

Southern Builder



Bulletin of Builders' Association of India - Southern Centre For Private Circulation only

NOVEMBER 2023



17.11.2023 அன்று TNCDBR பற்றிய கருத்தரங்கம் நடைபெற்றது



JAYARAJ INTERNATIONAL (P) LTD.



Timber Yard : No. 19, Puzhal Union Road, Vadaperumbakkam, Chennai – 600 060 Projects Contact : **9840070992** | 9840815812 | 7092212666 Email : jayarajenquiry@gmail.com Website : www.jayarajtimber.com



LEADERS IN TEAKWOOD

TEAK WOOD LOGS | TEAK SIZES | TEAK PLANKS | DOORS & WINDOWS















Our company has 30+ years of expertise in Teakwood, importing from around 15 countries across the World. We operate from **Chennai offering excellent** quality, **pest-free Teakwood** at **competitive** prices to our customers. We supply PAN India to **Builders, Saw millers, Traders, Furniture Manufacturers, etc.**







For Private Circulation only

Offical Journal of Builders' Association of India - Southern Centre.

- CHAIRMAN

- VICE CHAIRMAN

- HON. SECRETARY - HON. TREASURER

- HON. JOINT SECRETARY

- IMM. PAST CHAIRMAN

November 2023

Builders' Association of India Southern Centre

Plot No. A1, 1st Main Road, Opp. to AIEMA, Industrial Estate, Ambattur, Chennai - 600 058. (T) 044-2625 2006 | (E) baisouthern1950@gmail.com | (W) www.baisouthern.com

OFFICE BEARERS - 2023-2024

Mr. A N BALAJI Mr. N G LOKANATHAN Mr. R NIMRODE Mr. Y SRINIVASAN Mr. K GOPINATHAN Mr. R R SHRIDHAR

EDITOR

Mr. S AYYANATHAN 98410 46799

EDITORIAL BOARD

Mr. S D KANNAN Mr. K ANNAMALAI

ADVISORS

Bhisma R RADHAKRISHNAN All India Past President & Trustee - BAI

Mr. Mu MOAHAN Trustee & All India Past President - BAI

CONTENTS

ஆசிரியர் மடல்	04
மய்யத்தலைவர் மடல்	05
Strength of Concrete	06
Tax Corner	09
Special Concretes used in Construction	11
Real Estate Update	22
Photo Page	24
New Patron Members	28
முன் தயாரிக்கப்பட்ட	29
பொறியியல் இரும்புக் கட்டுமானம்	
Southern Centre Activities	43

TARIFE

Si. No.	Description	Rate Per Issue	Rate Per Annum
1.	Multi Colour A4 Size Back Cover	Rs.40,000/-	Rs.4,00,000/-
2.	Multi Colour A4 Size Rear Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000 /-
3.	Multi Colour A4 Size Front Cover Inner	Rs.30,000/-	Rs.3,00,000/-
4.	Multi Colour A4 Size Inner Page	Rs.15,000/-	Rs.1,50,000/-
5.	Multi Colour A4 Size Half Size Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/- 🥳
6.	Black & White A4 Inner Page	Rs.10,000/-	Rs.1,00,000/-
7.	Black & White A4 Half Page Inner Page	Rs.6,000 /-	^{یّ} Rs.60,000/-

Disclaimer

The Materials Provided in this Publication are a free Service to its readers. No copyright Violations are intended. Views expressed in this publication are not necessarily of BAI. No direct or indirect or consequential liabilities are acceptable on the information made available herein.



கட்டுமனைகளாக திட்டமிட்டு உருமாற்றிவிட்டனர்.

அன்புடையீர் வணக்கம்,

நீரின்றி அமையாது உலகம் என்பது அடிப்படை விதி. விவசாயம், குடிநீர், மட்டுமல்லாது உயிரினங்கள் உயிர் வாழ்வதற்கு முக்கியமான காரணி நீர்நிலைகள் என்றால் அது மிகையாகாது. மனித வாழ்விற்கும் உயிரினங்கள் வாழ்வாதாரத்திற்கும் இன்றியமையாதது நீர் என்பதை உணர்ந்து நீர் நிலைகளில் நீரை நிலை நிறுத்த அரசாங்கம் மற்றும் தனி மனிதன் அனைவரும் அதிக முக்கியத்துவம் கொடுத்து செயல்படுத்தப்பட வேண்டியது கட்டாயமாகும்.



நமது முன்னோர்கள் மழையின் தேவையையும், மழை நீரை தேக்கி வைப்பதன் அவசியத்தையும் நன்றாக உணர்ந்திருந்ததினால்தான் கிணறு, ஏரி, குளம், குட்டைகளை உருவாக்கி மக்களின் தண்ணிர் தேவை மட்டுமல்லாது நிலத்தடி நீரையும் பாதுகாத்து வந்தனர். பின்னாளில் நமது தலைமுறையினர் நம் முன்னோர் உருவாக்கி வைத்த உயிர் வாழ்வதற்கு தேவையான நீராதாரத்தை பேணிப்பாதுகாப்பதை விடுத்து, அரசியல்வாதிகள் மற்றும் நேர்மையற்ற அதிகாரிகளின் துணை கொண்டு நீர் நிலைகளை ஆக்கிரமித்து அழித்து வீட்டு மனைகளாகவும், அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளாகவும்

இதற்கும் மேலாக ஆட்சி அதிகாரத்தில் உள்ளவர்கள் தங்கள் பங்கிற்கு மழை நீரை சேமிக்க வேண்டிய நீர் நிலைகளை புதிய பேருந்து நிலையங்களாகவும், பணிமனைகளாகவும், இன்னும் அரசுத்துறை சார்ந்த கட்டுமானங்களை நிறுவி நீர் நிலைகளை அழித்து விட்டனர். இதனை உணராமல் இன்றைய காலக்கட்டத்தில் விவசாயத்திற்கும் குடிநீருக்கும் அண்டை மாநிலத்தை நோக்கி கை நீட்டி நிற்பதையும், நீதி மன்றத்தை நாடி வழக்காடுவதுமாக ஒரு பக்கம் நிகழ்த்திக் கொண்டிருந்தாலும் அறிவியல் தொழில்நுட்ப வளர்ச்சியில் விண்ணை எட்டி பிடித்து சாதனை படைத்துள்ள இம்மண்ணின் அறிவு படைத்த மாமனிதர்கள் எல்லோருக்குமாக பொழியும் வான் மழை நீரை சேமித்து குடிநீரை தேவைகளுக்கும், விவசாயத்திற்கும் பயன்படுத்துவதற்கு உரிய முயற்சிகளை முன்னெடுக்க வேண்டும்.

அண்டை மாநிலத்தவரிடம் நீரை யாசிப்பதும், உரிமைகோருவதும், போராடுவதும் நமது மாநிலத்தின் மாண்பினையும் தனித்துவத்தையும் இழந்து நிற்பதுமான நிலை இனியும் தொடராமல் துரித நடவடிக்கை எடுத்து நீர் வழித்தடம் மற்றும் நீர்பிடிப்பு பகுதிகளின் ஆக்கிரமிப்புகளை அகற்றுவதை உறுதியாக செயல்படுத்த வேண்டும். சென்னை பெருநகரில் வெள்ள பாதிப்பை தடுப்பதற்காக ஓய்வு பெற்ற IAS அதிகாரி திருப்புகழ் கமிட்டி அளித்த பரிந்துரைகளை விரைந்து நிறைவேற்றி எதிர்வரும் பருவகால மழை வெள்ள பாதிப்புகளை தடுத்து நிரந்தர தீர்வு காண வேண்டும்.

அரசாங்கம் அரசு அதிகாரிகளை உரிய வகையில் செயல்பட வைத்து நீர்நிலை ஆக்கியரமைப்புகளை மீட்டெடுப்பது மட்டுமல்லாது சிங்கபூர், ஜெர்மனி போன்ற நாடுகள் மிகச் சிறப்பாக மழைநீர் சேமிப்பு திட்டங்களை செயல்படுத்துவதை போன்று நம் நாட்டிலும் நீர் வேளாண்மை விஞ்ஞானிகள், அறிவியல் ஆய்வாளர்களை அழைத்து ஆராய்ந்து மழை நீரை சேமித்தல், உபரி நீரை நிலத்தடி நீராக உயர்த்துதல் என்கிற திட்டத்தை முன்னெடுத்து தமிழ்நாடு நீராதாரத்தில் தன்னிறைவை பெற்றது என்கிற நிலையினை உருவாக்க வேண்டியது இன்றைய காலத்தின் கட்டாயம் மற்றும் தலையாயக் கடமையாகும்.

> மணிநீரும் மண்ணும் மலையும் அணிநிழல் காடும் உடையது அரண்

> > - திருக்குறள்

04

நன்றி, வணக்கம் என்றும் அன்புடன் S. அய்யநாதன் தென்னக மய்ய உறுப்பினர்களுக்கு வணக்கம் !

CII யினால் சென்னையில் உள்ள Hotel Hilton –ல் 03.11.2023 அன்று நடத்தப்பட்ட EXCON ROAD SHOW 2023ல் நானும் மய்ய நிர்வாகிகளோடு உறுப்பினர்களும் கலந்து கொண்டோம்.



3வது அகில இந்திய மேலாண்மை மற்றும் பொதுக்குழு கூட்டம் கொல்கத்தாவில் 06.11.2023 அன்று நடைபெற்றது. நமது மய்யத்திலிருந்து பொதுக்குழு உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டோம்.

நமது மய்யத்தால் உருவாக்கப்பட்ட சொசைட்டியின் 2022-23ம் ஆண்டிற்கான மகாசபைக்கூட்டம் மய்ய அலுவலகத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் நடைபெற்றது.

TNCDBR (Tamil Nadu Combined Development & Building Rules) - 2019 குறித்த கருத்தரங்கம் நமது மய்யத்தில் உள்ள கூட்ட அரங்கில் 17.11.2023 அன்று நடைபெற்றது. உயரமுள்ள கட்டிடங்களுக்கான திட்டமிடல் மற்றும் உயரமான கட்டிடங்களுக்கான சிறப்பு விதிககள், பார்க்கிங் தேவைகள், தள அமைப்பு, Sub Division குறித்த விதிகள் மற்றும் 3rd Master Plan குறித்து விரிவாக விளக்கங்களும் அதில் சேர்ப்பதற்கான ஆலோசனைகளும் கோரப்பட்டன. இந்த கருத்தரங்கில் மய்ய உறுப்பினர்களோடு Affiliated Association யை சேர்ந்த உறுப்பினர்கள் பெருவாரியாக கலந்து கொண்டு பயனடைந்தனர்.

23.11.2023 அன்று சென்னை நந்தம்பாக்கத்தில் உள்ள Trade Centre –ல் CII நடத்திய IGBC Green Building Congress-2023 International conferenceல் மய்யத்தின் சார்பாக நான் கலந்து கொண்டேன்.

31 வது அகில இந்திய மாநாடு ஜனவரி 27,28,29 2024, Hyderabad –ல் நடைபெறவுள்ளது என்பது அனைவரும் அறிந்ததே. நமது மய்ய உறுப்பினர்கள் காலம் தாழ்த்தாமல் விரைந்து பதிவு செய்து கொண்டு தங்குமிடங்களுக்கும் முன் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டுமாய் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

மய்யத்திற்கு நிரந்தர உறுப்பினர்களை சேர்க்க அனைவரும் ஒத்துழைக்க வேண்டுகிறேன். மேலும் நமது சதர்ன் பில்டர் மாத இதழுக்கு விளம்பரங்கள் பெற்றுத்தர வேண்டுமாய் அன்போடு கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

05

இப்படிக்கு, என்றும் அன்புடன் A.N. பாலாஜி

((BRI))

Southern Builder

Strength of Concrete

The quality of concrete is determined by its mechanical properties as well as its ability to resist deterioration. The mechanical properties can broadly be divided into short-term and long-term properties (Fig. 2.1). The long-term properties include its behaviour under creep, shrinkage, and fatigue and its durability characteristics. i.e., characteristics that help it withstand environmental forces, such as porosity, impermeability, abrasion, and freeze-thaw resistance. As far as the short-term (instantaneous) properties are concerned, the strength of concrete is the most important characteristic, as it has a strong relationship with quality. The compressive strength of concrete is widely used for specifying the concrete being used in structural drawings and at construction sites. Strength as a parameter is used for controlling as well as evaluating other properties of concrete because of its relationship with durability and dimensional stability.





2.1 Strength Under Uniaxial and Multiaxial Stresses In India and in many European countries, the shortterm properties of concrete such as elastic modulus, tensile and compressive strength, shear strength, and stress-strain characteristics are expressed in terms of the uniaxial cube compressive strength of a 15 cm 15 cm 15 cm cube, moist cured for 28 days. This compressive strength is used as the design basis; it is also used for establishing the type of concrete by routine testing by making cubes at the construction site and testing hem at the end of 28 days. The cube compressive strength is represented by cu. By conducting tests on a cube, only strength parameters can be obtained. In some countries, such as in USA, the compressive strength of concrete is assessed by testing 6 12 (150 mm 300 mm) cylinders. Testing cylinders enables one to obtain the stress-strain properties of concrete under uniaxial compression.

Figure 2.2 shows a typical stress-strain curve for concrete under uniaxial compression. Normal-strength concrete reaches peak stress (called the maximum compressive cylinder strength) at a strain of about

0.002. The failure load of the cylinder occurs at a strain of about 0.0035 or more. The portion of the stress-strain curve beyond maximum stress and up to the failure load is known as the falling branch. A gradual falling branch is preferred over .2.2 Stress-strain curve for concrete under uniaxial stress





A.R.Santhakumar Former Emeritus Professor. **Department of Civil Engineering IIT Madras**

a steep falling branch. This depicts a ductile failure rather than a brittle or explosive failure.

The tensile strength of concrete is low and it is susceptible to sudden failure under tension. Hence, while designing structures, the tensile strength of concrete is ignored.

In structures, concrete is rarely subjected to uniaxial stress. In deep beams and walls, it is subjected to biaxial stress. The inset in Fig. 2.3 shows the state of biaxial stress for a typical concrete element. The strength envelope of concrete under biaxial in-plane stress developed by Kupfer is shown in Fig. 2.3. Note that the compressive failure stress increases under biaxial stress. Under compression tension, the compressive strength decreases linearly with increasing tension. Under biaxial tension, the strength seems to be independent of biaxial loading.



2.2 Failure Modes

The failure mode of concrete under stress depends on the following parameters:

(a) the state of stress, (b) the type of test, and (c) the effect of loading type.

2.2.1 State of Stress

Under uniaxial tension, cracks initiate and grow rapidly. The pre-existing cracks at the interface between aggregate and mortar join up with the new cracks formed due to loading, leading to brittle failure. Cracks start appearing in normal concrete under uniaxial compression when it is subjected to about 50% of the ultimate load. At this stage, a stable system of cracks already exists at the interface between coarse aggregate and mortar. At higher stresses, cracks start appearing in the mortar matrix. Finally the interface cracks reach the cracks in the mortar matrix at about 80–85% of the ultimate load; at this point, stiffness loss and failure can occur.

2.2.2 Type of Test

Figure 2.4 shows the failure cracks in a cylinder and a cube. Note the difference between the orientations of

the cracks. The cylinder initially bulges and forms near-vertical cracks. The cracks in the cube occur at an inclination of about 30° to 45°. The influence of the loading platen surface offering shear resistance to the top Fig. 2.4 Typical failure portion causes the cracks to



cracks in concrete (in

compression) in (a) a

cylinder, (b) a cube

occur at a much steeper angle (45°) in the cube compared to that in the cylinder.

2.2.3 Effect of Loading Type

Sustained load causes concrete to fail at a lower ultimate load compared to specimens tested under short-term loading in laboratories. This occurs due to progressive micro-cracking under sustained load. Figure 2.5 shows the relationship between short-term and sustained (long-term) loading strengths. Note from the failure limit that the long-term strength is only 80% of the short-term strength.



Fig. 2.5 Relationship between short-term and long-term strengths (Source: Mehta 1986)

An increase in the loading rate leads to improved strength. Thus the strength of concrete increases with the rate at which impact is caused. Plain concrete subjected to repeated loading exhibits both strength and stiffness degradation as shown in Fig. 2.6. The unloading curveafter peak load has been reached-shows nonlinearity. The reloading curve shows low stiffness at low loads. These properties become important while designing structures which are subjected to seismic loads.



Fig. 2.6 Effect of cyclic load on plain concrete behaviour (Source: Mehta 1986)

2.3 Strength–Density Relationship

((BRI))

Concrete made with normal aggregate has a density of 22-26 kN/m3 (2200-2600 kg/m3). Though the quantity (volume) of the aggregate varies based on the design of the mix, the variations of density on account of this are not significant. This makes the self-weight of concrete elements a major load, and hence concrete structures are considered less efficient when we compare their strength/weight ratio with that of structures made of either steel or aluminium. It must then be fully recognized that high self-weight is a drawback as far as the use of normal-weight structural concrete is concerned. Figure 2.7 traces the improvement in the structural efficiency of concrete since the introduction of lightweight concrete. Considering the strength/density ratio, the efficiency has improved by more than five times.



Fig. 2.7 Structural efficiency of concrete as a function of density (Source: Shah & Ahmad 1994)

Concrete is considered a two-phase materialaggregate enveloped by mortar as shown in Fig. 2.8. One way to reduce the weight of concrete is to reduce the density of the mortar phase. This can be done by omitting fine aggregates to produce 'no-fines concrete'. No-fines concrete contains coarse aggregates surrounded by an approximately 1.3-mm-thick layer of cement paste. There exist, therefore, large voids, which reduce the strength of this concrete. This also means that there will not be any capillary movement of water. The variation of the compressive strength of no-fines concrete with respect to its density is shown in Fig. 2.9.



Fig. 2.8 Concrete as a two-phase material (Source: Shah & Ahmad 1994)



time of testing (Source: Neville 1981)

2.4 Parameters Affecting Strength

Figure 2.10 shows the various parameters that affect the strength of concrete. For simplicity, these parameters can be divided into three categories: (a) specimen parameters, (b) material parameters, and (c) loading parameters.



Fig. 2.10 Factors affecting the strength of concrete (Source: Mehta 1986)

Specimen parameters The dimension, moisture state, and shape of a specimen influence the strength.

Material parameters Mix proportions are varied in order to produce concrete of different strengths. Indeed the number of parameters that contribute to strength are many. The most important of them is porosity. Porosity in concrete can result from either the matrix, aggregate, orthe interfacial transitionzone. The matrix porosity is influenced by the w/c ratio, degree of hydration of cement, and the air content. Porosity of aggregate depends on the type of aggregate chosen. Dense aggregates such as granite, broken stone, have neligible porosity. The porosity of the transition zone depends on the micro structure of concrete produced. The use of mineral and mixtures helps in modifying the pore structure of concrete and minimize porosity.

There exists an inverse relationship between strength and porosity, which can be represented by the expression $f_2=ax^3$

where f_c is the compressive strength, *a* is the intrinsic strength at zero porosity, and

x is the solid/space ratio known as the gel–spaceratio. Figure 2.11 shows the relationshipbetweenstrengtha ndgel–spaceratio.Inconcrete,thisrelationshipis more complex due to the presence of micro-cracks and a weak transition zone, which will be discussed in detail in the next chapter.

Loading parameterThe rate of loading also influences the strength concrete exhibits higher strengths at a faster rate of loading.

