281

உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சியின் செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறைகள்
முன்னிலை: திரு. தே. சரவணராஜன்

ந.க.எண். 78/2023 நாள். 05.02.2024

பொருள்: மனைப்பிரிவு – திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம் – உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி – மணிகண்டன் (திரு) செ. என்பவர் சர்வே எண். 181/15-ல் 6550 ச. மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவுக்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை:
1) திரு. செ. மணிகண்டன் த.பெ. செல்வம், கொப்பம்பட்டி, துறையூர், திருச்சி என்பவரின் விண்ணப்பம் நாள். 26.05.2023
2) திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை இணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி எண். OWM5BCN5/9658/2023/2022/TCP நாள். 23.05.2023
3) உப்பிலியபுரம் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானஆவண எண்.974/2023 நாள். 21.04.2023 மற்றும் பிழைதிருத்தல் ஆவண எண்.2028/2023 நாள். 08.08.2023
4) உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண். 195/2023 நாள். 28.06.2023
5) இளநிலை பொறியாளர், பாலகிருஷ்ணம்பட்டி பேரூராட்சி தொகுப்பு அவர்களின் சான்று நாள். 29.01.2024
6) இவ்வலுவலக இதே எண்ணிட்ட அறிவிப்பு கடித நாள். 18.10.2023
7) கரூர் வைசியா வங்கி வரவோலை எண். 546494 நாள். 30.01.2024
8) ஒப்பந்த உறுதிமொழிப்பத்திரம் நாள். 01.02.2024
9) மற்றும் தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

*****

ஆணை:–

பார்வை 1–ல் கண்டவாறு திரு. செ. மணிகண்டன் என்பவர் திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம், உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சிக்குட்பட்ட சர்வே எண். 181/15-ல் 6550 ச. மீட்டர் பரப்பளவு கொண்ட இடத்தில் புதிதாக அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவில் பார்வை 2–ல் கண்டவாறு திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை மூலம் தொழில்நுட்ப அனுமதி பெறப்பட்ட இடத்திற்கு இப்பேரூராட்சி மூலம் மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் வழங்க விண்ணப்பித்துள்ளார்.

சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்களின் அடிப்படையில் திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை இணை இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதியில் உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி வார்டு எண். 07 உப்பிலியபுரம் வடக்கு கிராம சர்வே எண். 181/15-ல் – 1 ஏக்கர் 60 சென்ட் (அ) 6550 ச. மீட்டர் பரப்பளவில் அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப அனுமதி எண். **OWM5BCN5/9658/2023/2022/TCP** நாள். **23.05.2023** மற்றும்

ம.வ/ந.ஊ.இ.இ.(திமா) எண். 76/2023-ம் எண்ணாக மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் மனைப்பிரிவிற்கான திறந்தவெளி ஒதுக்கீட்டிற்கான OSR கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளதாக பார்வை 2-ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 3-ல் கண்டுள்ளவாறு உப்பிலியபுரம் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானஆவணத்தில் மேற்படி மனைப்பிரிவில் புதிதாக உருவாக்கப்பட்டுள்ள சாலைகள், சாலையின் மூலைமுடுக்குகள், மற்றும் பொது திறவிடங்களை உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சியின் செயல் அலுவலர் அவர்களுக்கு ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 4-ல் கண்டுள்ளவாறு உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சிக்கு தான ஆவணம் மூலம் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட சாலைகள் மற்றும் பொது திறவிடங்களை உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின்படி பேரூராட்சியின் பராமரிப்பில் எடுத்துக் கொள்ள அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 5-ல் கண்டுள்ளவாறு பாலகிருஷ்ணம்பட்டி பேரூராட்சி (தொகுப்பு) இளநிலை பொறியாளர் அவர்கள் சான்றில் வார்டு எண். 07 உப்பிலியபுரம் வடக்கு கிராம சர்வே எண். 181/15-ல் – 1 ஏக்கர் 60 செண்ட் (அ) 6550 ச. மீட்டர் பரப்பளவில் அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவில் தார் சாலைகள், மழைநீர் வடிகால் வசதி மற்றும் தெருவிளக்குள் விண்ணப்பதாரரால் அமைக்கபெற்றுள்ளதாக தெரிவித்துள்ளார். இதர அடிப்படை வசதிகளான குடிநீர் குழாய் இணைப்பு செய்து தருவதாக உறுதிமொழி பத்திரம் மூலம் உறுதியளிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை (6)ல் கண்டுள்ள இவ்வலுவலக அறிவிப்பு கடிதம் வாயிலாக நிலப்பயன்பாடு வகை மாற்றக்கட்டணம் மற்றும் இதர கட்டணங்களை செலுத்திடுமாறு தெரிவிக்கப்பட்டதை தொடர்ந்து பேரூராட்சிக்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய கட்டணங்கள் அனைத்தும் பார்வை (7)-ல் கண்டவாறு வங்கி கேட்பு வரைவோலையாக செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மேலும் தணிக்கைக்குட்பட்டு கூடுதலாக கட்டணங்கள் செலுத்த வேண்டி இருப்பின் அத்தொகை ஒரே தவணையில் முழுவதுமாக செலுத்தப்பட வேண்டும்.

திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்களது கடிதத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொழில்நுட்ப அங்கீகார நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டும், உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின் அடிப்படையிலும், வார்டு எண். 07 உப்பிலியபுரம் வடக்கு கிராம சர்வே எண். 181/15-ல் – 1 ஏக்கர் 60 செண்ட் (அ) 6550 ச. மீட்டர் பரப்பளவில் அமையப்பெற்ற மனைப்பிரிவில் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ள **23** மனைகளை விற்பனை செய்ய அதன்

உரிமையாளராகிய திரு. செ. மணிகண்டன் என்பவருக்கு 1920ம் ஆண்டு நகராட்சிகள் சட்ட வழிகாட்டுதல் படியும், தமிழ்நாடு நகர்புற உள்ளாட்சி அமைப்புகள் விதிகள் 2023 வழிகாட்டுதல் படியும் கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்

1. மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு – 1.60 ஏக்கர் (அ) 6550 ச.மீ
2. ஒதுக்கிய மனைகள் – 23
3. பொது உபயோகம் (பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைத்தது) – 38.40 ச.மீ
4. பொது உபயோகம் (மின்வாரியம்) – 45.10 ச.மீ
5. சாலைகள் பேரூராட்சிக்கு ஒப்படைத்தது – 1450.80 ச.மீ

நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ம.வ/ந.ஊ.இ.இ.(திமா) எண். 76/2023–ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அளவுகளின் படி எல்லை கற்களால் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளதை நகர் ஊரமைப்பு துறையிடம் அனுமதி பெறாமல் மாற்றம் செய்தல் கூடாது.

2. The Tamilnadu Government in G.O Ms. No.112, Housing and Urban Development Department Dated : 22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation & Development Act 2016). The promoter has to advertise, Market, Book, Sell or offer for sale, or invite personals to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it only after registering the Real Estate Project with the real Estate Regulatory Authority" –ன் படி நடவடிக்கை தொடருமாறு மனுதாரரை கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

3. தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டிட விதிகள் 2019–ல் மனைப்பிரிவிற்காக விதிக்கப்பட்டுள்ள அனைத்து விதிகளும் இம்மனைப்பிரிவிற்கு பொருந்தும். எனவே பொருத்தமான விதிகள் அனைத்தும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.

4. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் ஒப்பதலின்றி செய்தல் கூடாது.

5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/ மின்கம்பி பாதை / அமைந்தால், கம்பிபாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதி தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

7. 7.20 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதித்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

8. மனுதாரர் உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த எண் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

9. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

10. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6X4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக் கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

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

14. பூங்கா / பொது உபயோகத்திற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலத்தினை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

15. மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த (கிரைய பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானபத்திரம், பொது அதிகார ஆவணம் மேலும் பல) ஆவணங்களின் மூலம் விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி மனைப்பிரிவில் சொத்தினை வாங்க விரும்புவோர் விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையினை தனியாக உறுதிபடுத்திக் கொள்ள வேண்டும். அதன் மீது யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள

நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய இவ்வலுவலகம் பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

16. 1894 ஆம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4 மற்றும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்திருத்தசட்டம் 1961 தொடர்பாக மனுதாரர் அளித்த உறுதிமொழியின் பேரில் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே இம்மனைப்பிரிவுக்கான நிலம் மேற்படி சட்டங்களின் நடவடிக்கைகளுக்கு உட்படின் அதற்கு மனுதாரரே பொறுப்பாவார்.

17. நில ஆர்ஜிதம் தொடர்பாக நில ஆர்ஜிதபட்டியல் (Land Plan Schedule) ஏதும் பரிசீலனைக்கு பெறப்படவில்லை என்பதால் இம்மனைப்பிரிவுக்கு ஒப்புதல் அளிக்கப்படுகிறது. பின்னாளில் இது தொடர்பாக புகார்கள் ஏதும் வரப்பெறின் சம்சந்தப்பட்ட உரிமையாளரே பொறுப்பாவார்.

18. மனையின் சொந்தகாரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority) உடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுபடுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாக சேர்க்கப்ட வேண்டும்.

19. மேற்காணும் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்தமைக்கு தணிக்கையில் ஏதேனும் குறைபாடுகள் சுட்டிக்காட்டப்பட்டு இழப்பு தொகை செலுத்த தெரிவிக்கப்பட்டால் அதனை ஒரே தவணையில் உடனடியாக செலுத்த வேண்டும்.

இணைப்பு: திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துறை இணை இயக்குநர் அவர்களது கடிதம் மற்றும் தொழில்நுட்ப அனுமதி மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

8/2/24

செயல் அலுவலர்
உப்பிலியபுரம் பேரூராட்சி
திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்டம்.

5/2/24

பெறுநர்:
திரு. செ. மணிகண்டன்,
த.பெ. செல்வம்
2–89/1, மாரியம்மன் கோவில் தெரு,
கொப்பம்பட்டி,
துறையூர், திருச்சி.

நகல்: திருச்சிராப்பள்ளி மாவட்ட நகர்ஊரமைப்புத்துறை இணை இயக்குநர் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக அனுப்பப்படுகிறது.