கீழப்பாவூர் பேரூராட்சி செயல்அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்

பிறப்பிப்பவர்: ஜா.மாணிக்கராஜ்

ந.க.எண்.131/2023/அ1 நாள்.12.01.2024

பொருள் மனைப்பிரிவு – பேரூராட்சிகள் நிர்வாகம் – தென்காசி மாவட்டம் – கீழப்பாவூர் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி – கீழப்பாவூர் பகுதி 1 கிராமம் சர்வே எண்.357/1A1A2, 357/1A1A4ல் அமையும் 6695 ச.மீ பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவுக்கு நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கி ஆணையிடுதல்.

பார்வை

1) திரு.A.கிருஷ்ணராஜா, திரு.A.வேலுச்சாமி 9/160, விநாயக சண்முகபுரம், குறும்பலாபேரி, குலசேகரப்பட்டி கிராமம் என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.13.10.2023
2) தென்காசி மாவட்ட நகர்ஊரமைப்பு துறை உதவி இயக்குநர் அவர்களின் அனுமதி எண்.CW46WW4EO2023TCP நாள்.13.10.2023
3) அரசாணை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநிர் வழங்கல் துறை நாள்.30.01.2020.
4) அரசாணை எண்.141 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.23.09.2020
5) அரசாணை எண்.181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.09.12.2020
6) அரசாணை எண்.79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.08.05.2019
7) அரசுக்கடிதம் ந.க.எண்.19113/Nov4(3) 2017–1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.30.08.2017
8) அரசாணை எண்.138 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை நாள்.04.06.2004
9) கீழப்பாவூர் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.478 நாள்.12.01.2024
10) தொடர்புடைய ஆவணங்கள்.

****

ஆணை :-

பார்வை 1–இல் காணும் மனைப்பிரிவு விண்ணப்பத்தின் மீது பார்வை 2–இல் காணும் கடிதத்தில் தென்காசி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு இணை இயக்குநர் அவர்கள் தென்காசி மாவட்டம் ஆலங்குளம் வட்டம் கீழப்பாவூர் பகுதி 1 கிராமம் சர்வே எண்.357/1A1A2, 357/1A1A4ல் அமையும் 6695 ச.மீ பரப்பளவு அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுடன் அனுமதி வழங்க தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியுள்ளார்கள்.

பார்வை 3 முதல் 8 வரையில் காணும் அரசாணை மற்றும் மேற்படி அரசாணையில் கண்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி கீழ்கண்டவாறு விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து கட்டணங்கள் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை 9–இல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தில் மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்க இப்பேரூராட்சி தனிஅலுவலரால் ஒப்புதல் வழங்கி அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளது.

வ.எண்	கட்டண விபரம்	கட்டணம்	செலுத்திய விபரம்
1	சாலை பராமரிப்பு	சாலைப்பணி மனுதாரரால் முடிக்கப்பட்டுள்ளது. (தார்சாலை)	தார்சாலை அமைத்தலுக்கான தரச்சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.
2	OSR கட்டணம்	ரூ.1670417/–	மனுதாரரால் 14.09.2023அன்று அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
3	நிலப்பயன் மாற்றக் கட்டணம் சந்தை மதிப்பில் 3 %	ரூ.796371/–	20231129001236 நாள் 29.11.2023
4	புதியதாக குடிநீர் மற்றும் மழைநீர் வடிகால் வசதி அமைத்தல்	ரூ.3500000/–	செ.சீ.எண்.809/2023–24 நாள் 10.01.2024
5	புதியதாக தெருமின்விளக்கு அமைத்தல்.	ரூ.400260/–	செ.சீ.எண்.810/2023–24 நாள் 10.01.2024
6	பராமரிப்பு பணிகளுக்கான வைப்பு தொகை	ரூ.165000/–	செ.சீ.எண்.811/2023–24 நாள் 10.01.2024
7	புதியதாக தெருமின்விளக்கு அமைத்தல். (பொருத்துதல் கட்டணம்)	ரூ.204300/–	செ.சீ.எண்.812/2023–24 நாள் 10.01.2024
8	மனை ஒன்றுக்கு 1000 வீதம் 30 மனைக்கு கூராய்வு கட்டணம்	ரூ.30000/–	செ.சீ.எண்.813/2023–24 நாள் 10.01.2024
9	நன்னிலை வரி	ரூ.13500/–	20240111051517 நாள்.11.01.2024

மேற்கண்ட கட்டணங்கள் விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து வசூலிக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு செய்து கொள்ள இதன் மூலம் அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

சிறப்பு நிபந்தனைகள்

1. விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்களின் அடிப்படையிலேயே மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்களில் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய பேரூராட்சி துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