Themostimportantpropertyofconcreteisitsstreng th.Theparametersthataffect the strength have been discussed in this chapter. The cube strength is generally accepted as a representative value of concrete quality. The behaviour of concrete under biaxial stress state and the general failure modes have been covered. The impo rtanceofminimizingporositytoproducequalityconcreteisal soemphasized.



Fig. 2.11 Porosity-strength relation in solids: Portland cement mortars with different mix proportions (Source: Mehta 1986)

relationship between strength and gel–space ratio. In concrete, this relationship is more complex due to the presence of micro-cracks and a weak transition zone, which will be discussed in detail in the next chapter.

Loading parameter The rate of loading also influences the strength concrete exhibits higher strengths at a faster rate of loading.

The most important property of concrete is its strength. The parameters that affect the strength have been discussed in this chapter. The cube strength is generally accepted as a representative value of concrete quality. The behavior of concrete under biaxial stress state and the general failure modes have been covered. The importance of minimizing porosity to produce quality concrete is also emphasized.

Review Questions

- 1. Which properties relate to the long-term performance of structures?
- 2. Why is compressive strength used as a reference in design and execution?
- 3. Why are the failure modes of a cylinder and a cube different?
- 4. Describe the effect of the rate of loading on concrete strength.
- 5. What is the importance of light weight, high-strength concrete?
- 6. What are the various parameters affecting the strength of concrete?
- 7. What do you understand by the 'falling branch' of the concrete stress-strain curve? What is its importance?
- 8. What is no-fines concrete?
- 9. How does concrete behave under multiaxial stress?
- 10.What is the effect of repeated loading on concrete?

Tax Corner

IT Dept starts Intimation of short deduction of TDS in TRACES Portal w.r.t. PAN-Aaadhar Linking Higher Rate

The Income Tax Department has started intimation of justification reports with respect to Tax Deducted at Source (TDS) short deduction at higher rate in light of the PAN-Aadhar linking status circular.

The Central Board of Direct Taxes (CBDT) circular 9/2022 dated 30th March 2022 stated the following, while numbering the setbacks for non-linking of PAN with Aadhaar: –

"Further, Rule 114AAA of the Income-tax Rules provides that if a PAN of a person has become inoperative, he will not be able to furnish, intimate or quote his PAN and shall be liable to all the consequences under the Act for such failure. This will have a number of implications such as: -

- (i) The person shall not be able to file return using the inoperative PAN
- (ii) Pending returns will not be processed,
- (iii) Pending refunds cannot be issued to inoperative PANs,
- (iv) Pending proceedings as in the case of defective returns cannot be completed once the PAN is inoperative; and
- (v) Tax will be required to be deducted at a higher rate as PAN becomes inoperative"

In continuation with the above circular, the department has released the following circular 03/2023 dated 28th March, 2023: –

Consequent to the notification substituting rule 114AAA of the Incometax Rules, 1962 (the Rules) vide notification no. 15 of 2023 dated 28th March, 2023, it is hereby clarified that a person who has failed to intimate the Aadhaar number in accordance with section 139AA of the Income-tax Act, 1961 (the Act) read with rule 114AAA shall face the following consequences as a result of his PAN becoming inoperative:

 (i) refund of any amount of tax or part thereof, due under the provisions of the Act shall not be made to him;

((BR))



திரு. S.D. கண்ணன் Taxation Committee

- (ii) interest shall not be payable to him on such refund for the period, beginning with the date specified under sub-rule (4) of rule 114AAA and ending with the date on which it becomes operative;
- (iii) where tax is deductible under Chapter XVII-B in case of such person, such tax shall be deducted at higher rate, in accordance with the provisions of section 206AA;
- (iv) (iv) where tax is collectible at source under Chapter XVII-BB in case of such person, such tax shall be collected at a higher rate, in accordance with the provisions of section 206CC.

Now, the Income Tax Department has started issuing justification reports, stating the short deduction caused by PAN errors such as non-PANAadhaar linking.

It is mandatory for the deductee to furnish his PAN to the deductor to enable him to deduct tax at source.

It is mandatory for the deductee to furnish his PAN to the deductor to enable him to deduct tax at source. As per Section 206AA, if the recipient fails to furnish his PAN to the deductor then tax shall be deducted at the higher of the following rates:(a) At the rate specified in the relevant

provision (b) At the rate or rates in force (c) At the rate of 20% However, where tax is required to be deducted by an e-commerce operator under section 194- O or by a buyer under section 194Q and the e-commerce participant or the seller has not furnished his PAN, the rate shall be taken 5% instead of 20% for point (c). As per Section 206AA, if the recipient fails to furnish his PAN to the deductor then tax shall be deducted at the higher

of the following rates:

- a) At the rate specified in the relevant provision
- b) At the rate or rates in force
- c) At the rate of 20%.

Transactions requiring quoting of PAN Mandatory

S.No	Transactions specified in rule 114B	PAN is Mandatory
1	Sale or purchase of a motor vehicle (other than two wheeler)	All such transactions
2	Opening an account with a bank/co- operative bank	All such transactions
3	Making an application for issue of a credit or debit card	All such transactions
4	Opening of a demat account	All such transactions
5	Payment to a hotel or restaurant at any time	Cash Payment exceeding Rs 50,000
6	Payment for travel to any foreign country or purchase of any foreign currency at any time	Cash Payment exceeding Rs 50,000
7	Payment to Mutual Fund for purchase units	Amount exceeding Rs 50,000
8	Payment to a company or an institution for acquiring debentures/bonds	Amount exceeding Rs 50,000
9	Payment to the RBI for acquiring bonds issued by it	Amount exceeding Rs 50,000
10	Deposit with a bank/co-operative bank or Post Office	Cash deposit exceeding Rs 50,000 during any 1 day
11	Purchase of bank drafts/pay orders/banker's cheques from a bank/co-operative bank	Payment exceeding Rs 50,000 during any 1 day
12	A time deposit with bank/co-operative bank/ post office/ Nidhi/non-banking financial company	Amount exceeding Rs 50,000 or aggregating to more than Rs 5,00,000 during a financial year
13	Payment for one or more pre-paid payment instruments to a bank/co-operative bank/any other company or institution	Payment in cash or by way of a bank draft /pay order/banker's cheque for more than Rs 50,000 in a financial year
14	Payment as life insurance premium	Amount exceeding Rs 50,000 in a financial year
15	A contract for sale or purchase of securities (other than shares)	Amount exceeding Rs. 1,00,000 per transaction
16	Sale or purchase of shares in a company not listed in a recognised stock exchange	Amount exceeding Rs. 1,00,000 per transaction
17	Sale or purchase of any immovable property	Amount exceeding Rs 10,00,000 or valued by stamp valuation authority referred to in section 50C at an amount exceeding Rs 10,00,000
18	Sale or purchase of goods or services of any nature other than those specified above	Amount exceeding Rs 2,00,000 per transaction

Special Concretes used in **Construction**

Types of Concrete and their Applications.

Different types of concrete have been developed for application in various purposes of construction works. Concrete is acquiring popularity in its versatility that will adapt to a particular construction environment or the desired Development of different types of concrete requirement. show extraordinary performances along with sustained durability. Concrete is safe, mould to any shape, durable & sustainable, material uses Supplementary Cementing Materials (SCMs) and uses recycled material. It is considered with many factors such as life cycle extraction, processing, construction, operation, demolition and recycling of concrete makes a significant contribution to the environmental, social and economic of sustainable development. Types of concrete will differ based on the constituent material, mix design, the method of construction, area of application and the form of hydration reaction. Concrete is not a single entity, it cannot be generalized, one has to clearly define the properties of concrete for a specific need. Different types of concrete available in the market are:

Normal Strength Concrete Plain or Ordinary Concrete Ready Mix Concrete **Reinforced Concrete** Pre-stressed Concrete Precast Concrete High-Strength Concrete **High-Performance Concrete Ultra-High Performance** Concrete Self Compacting Concrete Geo-polymer concrete Nano-concrete Fibre-reinforced concrete Air Entrained Concrete Light -Weight Concrete High -Density Concrete **Polymer Concrete** Polymer cement concrete Polymer impregnated concrete Limecrete No fines concrete Super Cover Concrete Fibre Reinforced Concrete

Reactive Powder Concrete **Roller Compacted Concrete** Rapid Strength Concrete **Cloth Concrete** Self Healing Concrete Colcrete- Colloidal concrete Shotcrete Concrete Micro Concrete Gypsum concrete **Pervious Concrete** Vacuum Concrete **Pumped Concrete** Stamped Concrete Asphalt Concrete Ferro cement Fly ash concrete SIFCON-Slurry Infiltrated Fiber Concrete Rubberized concrete **Glass** Concrete Light-Transmitting Concrete

Speciality concretes are the concrete that is specially designed to achieve one or more property or performance, usually superior in performance compared to conventional concrete. With speciality concrete, there are multiple applications in a project in terms of resources, and quality assurance to achieve the desired results. Few uncommon special concretes other than normal/ popular concretes are discussed in this article.

Types of Special Concretes. Special concrete is the enhancement of ordinary properties. New basic materials such

(88)

DR. Colonel. P Nallathambi Ph.D (Structural Engg), ME, MBA, FIE, FIV)



as special aggregates (lightweight aggregate, steel fiber, plastic fiber, glass fiber, and special heavy aggregate) are used. Some special properties are: increased compressive and tensile strength, waterproofing, and improved chemical resistance achieved with polymers, admixtures or surface treatment of hardened concrete. Admixtures for colouring concrete are available in all colours. The oldest and cheapest is perhaps carbon black. Admixtures causing expansion for use in sealing cracks or under machine bases, etc., include powdered aluminium and finely ground iron. Special admixtures are available for use where the natural aggregate is alkali reactive, to neutralize this reaction. Proprietary admixtures are available that increase the tensile strength or bond strength of concrete. They are useful for making repairs to concrete surfaces.

Applications of Special Concrete. Special concrete is used in extreme weather conditions. HPC was used in large structures (eq. Petronas Towers and Troll Platform). Petronas tower was the tallest concrete building in the world built in Malaysia in the mid-1990s. In 1998, the deepest offshore platform, the Troll platform, was built in Norway, a structure taller than the Eiffel Tower. Some special properties of concrete are: Good cohesiveness or sticky in mixes with very high binder content, delay in setting times depending on the compatibility of cement, fly ash and chemical admixture. Slightly lower but sufficient early strength for most applications and comparable flexural strength and elastic modulus. Better drying shrinkage and significantly lower creep, good protection to steel reinforcement in high chloride environment and excellent durability in aggressive sulphate environments. Lower heat characteristics and low resistance to de-icing salt scaling. PCC pipes with good resistance to chemical attack from both acidic and caustic effluents inside the pipe, and from chemical attack on the outside of the pipe.

Polymer Concrete. When compared with conventional concrete, in polymer concrete, the aggregates will be bound with the polymer instead of cement. The production of polymer concrete will help in the reduction of the volume of voids in the aggregate and also reduce the amount of polymer that is necessary to bind the aggregates used for achieving maximum density. Polymer concrete has different categories: Polymer Impregnated Concrete, Polymer Cement Concrete and Partially Impregnated Concretes. Polymer concrete is part of a group of concretes that use polymers to

supplement or replace cement as a binder. In polymer concrete, thermosetting resins are used as the principal polymer component due to their high thermal stability and resistance to a wide variety of chemicals. Polymer concrete may be used for new construction or repairing old concrete. The low permeability and corrosive resistance of polymer concrete allow it to be used in swimming pools, sewer structure applications, drainage channels, electrolytic cells for base metal recovery, and other structures that contain liquids or corrosive chemicals. It can also be used as a replacement for asphalt pavement, for higher durability and higher strength. Advantages of polymer concrete are: a. Rapid curing at ambient temperatures. b. High tensile, flexural, and compressive strengths. c. Good adhesion to most surfaces. d. More durable e. Low permeability to water and aggressive solutions. f. Good chemical resistance. g. Good corrosion resistance

Reactive Powder Concrete (RPC). Reactive powder concrete is the ultra-high-strength concrete prepared by replacing the ordinary aggregate of normal concrete with quartz powder, silica fume, steel fibers etc. RPC not only has high strength but also has high ductility. Its compressive strength ranges from 200 Mpa to 800 Mpa. Reactive powder concrete contains very fine powders of cement, fine sand, quartz powder of size less than 30 micron, silica fume, steel fibers of 10mmm length and 180 microns size and Polyacrylate superplasticizer. Quartz Powder in the crystalline form of particle size 5 microns to 25 microns give maximum resistance to the concrete against heat. Silica fume particle size of s 0.1 micron to 1 micron to fill the small voids and also to enhance flow properties of concrete and to generate secondary hydrates in the concrete. Steel fibers of length 10 to 25 mm and 0.15 to 0.18 mm diameter improves the ductility of the concrete. Polyacrylate superplasticizer is used in RPC to decrease the water-cement ratio and also to improve the workability of concrete. Advantages of Reactive powder concrete are: Due to its high ductility property it always compete with steel, fine ingredients make the concrete void proof and no leakage of gas or liquid occurs. There is a reduction of a dead load of the structure due to higher shear capacity along with superior strength and RPC members have great resistance against seismic forces. Disadvantages are: Aggregate replacing materials used in RPC are expensive which increases the project cost. Optimization of principle minerals in concrete also increases the cost of concrete. Long term properties of reactive powder concrete are not known since it is still in the developing stage. There is no official code provided for the Reactive powder concrete mix design.

High Dense Concrete (HDC). Replacing fine and coarse aggregates in concrete with natural minerals aggregate MagnaDense from the iron oxide Magnetite allows to produce heavy weight concrete with a high density of 4.0 to 5.0 t/m3. HDC is used for radiation shielding (both nuclear and healthcare), counterweights, tunnelling, underwater concrete, gravity-based structures, ballasting

for floating wind constructions, coastal and erosion protection, anchors for wave and tidal devices, concrete anchoring, etc.

Rapid Strength Concrete (RSC). Concrete that gains strength quickly is called RSC. Concrete strengths above 25Mpa can be obtained in 2 hours. The Standard specifications allow two alternatives for fast-setting hydraulic cement for the creation of RSC. Use the cement which strength gain rate is accelerated by the use of chemical admixture. Otherwise, use hydraulic cement having chemistry that inherently achieves a rapid strength gain, such as modified high-alumina cement (MHAC) or calcium sulfoaluminate cement (CSA). MHAC and Portland cement-based RSC will generally have a 0.3 water-to-cement ratio that produce 28-day strength of 70 MPa. Accelerated strength can also produce higher curing temperatures.





Roller Compacted Concrete (RCC). RCC pavements are a type of concrete pavement that do not include embedded steel or load transfer devices and typically is not jointed due to its method of placement. The dry nature of RCC, along with its dense aggregate gradation, allows the pavement to be compacted using vibratory rollers. Load transfer is provided in an RCC pavement by way of enhanced aggregate interlock developed due to the compaction of the fresh RCC in addition to an optimized aggregate gradation that includes a higher percentage of fine aggregates. The strength development is much quicker due to the enhanced aggregate interlock provided by a dense, well-graded aggregate gradation.

Rolled Concrete (Rollcrete). It is a special blend of concrete that has essentially the same ingredients as conventional concrete but in different ratios, and increasingly with partial substitution of fly ash for Portland cement. The partial substitution of fly ash for Portland Cement is an important aspect of RCC dam construction because the heat generated by fly ash hydration is significantly less than the heat generated by Portland Cement hydration. This in turn reduces the thermal loads on the dam and reduces the potential for thermal cracking to occur. RCC is a mix of cement/fly ash, water, sand, aggregate and additives, but contains much less water.

Shotcrete Concrete. The concrete is shot into the frame or the prepared structural formwork with the help of a nozzle. Shotcrete is mortar or concrete conveyed through



a hose and pneumatically projected through a shotcrete nozzle with high velocity onto a surface, undergoes placement and compaction at the same time due to the force. It can be impacted by any type or shape of the surface, including vertical or overhead areas. Shotcrete is impacted onto any type or shape of the surface, frequently used against vertical soil or rock surfaces and it eliminates the need for formwork. It is sometimes used for rock support, especially in tunnelling. Shotcrete is also used for applications where seepage is an issue to limit the amount of water entering a construction site due to a high water table or other subterranean sources. This type of concrete is often used as a quick fix for weathering for loose soil types in construction zones.

Micro Concrete. It is a flowable mortar for repairs to damaged reinforced concrete members. Micro concrete, otherwise known as micro cement is ready to use dry powder which requires only the addition of clean water at the site to produce a free-flowing non-shrink repair micro concrete. This is a cementitious material, with additives. which impart controlled expansions characteristics in the plastic state while minimizing water demand. This is specially designed for repairs to damaged reinforced concrete elements, particularly where areas are restricted and vibration of the placed material is difficult. Repair to damaged reinforced concrete elements like slabs, beams, columns, wall etc., where access is restricted and compaction is not possible. Benefits: Can be pumped or poured into restricted locations. Flow-able mortar hence does not require compaction. Develop high initial and ultimate final strengths. Offers excellent resistance to moisture ingress. Makes repaired sections highly durable. Can be applied at 100 mm thickness at one stroke. Rapid strength gain to facilitate early reinstatement. Gaseous expansions system compensates for shrinkage and settlement in the plastic state.

Fibre Reinforced Concrete (FRC). These are concrete that use fibers (steel fibers) as reinforcement for the concrete. Use of meshes in concrete will give ferrocement and ensured a proper bond between the concrete and the reinforcement. FRP is used to resist compressive strength, flexural strength, high resistance to abrasion and corrosion. Non-metallic materials developed in the last 70 years are called Fibre Reinforced Polymer (FRP). Ductility can be increased by the use of steel / polypropylene fibres. The use of fibres alters the behaviour of the fibrematrix composite after it has cracked, thereby improving its toughness. For the effective use of fibres in hardened concrete, fibres should be significantly stiffer than the matrix, i.e. need higher modulus and adequate volume and good fibre-matrix bond. Also require sufficient fibre length, high aspect ratio (length to diameter ratio). Types of fiber are: Glass, steel, synthetic fibres, carbon, nylon and polyester. Slurry Infiltrated Fibre Concrete (SIFCON) is a mould that is filled with about 10% fibres and injected with slurry and used for increasing the ductility. SIFCON is suitable for bridge decks, wearing coats. Steel fiber reinforced concrete composite material, Fibres included in the mix to improve properties by uniformly distributing discontinuous short steel fibres in concrete. Hooked ends improve bond, anchorage, ductility, resistance to cracking. It offers better flexural strength, high flexural toughness, high impact resistance. It is used in the tunnelling, pavements, slope stabilization, cavern, etc. Ferro Cement. Ferro cement is a type of thin-wall reinforced concrete, most commonly applied to a mixture of Portland cement and sand applied over layers of woven or expanded steel mesh and closely layers of continuous and relatively spaced small-diameter steel rods rebar or mesh. The mesh may be made of metallic or other suitable materials. It can be used to form relatively thin, compound curved sheets to make hulls for boats, shell roofs, water tanks, etc. Ferro cement has a very high tensile strength-to-weight ratio and superior cracking behaviour in comparison to RCC and relatively thin, light and water-tight.



No-Fines Concrete (NFC). No-fines concrete can be defined as lightweight concrete composed of cement and fine aggregate. It consists of coarse aggregate and cement paste. In the hardened state, aggregate particles are covered by a thin layer of cement paste and are in point-to-point contact with each other. At each contact point, the paste forms a small fillet. These fillets hold the particles together and give strength to the concrete. Uniformly distributed voids are formed throughout their mass. No-fines concrete usually used for both loadbearing and non-load bearing for external walls and partitions.

