..... ஒன்றியம்

..... ஊராட்சி மன்றம்

தீர்மான நகல்

கூட்ட எண் .....

தேதி 20-10-2022

..... ஊராட்சி மன்றத்தின் ..... வது கூட்டம்

..... வருடம் ..... மாதம் ..... ந் தேதி

..... கிழமை காலை/~~மாலை~~ ..... மணிக்கு ஊராட்சி மன்ற அலுவகக்

கூட்டத்தில் ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் திரு/திருமதி .....

அவர்கள் தலைமையில் நடைபெற்றது. கூட்டத்திற்கு தலைவர் மற்றும் .....

உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர். கீழ்க்கண்ட தீர்மானங்கள் நிறைவேற்றப்பட்டது.

பொருள்	தீர்மானம் – 78
சிவலிங்கபட்டு அரசுப்பள்ளி பின்புற குடிநீர்த்தேவைக்காக சர்வே எண் :- 59/1D1 - ல் ஏற்கெனவே தனியார் நிலத்தில் அமைந்துள்ள ஆழ்துளை கிணற்றை மின்மோட்டார் அமைத்தல்	ஏற்றுக்கொள்ளப்பட்டது
	V. திருமலைகுமார் தலைவர் சிவலிங்கபட்டு ஊராட்சி

..... ஒன்றியம்

..... ஊராட்சி மன்றம்

தீர்மான நகல்

கூட்ட எண் .....

தேதி 20-10-2022

திருவள்ளூர் ஊராட்சி மன்றத்தின் பொதுக்கூட்டம் வருடம் 2022 மாதம் 10-ம் நாள் 20-ம் தேதி வியாழன் கிழமை காலை/~~மாலை~~ 11-00 மணிக்கு ஊராட்சி மன்ற அலுவலகக் கூட்டத்தில் ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் திரு/திருமதி V. சாந்தகுமாரி அவர்கள் தலைமையில் நடைபெற்றது. கூட்டத்திற்கு தலைவர் மற்றும் வார்டு உறுப்பினர்கள் கலந்து கொண்டனர். கீழ்க்கண்ட தீர்மானங்கள் நிறைவேற்றப்பட்டது.

பொருள்	தீர்மானம் – 78
திருவள்ளூர் ஊராட்சி உட்பட நகரமைப்பு திட்டம் சர்வே எண் :- 59/1D1 - ல் உள்ளவை பிரிவுகளுக்கான வரைபட அனுமதி வழங்க மன்றம் தீர்மானிக்கிறது.	ஏகமனதாக நிறைவேற்றப்பட்டது
	V. சாந்தகுமாரி தலைவர் திருவள்ளூர் ஊராட்சி

மனைப்பிரிவு அனுமதி

சிவகிரிப்பட்டி ஊராட்சி மன்ற தலைவர் அவர்களின் செயல்முறை ஆணைகள்

பிறப்பிவர் : திருமதி.V.சுப்புலட்சுமி

ஊராட்சி அ.எண்: 03/2022 நாள்: .2022

பொருள்: புதிய மனைப்பிரிவு அனுமதி - பழனி ஊராட்சி ஒன்றியம் - சிவகிரிப்பட்டி ஊராட்சி - தட்டான்குளம் கிராமம் - சர்வே எண்.59/1D1, 0.71 ஏக்கர் (2868.00 ச.மீ) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரப்பெற்றது - சந்தை மதிப்பில் 3% நிலப்பயன் மாற்ற கட்டணம், கூராய்வுக்கட்டணம் மற்றும் வளர்ச்சிக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டது - மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கி உத்திரவிடல்.

பார்வை :

1. திண்டுக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.2929/2021/தி.மா.3 நாள்: 15.12.2021.
2. அரசாணை எண்: 79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்: 04.05.2017.
3. இணைசார் பதிவாளர் எண் -2 அவர்களின் ந.க.எண்: 385/2021 நாள்: 23.12.2021.

