மனைப்பிரிவு அனுமதி

அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி மன்றத் தலைவர் / செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயல்முறை

ஆணைகள்

பிறப்பிப்பவர் : திரு.கா.செல்லமுத்து

ஊராட்சி க.எண். 2/2024/ நாள்: 27.03.2024

பொருள்: புதிய மனைப்பிரிவு அனுமதி — தொப்பம்பட்டி ஊராட்சி ஒன்றியம் - அப்பியம்பட்டி கிராம ஊராட்சி — சர்வே எண். 331/1B-ல் 2.83 ஏக்கர் (11450 ச.மி) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வரப்பெற்றது — சந்தை மதிப்பிலான 3% நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணம், கூர்ந்தாய்வுக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டது - மனைப்பிரிவு அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடல் - தொடர்பாக.

பார்வை :

1. திண்டுக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் உத்தரவு ந.க. 0UFKAPQM/2024/TCP, Dt.19.03.2024.
2. அரசாணை எண்.138 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.4.06.2004.
3. அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.4.05.2017.
4. நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க. 13686/2017/LA1, நாள்.08.09.2017.
5. அரசாணை எண். 18, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019 மற்றும் அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள். 31.01.2020.
6. அரசாணை எண்.141 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.23.09.2020.
7. அரசாணை எண். 181 வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.09.12.20.
8. அரசு கடித எண்.19113/ழேஎ.4(3)/2017-1 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.30.08.2017.
9. நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களின் கடிதம் ந.க. 13686/20, நாள்.24.12.2020.

9\. ஒதுக்கீடு அசல் தான சாசன பத்திர பதிவு ஆவண எண். 24/2024, மற்றும் 23/2024 நாள். 08.01.2024.

10\. அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண். 41/ நாள். 15.03.2024.

உத்தரவு:

பார்வை 1ல் காணும் திண்டுக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின் உத்தரவுகளில் திண்டுக்கல் மாவட்டம், தொப்பம்பட்டி ஊராட்சி ஒன்றியம், அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி சர்வே எண். 331/1B-ல் 2.83 ஏக்கர் (11450 ச.மீ) பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவிற்கு திரு. S. குமார் பழனிச்சாமி த/பெ சுப்ரமணியம் ,கதவு எண்: 1/24, கவுண்டச்சிவலசு, தாராபுரம்-தாலுாக்கா,திருப்பூர்-மாவட்டம். என்பவர்களுக்கு துணை இயக்குநர் (பொ.) மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு, திண்டுக்கல் அவர்களின் SWP/DTCP/DINDIGUL/LAYOUT NO.44/2024-ன் படி தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடு விபரம்

மனைப்பிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பு	:	2.83-ஏக்கர் (11450 ச.மீ)
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	46

பொது ஒதுக்கீடு (மனுதாரர் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட விபரம்)

பூங்கா	:	839.15 ச.மீ.க்கான தொகை அரசு தரப்பில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
மனைப் பிரிவு சாலைகளின் பரப்பு	:	3221.63 ச.மீ
உள்ளாட்சிக்கு ஒதுக்கீடு	:	43.21 ச.மீ (0.52%)
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கானது	:	42.50 ச.மீ (0.51%)

மேற்படி மனையிடத்திற்கு பார்வை 3ல் காணும் அரசாணையின்படி கூர்ந்தாய்வுக் கட்டணமாக மனை ஒன்றிக்கு ரூ. 1000/- வீதம் 46 மனைகளுக்கு ரூ. 46000/- (ரூபாய் 46 ஆயிரம் மட்டும்) அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி மன்ற கணக்கு எண்.1 ற்கு (TNPASS-SNA AC) பல்வகை இரசீது எண்.6 ல் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. மற்றும் விதி(9)ன்படி நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாக 1899 ம் ஆண்டு இந்திய முத்திரைச் சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1989) உட்கூறு AA பிரிவு 47ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3% நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு தொகை கீழ்கண்டவாறு செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