Pervious Concrete. Pervious or permeable concrete is designed in such a way that it allows the water to pass through it. These types of concrete will have 15 to 20% voids of the volume of the concrete when they are designed. The pervious concrete is created by unique mixing process, performance, application methods etc. These are used in the construction of pavements and driveways where stormwater issues persist. The stormwater will pass through these pervious concrete pavements and reach the groundwater. Pervious concrete contains a network of holes or voids, to allow air or water to move through the concrete. This allows water to drain naturally through it, and can both remove the normal surface water drainage infrastructure, and

allow replenishment of groundwater when conventional concrete does not. Maintenance of pervious concrete pavement is necessary for the prevention of clogging of the void structure. In preparing the site before construction, drainage of surrounding landscaping should be designed to prevent the flow of materials onto pavement surfaces. Soil. rock. leaves. and other debris may infiltrate the voids and hinder the flow of water, decreasing the utility of the previous concrete pavement. Plum Concrete. It is fluid concrete that can be pumped to the required location. A concrete transport truck will feed the concrete to a concrete pumper, which will pump it to where a slab is being poured. A concrete pump is a machine used for transferring liquid concrete by pumping by a trailer-mounted boom concrete pump or by the truck-mounted concrete pump.

Colloidal Concrete. Concrete whose aggregate is bound by colloidal grout. Colloidal concrete is the initial fluid, or "plastic" phase it exhibits great density and adhesiveness. Tough and sticky consistency allows for a longer working period for the mixture to flow effectively into its desired placement locations. Colloidal silica has the potential to increase the strength and durability of concrete. Due to the smaller particle size/corresponding increased surface area, the hydrating cementitious (cement) matrix of the concrete or grout.

Gypsum Concrete. Gypsum concrete is a building material used as a floor underlayment used in woodframe and concrete construction for fire ratings, sound insulation, radiant heating and floor levelling. It is a mixture of gypsum plaster, Portland cement and sand. Gypsum concrete is lightweight and fire-resistant. Even though gypsum concrete weighs less, it still has the same compressive strength as regular concrete and uses it as an underlayment or topcoat flooring. If the wooden subfloor is first coated in a film of latex, the adhesion between the subfloor and the concrete is much better than the adhesion obtained with "normal" concrete. A further benefit of gypsum concrete is that nails can be driven through the cement into the subfloor without it chipping.

Vacuum Concrete. Concrete with water content more than the required quantity is poured into the formwork. The excess water is then removed out with the help of a vacuum pump without waiting for the concrete to undergo setting. Hence the concrete structure or the platform will be ready to use earlier when compared with normal construction technique. These concretes will attain their 28 days compressive strength within 10 days and the crushing strength of these structures is 25 % greater compared with the conventional concrete. Mostly used for industrial flooring to resist heavy loads, forklift movement to prevent cracks or floor damages.

concrete where realistic patterns similar to natural stones, granites, and tiles can be obtained by placing an impression of professional stamping pads. This stamping is carried out on the concrete when it is in the plastic state. Different colouring stains and texture work can give a finish that is very similar to costlier natural stones. A high aesthetic look can be obtained from a stamped finish economically. This is used in the construction of driveways, interior floors and portico.





Coloured Concrete

Self Healing Concrete

Coloured Concrete. Coloured concrete can be produced by using coloured aggregates or by adding colour pigments. If surfaces are to be washed with acid, a delay of approximately two weeks after casting is necessary. Coloured aggregates may be natural rock such as guartz, marble, and granite, or they may be ceramic materials. Synthetic pigments generally give more uniform results. The number of colour pigments added to a concrete mixture should not be more than 10% of the mass of the cement. A dose of pigment equal to 1.5% by mass of cement may produce a pleasing pastel colour, but 7% may be needed to produce a deep colour. Use of white Portland cement with a pigment will produce cleaner, brighter colours and is recommended in preference to grey cement, except for black or dark grey colours.

Self-healing Concrete. Self-healing concrete is mostly defined as the ability of concrete to repair its cracks autogenously or autonomously. It is also called selfrepairing concrete. Cracks in concrete are a common phenomenon due to their relatively low tensile strength. To create self-healing concrete, some special materials (such as fibers or capsules), which contain some adhesive liquids are dispensed into the concrete mix. When cracks happen, the fibers or capsules will break and the liquid contained in them will then heal the crack at once. However, self-healing concrete is only at the research stage. Its application in the concrete industry is still some way off. Repairing bridges with self-healing bendable concrete would allow a more harmonious

Stamped Concrete. Stamped concrete is an architectural

relationship. It can re-heal automatically to block the transport of water and corrosives into the concrete. No human intervention is necessary, just water and carbon dioxide can make it.

Super Cover Concrete. Glass Fibre Reinforced Plastic (GFRP) bars bring in cover zone having depths of 30mm to control surface crack widths and the conventional steel reinforcement are placed at the deep cover of 100mm depth provide the tensile strength and to avoid corrosion. FRP cover reinforcement will improve the durability of concrete. Constructing footbridge using Super Cover Concrete found no signs of cracking on the slab when the structure was loaded.

Translucent Concrete. Translucent concrete (lighttransmitting concrete) is concrete that uses building material with light-transmissive properties with embedded light optical elements, usually optical fibers. Light is conducted through the stone from one end to the other. Therefore, the fibers have to go through the whole object. Translucent concrete is made by combining fine concrete and optical fibers. These optical fibers replace other concrete aggregates and conduct light from artificial and natural sources even at an angle of incidence of more than 60 degrees. The translucent blocks are made by mixing glass fibers into the combination of crushed stone, cement and water. Many types of research have been performed for centuries to produce this versatile material.

Glass Concrete. The recycled glass can be used as an aggregate in concrete. Glass concrete is concrete of modern times which will increase the aesthetic appeal of the concrete. It provides long-term strength and better thermal insulation also.



Translucent Concrete



Cloth Concrete



Glass Concrete



Rubberized concrete

Cloth Concrete (CC). The concrete cloth is a flexible, cement impregnated fabric that hardens when hydrated

to form a thin, durable, water and fireproof concrete layer. CC allows concrete construction without the need for plant or mixing equipment. The material can be hydrated either by spraying or by being fully immersed in water. Simply position the canvas and add water. CC has a design life of above 10 years and is significantly quicker and less expensive to install compared to conventional concrete. A PVC backing on one surface of the cloth ensures the material is completely waterproof, while hydrophilic fibers (Polyethylene and Polypropylene yarns) on the opposite surface aid hydration by drawing water into the mixture. It can be easily nailed, stapled through or coated with an adhesive for easy attachment to other surfaces.

Rubberized Concrete. The rubberized concrete composite as a new structural material aiming for an enhanced energy dissipation capability and thus improved seismic performance by mixing recycled rubber crumb with concrete. While rubberized concrete represents the damping and dynamic behaviours of rubberized concrete for its potential application as a structural material. It was observed that the damping coefficient of the rubberized concrete is increased by 62% compared with normal concrete and, as a result, the seismic response acceleration of the structure decreased by 27%. However, the concrete suffered from a reduction in compressive strength as added rubber crumble. Adding silica fume to rubberized concrete improves the bonding between the rubber and cement and thus increase the concrete strength. Using environmentallyfriendly rubberized concrete as a structural material can enhance dynamic performance and reduce the seismic response of concrete structures.

Conclusion.

Concrete is a vast subject and the varieties are too many. Generally, our engineers are familiar with a few standard concretes use in construction, but many types of concrete are not familiar to many engineers. A large number of unfamiliar concretes available in the market. Very few are briefly highlighted in this article. Each type of these special concretes can be deliberated upon for more information and research and appropriate application requirements.

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,

சென்னை - 28.

சுற்றறிக்கை

நக. எண். 12843 / 2022 / TP-2.

நாள்: 09.11.2023

பொருள்: நகரமைப்பு – மாநகராட்சி / நகராட்சிக்குச் சொந்தமான பொது ஒதுக்கீடு இடங்கள் – முழுமைத்திட்டம், விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டம் மற்றும் மனைப்பிரிவுகளில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பூங்கா, விளையாடுமிடம், திறவெளி உள்ளிட்ட பொது ஒதுக்கீடு இடங்கள் – உபயோக மாற்றம் மற்றும் பொது ஒதுக்கீட்டிலிருந்து விலக்கு கோருதல் – குறித்த முன்மொழிவுகளை அனுப்புவதை முழுமையாக தவிர்க்கத் தெரிவித்தல் தொடர்பாக.

பார்வை: 1 தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971.

- 2 சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்மறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos.156 of 2000 and 45 of 2003, நாள்: 12.04.2007
- 4 நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க எண்.31178/2011/டிபி3, நாள்: 20.07.2011
- 5 சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்மறையீட்.டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos. 38 & 39 of 2010, நாள்: 23.11.2010.
- 6 சென்னை உயர்நீதி மன்ற நீதிப்பேராணை எண். W.P. Nos.25981, 29953 & 4839 of 2017 and W.M.P. Nos.27574, 27575 of 2017, 14368 of 2018, 32462, 32463 & 5058 of 2017, நாள்: 21.09.2023

16

-((BRI))

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளை நீதிப்பேராணை எண். W.P. (MD) No.8630 of 2009, நாள்: 20.10.2023,

பூங்கா உள்ளிட்ட பொது ஒதுக்கீடுகள் பசுமையான சுற்றுச்துமல் அழகு மற்றும் பொழுது போக்கு அம்சம் கொண்டது மட்டுமல்ல: ஒரு குடியிருப்புப்பகுதி அபிவிருத்தி அடையும்போது தூய்மையான நல்ல காற்றோட்ட வசதி, நல்ல தூரிய ஒளி மற்றும் நீர் சுழற்சி ஆகியவற்றை அப்பகுதியில் குடியிருக்கும் அனைவருக்கும் கிடைப்பதை உறுதி செய்வதோடு சுகாதார சீர்கேட்டினை தடுக்கும் பகுதியாகவும் அமைகிறது. எனவே, பொது ஒதுக்கீடு உபயோகம் என்பது "வசதி" (mere amenity) என்பதை விட அத்தியாவசிய தேவை என்பதே பொருத்தமாகும். எனவே, பொது ஒதுக்கீடு (Reservation site) என்பது அப்பகுதியில் வாழும் மக்களின் வாழ்க்கைத் தரத்துடன் (Quality Life) தொடர்புடைய ஒன்றாகும்.

> இதன் அடிப்படையிலேயே, தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 மற்றும் அதன் விதிகளின்படி நில உபயோகத்திட்டங்களோ அல்லது மனைப்பிரிவோ அனுமதிக்கும்போது, பொது ஒதுக்கீடுகளுக்கான இடங்களை உறுதி செய்தே அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு அனுமதிக்கப்படும் பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை மாற்று உபயோகங்களுக்கு உட்படுத்துவது (Change of Use) மற்றும் பொது ஒதுக்கீட்டிலிருந்து விலக்குதல் (De-reservation) ஆகியவற்றை தடை செய்து பல்வேறு வழக்குகளில் உயர்நீதி மன்ற மற்றும் உச்ச நீதி மன்ற தீர்ப்பாணைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

இந்நீதிப்பேராணைகளின் சில பகுதிகள் (excerpts) :

7

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்முறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos.156 of 2000 and 45 of 2003, நாள்:12.4,2007.

"....Reservation of one space for parks and play ground is universally recognised as a "egitimate exercise of statutory power rationally related to the protection of the residents of the "ocality from the ill-effects of urbanisation and the Apex Court decisions referred supra, fully support "the view that the area set apart for park as per the approved lay out plan, cannot be used or "ransferred for any other purpose."

17

.... We also direct the Chief Secretary, Local Administration Department, State of Tamil Nadu to communicate the copy of this order to all the local bodies to scrupulously apply and follow the above directions to all the layouts sanctioned or to be sanctioned. If there is any change or deviation in the purpose by the land owners or by any third party, the same shall be objected to and action shall be initiated as indicated above by the local body concerned.

For the reasons aforesaid, we hold that a portion of land reserved for public purpose in a layout or in a development plan or master plan approved by the local body cannot be used for any other purpose than the one specified therein. These appeals are ordered accordingly. "

இப்பொருள் தொடர்பாக உச்சநீதி மன்றத்தின் நீதிப்பேராணை CIVIL APPEAL No. 1890-91 of 2010 WITH CIVIL APPEAL NO. 7334 OF 2013, CIVIL APPEAL NO. 7847-7848 OF 2013, WRIT PETITION (CIVIL) No.591 of 2015 கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். இப்பேராணையில்,

"....The areas covered by the OSR cannot be diverted for any other purpose. The respondents are dutybound to ensure that the area set apart as OSR is stringently utilised only for the purpose in the Rule/Regulation. We direct that no area meant for OSR shall be utilised as dumping yards or any other purpose other than as OSR; " என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

பொது ஒதுக்கீடுகளில், கட்டுமானங்கள் தடை செய்யப்படவேண்டும், அவ்வாறு ஏதேனும் கட்டுமானங்கள் இருப்பின் அவற்றை இடித்து அப்புறப்படுத்தி, அனுமதிக்கப்பட்ட பொது உபயோகத்தில், அவ்விடமானது நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும். சென்னை உயர்நீதி மன்ற நீதிப்பேராணை W.P.Nos.25981, 29953 & 4839 of 2017 and W.M.P.Nos. 27574, 27575 of 2017, 14368 of 2018, 32462, 32463 & 5058 of 2017 என்ற வழக்குகளில்,

"....In the present case, the arguments as advanced by the petitioners are unacceptable, in view of the fact that layout was admittedly formed, housing plots were sold to third parties and residential buildings were constructed by forming roads and providing other common amenities. That being the factum, the land gifted by M/s.Kothari Industrial Corporation Limited for maintenance of park as per the Gift Deed is in force and thus, any sale of the park area is illegal and fraudulent.

.... Therefore, the petitioners have not established any acceptable reasons for the purpose of interfering with the orders passed by the respondents. Accordingly, the respondents are directed to demolish the illegal constructions made in the park area or in any other common area and maintain the park for the benefit of the people of that locality.

18

.... In view of the facts and circumstances, this Court is inclined to pass the following orders:-

(1) The reliefs as such sought for in all these writ petitions are rejected.

(2) The District Collector, Nilgiris District, the Commissioner, Conoor Municipality, the Revenue Divisional Officer, Coonoor and the Tahsildar, Coonoor are directed to remove the encroachments, illegal occupations and unauthorised constructions in the park area gifted in favour of Coonoor Municipality, within a period of four weeks from the date of receipt of a copy of this order and maintain the park area free from encroachments and illegal occupations for the benefit of the people of that locality." or on 2 3557 and UUL (hor one).

மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப அனுமதி சட்ட விதிமுறைகளின்படி வழங்கப்பட்ட பின்னர், பொது ஒதுக்கீடுகளை நில உரிமையாளர் / அபிவிருத்தியாளரால் நகர்ப்புர உள்ளாட்சிக்கு தானப்பத்திரம் வாயிலாக ஒப்படைக்கப்படவில்லை எனினும், பொது ஒதுக்கீடு அனுமதிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் உள்ளவாறே நிலைநிறுத்தப்பட வேண்டும். மாறாக, நில உரிமையாளர் / அபிவிருத்தியாளரால் பொது உபயோக இடத்தில் கட்டுமானங்கள் எதையும் உருவாக்கப்படக்கூடாது. அவ்வாறு இருப்பின், அக்கட்டுமானங்கள் அனுமதியற்ற அபிவிருத்தியாக கருதி, அவற்றை அப்புறப்படுத்தி, பொது ஒதுக்கீட்டு உபயோகம் நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும்.

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளை நீதிப்பேராணை எண். WP(MD)No.8630 of 2009 நாள் : 20.10.2023-இல்

".....From the judgments referred to above, it is clear that the spaces reserved for schools, community halls, parks etc., have to be used only for the particular purposes for which they were earmarked. Once the permission for layout is accorded and in that permission if a specific area is earmarked for the public purposes, even the planning authority does not have any power to grant permission to use the land for any other purposes. The effect of reservation is that the owner / promoter ceases to be a legal owner and he holds the lands for the benefit of the society or the public in general. However, in this case, the specific area allotted for primary school, community hall, park, play ground, etc., allotted in the original lay out have been utilised by the promoter for his own monetary benefits.

As per Rule 9(2)(c) of the Regulations any development of layouts without obtaining specific approval under these regulations will be construed as an unauthorised development and in such unauthorized development appropriate authority may initiate necessary action as per Sections 56 and 57 of the Town and Country Planning Act. Admittedly in this case, the places earmarked for school, community hall, parks, etc., have not been gifted by the 4th respondent to the local body which is in violation of the mandated regulations and the government orders.

19

Accordingly this writ petition is allowed and the developments if any in the places earmarked for the primary school, park, community hall and open space as per the original approved layout dated 31.07.2003 in Na.Ka.No.15914 of 2003 have to be treated as unauthorised and are hable to be removed. "or or signal uni hor or signal.

> மேலும், நகர் ஊரமைப்புச்சட்டத்தின் கீழ் அனுமதிக்கப்படும் பொது ஒதுக்கீடுகள் அதன் நோக்கத்திலிருந்து மாற்றியமைக்கவோ, விலக்கம் செய்யவோ வழிவகையில்லை

இருப்பினும், இதன்பொருட்டு நீதி மன்றத்தை அணுகி, மாற்றியமைக்கவோ, விலக்கம் செய்யவோ கோரி, அக்கோரிக்கை நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டிருப்பின், அவ்வாறான நீதிமன்ற பேராணையை மறு ஆய்விற்கு *(Review)* உட்படுத்த இயலாது.

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்முறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.No.s. 38 & 39 of 2010, நாள்:23.11.2010-இல்

".....Tamil Nadu Town and Country Planning Act. 1971 (T.N. Act 35 of 1972). Sections 32, 36 to 40 & 90 Land once reserved for public purpose cannot be released Once permission is accorded treating specific area as one for public purpose thereafter even Planning Authority shall not have power to exempt that land for being put to use for any other purpose State Government also cannot have any jurisdiction to alter conditions imposed in lay out whereby certain lands are earmarked as open space to be used for public purpose Lands reserved for some specific public purpose cannot also be put to some other public purpose other than one for which it was earmarked Government's power to de-reserve land is not available after layout plan is approved except as per Section 90 which confers power on Government only in respect of legality or correctness of lay out plan and not in respect of power to change usage of land as shown in layout Consequently failure to acquire land reserve place cannot result in release of land reserved for public purpose. " GTEST 2.55575%]...U.L.(bortorg).

மேற்குறிப்பிட்ட நீதிப்பேராணைகளிலிருந்து, தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971-இன்படி அனுமதிக்கப்பட்ட முழுமைத்திட்டம், விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டம் மற்றும் மனைப்பிரிவுகளில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை அவற்றின் உபபோகத்தை அவ்வாறே நிலை நிறுத்துவதோடு, அவற்றை ஆக்கிரமிப்புகள் ஏதுமின்றி நகர்ப்புர உள்ளாட்சிகளால் பராமரிக்கப்பட வேண்டும் என்பது பல்வேறு காலக்கட்டங்களில் பல்வேறு வழக்குகளில் நீதிமன்றங்களால் தொடர்ச்சியாக உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது.

