதி பாதிப்பின்றி அமையுமாயின் கட்டட முடிவுச் சான்று வழங்க வழிவகை உள்ளது. அதேசமயம், மேற்குறிப்பிட்ட விதியில் இனம் எண்.2(அ) மற்றும் (ஆ) ஆகியவற்றில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள கட்டட முடிவுச் சான்று வழங்கும்போது பின்பற்றப்பட வேண்டிய நியமங்கள் (norms)-ன்படியான திட்டக் காரணிகளின்படி கட்டடம் அமைந்துள்ளதா என்பதை உறுதி செய்து கொள்ளவேண்டும் என்பதில் எவ்வித மாற்றமும் இல்லை. மேற்குறிப்பிட்டவாறு விதிகளின்படி செயல்படுமாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது.
4.	அனுமதி அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவில் கட்டடம் கட்ட தாய்பத்திரம் இன்றி அனுமதி வழங்குதல்.	OSR மற்றும் சாலை போன்றவை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட பின்னரே ஒரு மனைப்பிரிவுக்கு அங்கீகாரம் வழங்கப்படுகிறது. அதேபோன்று, அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவைப் பொறுத்தமட்டில் வரன்முறை ஆணை (in-principle clearance) வழங்கும் பொழுது விற்கப்படாத மனைகளுக்கு தேவையான OSR ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு, சாலைகளுடன் சேர்த்து உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட பின்னரே அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவிற்கு வரன்முறை ஆணை வழங்கப்படுகிறது. அதன் பின்னரே, அம்மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடம் கட்டுவதற்கு விண்ணப்பம் பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, அனுமதி பெற்ற மனைப்பிரிவாக இருப்பின் அல்லது வரன்முறை செய்யப்பட்ட மனைப்பிரிவாக இருப்பின் அம்மனைப் பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டட அனுமதிக்கான விண்ணப்பம் பெற்று பரிசீலிக்கும் பொழுது மீண்டும் OSR ஒதுக்கீடு செய்யும் அவசியம் எழாது என்பதால் OSR கணக்கிடுவதற்காக தாய்பத்திரம் வழங்குமாறு

		மனுதாரரை கோரவேண்டிய அவசியம் எழாது. இந்த நடைமுறை கண்டிப்பாக பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
5.	Solar water heating system நிறுவ TNCDBR வலியுறுத்தவில்லை. DTCP மற்றும் Corporation ல் சூரிய நீர்சூடாக்கும் அலகுகளை நிறுவ தொடர்ந்து வலியுறுத்துதல்.	TNCDBR, 2019 விதி எண்.44-ன்படி அனைத்து அதிக உயரக் கட்டடங்களுக்கும் (High rise building), அனைத்து பொதுவகைக் கட்டடங்களுக்கும் (public building) சூரிய மின் சக்தி சுடுநீர் வழங்குவது கட்டாயமாக்கப்பட்டுள்ளது. தனி குடியிருப்பு 150 ச.மீ.-க்கு மிகும் பட்சத்தில் இவ்விதி பொருந்தும். எனவே, கட்டடங்களுக்கு அனுமதி ஆணை வழங்கும் போது மேற்குறிப்பிட்டுள்ள விதியின்படி எந்த வகை கட்டடத்திற்கு சூரிய மின் சக்தி சுடுநீர் அமைப்பு ஏற்படுத்தப்பட வேண்டும் என்பதை சரியாக அனுமதி ஆணையில் உரியவாறு நிபந்தனையிட்டு வழங்குவதை உறுதி செய்ய வேண்டும். இந்த நடைமுறை கண்டிப்பாக பின்பற்றப்பட வேண்டும்.
6.	வீட்டு மனைப் பிரிவில் அமைந்துள்ள பொதுவகை கட்டடம் கட்ட ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட மனைகளை குடியிருப்பு மனையாக மாற்றுவது.	நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.4367/2019-டிசிபி2, நாள்: 14.8.2021-இன் படி 5 வருடத்திற்கு முன்னர் ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட ஒரு மனைப்பிரிவில் அமையும் பொதுவகை கட்டடம் (public building) கட்ட ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட மனை அவ்வாறு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பயன்பாட்டிற்கு அபிவிருத்தி செய்ய இயலாமலும் மற்றும் விற்பனை செய்ய இயலாமலும் இருக்கும் பட்சத்தில், மனை உரிமையாளர் அந்தமனையை குடியிருப்பு மனைகளாக மாற்றித் தருமாறு விண்ணப்பிக்கலாம் எனவும் அந்தமனையிலிருந்து 2 கி.மீ.-லிருந்து 3 கி.மீ. சுற்றளவிற்குள் அதே பயன்பாடு உடைய வேறு கட்டடம் ஏற்கனவே அமைந்திருப்பின், விண்ணப்பத்தை மாவட்ட அலுவலர் அளவிலேயே பரிசீலித்து குடியிருப்பு மனைகளாக மாற்றி அனுமதி வழங்க ஏற்கனவே அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது. அந்த

		சுற்றறிக்கையின்படி இவ்வாறான விண்ணப்பங்களுக்கு அனுமதி வழங்கப்பட வேண்டும் என மீண்டும் வலியுறுத்தப்படுகிறது.

தங்கள் அலுவலக அறிவிப்புப் பலகையில் இச்சுற்றறிக்கை ஒட்டப்பட வேண்டும். இச்சுற்றறிக்கை பெற்றுக் கொண்டமைக்கான ஒப்புகைச்சான்று மறுதபாலில் அனுப்பிவைக்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

20/4/23

நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர்

20/4/23

பெறுநர்
அனைத்து மாவட்ட அலுவலர்கள்

நகல் சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது:
1) முதன்மை செயலாளர், வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, சென்னை-9.

2) மாண்புமிகு அமைச்சரின் மூத்த உதவியாளர்,
வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, சென்னை-9

நகல்:
1) அனைத்து இணை இயக்குநர்கள், துணை இயக்குநர்கள்,
உதவி இயக்குநர்கள், திட்ட உதவியாளர்கள் மற்றும் மேற்பார்வையாளர்கள்,
தலைமை அலுவலகம், சென்னை.

2) 5.4.2023 கூட்டத்தில் கலந்துகொண்ட அனைத்து சங்கப் பிரதிநிதிகளுக்கும் - மின்னஞ்சல் மூலமாக.