கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை : திரு.நா.நாகராஜன்

ந.க.எண்.388/2024/ஆ **நாள்.11.09.2024**

பொருள் – மனைப்பிரிவு – திருப்பூர் மாவட்டம் – கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி – ஆலாம்பாளையம் கிராமம் ரீ.ச.எண்கள்.1701/2B, 1701/3, 1701/4–ல் 2.365 ஏக்கர் விஸ்தீரண பூமியை மனைப்பிரிவாக மாற்றி விற்பனை செய்ய மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்க கோரியது – நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநரால் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கியது – மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கி உத்திரவிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை – 1.) திரு.எம்.பழனிச்சாமி, திரு.எஸ்.பிரனேஷ், திரு.எஸ்.ராஜேந்திரன் தாராபுரம் என்பவரது விண்ணப்பம் நாள்.12.02.2022.

2.) நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (மு.கூ.பொ), திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் கடிதம் ந.க.எண்.L81NQ352/2022/TCP நாள்.20.12.2022.

3.) தாராபுரம் சார்பதிவாளர் அலுவலக நன்கொடை ஆவண எண்.141/2023 நாள்.04.01.2023 மற்றும் ஆவணம் எண்.150/2023 நாள்.04.01.2023.

4.) நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் கடிதம் ந.க.எண்.L81NQ352/2022/TCP நாள்.13.01.2023

5.) கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி மன்றம் தீர்மானம் எண்.208 நாள்.29.08.2024.

பார்வை 1ல் காணும் விண்ணப்பத்தில் திருப்பூர் மாவட்டம் தாராபுரம் வட்டம் கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சிக்குட்பட்ட ஆலாம்பாளையம் கிராமம் ரீ.ச.எண்கள்.1701/2B, 1701/3, 1701/4–ல் 2.365 ஏக்கர் பரப்பில் மனைப்பிரிவு அமைத்திட அனுமதி வேண்டி விண்ணப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை 2ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் / உதவி இயக்குநர் (மு.கூ.பொ), திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் கடிதத்தில் ஆலாம்பாளையம் கிராமம் ரீ.ச.எண்கள்.1701/2B, 1701/3, 1701/4–ல் மனைப்பிரிவு அமைத்திட அனுமதி கோரப்பட்டதில் மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமையும் உத்தேச சாலைகள் மற்றும் பொது இடங்கள் ஆகியவற்றினை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்து நன்கொடை ஆவணத்துடன் அனுப்பி வைக்க கோரப்பட்டுள்ளது. பார்வை 3ல் காணும் தாராபுரம் சார்பதிவாளர் அலுவலக தானக்கிரைய ஆவணத்தின்படி மேற்படி மனைப்பிரிவில் அமைக்கப்பட்டுள்ள சாலைகள் மற்றும் மின்வாரியத்திற்கு ஒப்படைப்பு செய்ய வேண்டிய இடங்களை மனைப்பிரிவு அமைக்கப்படவுள்ள இடத்தின் உரிமையாளர்கள் கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலருக்கு நன்கொடையாக கிரையம் செய்து நன்கொடை ஆவணம் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 4ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணையில் தாராபுரம் வட்டம் கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சிக்குட்பட்ட ஆலாம்பாளையம் கிராமம் ரீ.ச.எண்கள்.1701/2B, 1701/3, 1701/4–ல் 2.365 ஏக்கர் பரப்பில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு **ம.வ/ந.ஊ(திமா) எண்.20/2023** என எண்ணிடப்பட்டு தொழில் நுட்ப அனுமதி மற்றும் திட்ட அனுமதி வழங்கி உத்திரவிடப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 5ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்றத் தீர்மானத்தில் மனுதாரரிடமிருந்து உரிய கட்டணங்கள் பெறப்பட்ட பின் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் வழங்க அங்கீகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மனுதாரரால் 10.09.2024ம் தேதியன்று மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அங்கீகாரம் வழங்கிட பேரூராட்சிக்கு உரிய கட்டணங்கள் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே, நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள தொழில்நுட்ப அங்கீகார நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டும், கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான அங்கீகாரத்தின் அடிப்படையிலும், தாராபுரம் வட்டம் கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சிக்குட்பட்ட ஆலாம்பாளையம் கிராமம் ரீ.ச.எண்கள்.1701/2B, 1701/3, 1701/4–ல் 2.365 ½ ஏக்கர் பரப்பில் உள்ள பூமியை மனைப்பிரிவுகளாக பிரித்து விற்பனை செய்ய உரிமையாளருக்கு 1920ஆம் ஆண்டு நகராட்சி சட்ட வழிகளின் படி கீழ்காணும் நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு **இறுதி அங்கீகாரம்** வழங்கி உத்திரவிடப்படுகிறது.

தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவின் ஒதுக்கீடுகள் விபரம்

1. மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	–	**2.365 ஏக்கர் (அ) 9590.00 ச.மீ**
2. ஒதுக்கிய மனைகள்	–	**36 + 2 மனுதாரர் உபயோகம்**
3. மனைப்பிரிவு சாலை பரப்பு	–	**2793.03 ச.மீ**
4. LOCAL BODY ஒதுக்கீடு பரப்பு	–	**60.96 ச.மீ**
5. TANGEDCO ஒதுக்கீடு பரப்பு	–	**76.20 ச.மீ**
மனுதாரர் விற்பனைக்கு உரியது	–	**6659.81 ச.மீ**

(பூங்கா 680.00 ச.மீ பரப்பிற்கு ஈடாக அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டுத் தொகை ரூ.2,03,910/– உரிய கணக்குத் தலைப்பில் மனுதாரரால் 09.01.2023 அன்று செலுத்தப்பட்டுள்ளது)

நிபந்தனைகள்

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் ம.வ/ந.உ (திமா) எண்.20/2023–ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அளவுகளின் படி எல்லை கற்களால் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளதை நகர் ஊரமைப்பு துறையிடம் அனுமதி பெறாமல் மாற்றம் செய்யக்கூடாது.
2. நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களின் செயல்முறை ஆணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை மீறக்கூடாது
3. நகர் ஊரமைப்பு துறையில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட தொழில் நுட்ப வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள் மற்றும் அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனைகளை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்கான தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகச்சாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.
5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23அடி) மற்றும் 9 மீட்டர் (30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5 மீட்டரும் (5அடியும்), 12 மீட்டருக்கு (40 அடிக்கு) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடியும்) 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 24 மீட்டர் (80அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் கொண்ட சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். ஊராட்சி கட்டட விதிகளின் படி

மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ (6 அடி) மாவட்ட நகராட்சிகள் கட்டட விதிகளின் படி 2.4 மீ (8 அடி) உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

6. மனையின் பக்க எல்லைக்கும் கட்டத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீ அளவுகள் திறந்த வெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் திறவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை மனையின் அகலம் உடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறந்தவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

7. ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும் கட்டத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகளத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்த வெளி இருத்தல் வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்த வெளியில் கிணறு, கழிப்பறை, எருக்குழி, மாட்டுதூ தொழுவம், உந்துவண்டி நிறுத்தும் கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதைச் சார்ந்த கட்டங்கள் மட்டுமே அமைக்கப்படலாம். ஆனால் கட்டங்கள் மொத்தமாக பின்பக்க எல்லையின் நீளத்தில் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்படாமலும் மனையின் பின்பக்க நில மட்டத்திலிருந்து 3.00 மீட்டர் / 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமலும் இருத்தல் வேண்டும்.

8. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியில் தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

9. கடைக்கால் (Foundation) போடத் தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமன்படுத்தவோ. நிலச்சரிவை சீர் செய்யவோ. மனையிலிருந்து மண் தோண்டி எடுத்துப் பள்ளங்கள், குழிகள் ஏற்படுத்துதலோ கூடாது.

10. 9 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் அமைக்கபட வேண்டும்.

11. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெறவேண்டும்.

12. மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைகளுக்கான மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டும்.

13. பூங்காவிற்காக ஒதுக்கப்பட்ட நிலத்தினை மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெறும் நபரோ அல்லது வேறு நபர்களோ விற்பனை செய்ய முயற்சித்தாலோ அல்லது விற்பனை செய்தாலோ அவர்கள் மீது குற்றவியல் நடவடிக்கை தொடரப்படுவதோடு நிலத்தை பறிமுதல் செய்யவும் நடவடிக்கை எடுக்கப்படும்.

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

15. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக நிர்வாக அதிகாரி (Executive Authority)யுடன் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளை 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.

16. மனுதாரர் கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி செயல்அலுவலரிடமிருந்து மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும் நாளும் மன்றத்திற்கும் மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தமான நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

17. மனுதாரர் சமாப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலக்கப்படுகிறது. எனவே உண்மையின் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

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

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

20. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6x4 அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

21. மனைப்பிரிவு உரிமையாளர்கள் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த (கிரையப் பத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திர, 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 உறுதிப்படுத்தி கொள்ள வேண்டும், அதன் மீது வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய இவ்வலுவலகம் பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

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

செயல் அலுவலர்
கொளத்துப்பாளையம் பேரூராட்சி
திருப்பூர் மாவட்டம்.

பெறுதல்

திரு.எம்.பழனிச்சாமி
திரு.எஸ்.பிரனேஷ்
திரு.எஸ்.ராஜேந்திரன்
157/7, என்.ஆர்.பி நகர்
குளத்துப்புஞ்சை தெரு
தாராபுரம், திருப்பூர் மாவட்டம்.

நகல்

1.) நகர் ஊரமைப்பு உதவி இயக்குநர், திருப்பூர் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், திருப்பூர் மாவட்டம் அவர்களுக்கு தகவலுக்காக.
2.) சார்பதிவாளர், சார்பதிவாளர் அலுவலகம், தாராபுரம்.
3.) கோப்புக்கு.