பார்வை 4-இல் காணும் நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக எண்.31178/2011/டிபி3, நாள்: 20.07.2011-இல் நீதிப்போணை தீர்ப்பாணையைக் குறிப்பிட்டு அனைத்து மாநகராட்சி ஆணையர்கள் / நகராட்சி ஆணையர்களுக்கு இது போன்ற முன்மொழிவுகளை பரிந்துரை செய்து எந்த காரணம் கொண்டும் அனுப்ப வேண்டாமெனவும், நகராட்சி நிர்வாக மண்டல இயக்குநர் இது போன்ற முன்மொழிவுகளை பரிந்துரை செய்ய வேண்டாம் எனவும் அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

இருப்பினும், பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை, நில உபயோகம் மாறுதல், நிலப்பரிவர்த்தனை, உபயோக விலக்கு *(De-reserve)* கட்டுமான அனுமதி, சாலை அமைக்கவும், திட / திரவ கழிவு மேலாண்மைக்காகவும், குடிநீர் தேவைக்காகவும் போன்ற காரணங்களுக்காக முன்மொழிவுகள் அனுப்பப்படுவது வருத்தத்திற்குரிய செயலாகும்.

எனவே, பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை முறையாக பராமரிக்க கேட்டுக்கொள்வதோடு அவற்றை குறிப்பிடப்பட்ட நோக்கத்திலிருந்து எவ்வகையிலும் மாறுதல் செய்யும் முன்மொழிவுகளை அனுப்புவதை முழுமையாக தவிர்க்குமாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது. தவறும் பட்சத்தில் சம்மந்தப்பட்டவர்கள் மீது நிர்வாக ரீதியிலான கடுமையான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்,

பெறுநர்:

GAD

அனைத்து மாநகராட்சி / நகராட்சி ஆணையர்கள், அனைத்து நகராட்சி நிர்வாக மண்டல இயக்குநர்கள்,

REAL ESTATE UPDATE=

- 🗲 வீடு கட்ட அனுமதி கட்டணம் 100% உயர்வு
- → சென்னையில் 1000 சதுர அடிக்கு மேல் வீடு கட்டுவதற்கான அனுமதி கட்டணம் 100% உயர்வு
- ➔ பழைய கட்டிடங்களை இடிப்பதற்கான அனுமதி கட்டணமும் அதிகரிக்கப்பட்டுள்ளது
- ➔ 1000 சதுர அடிக்குள் வீடு கட்டுவோருக்கு ஏற்கனவே வசூலிக்கப்பட்ட கட்டணமே வசூலிக்கப்படும்
- ➔ கல்வி வணிக நிறுவனங்கள், தொழிற்சாலைகளின் கட்டடங்களுக்கும் கட்டணம் அதிகரிப்பு
- ➔ 1000 சதுர அடிக்கு மேல் கட்டப்படும் ஒவ்வொரு 100 சதுர அடிக்கும் ஏற்ப கட்டணம் வசூலிப்பு
- → ஒவ்வொரு 100 சதுர அடிக்கு வசூலிக்கப்பட்ட கட்டணங்களும் தற்போது இரு மடங்காக உய்வு
- → புதிய திட்ட அனுமதி பெறப்படும் ஐந்து மாடி மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட கட்டிடங்களில் வீடுகளுக்கான மின்சார மீட்டகளில் மெயின் ஸ்விட்ச் பாக்ஸ்களை அந்தந்த தளங்களில் அமைக்க மின் ஆய்வுத்துறை உத்தரவிட்டுள்ளது.
- 🔿 அடுக்குமாடி கட்டிடங்களில் மின்சார மீட்டர்கள் மெயின் ஸ்விட்ச் பாக்ஸ் போன்றவை ஒட்டு மொத்தமாக தரைத்தளம் அல்லது அடித்தளத்தில் ஒரே இடத்தில் அமைக்கப்படுவது வழக்கம். கட்டிடங்களின் தளங்களும், வீடுகளின் எண்ணிக்கையும் அதிகரிக்கும்போ<u>து</u> மின்சார இணைப்புகளின் எண்ணிக்கையும் அதிகரிக்கும்.
- → பொது கட்டிட விதிகளில் குறிப்பிட்டதைவிட குறைந்த அகலத்தில் சாலை அமைந்த மனைப்பிரிவுகளுக்கும், வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை ஒப்புதல் அளித்துள்ளது.
- ➔ தமிழகத்தில் அங்கீகாரமில்லாத மனைப் பிரிவுகளுக்கு தடை இருப்பதால் பெரும்பாலான ரியல் எஸ்டேட் நிறுவனங்கள் புதிய மனைப்பிரிவுகளுக்கு முறையாக அங்கீகாரம் பெற முன் வந்துள்ளன.
- ➔ குறைந்த பரப்பளவில் கட்டப்படும் தனி வீடுகளுக்கு, எளிதாக பசுமை கட்டிட சான்றிதழ் பெறுவதற்கான புதிய நடைமுறையை இந்திய பசுமை கட்டிடங்கள் கவுன்சிலான ஐ.ஜி.பி.சி அறிமுகப்படுத்தியுள்ளது.
- → ஒற்றைச்சாளர முறையில் கட்டிட அனுமதி வழங்கும்போது தடையின்மை சான்று பெறுவதில் கூடுதல் வசதிகள் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளன.நகர் ஊரமைப்புத்துறையான DTCP –யில் கட்டுமான திட்ட அனுமதி வழங்கும் பணிகள் "ஆன்லைன்" முறைக்கு மாற்றப்பட்டு உள்ளன. இப்பணிகள் தற்போது ஒற்றை சாளமுறைக்கான புதிய தளத்துக்கு மாற்றப்பட்டு உள்ளன.

S. இராமப்பிரபு Chairman-DTCP Committee



- → அடுக்குமாடி குடியிருப்பு திட்டங்களில் முதல் முறையாக வீடு விற்கும்போது UDS மற்றும் கட்டுமான ஒப்பந்தம் என இரு பத்திரங்கள் பதியும் முறை கைவிடப்படுகிறது. நிலம் கட்டிடம் இரண்டுக்கும் சேர்ந்து 6 சதவிகித கட்டணம் செலுத்தினால் போதும் என பதிவுத்துறை அறிவித்துள்ளது.
- 🔿 தமிழகத்தில் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு திட்டங்களில் வீடு விற்பனையின் போது இரு விதமான பத்திரங்கள் பதிவு செய்யப்படுகின்றன. அதன்படி வீட்டுக்கான நிலத்தின் பிரிக்கப்படாத பங்கான UDS பரப்பளவுக்கு கிரைய பத்திரப்பதிவு நடக்கிறது. இதற்கு 7 சதவிகிதம் முத்திரை தீர்வை 2 சதவிகிதம் பதிவு கட்டணம் அத்துடன் கட்டிடத்தின் பரப்பளவு பணி மதிப்பு குறிப்பிடப்பட்டு கட்டுமான ஒப்பந்தம் தனியாக 1 சதவிகித பதிவு கட்டணத்தில் பதிவு செய்ப்படுகிறது. அதில் தற்போது மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது.
- ➔ கடந்த 2016 அக்.20 அல்லது அதற்கு முன் பதிவு செய்யப்பட்ட மனைப்பிரிவில் உள்ள விற்கப்பட்ட விற்கப்படாத மனை மற்றும் மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்த 2024 பிப்ரவரி 29 வரை விண்ணப்பிக்க கால அவகாசம் வழங்கப்பட்டு உள்ளது.
- ➔ இத்திட்டத்தின் கீழ் விண்ணப்பிக்க விரும்புவோர் www.tnlayoutreg.in இணையதளத்தில் விண்ணப்பிக் கலாம். இதனால் எஞ்சிய அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவுகள் மற்றும் மனைகளை வரன்முறை செய்து கொள்ள இந்த இறுதி வாய்ப்பை பயன்படுத்திக் கொள்ளவும்
- → பெரிய அளவிலான கட்டுமான திட்டங்களை செயல்படுத்துவோர் CRZ எனப்படும் கடலோர ஒழுங்குமுறை மண்டல விதிகளில் ஒப்புதல் பெற விண்ணப்ப சரிபார்ப்புக்கான கட்டணங்கள் இரு மடங்காக உயர்த்தப்பட்டுள்ளன. இதன்படி அதகபட்ச → கடலோர பகுதிகளில் சூழலியல் பாதுகாப்பை கருத்தில் வைத்து வளர்ச்சி திட்டங்களுக்கு கட்டுப்பாடுகள் விதிக்கப்பட்டுள்ளன.





WELD MESH SHEETS

Get your weld mesh sheets as per your required sizes

APPLICATION

- Construction Fence
- Soncrete Reinforcement
- ✓ Temporary retaining wall
- ✓ Temporary barricade

CONTACT

+91-9940425556

AADHITIINDUSTRIES.IN SALES@AADHITIINDUSTRIES.IN 17.11.2023 அன்று தென்னக மய்ய அறக்கட்டளை வளாகத்தில் TNCDBR (Tamilnadu Combined Development & Building Rules - 2019) பற்றிய கருத்தரங்கம் நடைபெற்றது.









-



சொசைட்டியின் 2022-23ம் ஆண்டிற்கான மகாசபைக் கூட்டம் அறக்கட்டளை வளாகத்தில் 06.11.2023 அன்று நடைபெற்றது.



நடத்தப்பட்ட EXCON ROAD SHOW – 2023 CII –யினால்







TURBOSTEEL® LPS TMT Bars

WHY TURBOSTEEL LPS TMT BARS ARE BETTER THAN OTHER TMT BARS?

Highlighting	Primary Plants	Local Plants	Turbosteel LPS TMT Bars
Technology	Tempcore (CRM, Belgium)	Thermax/Others	Tempcore (CRM, Belgium)
Elongation	High	Low	High 18-25%
Strength	High	Inconsistent	High
Weldability	Better & High Strength	Weak	Better and High Strength
Formability	Excellent	Manual	Excellent - Due to uniform Elongation
Ribs	CNC Notched & Uniform	Manual	CNC Notched & Uniform
Availability	3-4 Days	Irregular	Same Day
Chemical Properties	As per BIS Standard	Inconsistent	As per BIS Standard
Physical Characteristics	As per BIS Standard	Inconsistent	As per BIS Standard
Saving	No Saving due to high price	Nil	15% Compared to every other option
Price	Very High	Very Cheap due to lack of Standard	Much lower than primary plant for same quality





TURBOSTEEL MART Chennai - 600 122 | CALL: 95000 53234

New Patron Members



Mr. Charan Ramesh Babu M/s. NMR Engineers & Contractors Civil Construction No. 46, "W" Block, 7th Street Anna Nagar , Chennai - 600 040 Mobile No. 909460191, 7888874440



Mr. Namra Paun M/s. Namasvi Enterprises Water Proofing

No. 71/48, Second Street, Secretariat Colony Kilpauk , Chennai - 600 010 Mobile No. 9940500938



Mr. R. Baskaran Supplier-M.Sand/Cement Plot No. 65, VGV Nagar, Kamaraj Nagar, Kannappalayam, Thiruvallur Chennai - 600 071 Mobile No. 9941924881



Mr. G. Valliappan M/s. Murugan Builders Civil Construction/Flat Promoter/Quarry Mining Shop No.3, Plot No. 1160,

57th Street, Near Korattur Bus Stand, Korattur , Chennai - 600 080 Mobile No. 9444999429 9841289339



Mr. K. Hari No. 2/93, Venkatapuram Uthukottai Thiruvallur Dt. - 631 001 Mobile No. 9094882277



Mr. Philip Nimrode M/s. Marksmen Construction Pvt. Ltd. Flat Promoter No. 44, Victory Avenue,

M. T.H. Road, Thirumullaivoyal, Chennai - 600 062 Mobile No. 9962614638



Mrs. Guru Kayathri Mariappan Manufacturer/Supplier

G0102, First Floor, G Block, TAISHA AIS Housing Complex, Natesan Nagar, Virugambakkam, Chennai - 600 092 Mobile No. 9366629797

ன்றைய அதி நவீன யுகத்தில் எல்லாத்துறையிலும் போட்டிகள் என்பது தவிர்க்க முடியாத ஒன்றாக உள்ளது. இந்த நிலையில் கட்டுமானத் துறையிலும் போட்டிகள் என்பது நாளுக்கு நாள் அதிகரித்தபடியே உள்ளது கண்கூடு. இதை சமாளிக்க வேண்டும் என்றால் நாம் காலம் தோறும் கடைபிடித்து வரும் மரபுவழி முறையிலான கட்டமைப்பில் இருந்து விடுபட்டு புதிய அதிநவீன முறைக்கு மாறியாக வேண்டிய கட்டாய நிலை ஏற்பட்டுள்ளது.

பழைய முறைக்கட்டுமானம் என்பது அதிக கால அளவை எடுத்துக்கொள்வதுடன் பணியாட்கள் எண்ணிக்கையும் அதக அளவில் தேவைப்படுவதுடன், அதிக பொருட்செலவும் ஆகின்றபடியினால் இன்றைய விரைவு முறைக்கு ஏற்ற கட்டுமான முறைக்கு நாம் மாறியாக வேண்டும். இல்லையென்றால் சந்தையில் நாம் அடையாளம் இல்லாமல் போய்விடுவோம்.

மேற்கண்ட அத்தனைப் பிரச்சனைக்கும் ஒரு தீர்வாக வந்திருக்கும் கட்டுமான முறைதான் முன் தயாரிக்கப்பட்ட பொறியியல் இரும்புக் கட்டுமானம் Pre-Engineered Steel Structure என்பதாகும்.

முன் தயாரிக்கப்பட்ட பொறியியல் இரும்புக் கட்டுமானம் என்பது கட்டட அமைப்புக்கு ஒரு வேண்டிய முக்கிய பாகங்களாக தூண், உத்திரம், இணைப்பு டிரஸ் (Truss) முதலானவற்றை தயாரிக்கும் திட்டமிட்டு கூடத்தில் முன்னரே, தயாரித்து வேண்டியபோது எடுத்து வந்து தேவையான இடத்தில் தேவையான வடிவில் கட்டி முடிப்பதற்குப் பெயர்தான் Pre-Engineered Steel Structure என்பதாகும்.

குறைவான மூலப்பொருட்களடன் வடிவமைக்கப்படும் இக்கட்டுமானம் ஒரு கட்டடம் கட்ட ஆகும் செவை மிகுதியாகக் குறைத்து விடுகிறது. உயரவாக்கில் சுமார் பத்து மாடி வரைக்கும் அகல வாக்கில் சுமார் 60 மீட்டர் வரையிலும் இக்கட்டுமானம் வடிவமைக்கப்பட்டு கட்டமைக்கப்ப்டுகிறது. மிகப்பெரிய பொதுவாகக் துரவுகள் உள்ள இடத்தில் குறைளந்த அளவிலான உபயோகித்து தூண்களை புழக்கத்திற்கு எந்தவித இடையூறும் இல்லாத பரப்பை ஏற்படுத்தக்கூடியதே முறையில் இக்கட்டுமான சிறப்பு அம்சமாகும். இம்முறையில் கட்டப்படும் கட்டடத்தின் முடிக்கக்கூடிய இலகுவான வகையில் எடையுடன் கட்டுமானப்





Er.A.G.Marimuthuraj

பொருட்களுடன் இருப்பதால் எளிதாக கட்டி முடிக்க முடிகிறது.

இம்முறையில் கட்டப்படும் கட்டுமானம், பார்ப்பதற்கு எடுப்பாக இருப்பதுடன், கலையழகுடன் மிளிரும்படியும் அமைந்துள்ளது. இதன் மற்றொரு சிறப்பம்சமாகும். இத்தகைய வடிவமைப்புமுறை வந்த பின்பு எவ்வளவு பெரிய தொழிற்சாலை கட்டிடம் என்றாலம் சரி வணிக வளாகம் குடோன் போன்ற கட்டுமானங்கள் கட்டுவது எளிதான வேலையாகிவிட்டது என்றால் அது மிகையாகாது.

உலகத்தரத்தில் (iso 9001-2008 தரச்சான்றிதழ் பெற் அதிநவீன மூலப்பொருட்கள் கொண்டு அதிநவீன தொழில்நுட்ப முறையில் துல்லியமான கணினியுடன் இணைக்கப்பட்ட தானியங்கி மற்றும் மனிதர்களினால் இயக்கப்படும் இயந்திரங்கள் மூலம் தயாரிக்கப்பட்ட மூலப்பொருள் கொண்டு இவை வடிவமைக்கப்படுவதால் இதன் தரத்திற்கு முழு உத்தரவாதமும் இதன் நீடித்த உழைப்புக்குச் சான்றிதழும் தரலாம்.

இவ்வகை கட்டுமானத்தினால் கட்டுமானத்திற்குத் தேவையான மின்சாரம் மற்றும் பராமரிப்புச் செலவு மிகக் குறைவாக உள்ளது. பெரும்பாலும், இவ்வகைக் கட்டட வடிவமைப்பு நேர்க்கோட்டிலும், வளைவாகவும், முக்கோண வழியிலும் கட்டமைக்கப்படுகின்றது. முன் தயாரிப்புப் பொறியியல் இரும்புக் கட்டுமானங்கள் ஒன்றுடன் ஒன்றை போல்ட் நட்டு, வெல்டிங் முறையில் இதை இணைக்கப்பட்டு கட்டமைக்கப்படுவதால் எந்தவித சேதாரமும் இன்றி அப்படியே கட்டமைக்க முடியும்.

இதோ சில மாதிரி முன் தயாரிப்புப் பொறியியல் இரும்புக் கட்டுமான முறை



Pre Engineered Steel Structure மூலம் சில ஆயிரம் சதுர அடி முதல் பல லட்சம் சதுர அடி வரையிலான கட்டுமானப் பரப்புடைய கட்டுமானத்தை சிக்கனமாகவும் விரைவாகவும் பார்ப்பதற்கு எடுப்பாகவும் கட்டி முடித்துவிடலாம்.

Advantages

Low Initial Investment & Maintenance cost.

Infinite choice of layouts / Fast construction time.

C- Palyantonilo Palyantonilo Palyantonilo Palyantonilo Palyantonilo

Tarka Ven

Large clear spans / High Salvage Value & Reloction.

Ease of future expansion & Attractive apperance

Suitability:

Clear spans up to 90 meters and eave heights as gigh as 25 meters Industrial / Recreational / Institutional / Hospital etc., Pre

கட்டுமானத்தில் மிக முக்கியமான இவ்வகை ஒன்றாகக் கருதப்படுவது மேற்கூரைத் தகடுகள் ஆகும். இவை பல்வேறு உலோகத்தால் தயாரிக்கப்படுவ<u>து</u> குறிப்பிடத்தக்கதாகும். உதாரணத்திற்கு அலுமினியம், இரும்பு எ பாக்சி மற்றும் பாலியஸ்டர் ரெசின்றகள் ரிவர்ஸ் கோட்டிங் முறையில் பூசப்பட்டு அதி நவீன முறையில் தயாரிக்ககப்பட்ட தகடுகள், சிமெண்ட் ஒடுகள் அடுக்கிக்கொண்டே போகலாம். ഞ மேற்கூரைத் தகடு வேய்வதில் குறிப்பாகச் சூரிய வெளிச்சத்தைப் பயன்படுத்துவதற்காக மின்சாரச் சிக்கனத்தை வெளிச்சத்தைப் பிரதிபலிக்கக்கூடிய முன்னிட்டு, பாலிகார் போனேட் ஷூட்டுகள் பயன்படுத்தப்டுவதும் இங்கே குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

இவ்வகை மேற்கூரைத் தகடுகள் அரிப்பு ஏற்படாது துருபிடிக்காது உஷ்ணத்தை ஊடுருவ விடாது. நல்ல வெளிச்சத்தையும் காற்றோட்டத்தையும் வழங்கக்கூடியது என்றால் அது மிகையாகாது.