பார்வை 1-ல் காணும் திண்டுக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர் அவர்களின் கடிதத்தில் திண்டுக்கல் மாவட்டம், பழனி ஊராட்சி ஒன்றியம், சிவகரிப்பட்டி ஊராட்சி - தட்டான்குளம் சர்வே எண்: 59/1D1-ல் 0.71 ஏக்கர் (2868.00 ச.மீ) பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு திரு.N.சுப்பிரமணியன் மற்றும் V.கிருஷ்ணகுமார் என்பவர்களுக்கு தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்:

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பு - 0.71 ஏக் (2868.00 ச.மீ)

ஒதுக்கிய மனைகள் : 15

பொது ஒதுக்கீடு : (மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டது)

பூங்கா - (பூங்கா ஒதுக்கீட்டிற்கு இணையான தொகை அரசு வழிகாட்டு மதிப்பின்படி உரிய அரசுக்கணக்கில் மனுதாரரால் 04.08.2022-ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது.)

உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை - 547.75 ச.மீ

உள்ளாட்சிக்கு ஒதுக்கீடு - 12.0 ச.மீ (0.52%)

தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது - 12.0 ச.மீ (0.52%)

மேற்படி மனையிடத்திற்கு பார்வை 2-ல் காணும் அரசாணையின்படி கூராய்வுக்கட்டணம் ரூ.1000/- (ரூபாய் ஆயிரம் மட்டும்) மற்றும் உள்ளாட்சி வளர்ச்சிக்கட்டணம் ரூ.2000/- சிவகிரிப்பட்டி ஊராட்சியில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மற்றும் விதி (9)-ன்படி நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாக 1899 ஆம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட்கூறு AA பிரிவு 47-ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3 விழுக்காடு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு தொகை கீழ்க்கண்டவாறு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மனையிடத்தின் மொத்த பரப்பு - 0.71 ஏக்கர் (2868.00 ச.மீ)

மனையிடம் அமைந்துள்ள பகுதியில் அரசு வழிகாட்டு மதிப்பு

1 சதுர மீட்டருக்கு ரூ.2130/- என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரரின் நிலத்தின் பரப்பு 2868.00 ச.மீட்டர் x ரூ.2130 = மொத்த சந்தை மதிப்பு 6108840/-
இதில் 3% ரூ.1,83,266/-

எனவே சந்தை மதிப்பில் 3% ரூ.1,83,266/- (ரூபாய் ஒரு இலட்சத்து எண்பத்து மூன்றாயிரத்து இருநூற்று அறுபத்து ஆறு மட்டும்) கீழ்க்காணும் அரசு தலைப்பில் செலுத்தி அசல் செலான் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாக செலுத்த வேண்டிய அரசு தலைப்பு விபரம்

0217 - Urban Development -
60 - Other Urban Development Schemes -
800 - Other Receipts
AS - Receipt Under Land use Conversion Charges 27
Non Taxation fees - 90 Collections.
(DPC - 0217 - 60 - 800 - AS - 22709)

எனவே பழனி ஊராட்சி ஒன்றியம், சிவகிரிப்பட்டி ஊராட்சி - தட்டான்குளம் கிராமம் சர்வே எண் : 59/1D1-ல் 0.71 ஏக்கர் (2868.00 ச.மீ) பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு திரு.N.சுப்பிரமணியன் மற்றும் திரு.V.கிருஷ்ணகுமார் என்பவர்களுக்கு மேற்கண்ட 15 மனையிடங்களுக்கு கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் அளித்து இதன் வழி உத்திரவிடப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ந.ஊ.து.இ. (மம) எண்: 16/2022 என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தில்படி எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்து தமிழ்நாடு கட்டிட விதிகள் 1997-ன்படி

ஏற்படுத்தப்பட விதிகளுக்கேற்ப தார் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரரால், நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