2. (EWS) பொருளாதாரத்தில் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகள் ஒருங்கிணைக்கவோ மாற்றி அமைக்கவோ கூடாது. ஆனால் கிராமப்புற பகுதிகளில் மனைஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட 3 (மூன்று) வருடங்களுக்கு மேலாகியும் EWS மனைகள் விற்க இயலாதநிலை இருப்பின் அரசாணை எண் 18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 31.01.2020–இன் படி EWS மனைகளை ஒருங்கிணைப்பு செய்ய விண்ணப்பித்து உரிய அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.
3. மனை விற்பனை செய்வதற்கு முன்பு RERA Real Estate Regulatory Authority நிர்வாக அனுமதி பெற்று மனை விற்கப்பட வேண்டும்.
4. மனைப்பிரிவின் மேற்கு எல்லையை ஒட்டி அமைந்துள்ள ஓடையில் எவ்வித ஆக்கிரமிப்பும் செய்தல் கூடாது. மேலும் மனைப்பிரிவில் இருந்து கழிவு நீர் ஏதும் கலக்காமல் இருத்தல் வேண்டும்.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. நகர்ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறை/ பேரூராட்சி முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இருசாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கும் முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் மனை உபயோகம் மாற்றம் கோரும் இடங்களில் மட்டுமே TNCDBR-2019 இல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use –இல் குறிப்பிட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறை/ பேரூராட்சியின் முன்அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே இதர உபயோகத்திற்கு பயன்படுத்த வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/ உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால் கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறே மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. 7.20 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

7. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
8. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் திட்ட அனுமதி/ இசைவு (Planning Permission/ Concurrence) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமை தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் அதனை தாங்களே பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.
9. பேரூராட்சி துறையிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம்/ விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலின் 6 × 4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண்ணும் நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்படவேண்டும்.
10. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நிலஉரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையில் நிலஉரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.
11. நிலஉரிமை குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட (Planning Permission/ Concurrence) ஒப்புதல்/ அனுமதி எவ்வித முன்னறிவிப்பு இன்றி நகர் ஊரமைப்பு துறை / பேரூராட்சி துறையால் ரத்து செய்யப்படும்.
12. இம்மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள கிணறு மனையினை சுற்றி மனுதாரரால் சுற்றுசுவர் அமைத்து பாதுகாக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேற்படி கிணறு மணையினை விற்பனைக்கோ அல்லது வணிக உபயோகத்திற்கோ பயன்படுத்தக்கூடாது.
13. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு பேரூராட்சி துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

விவரம்		பரப்பளவு விழுக்காடு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	–	6695.00 ச.மீ
ஒதுக்கிய மனைகள்	–	30
பொது ஒதுக்கீடு மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது.	–	மனுதாரர் தானபத்திர ஆவண எண்.1/4677/2023 நாள்.07.09.2023–ன் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது.

1. உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகள் மற்றும் புல்வெளி	–	2487.43 ச.மீ
2. உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோக ஒதுக்கீடு (A)	–	39.85 ச.மீ (0.96%)
3. மின்சார வாரியத்திற்கான ஒதுக்கீடு (B)	–	39.59 ச.மீ (0.96 %)
4. 3 மீ அகல திறவிடம் 1	–	52.25 ச.மீ
5. 3 மீ அகல திறவிடம் 2		91.96 ச.மீ
6. 3 மீ அகல திறவிடம் 3		60.57 ச.மீ
7. 3 மீ அகல திறவிடம் 4		23.96 ச.மீ
விற்பனைக்குரியவை மனை எண்கள்	–	01 முதல் 30 வரை மொத்தம் மனைகள் 30

மேலே சொல்லப்பட்ட நிபந்தனைகள் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளுக்கு மாறாக செயல்பட்டதாக அறியவந்தால் இவ்வாணை மறுஅறிவிப்பின்றி ரத்து செய்யப்படுவதுமின்றி சட்டப்படியாக நடவடிக்கை மேற்காள்ளப்படும் என்பதையும் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

செயல் அலுவலர்
தேர்வுநிலை பேரூராட்சி
கீழப்பாவூர்

இணைப்பு

அனுமதிக்கப்பட்ட வரைபடம்

பெறுபவர்

திரு.A.கிருஷ்ணராஜா, திரு.A.வேலுச்சாமி
9/160, விநாயக சண்முகபுரம்,
குறும்பலாபேரி,
குலசேகரப்பட்டி ஊராட்சி.
தென்காசி மாவட்டம்.

நகல்

1. செயலாளர் (திட்டம்), தமிழ்நாடு ரியல் எஸ்டேட் ஒழுங்குமுறை ஆணையம், (TNRERA) , 1A, காந்தி இர்வின் பாலம் ரோடு, முதல்தளம், எழும்பூர், சென்னை.
2. உதவி இயக்குநர், பேரூராட்சிகள் , திருநெல்வேலி மண்டலம், திருநெல்வேலி.
3. இணை இயக்குநர் அவர்கள், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், தென்காசி.
4. வட்டாட்சியர் அவர்கள், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், தென்காசி
   (வரைபடம் உட்பிரிவு செய்ய இணைத்து அனுப்பப்படுகிறது)
5. இணை சார்பதிவாளர் அவர்கள் , பாவூர்சத்திரம்
   (வரைபடம் இணைக்கப்பட்டுள்ளது)
6. உதிரி