இவற்றின் தரமும் நீடித்த உழைப்புமே இவ்வகைக் பொருள்களின் கட்டுமானப் அதிகத் தேவைக்குச் சான்றாக உள்ளது. இவ்வகை மேற்கூரைத் தகடுகளுக்கு பராமரிப்புச் செலவு மிக மிகக் குறைவு. இவை இலகுவான எடையில் இருப்பதாலும், தேவையான நீள அகலத்தில் கிடைப்பதாலும் பணி செய்வதற்கு எளிதாக இருப்பதுடன், விரைவாகக் செய்து முடிக்க முடிகின்றது. இவற்றை இணைப்பதும் பிரிப்ப<u>த</u>ும் எளிதாக சேதாரமும் இருப்பதனால் எந்த இன்றி அப்படியே எடுத்து යෙ இடத்தில் பொருத்திவிட முடியும். இத்தகடுகள் பல்வேறுபட்ட வண்ணங்களில் கிடைப்பதனால் வேண்டிய நிறத்தில் கட்டுமானத்தை வடிவமைத்து பார்ப்பதற்கு அழகாக அமைக்க முடியும்.

முன் தயாரிக்கப்பட்ட நிலத்தடித் தொட்டிகள் (Readymade Tanks)

காலம் மாறிக்கொண்டே வருகிறது. ஒவ்வொரு கால கட்டத்திலும் ஒரு புதுமை தோன்றி அதுவரை இருந்த பழமையை வேரறுத்து மேலோங்கி நிற்கிறது. இது கட்டுமானத் தொழிலிலும் நடந்து கொண்டுதான் உள்ளது. காலத்தின் தேவை கருதி வரும் எந்த ஒரு பொருளம் சந்தையில் நல்ல வரவேற்பைப் பெறுகின்றது என்பதற்கு சாட்சியாக இன்று இருப்பதுதான் முன் தயாரிப்பு நிலத்தடித் தொட்டிகள்.

கட்டடத் தொழிலில் நிலத்தடித் தொட்டியானது அது கழிவுநீர் தேங்கும் தொட்டியானாலும் சரி (Septic Tank) அல்லது குடிநீர் சேமித்து வைக்கும் நிலத்தடித் தொட்டியானாலும் சரி அது செங்கல் அல்லது கான்கிரீட்டினால் அமைப்பதற்கு நீண்ட காலமும் நிறைய பொருட் செலவும் பிடிக்கின்றது என்பது யாவரும் அறிந்த உண்மை.

இக்காரணத்தை கருத்தில் கொண்டு இன்றைக்குத் தயாரிக்கப்படும் முன் தயாரிப்பு நிலத்தடித் தொட்டிகள் கால விரயத்தைத் தவிர்ப்பதுடன் சிக்கனத்திற்கும் தொட்டிகள் PVC மற்றும் வழிவகுக்கின்றது. இத் கான்கிரீட் வடிவில் சந்தையில் கிடைக்கின்றன. கட்டுமானத்திற்கு தேவையான அளவு இத் தொட்டிகள் 3000 லிட்டர் முதல் 13000 லிட்டர் கொள்ளவு வரை பல்வேறு வடிவில் கிடைக்கின்றன. நம் கட்டுமான இடத்தில தேவையான அளவும் குழி எடுத்து வைத்தால் இத்தொட்டிகளைக் அதிலே போதும். கொண்டு வந்து இறக்கி விடுகின்றனர். அவ்வளவுதான். ஒரு மாதம் நடைபெற வேண்டிய வேலையானது ஓரிரு நாட்களுக்குள் முடிவடைந்து விடுகின்றது என்பது இங்கே குறிப்பிடத்தக்கதாகும்.

தொட்டிகளைப் பலநிறுவனங்கள் இவ்வகை தயார் செய்கின்றன. சான்றாக Comptak நிலத்தடித் குறிப்பிடலாம். இத்தொட்டிகளினால் தொட்டிய கிடைக்கும் நன்மைகள் பல இருந்தாலும் அவற்றுள் முக்கியமனாது நீர்க்கசிவு ஏற்படாது வெடிப்புகள் இத்தொட்டிகளின் உட்புறம், அறவே உருவாகாது. வழவழப்பாக அமைந்திருப்பதால் பாசி வளர்த்தல் கறை படிதல் நிகழ வாய்ப்பில்லை. Bs4994 தரத்தில் அழுத்தம் மற்றும் நீர்க்கசிவு சோதனைகக்கு உட்படுத்தப்பட்டது என்பதால் இதன் உறுதித் தன்மைக்கு எந்தவித சான்றும் தேவையில்லை. இதன் சிறப்பு அம்சம் என்ன என்றால் இந்தத் தொட்டியை எந்தவிதச் சேதாரமும் இன்றி அப்படியே தோண்டி எடுத்து வேறு இடத்தில் எளிதாக மாற்றி அமைத்து விடுவதாகும். இத்தொட்டியின் பராமரிப்பு செலவு என்பது மிக மிக குறைவு. இப்படிப் பல்வேறு சிறப்பு அம்சங்களுடன் இன்றைக்கு வந்திருக்கும் முன் தயாரிப்புத் தொட்டிகளை மற்றும் கழிவு அறை சிறிய அளவுள்ள வீடுகள், வாங்கிப் பயன்படுத்தி புதிய தொழில் நுட்பத்திற்கு வலுச்சேர்ப்போமாக என்று கூறி நிறைவு செய்கிறேன்.

Office of the Director of Town and Country Planning, Koyambedu, Chennai - 107

Circular

Roc. No. 9480/2019/TCP-5

Date:15.11.2023

Sub: State wide Single Window Portal - Go Live - Integration with NOC issuing departments - regarding

Online processing of planning permission files in the Single Window Portal system was made live on 24th June 2022 for layout module and 1st September 2022 for Building plan permission and Reclassification of land use module.

Following this, the integration of Single Window Portal with the following NOC issuing department is scheduled to go live on 15.11.2023.

Therefore, applicants applying for NOC from the following departments for obtaining planning permission shall request for such NOC only through the Single Window Portal:

1. Agriculture Department

(**B**A))

Since SWP integration with NOC issuing department is made live, al district officers shall ensure all applicants apply only through Single Window Portal and that the NOCs obtained through online are processed more swiftly than before. The district officer's performance will be monitored online by the Directorate of Town and Country Planning.

31

The above procedure comes into effect from 15.11.2023 onwards.

(Sd/-).. Director of Town and Country Planning /Forwarded by Order/

Assistant Director

தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள்-2019 Tamil Nadu Combined Development and Building Rules, 2019

ஒற்றைச்சாளர முறை கட்டிட அனுமதி

Single Window System

மனைப்பிரிவு மற்றும் கட்டிட அனுமதி - நடை முறைகள்

- தமிழ்நாடு நகர் மற்றும் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ன் கீழ
 - குறிப்பிட்ட பகுதிகளை திட்டப்பகுதியாகவும் (Planned) மற்ற பகுதிகளை திட்டமில்லா பகுதிகள் (Non-Planned Area) எனவும் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது.
 - திட்டப் பகுதி என்பது முழுமைத்திட்டமாக அல்லது விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதியாக பிரகடணப் படுத்தப்பட்டிருக்களாம்.
 - தங்களது பேரூராட்சி வளர்ந்த நகரங்களையும், மாவட்ட தநைகரை ஒட்டியும், மாநகராட்சி எல்லையினை ஒட்டியும் அமைந்திருந்தால் அவை ஒருங்கிணைந்த முழுமைத் திட்டம் பகுதிகளுக்குள் அமைந்திருக்க வாய்ப்புள்ளது.
 - முழுமைத்திட்டப் பகுதியில; (Master Plan Area) நில உபயோகங்கள் வரையறை செய்யப்பட்டிருக்கும்.
 - திட்டமில்லாப் பகுதிகளில் அவ்வாரான வரையறை இருக்காது. திட்டப் பகுதியில் அனுமதி வழங்கும் முன் இதை கவனத்தில் கொள்ளவேண்டும்.





 எந்த ஒரு மனையினையும் மேம்படுத்தும் முன், அதாவது மனைகளாக பிரிக்க அல்லது கட்டிடம் கட்ட, அல்லது ஏற்கனவே ஒரு உபயோகத்திலிருந்து வேறு உபயோகத்திற்காக பயன்படுத்தும் முன்பாக சம்பந்தப்பட்ட உரிமையாளர்கள் தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம், 1971 மற்றும் தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம், 2022 ஆகியவற்றின் கீழ் இரண்டு விதமான அனுமதி பெறுவது அவசியமாகும்.

• ஒரு இடத்தை வீட்டு மனைகளாக பிரித்து மேம்படுத்திட உத்தேசமிருப்பின், முதலில் நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971 பிரிவு 49ன் கீழ் தொழில் நுட்ப/திட்ட அனுமதி மற்றும்,

• நகர்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு 120ன் கீழ் மனைப்பிரிவுக்கான அனுமதியும் பெறவேண்டும்.



• திட்ட அனுமதி அதிகார பகிா்வு:

அரசாணை எண்: 154 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்: 13.10.2020-ன் படி கீழ்கண்டவாறு திட்ட அனுமதி வழங்கிட உள்ளாட்சிகளுக்கு அதிகார பகிர்வு வழங்கப்பட்டுள்ளது.



சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமத்திற்குட்பட்ட பகுதிகளில் உள்ள சென்னை பெருநகராட்சி பகுதியில் மேற்குறிப்பிட்ட அதிகார பகிர்வு சற்று கூடுதலாக வழங்கப்பட்டுள்ளது. (சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழு செயல்முறைகள் RT/16127/2019-1 நாள்: 24.09.2019)

கட்டிடத்தின் வகை	அதிகார பகிா்வு	குடியிருப்பு கட்டிடங்கள்	12 மீட்டர் உயரம் வரையுள்ள 10000 சதுர அடி பரப்பளவு வரை கட்டப்படும் 16
(i) குடியிருப்பு கட்டிடங்கள்	10,000 சதுர அடி பரப்பளவு வரை மற்றும் 8 குடியிருப்புகள் வரை மற்றும் கட்டிடத்தின் உயரம் 12 மீட்டருக்குள்ளாக தரை கீழ்தளம் + மூன்று தளங்கள் அல்லது தரைத்தளம் + இரண்டு தளங்கள்.	இதர கட்டிடங்கள்	குடியிருப்புகளுக்கு மிகாமல் கொண்ட தரைத்தளம் மற்றும் இரண்டு தளங்கள் அல்லது வாகன நிறுத்தும் தளம் மற்றும் மூன்று தளங்கள். வணிக உபயோக கட்டிடங்கள் 12 மீட்டர் உயரம் வரை 300 சதுர மீட்டர் பரப்பளவிற்கும் தொழிற்சாலை போன்ற கட்டுமானங்களுக்கு 18.30 மீட்டர் உயரம் வரை பரப்பளவில் உச்ச
(ii) இதர கட்டிடங்கள்	2,000 சதுர அடி பரப்பளவிலான வணிக கட்டிடங்கள்.		வரம்பு ஏதுமின்றி அனுமதி வழங்கலாம்.

மனைப்பிரிவுகளுக்கான அனுமதி

- அத்தகைய இடம் ஒரு பொதுத் தெருவினை அணுகு பாதையாக கொண்டு இருப்பது அவசியமாகும்.
- தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் (த.ந.ஊ.ச.) 1971ன் கீழ் தயாரிக்கப்பட்ட திட்ட வரைபடங்களுக்கிணங்க இருத்தல் வேண்டும
- 3. புதிய தெருக்களை உருவாக்கிட த.ந.உ.ச. பிரிவு 120(1) ன் கீழ் முறையான விண்ணப்பம் மற்றும் உத்தேச தெருவின் அமைப்பு சாலை மட்டப்படுத்தப்படவுள்ள விவரம், தெருவிளக்கு வசதி, வடிகால் வசதி, குடிநீர் வசதி போன்றவற்றை குறிப்பிட்டு ஆணையாளர்க்கு விண்ணப்பம் செய்ய வேண்டும்.
- 4. சாலைகளின் நீளம், அகலம், உயரம் முதலானவை இச்சட்டம் மற்றும் விதிகளுக்கு உட்பட்டதாக இருத்தல் அவசியம். மனைப்பிரிவுக்கான வழிகாட்டு நெறிமுறைகள் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குனரால் அல்லது பேரூராட்சிகளின் ்ஆணையரால் வழங்கப்பட்டுள்ளதனை பின்பற்ற வேண்டும

மனைப்பிரிவு விண்ணப்பங்கள் நடைமுறை (ஓற்றைச் சாளர முறை).

3. உரிய கட்டணங்களை பெற்றுக் கொண்ட பின்னர் மனைகளை பிரித்து அதற்கான தொழில் நுட்ப அனுமதியினை நகர் ஊரமைப்பு துறையால் உள்ளாட்சிக்கு வழங்கப்படும்.

i). சாலை அமைப்பில் அல்லது வேறு மாற்றங்கள் அவசியம் தேவை என உள்ளாட்சி கருதினால் நகர் ஊரமைப்பு துறைக்கு திரும்ப அனுப்பி தொழில் நுட்ப மனைப்பிரிவு அனுமதியில் திருத்தங்கள் செய்ய கேட்டுக் கொள்ளலாம்.

4. மேற்படி வரைபடத்தின் அடிப்படையில் சாலைகளை அமைத்து எல்லைக் கற்களை நடப்படும், சாலை, மின்விளக்கு, வடிகால் வசதி, பாதாள சாக்கடை வசதி, குடிநீர் வசதி, பொது இடங்களுக்கு வேலி அமைத்தல் போன்ற அடிப்படை பணிகளை செய்து உள்ளாட்சி ஆணையர்/செயல் அலுவலரிடம் சமர்ப்பிக்க வேண்டும் (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டம் பிரிவு-122) 5. புதிய மனைப்பிரிவில் அமைய உள்ள சாலைகள் ஏற்கனவே பயன்பாட்டில் உள்ள சாலையுடன் இணைப்பதாகவும், அருகே இணைந்த நிலங்களுக்கு செல்லும் வகையில் இணைப்பு சாலையாகவும் அமைத்தல் அவசியமாகும்.

மேற்குறிப்பிட்டவாறு மனைப்பிரிவு அமையவில்லை எனில் மாற்றியமைத்து சமாபிக்க நில உரிமையாளரை உள்ளாட்சி மன்றம் கோரலாம்.

நகர் ஊரமைப்பு துறை பூர்வாங்க அனுமதி வழங்கிய மனைப்பிரிவு வரைபடத்திலும் இம் மாதிரியான மாற்றங்களை செய்ய கோரிட உள்ளாட்சிகளுக்கு அதிகாரம் உள்ளது.

 மனைப்பிரிவுகளுக்கு இறுதி அனுமதியை உள்ளாட்சி மன்ற ஒப்புதலுடன் செயல் அலுவலர்/ ஆணையாளர் வழங்குவார்.

 உரிய கள ஆய்வுக்கு பின்னர், மன்றத்தின் ஒப்புதலுக்கு வைக்கப்பட வேண்டும்.

 மன்றம் இதற்கான ஒப்புதலை வழங்கலாம் அல்லது சட்டவிதிகளில் குறிப்பிட்ட காரணங்களுக்காக அனுமதி மறுக்கலாம்.

7. உரிய கட்டணங்களை பெற்றுக் கொண்ட பின் இறுதி உத்தரவு உள்ளாட்சிகளால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

8. இப்பணிகள் 60 தினங்களுக்குள் முடிக்கப்பட வேண்டும்.

 இறுதி உத்தரவிற்கு முன்பாக மனைகளுக்கான காலிமனை வரிவிதிப்பினை நிர்ணயம் செய்து வசூலித்துக் கொண்டால் உள்ளாட்சி நிதியிழப்பை தவிர்க்கலாம்.

10. இது குறித்து பொதுவான சுற்றறிக்கையில் நகராட்சி நிர்வாக இயக்குனரின் விரிவான சுற்றறிக்கை ந.க.எண. 12843/2022/டிபி2 நாள்: 20.10.2022ல் வழங்கப்பட்டுள்ளதனை கவனத்தில் கொள்வது நல்லது.

தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் மற்றும் விதிகள்

9)தனியார் தெருக்களை உள்ளாட்சியின் பராமரிப்பிற்கு ஏற்றல்.

(BA)

எந்த ஒரு தனியார் தெருவுமானது தனி நபர்களால் ஏற்படுத்தப்பட்டு, முறையான சாலை அமைக்கப்பட்டும், வடிகால் வசதி மின் விளக்கு வசதி செய்யப்பட்டதாக இருப்பின் அதுபோன்ற சாலை இடங்களை அப்பகுதியில் வசிக்கும் நான்கில் மூன்று பங்கிற்கு குறையாத நபர்களின் கோரிக்கையின் பேரில் பொதுத் தெருவாக பிரகடணப்படுத்தலாம். (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு-120(8))

II. அனுமதியற்ற மனைப்பிரிவுகளின் மீதான சட்ட ரீதியான நடவடிக்கைகள்.

மனைப்பிரிவு எதுவும் அனுமதியின்றி ஏற்படுத்துவது தெரியவந்தால் சம்பந்தப்பட்ட மனை உரிமையாளர்கள்/ அபிவிருத்தி செய்யும் நபர்கள் நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டம் பிரிவு-121ன் படி அறிவிப்புகள் வழங்கி குற்றவியல் நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ள வேண்டும். விதி மீறல்கள் செய்பவர்களுக்கு நகர்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் பிரிவு 121(3)ன் கீழ் ஒரு வருடம் வரை சிறைத்தண்டனையும், ஒரு லட்சம் வரை அபராதமும் வதிக்கப்படும். தொடர்ந்து விதிமீறல் இருந்தால் ஒரு நாளைக்கு ஆயிரம் ரூபாய்கு மிகாத அத்தகைய தொகையினை அபராதம் விதிக்கப்படலாம்.

III. பூங்காக்கள், திறவிடங்கள் மற்றும் விளையாடுமிடங்களை பராமரித்தல்.

மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்ட/ ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பூங்காக்கள், திறவிடங்கள் மற்றும் விளையாட்டிடங்களையும், மற்றும் உள்ளாட்சி/ அரசு சார்ந்த வேறு விளையாட்டு மைதானங்களோ, பூங்காக்களோ மற்றும் திறவிடங்களோ உள்ள பகுதிக்குள் இருப்பின் அவற்றை சுத்தமாகவும், சரியான நிலையிலும் பராமரித்தல் உள்ளாட்சியின் கடமையும் ஆகும் மற்றும் அவசியமாகும். (தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டம் பிரிவு 124).