மனையிடத்தின் மொத்த பரப்பு	:	2.83 ஏக்கர் (11450 ச.மீ)

மனையிடம் அமைந்துள்ள பகுதியில் சர்வே எண்.331/1B க்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பு 2.83 ஏக்கருக்கு 3,00,000/- என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மனுதாரரின் நிலத்தின் பரப்பு 2.83 ஏக்கர் (11450 ச.மீ)க்கு, 849000/- **இதில் 3% : செலுத்தபட்ட தொகை 25470/-**

எனவே, சந்தை மதிப்பில் 3% ரூ. 25470 ரூபாய் இருபத்து ஐந்தாயிரத்து நாநூற்று எழுபது மட்டும்) கீழ்க்காணும் அரசு தலைப்பில் செலுத்தி அசல் செலுத்து சீட்டு இணைக்கப்பட்டுள்ளது.

நிலப்பயன்மாற்ற கட்டணமாக செலுத்த வேண்டிய அரசு தலைப்பு விபரம்

0217 Urban Development – 60 other urban Development Schemes – 800 other receipts – AS receipts under Land Use Conversion Charges – 27 Non Taxation fees – 009 Collections (DPC : 0217-60-800-AS-22709)

எனவே, தொப்பம்பட்டி ஊராட்சி ஒன்றியம், அப்பியம்பட்டி கிராம ஊராட்சி அப்பியம்பட்டி சர்வே எண். 331 / 1B-ல் 2.83 ஏக்கர் (11450 ச.மீ) பரப்பளவு கொண்ட மனைப்பிரிவில் திரு. S. குமார் பழனிச்சாமி த/பெ சுப்ரமணியம் , கதவு எண்:1/24, கவுண்டச்சிவலசு, தாராபுரம்-தாலூக்கா,திருப்பூர்-மாவட்டம். என்பவற்கு சொந்தமான மேற்கண்ட 46 மனையிடங்களுக்கு பின்வரும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்கி இதன் வழி உத்தரவிடப்படுகின்றது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்டு **SWP/DTCP/DINDIGUL/LAYOUT NO.44/2024** என எண்ணிடப்பட்ட வரைபடத்தின்படி எல்லைக் கற்களால் வரையறுக்கப்படவேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஊராட்சி கட்டிட விதிகள் 1997 ன்படி ஏற்படுத்தப்பட்ட விதிகளுக்கேற்ப தார், கற்களைக்கொண்டு மனுதாரரால் நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனுதாரால் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

2. எக்காரணத்திற்காக வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்பட்டதோ அக்காரணம் தவிர வேறு எந்த காரணத்திற்கும் உபயோகிக்கக்கூடாது.

3. மனைப்பிரிவு உரிமம் வழங்க அனுமதிக்கப்பட்ட கட்டணம் தவிர ஏதாவது கட்டணங்கள் செலுத்தப்படவேண்டுமென அறிவித்தாலும், கட்டணம் குறைவாக வசூலிக்கப்பட்டதாக அறியப்பட்டாலும் அறிவிப்பு கிடைக்கப்பெற்ற ஏழு தினங்களுக்குள் குறிப்பிட்ட தொகையினை செலுத்த வேண்டியது உரிமையாளரது பொறுப்பாகும்.

4. தேவையான பாலங்கள், சாக்கடை வடிகால், துப்புரவு வசதி, தெருவிளக்கு ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரிகள் கருத்திற்கேற்ப மனுதாரர் அமைத்துத் தர வேண்டும்.

5. நகர் ஊரமைப்புத் துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடுகள் அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

6. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் அந்த ஊராட்சியின் அனுமதி பெற வேண்டும்.

7. உள்ளாட்சிக்கு தானமாக வழங்கப்பட்ட இடங்களை உள்ளாட்சியின் பெயருக்கு மாற்றி வருவாய் துறையின் சர்வே எண் உட்பிரிவுகள் செய்து அதற்கான விவரங்கள் பெறப்பட வேண்டும்.

8. இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்படும் முன்னர் மேற்படி இடம் எந்த துறையினராலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கைக்கு எடுக்கப்படவில்லை என்றும் எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜித பட்டியல் வருவாய் துறைக்கு அனுப்பப்படவில்லை எனவும் உறுதி செய்யப்படுகிறது.

9. ஒவ்வொரு மனையும் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டிடத்திற்கும் இடையிலான மனையின் மொத்த அகலத்திற்கு வியாபிக்கின்ற வகையில் ஊராட்சி பகுதிக்கு குறைந்தது 3மீ அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்தவெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுத்தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தம், கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதை சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம் ஆனால் கட்டிடங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கும் மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3மீ உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

10. EWS மனைகள் பொருளாதாரத்தால் பின்தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும் மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ, மாற்றியமைக்கவோ கூடாது.

11. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்தாற்போல் அடுத்தடுத்த 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்யப்படவேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும். மனுதாரின் பொது உபயோக இடத்தினை என்ன காரணத்திற்காக பயன்படுத்தப்படுகின்றது என்பதற்கு உள்ளாட்சியின் அனுமதி பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். ஆதனை விற்பனை செய்தல் கூடாது.

13. பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட மனைகளை வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தல் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சி அங்கீகாரம் வழங்கும் முன் உள்ளாட்சியிடம் தானமாக ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும். இத்தகைய நிலங்களை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறுநபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தினை பறிமுதல் செய்யவும் நடடிவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும்.

14. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பி பாதை, தந்தி கம்பி பாதை அமைத்தல், கம்பி பாதையை சாலையின் வளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றியமைக்க வேண்டும்.

15. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமம் ஆவணங்களின் படி நில உரிமம் குறித்து பாசீலிக்கப்படுகின்றது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாத எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

16. நில உரிமம் வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவை அல்ல என அறிவிக்கப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவுக்கு தொழிற்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

17. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் பொழுது அவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்பு துறையால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

18. வரைபட அங்கீகாரம் 1994 ஆம் வருடத்திய தமிழ்நாடு ஊராட்சிகள் சட்டம் மற்றும் தமிழ்நாடு ஊரமைப்பு மற்றும் நகரமைப்பு சட்ட விதிகளுக்கு உட்பட்டதாகும். மேலும் திண்டுக்கல் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் அவர்களின். ந.க 0UFKAPQM/2024/TCP Dt. 19/03/2024– ல் குறிப்பிட்டுள்ள அனைத்து நிபந்தனைகளும் மற்றும் சிறப்பு நிபந்தனைகளும் இதற்கு பொருந்தும்.

19. மனைப்பிரிவு வரைப்படத்திற்கு ஒப்புதல் பெறப்பட்டவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த தீர்மான எண்ணும் நாளும் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைப்படத்தினை எந்த மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6ஒ1.20" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு வைக்கப்பட வேண்டும்.

20. மேற்படி நிபந்தனைகள் எவையேனும் மீறப்பட்டதாக அறியப்பட்டால் வரன்முறை அங்கீகாரம் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி உடனடியாக ரத்து செய்யப்படும்.

இணைப்பு: அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் 1

K. செல்வமுத்து
தலைவர்
அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி

ஊராட்சி மன்ற தலைவர்/செயல் அலுவலர்,
அப்பியம்பட்டி ஊராட்சி
தொப்பம்பட்டி ஊராட்சி ஒன்றியம்.

பெறுநர்:
திரு. S. குமார் பழனிச்சாமி,
த/பெ. சுப்பிரமணியம்,
கதவு எண்: 1/24,
கவுண்டச்சிவலசு,
தாராபுரம் தாலுாக்கா,
திருப்பூர் மாவட்டம்- 638 673.

நகல்:
1. துணை இயக்குநர், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு, திண்டுக்கல்.
2. சார்பதிவாளர், கள்ளிமந்தையம்.