2. அத்தோடு தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெரு விளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும்.
3. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள சாலைகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பத்தாரர்கள் /உரிமையாளர்கள் முறையாக அமைத்து அல்லது அதற்குரிய கட்டணத்தை செலுத்தி வட்டார வளர்ச்சி அலுவலகத்திற்கு உரிய படிவத்தில் பதிவு செய்து பொதுச் சாலையாக பராமரிக்க தான பத்திரம் இவ்வலுகத்தில் பெறப்பட்டுள்ளது.
5. மேற்படி சாலைகளை பொதுச் சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், பழனி ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைபடுத்த மனுதாரர்களிடமிருந்து சாலைகளை ஒப்படைப்பு செய்வதற்கான உட்பிரிவு கட்டணத் தொகையை பெறும் வகையில் பத்திரத்தில் மனுதாரரின் கையொப்பம் பெற வேண்டும். மேலும், உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறை சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விபரங்கள் பெறப்பட வேண்டும்.
6. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டடத்திற்கு இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கு வியாபிக்கின்ற வகையில் ஊராட்சி பகுதிக்கு குறைந்த 3 மீ அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்த வெளியில் கிணவு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத் தொழுவம், உந்து வண்டி நிறுத்தம், கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கும் மேற்படாமலும், மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.
7. விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப்பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்படக் கூடாது. கட்டடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.
8. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
9. கடைக்கல் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ, நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ, மனையிலிருந்து மண் தோண்டி பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்தவோ கூடாது.

10. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.
11. மனுதாரர்களால் மனைப்பிரிவு அமைக்கப்பட்டுள்ள பழனி ஊராட்சி ஒன்றியம் அவர்களிடம் இறுதி ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
12. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.
13. கோவில், தேவாலயம், மசூதி ஆகியவற்றிற்காக ஒதுக்கப்பட்டுள்ள இடம், இடங்கள் வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்பட வேண்டும். இவைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.
14. பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்க வேண்டும். இதனை உள்ளாட்சி அமைப்பு தவறாது கடைபிடிக்க வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.
15. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த/உயர் அழுத்த மின்கம்பிப் பாதை/தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால், கம்பிப் பாதையை சாலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
16. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக உள்ளாட்சி தலைவர் உடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுத்தான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாகச் சேர்க்கப்பட வேண்டும்.
17. அ. தமிழ்நாடு நகர்ப்புற நில உச்சவரம்புச் சட்டம் 1978 நடைமுறையில் உள்ள இடத்தில் மனைப்பிரிவு அமைந்தால், மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட விபரத்தினை தொடர்புடைய உச்சவரம்புச் சட்ட அதிகாரிக்குத் தெரிவித்தல் வேண்டும்.

ஆ. மனைப்பிரிவு இடம் 1984-ம் ஆண்டு நிலம் கையகப்படுத்துதல் சட்டப்பிரிவு 4(1)ன்படி பிரகடனம் செய்யப்பட்டுள்ளதா? என்பது பற்றி பரிசீலனை செய்த பின்வரும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நிலச் சீர்திருத்தச் சட்டம் 1961 தொடர்பான விதிமுறைகளை நிறைவு

செய்தவதற்காக உள்ளாட்சி மன நிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதளித்து அங்கீகாரம் வழங்கும்படி தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

இ. மேற்படி மனைப்பிரிவுக்கு உள்ளாட்சியால் அங்கீகாரம் அளிக்கப்படும்போது அங்கீகார நிர்வாக நிர்வாக அதிகாரியின் முன்னிலை நடவடிக்கையின் நகலினை இவ்வலுவலகத்திற்கு உடன் அனுப்ப வேண்டும். இதில் பொது திறவிடங்கள் உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைத்தற்கான சான்றும் இணைக்கப்பட வேண்டும்.

ஈ. மேலும், மேற்படி சட்டங்களின் படி நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜிதம் பட்டியல் (Land Plan Schedule) எதுவும் பரிசீலனைக்குப் பெறப்படவில்லை என்பதையும் மனநிறைவு அடைந்த பின்னரே தான் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும்.

18. மனுதாரர்கள் மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மான எண், நாள் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாள், எண் ஆகியவற்றை தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

19. தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி மனைப்பிரிவு மனையின் பரப்பு 10 சதுர மீட்டருக்கு குறைவாக இருந்தால் கட்டட விதிகள் மட்டுமே பொருந்தும்.

20. நிலவங்கி (Land Bank) என ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டஇடங்களை அரசாணை எண்: 1139 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித் துறை நாள்: 14.09.1993-ன் படி தமிழ்நாடு குடிசை மாற்று வாரியத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டும்.

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

22. நில உரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர் அவர்களால் இரத்து செய்யப்படும்.

23. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும்போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

24. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6'x 4' அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக வைக்கப்பட வேண்டும்.

V கிருஷ்ணகுமி
தலைவர்
திருவள்ளிப்பட்டி ஊராட்சி