தனிநபர்கள் வசம் அவ்வாறான பூங்கா இடங்கள், விளையாட்டு இடங்கள் இருப்பின் அதன் உரிமையாளர் அல்லது அதனை வைத்திருக்கும் நபர் அல்லது அதன் அதிகார அமைப்பினை உதாரணம்: பள்ளிகள், கல்லூரிகள், பொதுக் கட்டிடங்கள் மனமகிழ் மன்றங்கள் சரியான முறையில் பராமரிக்குமாறு ஆணையாளர் கோரலாம். அப்பிரிவின்படி உரிமையாளர் நடக்கத் தவறினால் சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி மன்றம் அவற்றை மேம்படுத்தி பராமரிப்பதுடன் அதற்கான செலவினத்தை வசூலிக்கலாம். சட்டப்பிரிவு-125(2).

பூங்கா, விளையாடுமிடங்கள் மற்றும் திறவிடங்களின் பட்டியலை ஐந்து ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை மன்றம் வெளியிட வேண்டும்.

IV. <u>சாலையோர மரங்கள்.</u> சாலைகளின் ஒரத்திலும் பிற வசதியான இடங்களிலும் மன்றத்தின் வாயிலாக மரங்களை நடலாம், மேலும் அவற்றை பாதுகாக்க தேவையான ஏற்பாடுகளை செய்ய வேண்டும். நகராட்சிக்கு சொந்தமான மரங்களின் நுகர் உரிமைகளை சேகரிப்பதற்கான உரிமம் ஒவ்வொரு வருடமும் வழங்கலாம். (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு-127)

V. நகா்புற காடு வளா்த்தல்:

நகர்ப்புற காடுவளர்த்தல், மரங்கள் நடுதல், பொது பூங்காக்கள், தோட்டங்கள் மற்றும் குழந்தைகள் மற்றும் இளைஞர்களுக்கான உள்ளரங்கு மற்றும் வெளியரங்கு விளையாட்டு மைதானங்கள் உருவாக்குதற்கு தேவையான நடவடிக்கைகளை உள்ளாட்சிகள் எடுக்க வேண்டும். (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு-127 (a)

VI. பொது இடங்களில் ஆக்கிரமிப்புகள் அகற்றுதலுக்கான அதிகாரம் மற்றும் தண்டனைகள்.

உள்ளாட்சி பகுதியில் உள்ள நகராட்சிக்கு சொந்தமான மற்றும் உள்ளாட்சியின் பராமரிப்பில் உள்ள பொது இடங்கள், நீர்நிலைகள், சாலைகள் போன்றவை ஆக்கிரமிப்புகளின்றி பாதுகாப்பது ஆணையாளரின் கடமையாகும்.

மேற்குறிப்பிட்ட பகுதிகளில் ஆக்கிரமிப்பு செய்யப்படும் எவ்விதமான அசையும் தற்காலிக கட்டமைப்பு, இணைப்பு, விற்பனையகம், கூண்டு, முதலானவற்றையும், எந்தவகையிலும் சப்தமிட்டு வியாபாரம் செய்கின்ற அல்லது காட்சிப்படுத்தப்படும் பொருள் முதலானவற்றை எவ்விதமான அறிவிப்புமின்றி அகற்றலாம். (தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் பிரிவு 128).

நகராட்சி தெரு, பொது இடம் ஆகியவற்றில் எந்த ஒரு நபர் ஆக்கிரமிப்பு செய்தாலும் அவருக்கு ஒரு வருடத்திற்கு குறையாத அல்லது மூன்று வருடங்கள் வரை நீடிக்கக் கூடிய சிறைத்தண்டனையும் ஐம்பதாயிரம் வரை அபராதமும் விதிக்க வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு 128(2)).

தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019

கட்டிட அனுமதி

எந்தவொரு புதிய கட்டிடம், கூடுதல் கட்டிடம் கட்டுவதற்கு அல்லது மறுகட்டுமானம் செய்யவதற்கு உரிய அனுமதியினை உள்ளாட்சியில் பெற வேண்டும். அதே போன்று ஏற்கனவே உள்ள கட்டிடத்தை இடிப்பதற்கும் உள்ளாட்சியின் அனுமதியினை பெற வேண்டும். (நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டப் பிரிவு 133).

கட்டிட அனுமதி வழங்கிட தமிழகத்தில் உள்ள சென்னை பெருநகராட்சி முதல் கிராமப்புற உள்ளாட்சிகள் வரை அனைத்து விதமான உள்ளாட்சி பகுதிகளிலும் செயல்படுத்தும் வகையிலும் பொருந்தக் கூடிய வகையிலும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019 (அரசாணை எண்: 18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்: 04.02.2019ல்) வெளியிடப்பட்டு நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டு வருகிறது. இவ்விதிகளில் தேவைக்கேற்ப நடை முறைச்சிக்கல்களை கருத்திற்கொண்டு விதி திருத்தங்கள் மேற் கொள்ளப்பட்டு அரசிதழில் பிரசுரம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

34

<u>விதிகள் திருத்தம்</u> (1) அரசாணை எண்: 16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை (எம்ஏ1) நாள்: 31.01.2020. (2) அரசாணை (நிலை) எண்: 51 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை (எம்ஏ1) நாள்: 11.05.2020.

கட்டிட அனுமதிக்கான வரைபடம் தயாரித்திட தொழில் சார்ந்த வல்லுநர் நியமனம்.

- கட்டிட/திட்ட அனுமதிகளை மற்றும் மனைப்பிரிவுகள் மேம்படுத்தவும் தேவையான வரைபடங்கள் தயார் செய்யவும், பணிகளை மேற்பார்வை செய்திடவும் தொழில் சார்ந்த வல்லுநர்களை நியமனம் செய்து கொள்ளல் வேண்டும். (விதி எண்.23 தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019).
- வல்லுநர் நியமனம் செய்துகொள்ள நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர்/ பேரூராட்சிகளின் இயக்குநர் தெரிவிக்கும் வகையில் (Screening Committee) குழு ஒன்று நியமித்தல் வேண்டும். குழுவின் பரிந்துரையின் பேரில் கட்டிட வரைபட வரைவதர்க்கான உரிமம் வழங்க வேண்டும். (நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரின் வழிகாட்டுதல் ந.க.எண்: 50977/2018/டிபிஏ நாள்: 07/03/2019).
- தற்போது உள்ளாட்சிகளில் தனித்தனியாக பதிவு செய்யும் நடைமுறை உள்ளது. மேலும் கூடுதல் பரப்பளவிலான கட்டிடம் கட்ட வரைபடம் தயார் செய்பவர்கள் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் மாவட்ட அலுவலகங்களில் பதிவு செய்து கொள்ளலாம். தற்போது இணைய தள வழியே விண்ணப்பித்திட நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு அமல்படுத்த அரசால் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு வருகிறது.

கட்டிட இணைய தள வழி அனுமதி.

- அரசு உத்தரவின்படி அனைத்து உள்ளாட்சிகளுக்கும், அதாவது மாநகராட்சிகள் (சென்னை பெருமாநகராட்சி உட்பட) நகராட்சிகள், பேரூராட்சிகள் மற்றும் கிராம உள்ளாட்சிகள் என அனைத்து தரப்பினருக்கும் கட்டிட அனுமதி வழங்குதலை எளிமைப் படுத்திடவும், உரிய கால வரையறைக்குள் கட்டிட விண்ணப்பங்கள் முடிவு செய்யப்படுகின்றனவா, சரியான முறையில் பரிசீலனை செய்யப்படுகிறதா என்பதனை கண்காணிக்கும் வகையில் "ஒற்றைச் சாளர முறையில்" (Single window system) வாயிலாக செயல்படுத்திட நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்பட்டு அதற்கான கட்டமைப்பு வசதிகள் ஏற்படுத்தப்பட்டு வருகிறது. இப்பயிற்சி முடியும் சமயத்தில் அமலுக்கு வர சாத்தியமுள்ளது.
- மாநகராட்சிகள் மற்றும் நகராட்சிகள் இணையதள வழி கட்டிட/திட்ட அனுமதி வழங்கிட பின்பற்ற வேண்டிய சுற்றறிக்கை (இணைப்பினை காண்க).
- நகர் நிர்வாக இயக்குநர் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்: 28880/2018/டிபிஏ நாள்: 21/09/2021ல் வெளியிடப்பட்டு செயல்படுத்தப்பட்டு வருகிறது. பேரூராட்சிகளுக்கு இதுகுறித்து இனிவழங்கப்படும் சுற்றறிக்கையினை பின்பற்றி செயல்பட வேண்டும்.

கட்டிட அனுமதியின் போது கவனிக்க வேண்டி முக்கிய அம்சங்கள்.

- கட்டிட வரைபடங்கள் இணைய தள வழியாக விண்ணப்பம் செய்யபட்டு அவை தானியங்கி மென்பொருள் வாயிலாக பரிசீலிக்கப்பட்டு விதி பாதிப்புகள் குறித்த அறிக்கை தயார்செய்து வழங்கும்.
- ஆயினும் வரைபடங்கள் விதிகளின் படி சரியாக உள்ளது என்பதனை கணணியில் வரைபடத்தை பதிவிறக்கம் செய்து பார்த்துக் கொள்ளவேண்டியது மிகவும் அவசியமாகும். ஏனெனில் சில நேர்வுகள் கட்டிடத்தின் உயரமோ, அல்லது பக்க திறவிடமோ மாறுபட்டு இருக்கலாம், சரியான வண்ணம் வழங்கப்பட வில்லை என்றாலும், தவறான கட்டிட அனுமதி வழங்கிட வாய்ப்பாகும் என்பதனையும் கவனத்தில் கொள்ள வேண்டும்.
- எனவே வரைபடங்களை பார்வையிட்டு உறுதி செய்வது அவசியமாகும்.

(BRI)

 அனுமதிக்காக இணைய தளவழியாக அல்லது தற்போதைய வழிகாட்டுதல்படி நேரடியாக பெறப்படும் விண்ணப்பங்கள் மற்றும் வரைபடங்களை பரிசீலனை செய்திட கீழ்காணும் விதிகளை கவனத்தில் கொள்வது மிகவும் அவசியமாகும்.

விதி மூலப்படம் (Key Plan) 1:10000 என்ற அளவில் வரைபடம் எண். தயாரிக்கப்பட வேண்டும். இவ்வரைபடத்தில் அருகாமையிலுள்ள 8(1)(i) முக்கிய இட விபரங்கள் காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

விதி சுற்றுச் சார்பு வரைபடம் (Topo Plan) 1:5000 என்ற அளவில் எண் வரைபடம் சுயாரிக்க வேண்டும் தெச்சும்வச் சார்ப வரைபடம்

எண். வரைபடம் தயாரிக்க வேண்டும். இச்சுற்றுச் சார்பு வரைபடம் 8(1)(ii) மனைப்பிரிவு மற்றும் நில உபயோக மாற்றங்களுக்கு 500 மீட்டர் சுற்றாவிற்கும், உயரமாக கட்டுமான உத்தேசங்களுக்கு 250 மீட்டர் சுற்றாவிற்கும், உயரம் குறைவான கட்டிடங்களுக்கு 100 மீட்டர் சுற்றாவு வரைபடம் தயாரிக்கப்பட வேண்டும். இதில் குவாரி, நீர்நிலைகள், சுடுகாடு, இடுகாடு, ரயில் நிலையம், விமான நிலையம் போன்ற முக்கிய இட விபரங்களுடன் வரைபடம் தயாரிக்கப்பட வேண்டும்.

விதி தல வரைபடம் (Site Plan) 1:500 என்ற அளவில் 1 ஹெக்டேர் எண். அளவில் உள்ள இடத்துக்கும் என்ற அளவில் 1 ஹெக்டேர் மேல்

வண். அள்வல் உள்ள இடத்துக்கும் என்ற அள்வல் என்றுக்குட்ட வல் 8(1)(iii) உள்ள இடத்துக்கும் தல வரைபடம் தயார் செய்ய வேண்டும். இதில் நான்று பக்க எல்லைகள் விபரம், வாகன வசதி விபரம், பழை நீர் சேகரிப்பு, செய்டிக் டேங்க் வசதி, குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி, சுற்றுப்புற திறவிட விபரம், அருகாமையிலுள்ள சாலை வசதி விபரம் ஆகியவை காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

விதி மனை உட்பிரிவு/ மனைப் பிரிவு/ மனை ஒருங்கிணைப்பு ஆகியவை எண். 8 1:500 என்ற அளவில் வரைபடங்கள் தயாரிக்கப்பட வேண்டும். இதில் (2) நிலையிலுள்ள சாலை விபரம் உத்தேசிக்கப்பட்ட சாலை விபரம் (னுனுடிய ெ ஆயளவநசீடய) சாலைகள்.

> குறைந்த/ அதிக அழுத்த மின் கம்பி செல்வதாக இருந்தால் அதன் விபரம். மனையின் நீள அகல உயரம் மனைப்பிரிவாக இருப்பின் மொத்தப்பரப்பு. OSR நில விபரம் மொத்த மனைகள் விபரம் சாலைகள் பரப்பு விபரம் அத்துடன் சுற்றுச் சார்பு வரைபடம் அனைத்து விபரங்களுடன் காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

- விதி அனுமதி (60 நாட்கள் அதில் 15 நாட்களில் விண்ணப்பம் அனுமதி வழங்க எண். 10 சுடடுதல் ஆவணங்கள் தேவைப்படும் பட்சத்தில் தேவையான ஆவணங்கள் சமர்ப்பிக்க கேளி 15 நாட்களுக்குள் சம்மந்தப்பட்ட கட்டிட உரிமையாளருக்கு பதில் வழங்க வேண்டும். அதன் பின்னர் உரிய ஆவணங்களை சமர்பித்த பின்னர் 45 நாட்களில் கட்டிட அனுமதி வழங்குவது குறித்து நடவடிக்கை எடுக்கப்பட வேண்டும். 1200 சதுர அடி பரப்பளவிற்குள் உத்தேசித்த கட்டுயானங்களுக்கு 30 தினங்களுக்குள் அனுமதி வழங்க வேண்டும்.
- விதி திட்ட அனுமதி 8 ஆண்டுகளுக்கும் மற்றும் கட்டிட அனுமதி ஆரம்பத்தில் 5 எண். 14 ஆண்டுகளுக்கும் அதன் பின்னர் மூன்று ஆண்டுகளுக்கும் நீடித்து அனுமதி வழங்கலாம்.
- விதி உத்தேச சாலையின் அகலம் குறித்து அங்கீகரிக்கப்பட்ட முழுமைத் திட்டம் எண். 18 மற்றும் விரிவு அபிவிருத்தி திட்ட வரைபடத்தின் படி கண்டறிந்தும் உத்தேச சாலை விபரத்தின் அடிப்படையில் கட்டிட மற்றும் திட்ட அனுமதி வழங்க வேண்டும்.

விதி எண்.35(1) அதிக உயரமில்லாத கட்டிடங்களுக்கான திட்ட அளவுருக்கள்

தொடர் கட்டிடப் பகுதி CBA	குறைந்தபட்ச சாலையின் அகலம்	1.50 மீட்டர்
	கட்டிட உயரம்: தரைத் தளம் + இரு தளங்கள் அல்லது கார் நிறுத்தும் தளம் + மூன்று தளங்கள்	(12.00 மீட்டர் உயரம் வரை)
	கட்டிடங்கள் விபரம்	16 குடியிருப்புகள் மட்டும்
	முன்பக்கத் திறவிடம்	1.50 மீட்டர்
	பின்பக்கத் திறவிடம்	இல்லை
	பக்கவாட்டுத் திறவிடம்	இல்லை

விதி எண்.35(1) பொருளாதாரத்தில் நலிவடைந்தோர் பகுதி (EWS)

குறைந்தபட்ச சாலையின் அகலம்	1.50 மீட்டர்
கட்டிட உயரம்: தரைத் தளம் + இரு தளங்கள் அல்லது கார் நிறுத்தும் தளம் + மூன்று தளங்கள்	(12.00 மீட்டர் உயரம் வரை)
கட்டிடங்கள் விபரம்	16 குடியிருப்புகள் மற்றும் 300 சதுர மீட்டர் வணிக உபயோகம்.
முன்பக்கத் திறவிடம்	1.00 மீட்டர்
பின்பக்கத் திறவிடம்	இல்லை
பக்கவாட்டுத் திறவிடம்	இல்லை

விதி கட்டிட வரைபடம் (Building Plan) 1:100 என்ற அளவில் எண். தரைத்தளம் வரைபடம் குறுக்கு வெட்டுத் தோற்றம் மற்றும் 8(1)(iv) முன்பக்கத் தோற்றம் ஆகிய விபரங்கள் வரைபடத்தில் காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

- விதி 1) மாடிப்படியுடன் கூடிய குறுக்கு வெட்டுத் தோற்றம்.
- எண். 8 (iv) 2) உபயோகப் பயன்பாடு குறித்து வரைபடத்தில் காட்டப்பட வேண்டும் (அறைகள்).

 வண்டி வாகன நிறுத்துமிட வசதி கட்டிடத்துக்குள் இருப்பின் அதனை வரைபடத்தில் காட்டப்பட வேண்டும்.

 கட்டிடத்தின் அடித்தளம் முதல் கூரை வரையிலான அனைத்து விவரங்களும் வரைபடத்தில் தெளிவாக காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

5) தரை தளத்துடன் கூடிய முதல் தளம் மற்றும் கூடுதல் தளங்கள் கட்டப்படும் கட்டிடங்களுக்கு அனைத்து விவரங்களும் மற்றும் கட்டிடத்தின் உயர விபரங்கள் தெளிவாக காண்பிக்கப்பட வேண்டும்.

விதி சட்டப்பூர்வமற்ற வளர்ச்சிகள், இந்த விதிகளில் ஏற்கனவே எண். நடைமுறையிலுள்ள சட்டப் பிரிவுகளை பயன்படுத்தி தமிழ்நாடு 22 நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் 1998 மற்றும் தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் நடவடிக்கை எடுக்கப்பட வேண்டும்.

விதி கட்டிடத்தின் அமைப்பு குளம், ஆறு, நீர் நிலைகள் ஆகியவற்றிற்கு 15

எண். மீட்டர் தூரத்திற்குள் இருந்தால் கழிவுநீர் கலக்காத வகையில் 27(1) பாதுகாப்பு நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும். (இது குறித்து தனியாக நகர் ஊரமைப்பு ஆணையரால் சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. அதனடிப்படையில் நடவடிக்கை எடுக்கப்பட வேண்டும்).

வேண்டும). திறந்த வெளி காலியிடத்தில் கட்டிடங்கள் குறித்து. அதிக உயரமில்லாத கட்டிடத்திற்கு (upto 18.30 மீட்டர் உயரம்) (i) 0.60 மீட்டர் அளவில் வெயில் தடுப்பின் அமைக்க வேண்டும் (ளுர ௌராமனந). (ii) மோட்டார் அறை 2.00 சதுர மீட்டர் பரப்பளவில் அமைத்துக் கொள்ளலாம்.

(iii) 9.00 மீட்டர் உயரமுள்ள கட்டிடத்தில் பக்கவாட்டு திறவிடத்தில் 0.50 மீட்டர் இடத்தில் மாடிப்படி அமைத்துக்கொள்ளலாம். அல்லது 1 மீட்டர் அளவில் பின்பக்க மற்றும் முன்பக்கத் திறவிடத்தில் மாடிப்படி அமைத்துக்கொள்ளலாம்.

(iv) மதில் சுவர் 2.00 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேல் கட்டக்கூடாது. (v) வாட்ச்மேன் செட் 2.50 ஒ 2.50 அளவில் கட்டிடம் கட்டலாம். (vi) 0.60 மீட்டர் வரை குளிரூட்டும் மின்சாதன அமைப்புகள் இருக்கலாம்.

விதி எண்.35(1) (ய) அதிக உயரமில்லாத கட்டிடங்களுக்கான திட்ட அளவருக்கள் இதர பகுதிகள் (ஊடியு மற்றும் நுறுளு பகுதிகள் தவிர்த்து)

தறைந்தபட்ச சாலையின் அகலம்	3.00 மீட்டர் முதல் 6.00 மீட்டர் வரை	6.00 மீட்டர் அகலத்திற்கு மேல்
	8 குடியிருப்புகள் வரை	16 குடியிருப்புகள் அல்லது 300 சதுர மீட்டர் வணிக உபயோகம்.

பொது

முன்பக்க திறவிடம்	சாலையின் அகலம்	முன்பக்கத் திறவிடம்
	9.00 மீட்டர் வரை	1.50 மீட்டர்
	9.00 மீட்டர் முதல் 18.00 மீட்டர் வரை	3.00 மீட்டர்
	18.00 மீட்டர் முதல் 30.50 மீட்டர் வரை	4.50 மீட்டர்
	30.50 மீட்டருக்கு மேல்	6.00 மீட்டர்

மனையின் அகலம்

கட்டிடத்தின் உயரம;

கட்டிட உயரம் 7.00 மீட்டர் வரை	
மனை அகலம் 9.00 மீட்டர் வரை	1.00 மீட்டர் ஒரு பக்கம் மட்டும்
மனை அகலம் 9.00 மீட்டருக்கு மேல்	1.00 மீட்டர் இரண்டு பக்கமும் அல்லது 2.0 மீட்டர் ஏதாவது ஒரு பக்கம்.
கட்டிட உயரம் 7 மீட்டர் முதல் 12 மீட்டர் வரை	
மனை அகலம் 6.0 மீட்டர் வரை	1.00 மீட்டர் ஒரு பக்கம்
மனை அகலம் 6.0 மீட்டர் முதல் 9.00 மீட்டர் வரை	1.50 மீட்டர் ஒரு பக்கம் .
மனை அகலம் 9.00 மீட்டருக்கு மேல்	இரண்டு பக்கமும் 1.5 மீட்டர் அல்லது ஏதாவது ஒரு பக்கம் 3.00 மீட்டர்.
	கட்டிட உயரம் 7.00 மீட்டர் வரை மனை அகலம் 9.00 மீட்டர் வரை மனை அகலம் 9.00 மீட்டருக்கு மேல் கட்டிட உயரம் 7 மீட்டர் முதல் 12 மீட்டர் வரை மனை அகலம் 6.0 மீட்டர் வரை மனை அகலம் 6.0 மீட்டர் முதல் 9.00 மீட்டர் வரை மனை அகலம் 9.00 மீட்டருக்கு மேல்

பின்பக்க திறவிடம்	7.00 மீட்டர் உயரம் வரை	இல்லை
	7.00 மீட்டர் முதல் 12.00 மீட்டர் வரை	1.50 மீட்டர்
விதி எண். 35(1) C(A)	(a) CBA/ EWS Area	1.00 மீட்டர் (முன்பக்க நடைபாதை)
	(b) இதர பகுதிகளில்	3.00 மீட்டர் (முன்பக்க நடைபாதை)
விதி எண். 35(1) C(B)	அதிக உயரமில்லாத கட்டிடங்கள்	12.00 மீட்டர் முதல் 18.00 மீட்டர் உயரமுள்ள கட்டிடங்கள் (16 குடியிருப்புக்கு அதிகமாக)
விதி எண். 35(1) C(B)(i)	i) 8 குடியிருப்பு அல்லது 600 சதுர மீட்டர் வணிகக் கட்டிடம் 80 மீட்டர் நீள நடைபாதை.	3.60 மீட்டர்
விதி எண். 35(1) C(B)(ii)	ii) 12 குடியிருப்புகள் (or) 2400 சதுர மீட்டர் வணிக உபயோகம் 100 மீட்டர் நீள நடைபாதை.	4.80 மீட்டர்
விதி எண். 35(1) C(B)(iii)	iIi) 16 குடியிருப்புகள் (or) 3000 சதுர மீட்டர் வணிக உபயோகம் 120 மீட்டர் நீள நடைபாதை .	6.00 மீட்டா்
விதி எண். 35(1) (a)	பின் பக்கத் திறவிடம் கட்டிடத்தின் உயரம் 7.00 மீட்டர் வரை	இல்லை

நடை பாதை அளவுருத்தள்:

அதிக உயரமில்லாத கட்டிடத்திற்கு 12.00 மீட்டர் முதல் 18.30 மீட்டர் வரை உயரமுள்ள 16 குடியிருப்புக்கு மேல் 300 சதுர மீட்டருக்கு அதிகமாக உள்ள கட்டிடங்களுக்கான அளவுருக்கள்.

35 (1)(ı ₄ .)	குறைந்தபட்ச சாலையின் அகலம்	9.00 மீட்டர்
	அதிகபட்ச உயரம்	18.30 மீட்டர்
	அதிகபட்ச குளுஐ	2.00

முன்பக்கத் திறவிடம்

		சாலையின் அகலம் 9.00 மீ முதல் 18.00 மீட்டர் வரை	Ľ∟π́	3.00 மீட்டர்
	சாலையின் அகலம் 18.00 மீட் முதல் 30.50 மீட்டர் வளை		மீட்டர்	4.50 மீட்டர்
	சாலையின் அகலம் 30.50 மீட்டருக்கு மேல்			6.00 மீட்டர்
	குறைந்தபட்ச சாலையின் அகல		அகலம்	உத்தேசிக்கப்பட்ட கீழ்க்கண்ட கட்டிடங்களுக்கு.
		12.00 மீட்டர்	A/C சினிமா தியேட்டர்கள்	
		15.00 மீட்டர்		கல்யாண மண்டபம், சமுதாயக் கூடம், கண்காட்சி கூடம்.
		18.00 மீட்டர்		நட்சத்திர விடுதி, பலஅ டுக்கு வளாகங்கள்.
35(2)(4)	பெ கட் 6.0 விட வா குற்	ாது உபயோகக் டிடங்களுக்கு நான்கு பக்க கவாட்டுத் திறவிடங்கள் ப மீட்டர் கண்டிப்பாக டப்பட வேண்டும். வண்டி கன நிறுத்துமிட வசதிகள் நித்து இணைப்பு iv-இல் பிப்பிடப்பட்டுள்ளது.		
35 (21)	பாதுகாப்பு வைப்புத் தொகை		அடிப்பல வசூலில் 50% அ வசூலில் தொசை கட்டிமு	டை உட்கட்டமைப்புக் கட்டணம் க்கப்படும் இனங்களில் கூடுதலாக டிப்படை உட்கட்டமைப்புக் கட்டணம் க்கப்பட வேண்டும். மேற்படி வைப்புத் க வரைபடத்தின்படி கட்டிடம் டிக்கப்பட்டபின் திருப்பி வழங்கப்படும்.
	கா	ட்சி பலகை	கட்டிட கட்டப்ப விபரங்க வைத்து தொசை கட்டிடா ரூ.10,0 கட்டிடா முடிவு ச வழங்க	அனுமதி குறித்து விபரங்களை டும் பட்டிடத்தின் முன்பு உரிய களை குறிப்பிட்டு காட்சிப் பலகை நக் கொள்வதற்கு முன் வைப்புத் கரூ.1500/- அதிக உயரம் இல்லா வ்களுக்கும் இதர கட்டிடங்களுக்கும் 00/- செலுத்த வேண்டும் (அனைத்து வகளுக்கும்) இத்தொகை உரிய கட்டிட சான்றிதழ் சமர்ப்பித்த பின்னர் திரும்ப ப்பட வேண்டும்.

க.விதி எண். 35(1) (C)(B) (iv)	20 குடியிருப்புகள் அல்லது 6000 சதுர மீட்டர் வணிக கட்டிடங்கள் 120 மீட்டர் நீள நடைபாதை	7.20 மீட்டர் நடைபாதை
க.விதி எண். 35(1) (C)(B) (v)	20 குடியிருப்புகள் அல்லது 6000 சதுர மீட்டருக்கு மேல் வணிக கட்டிடங்கள்	9.00 மீட்டர் நடைபாதை
க.விதி எண். 35(1) (C) Expln.2(i)	அதிக உயரமில்லாத கட்டிடங்கள் ஒரு மனையிடத்தில் கட்டும் பொழுது ஒரு கட்டிடத்திற்கும் இன்னொரு கட்டைத்திற்கும் இடைப்பட்ட தூரம் 3.00 மீட்டர் இருக்க வேண்டும் (இது 12.00 மீட்டர் உயரம் வரை உள்ள கட்டிடத்திற்கு) 12.00 மீட்டருக்கு மேல் 18.30 மீட்டர் உயரம் உள்ள கட்டிடத்திற்கு ஒரு கட்டிடத்திற்கும் மற்றொரு கட்டிடத்திற்கும் இடைப்பட்ட தூரம் 6.00 மீட்டர் இருக்க வேண்டும்.	
க.விதி எண். 35(1) (C) Expln.2(iv)	தொடர் கட்டுமான பகுதிகளில் அமையும் மனையிடங்கள் இருபக்க சாலையாக அமையும்பட்சத்தில் அதிக அகலமான சாலைப் பகுதியில் 1.50 மீட்டர் முன் பக்கத் திறவிடமும், பக்கவாட்டு சாலையில் 1.00 மீட்டர் திறவிடம் விட்டால் போதுமானது. தொடர் கட்டுமானப் பகுதிகளில் குறைந்தபட்சும் 1.00 மீட்டர் பக்கவாட்டுத் திறவிடம் முன்பக்கம் முதல் பின் பக்கம் வரை தனை தளத்தில் விடப்பட வேண்டும்.	

	எண். 37 வடப்பட வேண்டும், தொடர் கட்டிடப் பகுதிகளில் பக்கத்திறவிட		நிகளில் பக்கத்திறவிடம் 2	
	(E) மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.		மீட்டர் விடப்படவேண்டும்.	
க.விதி பொதுத்திறவிட ஒதுக்கீ(பொதுத்திறவிட ஒதுக்கீடு		
எண். 41 3000 சதுர மீட்டர் வரை இட ஒதுக்கீ		3000 சதுர மீட்டர் வரை இட ஒதுக்கீடு தே	தேவை இல்லை.	
3000 சதுர மீட்டருக்கு மேல் 10% (சாலைகள் தவிர்து செய்யப்பட வேண்டும். இவ்விடம் பிரதான சாலையிலை அமைதல் அவசியம். 3,000 - 10,000 சதுர மீட்டர் வன வழங்கலாம் அல்லது வழிகாட்டு மதிப்பென்படி நலத் செலுத்தலாம்.		மகள் தவிர்த்து) ஒதுக்கீடு சாலையினை ஒட்டி ர மீட்டர் வரை இடமாக ர்படி நலத் தொகை		
		10,000 சதுர மீட்டருக்கு மேல் 10% நிலமாக மட்டுமே வழங்கப்பட வேண்டும்.		
ह	6.விதி ண்.42	љ Ve	∟யளவு/ வராந்தா அகலம் (Corridor randa Width)	குறைந்தபட்ச வராந்தா அகலம்.
		குடி	விருப்பு கட்டிடம்	100 மீட்டர்
	கூட்ட அரங்கு, கல்யாண மண்டபம், சினிமா		ட்ட அரங்கு, கல்யாண மண்டபம், சினிமா	2.00 மீட்டர்
		தி	யட்டர், மத சம்பந்தமாக கட்டிடங்கள்	
நிறுவன		நிற	றவனக் கட்டிடங்கள்	2.00 மீட்டா்
	அர		ாசு அலுவலகங்கள்	2.00 மீட்டர்
		மர	5த்துவமனை	2.00 மீட்டர்
		கல்	வி நிலையங்கள்	2.00 மீட்டர்
		ഖഒ	னிக கட்டிடங்கள்	2.00 மீட்டர்
	இதர கட்டிடங்கள் ஹோட்டல் உட்பட		5ர கட்டிடங்கள் ஹோட்டல் உட்பட	1.50 மீட்டர்

க எ	.விதி. ண்.43	மாற்றுதிறனாளிகள், பெரியவர்கள் மற்றும் குழந்தைகளின் வசதிக்காக ஏற்படுத்த வேண்டிய கட்டமைப்பு வசதிகள் அனைத்தும் பொது கட்டிடங்கலிலும் ஏற்படுத்துதல்			
		அவசியமானது.			
க	.விதி.	"சூரிய மின் சக்தி" சேமிப்பதற்கான வசதிகளை 150 சதுரமீட்டருக்கு மேற்பட்ட			
តា	ண்.44	கட்டிடங்களில் ஏற்படுத்திட வேண்டும்.			
6	க.விதி. ாண்.47	மனைப் பிரிவு மற்றும் உட்பிரிவு விதிகள் (டுயலழரவ யனெ ரூரடி னுளைனைமைு சுரடந.)			
		குறைந்த 9.00 மீட்	நபட்சம் பொது தெருக்கள் டர் அகலம் தொழிற்சான	ின் அகலம் 7.0 மீட்ட ல மனைப் பிரிவுக்கு	ர் குடியிருப்பு மனைப் பரிவுக்கு இருக்க வேண்டும். இருக்க வேண்டும்.
	щ	நடைபா	தை (யளளயபந)		
		(ை நலி கட்டுமா	வடைந்தோர் பகுதிகள் ம னப் பகுதிகள்	ற்றும் தொடர்	குறைந்தபட்ச அகலம்
		(ய) ஒரு	மனைக்கு		1.00 மீட்டர் நடைபாதை தனியார் பாதையாக இருக்கலாம்.
		(டி) இரஎ	ன்டு முதல் நான்கு மனை	க்கு	1.50 மீட்டர் நடைபாதை தனியார் பாதையாக இருக்கலாம்.
		(னை) 4 மனைகள	மீட்டர் நீளத்திலுள்ள நன ள் வரை	டபாதையில் 2	3.00 மீட்டர் நடைபாதை தனியார் பாதையாக இருக்கலாம்.
		(ணைை) 80 மீட்டர் நீளத்திலுள்ள நடைபாதையுள்ள பகுதியில் நான்கு மனைகள் வரை.		நடைபாதையுள்ள ர.	3.60 மீட்டர் நடைபாதை தனியார் பாதையாக இருக்கலாம்.
		(ளை) 10 மனைகள)0 மீட்டர் நீளத்தில் நடைட ள் வரை	ாதை பகுதியில் 10	4.80 மீட்டர் நடைபாதை தனியார் பாதையாக இருக்கலாம்.
டீ (ர120 மீட்டர் நீளமுள்ள சாலை ம நடையாகைகளில்		மற்றும்	7.20 மீட்டர் பொது பாதையாக இருக்க வேண்டும் (Public Road)		
		,ை) 1: மற்றும் ந	 20 மீட்டர் முதல் 240 மீட்ட நடைபாதைகளில்	_ர் நீளமுள்ள சாலை	10.00 மீட்டர் பொது பாதையாக இருக்க வேண்டும் (Public Road)
		(னனை) சாலை ப	240 மீட்டர் முதல் 400 மீ மற்றும் நடைபாதைகளில்	ட்டர் நீளமுள்ள	12.00 மீட்டர் பொது பாதையாக இருக்க வேண்டும். (Public Road)
		(ளை) 40 சாலை ப	00 மீட்டர் முதல் 1000 மீட் மற்றும் நடைபாதைகளில்	டர் நீளமுள்ள	18.00 மீட்டர் பொது பாதையாக இருக்க வேண்டும். (Public Road)
		(எ) 1000) மீட்டர் நீளத்திற்கு மேல்		24.00 மீட்டர் பொது பாதையாக இருக்க வேண்டும். (Public Road)
(6		i)	சமையலறை	உயரம் 2.75 மீ	இருக்க வேண்டும்
				அகலம் 1.80 மீட்டரும், பரப்பு 5.00 ச.மீ இருக்க வேண்டும். தனியாக ஸ்டோர் ரூம் இருந்தால் 4.50 ச.மீ. பரப்பு சமையலறைக்கு போதுமானது. சாப்பிடும் அறையுடன் கூடிய சமையலறையின் அகலம் 2.10 மீ பரப்பு 7.50 ச.மீ. இருக்க வேண்டும்.	
	(7	')	குளியலறை மற்றும் கழிவறை	(a) குறைந்தப வேண்டும்.	ட்ச உயரம் 2.10 மீ. இருக்க
				(b) குளியலன குறைந்த பட்சப் கழிவறையின் ப	றயின் பரப்பு 1.40 ச.மீ. அகலம் ம் 1.00 மீ. இருக்க வேண்டும். பரப்பு 1.00 ச.மீ. அகலம் 0.90 மீ.

உள்ளாட்சிகளுக்கு வழங்கப்பட்ட அதிகாரப் பகிர்வுக்கு மேர்பட்ட கட்டிட விண்ணப்பங்கள் நகர் ஊரமைப்பு துறையால் நேரடியாக தொழில் பெறப்பட்டு பரிசீலனை செய்து நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டாலும், அக்கட்டிடங்களுக்கான இறுதி கட்டிட அனுமதியினை உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

இதில் காலதாமதம் ஏதும் செய்தல் கூடாது. அரசால் வரையறைக்கப்பட்டு தெரிவிக்கப்பட்ட காலவரையறைக்குள் உள்ளாட்சிக்கான கட்டிட உரிமக் கட்டணங்கள் மற்றும் வரிகளை வசூலித்துக் கொண்டு அனுமதி வழங்க வேண்டும்.

XI. கட்டிட அனுமதிக்கான கட்டணங்கள் மற்றும் அனுமதிக்கவும் அனுமதிக் காலம்.

இருக்க வேண்டும். குளியலறை மற்றும்

1.20 மீ அகலமும் இருக்க வேண்டும்.

கழிவறையும் சேர்ந்து இருந்தால் 2.40 ச.மீ. பரப்பு

தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ன்படி திட்ட அனுமதி காலம் 8 ஆண்டுகள் வழங்கப்படும். தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ன்படி கட்டிட அனுமதிக்கான காலவரையரை 5 ஆண்டுகளாகும். ஆயினும் கட்டிட அனுமதி காலத்தினை ஒருமுறை மட்டும் உரிய கட்டணங்களைப் பெற்றுக் கொண்டு நீடித்துக் கொள்ள வழி வகை செய்யப்பட்டுள்ளது. (பேரூராட்சிகளின் இயக்குநர் சுற்றறிக்கை ந.க.எண். 12875/2018/இ நாள்: 27.10.2020 மற்றும் 29.12.2020).

XII. கட்டிட அனுமதிக் கட்டணம்.

ஒரு ஆண்டிற்கென கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய சட்டரீதியாக வழிவகை இல்லை என்பதால் நடைமுறையில் ஒர் ஆண்டிற்கான கட்டணம் என்பதனை ரத்து செய்து புதிய கட்டணவிகிதப் பட்டியலை தயார் செய்து கட்டிட அனுமதிக்கட்டணம் 5 ஆண்டுகளுக்கென நிர்ணயம் செய்தல் வேண்டும். உரிமம் புதுப்பித்துக் கொள்ள 3 ஆண்டுக்கென நிர்ணயம் செய்யலாம். இதற்கான அனுமதியினை மன்றத்தில் பெற்று உரிய வழிமுறையாக மாவட்ட அரசுப் பதிவிதழிலும், தினசரி நாளிதழ் ஒன்றிலும் பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

38

தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019

குறைந்தபட்ச பரப்பு 32.00 ச.மீ என்பது EWS பகுதிகளில் 72.00 ச.மீ. பரப்பு இதர பகுதிகளில் மனையின் பரப்பாக எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும்

	மனையின் பரப்பு 3000 ச.மீ. வரை	10% ஒதுக்கீடு இல்லை
	3000 ச.மீ. முதல் 10000 ச.மீ வரை	10% ஒதுக்கீடு (மனையிட பரப்பில் மட்டும்) சாலை தவிர்த்து) குறைந்த பட்சம் 100 ச.மீ. குறைவில்லாமல் 10 மீ. அகலத்தில் வழங்க வேண்டும்.
	10000 ச.மீ. மேல்	10%
விதி எண். 52(1)	கட்டிடப் பகுதிகளின் தேவைகள்	
	கட்டிடத்தின் தரைமட்டம் (Plinth)	தரைமட்டத்தின் உயரம் தரை மட்டத்திலிருந்து 45 செ.மீ.க்கு குறையாத உயரத்தில் இருக்க வேண்டும்.
(5)	மனிதா்கள் வசிக்கக் கூடிய அறைகள்	கட்டிடத்தின் உயரம் 2.75 மீ. இருக்க வேபண்டும்.
		கட்டிடத்தின் உயரம் 2.50 மீ (குளிரூட்டப்பட்ட அறைகளுக்கு)
		கட்டிட அறையின் அகலம் 2.40 யீ. பரப்பு 7.50 ச.மீ இருக்க வேண்டும் (இது பூஜை அறை, ஸ்டோர் அறைக்கு பொருந்தாது).

நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அனுமதி வழங்கப்படும் நடைமுறைகளின் போது அனுமதியின்றி கட்டிடப் பணி துவங்கப்பட்டிருந்தாலோ அல்லது கட்டி முடிந்திருந்தாலோ தமிழ்நாடு நகர்ப்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் பிரிவு 135ல் குறிப்பிட்டவாறான நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ளலாம்.

நகர் ஊரமைப்பு துறையில் வழங்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப அனுமதிக்கு மாறாக கட்டிடம் கட்டப்பட்டிருப்பின் கட்டிட அனுமதி மறுத்து உத்தரவிடலாம். மேலும் இடத்தில் உள்ளவாறு தொழில் நுட்ப வரைபட அனுமதி பெற்று சமாபிக்க மனுதாரரை கோரலாம். நகர் ஊரமைப்புத் துறைக்கும் தெரிவிக்கலாம். அரசால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட ''உட்கட்டமைப்பு மற்றும் அடிப்படை வசதிக் கட்டணம்'' தவிர வேறு விதமான வளர்ச்சிக் கட்டணம் என்ற பெயரில் கட்டணங்கள் நிர்ணயம் செய்திட வழிவகை செய்யப்டவில்லை என்பதால் அவ்வாறான கட்டணங்களை நிர்ணயம் செய்திட நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும். தேவைப்படும் நேர்வுகளில் இயக்குநரின் வழிகாட்டுதலை பெற்றுக் கொள்ளலாம்.

கட்டிட அனுமதி வழங்கும் முன் உத்தேச இடமானது காலிமனையாக இருப்பின் காலி மனை வரியும் கட்டிடம் இருப்பின் சொத்து வரியினையும் நிலுவையின்றி வசூலித்துக் கொள்வது நல்லது.

அலுவலா்கள் முக்கிய கடமைகள்.

- (A)

 தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகளின் சட்டம், 2020 மற்றும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019ல் குறிப்பிட்ட உரிய காலவரையறைக்குள் கட்டிட அனுமதி விண்ணப்பங்களை முடிவுசெய்வதனை உறுதி செய்ய வேண்டும்.

2. கட்டிட உரிமக் கட்டணம் மற்றும் இடம்சார்ந்த வரிகள் நிலுவையின்றி வசூலித்த பின்னரே அனுமதி வழங்க வேண்டும்.

3. பொது இடங்களில் ஆக்கிரமிப்பு இல்லை என்பதனை உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

 பதிவு பெற்ற தொழில் நுட்ப வல்லுனர்கள் சரியான வரைபடம் சமர்பிக்க தவறினால் அவர்கள் மீது தக்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ளல் வேண்டும்.

5. பிற துறைகளுக்கு செலுத்த வேண்டிய வளர்ச்சிக் கட்டணங்கள், தொழிலாளர் நலநிதி போன்ற கட்டணங்களை ஒவ்வொரு மாதமும் 5 தேதிக்குள் செலுத்தி விட வேண்டும்.

6. கட்டிட அனுமதிக்கு பின்னர் அனுமதி வரைபடத்தின்படி கட்டிடம் கட்டப்பட்டு வருகிறது என்பதனை கண்காணிப்பு செய்து கொள்ள வேண்டும். மாறுதலாக கட்டிடம் கட்டிவருவது தெரியவந்தால் தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சி சட்டம் 2022ன் பிரிவு-135ன் கீழ் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும்.

7. குடியிருப்பில்லாத கட்டிடங்களுக்கு தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த கட்டிட விதிகளின் விதி 20A குறிப்பிட்டவாறு கட்டிட முடிவுச்சான்று வடிங்கப்பட வேண்டும். கட்டப்பட்ட கட்டிடம் அனுமதிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படி இருந்தால் மட்டுமே கட்டிட முடிவுச் சான்று வழங்கப்பட வேண்டும். தொழிற்சாலைகளுக்கு முடிவுச்சான்று பெற கட்டாயமில்லை.

 அனுமதியற்ற கட்டுமானங்கள் கண்டறியப்பட்டால் தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சிகள் சட்டம் 2022ன் பிரிவு 135 மற்றும் தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ன் கீழும் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளலாம். (பேரூராட்சிகளின் இயக்குநர் சுற்றறிக்கை ந.க.எண். 19646/2022/இ நாள்: 10.01.2023).

-(GAD)

செய்தி வெளியீடு

<u>அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் பதிவு செய்வதில் புதிய நடைமுறை</u> அறிமுகம்: வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை செயலாள<u>ர் தகவல்</u>

தற்போது தமிழ்நாட்டில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகள் குறித்த ஆவணங்கள் பதிவுக்கு வருகையில் இரண்டு ஆவணங்களாக பதிவு செய்யும் நடைமுறை பின்பற்றப்படுகிறது. அதாவது அடிநிலம் பொருத்து பிரிபடாத பாகத்திற்கு கிரையமாக ஓர் ஆவணமாகவும் கட்டடப் பகுதியைப் பொருத்து கட்டுமான உடன்படிக்கையாக ஓர் ஆவணமாகவும் இரண்டு ஆவணங்களாக பதிவு செய்யப்படுகின்றன.

குடியிருப்புகள் பொதுமக்களுக்கு ഖിന്ധത്തങ அடுக்குமாடி செய்யப்படும்போது அடிநிலம் மற்றும் கட்டடம் சேர்ந்த பகுதிக்கு என ஒரே ഖിതരുപ്പേ நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு ഖിന്ധത്ത செய்யப்படுகின்றன. கட்டடங்களை விற்பனை ஆவணமாகப் பதிவு செய்யாமல் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணமாகப் பதிவு செய்யும் வழக்கமும் தமிழ்நாட்டில் பிண்பற்றப்பட்டு வருகிறது. ஆனால் பரிவர்த்தனை இந்த இரண்டு വെഖ്വേസ്വ കുഖങ്ങങ്കികണ്നുകല് പളിഖ്വ செய்யப்படுகின்றன. ഖിന്ധത്ത ஆவணத்திற்கு 7% முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் 2% பதிவுக் கட்டணமும் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணங்களைப் பொருத்து 1% முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் 3% பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்படுகிறது.

தமிழ்நாட்டைத் தவிர பிற அனைத்து மாநிலங்களிலும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளைப் பொருத்து கட்டடம் மற்றும் அடிநிலம் சேர்ந்த ஒரு கூட்டுமதிப்பு நிர்ணயிக்கப்பட்டு இம்மதிப்பானது மொத்த கட்டட பரப்பைப் பொருத்து கணக்கிடப்பட்டு அதனடிப்படையில் விற்பனை ஆவணமாகவே பதிவு செய்யப்படுகிறது. மற்ற மாநிலங்களில் நிலவும் இம்முறையை தமிழ்நாட்டிலும் பின்பற்றலாம் என முடிவு செய்யப்பட்டதன் அடிப்படையில் இது குறித்து தமிழ்நாட்டின் பல்வேறு பகுதிகளைச் சேர்ந்த ரியல் எஸ்டேட் அமைப்புகளின் பிரதிநிதிகளுடன் கலந்தாலோசிக்கப்பட்டது. மாண்புமிகு வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை அமைச்சர் அவர்களின் தலைமையில் ஆகிய தேதிகளில் 27.07.2023, 07.09.2023 மற்றும் 12.09.2023 இப்பிரதிநிதிகளுடன் கலந்தாய்வு கூட்டங்கள் நடத்தப்பட்டன. இதில் பங்கேற்ற ரியல் எஸ்டேட் அமைப்புகளின் பிரதிநிதிகள் கூட்டு மதிப்பு அடிப்படையில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை விற்பனை ஆவணமாகப் பதிவு செய்ய தங்களின் இசைவினைத் தெரிவித்தனர். ஆனால் இவ்வகை ஆவணத்திற்கான முத்திரைத் தீர்வை குறைக்கப்பட வேண்டும் என்று கோரிக்கை வைத்தனர்.

தொடர்பாக பதிவுத்துறை தலைவரால் அனுப்பப்பட்ட இந்நேர்வு കഖങ്ങഗ്രடൽ പ്നിഴീകിക്കப്பட்டது. அடுக்குமாடி முன்மொழிவு அரசால் குடியிருப்புகளைப் பதியும்போது இனி பிரிபடாத பாக நிலத்திற்கு ஒரு தனி ஆவணம் கட்டடத்திற்கு ஒரு தனி ஆவணம் என இரு ஆவணங்களாகப் பதியப்படும் நிலையை மாற்றி கட்டடம் மற்றும் அடிநிலம் சேர்ந்த கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் ஒரே விற்பனை ஆவணமாகப் பதிவு செய்யும் நடைமுறையை அமல்படுத்தவும் குறிப்பிட்ட மதிப்பு வரையிலான புதிய குடியிருப்புகள் பதிவிற்கான முத்திரைத் தீர்வையைக் குறைக்கவும் அரசு முடிவு செய்துள்ளது. மதிப்பு ரூ.50 இலட்சம் வரையுள்ள அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கான முத்திரைத் தீர்வையை தற்போது உள்ள 7% லிருந்து 4% ஆக குறைக்கலாம் என்றும் ரூ.50 இலட்சம் முதல் ரூ.3 கோடி வரையிலான அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கான முத்திரைத் தீர்வையை குறைக்கலாம் என்றும் அரசால் ന്രന്ത്ര லிருந்து 5% ஆக 7% செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனால் ரூ.50 இலட்சம் வரையிலான மதிப்புடைய புதிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் விற்பனைக் கிரைய ஆவணம் பதியும்போது முத்திரைத் தீர்வை 4% மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் 2% ஆக மொத்தம் 6% செலுத்தினால் போதுமானது. ரூ.50 இலட்சம் முதல் ரூ.3 கோடி வரையிலான மதிப்புடைய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் முத்திரைத் தீர்வை 5% மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் 2% ஆக மொத்தம் 7% செலுத்தினால் போதுமானது.

இந்த சலுகையானது பிரிபடாத பாக மனையுடன் பதியப்படும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கு மட்டுமே வழங்கப்படும். மேலும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளின் முதல் விற்பனைக்கு மட்டுமே இது பொருந்தும். மறு விற்பனைக்கு பொருந்தாது.

இனிமேல் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்குவோர் கட்டுமான ஒப்பந்த ஆவணமாக இல்லாமல் விற்பனை கிரைய ஆவணமாகப் பதிந்து தங்கள் குடியிருப்பை உடைமையாக்கிக் கொள்ளலாம். அடுக்குமாடி

41

-(BR))

குடியிருப்புகளை அடிநிலம் சேர்ந்த கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் மேற்குறிப்பிட்ட முத்திரைத் தீர்வை சலுகையுடன் பதியும் இப்புதிய நடைமுறை எதிர்வரும் 01.12.2023 முதல் அமலுக்கு வருகிறது. ஏற்கெனவே கட்டுமான ஒப்பந்த ஆவணமாகப் பதியப்பட்டிருக்கும் குடியிருப்புகளை மறு விற்பனை செய்வது தற்போது பதிவுத்துறையால் அனுமதிக்கப்பட்டு வரும் நிலையில், இந்த அனுமதியானது, 01.12.2023க்குப் பின்னர் பதியப்படும் கட்டுமான ஒப்பந்த ஆவணங்களைப் பொருத்து விலக்கிக் கொள்ளப்படும்.

கூட்டு மதிப்பின் அடிப்படையில் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு விற்பனை ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத் தீர்வை சலுகை வழங்கும் அரசின் இந்த நடவடிக்கையால் வங்கியில் கடன் பெற்று புதிய அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளை வாங்கும் நடுத்தர மக்கள் மிகவும் பயன் பெறுவர் என எதிர்பார்க்கப்படுகிறது.

42

அரசு செயலாளர் வணிகவரி (ம) பதிவுத்துறை

வெளியீடு: இயக்குநர், செய்தி மக்கள் தொடர்புத்துறை, சென்னை–9

அசின் செய்திகளை உடனுக்குடன் தெரிந்துகொள்ள :



Southern Centre Activities

03 11 2023

CII-ன் EXCON Road Show 2023 ¢ சென்னையில் உள்ள Hotel Hilton –ல் நடத்தப்பட்டது. இதில் மய்யத்தலைவர் திரு.A.N. பாலாஜி அவர்கள் கலந்து கொண்டு சிறப்புரையாற்றினார். இதில் மய்ய நிர்வாகிகளோடு நமது உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

06.11.2023

மூன்றாவது அகில இந்திய MC/GC கூட்டம் கொல்கத்தாவில் நடைபெற்றது. அகில இந்திய முன்னாள் தலைவர் மற்றும் காப்பாளர் பீஷ்மா R இராதாகிருஷ்ணன், மய்யத்தலைவர் திரு. A. N. பாலாஜி, முன்னாள் மாநிலத்தலைவர் திரு. R. சிவக்குமார், மாநிலச் செயலாளர் திரு. K. வெங்கடேசன், தென் மண்டலச் செயலாளர் திரு. L. வெங்கடேசன், முன்னாள் மய்யத்தலைவர் திரு. L.சாந்தகுமார், மய்யச் செயலாளர் திரு. R.நிம்ரோட் மற்றும் MC/GC உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

08.11.2023

சொசைட்டியின் 40வது AGM தென்னக மய்ய கூட்ட அரங்கில் மாலை 4.00 மணி அளவில் நடைபெற்றது. இக்கூட்டத்தில் காப்பாளரும் முன்னாள் அகில இந்தியத்தலைவருமான திரு. Mu. மோகன் அவர்கள்,. மய்யத்தலைவர் திரு. A.N.பாலாஜி, மாநிலச் செயலாளர் திரு. K.வெங்கடேசன் மய்ய நிர்வாகிகள் மற்றும் சொசைட்டி உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர்.

17.11.2023

TNCDBR-2019 (Tamil Nadu Combined Development and Building Rules,2019) குறித்த கலந்தாய்வுக்கூட்டம் மய்ய கூட்ட அரங்கில் 17.11.2023 அன்று தென்னக மய்யத்துடன் சொசைட்டியும் இணைந்து நடத்தியது. மய்யத்தலைவர் திரு. A.N. பாலாஜி அவர்களின் வரவேற்புரையுடன் துவங்கிய இக்கருத்தரங்கில் பீஷ்மா R. இராதாகிருஷ்ணன் அவர்கள் துவக்க உரையாற்றினார். சிறப்பு பேச்சளர்களாக DTCP குழுத்தலைவரும் முன்னாள் மய்யத்தலைவருமான திரு. S. இராமப்பிரபு அவர்கள் குறைந்த உயரமுள்ள கட்டிடங்களுக்கான திட்டமிடல் மற்றும் உயரமான கட்டிடங்களுக்கான சிறப்பு விதிகள், பார்க்கிங் தேவைகள், தள அமைப்பு மற்றும் Sub Division விதிகள் குறித்தும் தெளிவான விளக்கமளித்தார். CMDA/RERA குழுத்தலைவரும் முன்னாள் மய்யத்தலைவருமான திரு. L. சாந்தகுமார் அவர்கள் 3rd Master Plan குறித்து விரிவாக[–] விளக்கி பேசினார். காப்பாளரும் அகில இந்திய முன்னாள் தலைவருமான திரு. Mu மோகன் அவர்கள் கலந்து கொண்டு வாழ்த்துரை வழங்கினார். இக்கூட்டத்தில் மய்ய உறுப்பினர்களோடு Affiliated Association உறுப்பினர்கள் என 120க்கும் மேற்பட்டோர் கலந்து கொண்டு பயனடைந்தனர்.

22.11.2023

அன்று Cosmopolitan Club-ல் 8வது EC/GC கூட்டம் திரு. D. குமார், திரு. M. செந்தில் குமார், திரு. S. ஜெயராமன் மற்றும் திரு. A. விஜயகுமார் ஆகியோரின் உபசரிப்பில் நடைபெற்றது.



CHARAN TILES





40, I CROSS STREET , SAI NAGAR ANNEX ,CHINMAYA NAGAR CHENNAI TAMILNADU 600092

\$9445010001, **\$**9444420020



CHARAN WINDOWS PVT LTD





N0.2/21, KALAIVANAR STREET, ORAGADAM AMBATTUR, CHENNAI -600053.

\$9940431134 , **\$**9566043344















First Floor, No.154, Mount Poonamallee Road, Porur, Chennai - 600 116 Mob: 97898 71019, WhatsApp: 98840 99966 / srikannan@fenestadealers.com

UMA BLUE METALS



- Manufacturing of High Standard "M" Sand & Plastering Sand, (Water Washing Process) using VSI Machine.
- B.G. Metals 20mm, 12mm & 6mm using by VSI Machine.
- 40mm, GSB, WMM Quarry Dust.

Crushing Unit Address: Vettakara Kuppam Village, Kodur Post, Cheyyur Taluk, Kancheepuram District-603 305.

Chennai Address: No. 14/1, V.o.c Nagar 2nd Street, Anna Nagar East, Chennai-600 102

Email: umabluemetals066@gmail.com

CONTACT: 97868 66768 / 94449 09746 / 78670 10036 94443 80781 / 99625 87979







WE DO Bridges | Flyovers Civil Engineering High Raised Buildings Industrial Construction Concrete Re-Enforcement

> SSI TMT BARS One of India's best steel producing companies with plant facility in Chittor District, Andhra Pradesh. The Sakthi Ferro alloys Group produces Fe 500 - 500 D & 550 D TMT Bars which are resistant to tremors. ISI:1786 grade steel bars within India.



CALL US FOR INFORMATION +91 95662 40404 MAIL US AT mktg5@sakthigroup.co VISIT OUR WEBSITE AT www.ssitmt.in FOLLOW US AT