கந்தர்வகோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், புனல்குளம் ஊராட்சி தனி அலுவலர்/ கந்தர்வகோட்டை ...,
வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ) அவர்களின் செயல்முறைகள்

முன்னிலை : திரு.ஆர்.எஸ்.குமாரவேலன் M.Com. BL.,

நக. தி3/ 1304 /2017 நாள் :13.06.2017

பொருள் : மனைப்பிரிவு - கந்தர்வகோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம் - புனல்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் சர்வே எண் 12/4, 12/5 மற்றும் 14/4 -ல் 15400 சதுர மீட்டர் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு நகர் ஊரமைப்பு மண்டல துணை இயக்குநர் (பொறுப்பு), சிவகங்கை அவர்களின் அலுவலக தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டதின் பேரில் மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்து ஆணையிடல் - தொடர்பாக.,

பார்வை : 1.மனுதாரர் சு.பன்னீர்செல்வம், த/பெ சுந்தர்ராசு, தெத்துவாசல்பட்டி, புனல்குளம் ஊராட்சி அவர்களின் விண்ணப்பம் நாள் : 10.04.2017.
2.நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொறுப்பு), (சிவகங்கை மண்டலம்) அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்2049/2019/சி.ம.3 நாள் : 23.05.2017.
3.புனல்குளம் ஊராட்சி மன்றத் தீர்மான எண் 25 நாள் : 12.06.2017.

ஆணை :

கந்தர்வகோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், புனல்குளம் ஊராட்சி மற்றும் கிராமம் சர்வே எண் 12/4, 12/5 மற்றும் 14/4 -ல் 15400 சதுர மீட்டர் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு பார்வை 2-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொறுப்பு) சிவகங்கை மண்டலம் அவர்களின் தொழில் நுட்ப அனுமதி வழங்கப்பட்டுள்ளது. தொழில்நுட்ப அனுமதியின்படி மனுதாரர்கள், மேற்படி மனைப்பிரிவு சாலைகளை தார் சாலையாகவும், சிறுபாலங்கள் அமைத்தும், இதில் உள்ள சாலைகள் மற்றும் பூங்கா ஆகியவற்றை பதிவு செய்யப்பட்ட தான பத்திர 823-2017-ன்படி ஒப்படைத்துள்ளார்கள். மேற்படி சாலைகள் மற்றும் பூங்கா ஆகியவற்றை கந்தர்வகோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம் புனல்குளம் ஊராட்சி பெயரில் பட்டா பெயர் மாற்றம் செய்திட மனுதாரர்களுக்கு அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

இருசாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைப்படத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த ஒரு மனையிலும் கட்டிடம் கட்டவோ கூடாது.

அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகள் குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லா கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது. பொது வசதிகளுக்காக தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள இடங்கள் யாவும் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்களில் குறிக்கப்பட்டுள்ள உபயோகங்களுக்காக மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். அந்த இடங்களை ஒதுக்கப்பட்ட உபயோகத்திற்காக நில அளவு ஆவணங்களில் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும்.

விரிவு அபிவிருத்தி திட்டப் பகுதிக்குள் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி தனித்தொரு குடியிருப்பு மனையில் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகள் அனுமதிக்கப்பட்ட மனையில் ஒரு பக்கம் இணைந்த வீடுகளே கட்டப்பட வேண்டும். இதற்கு மாறாக எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவினையோ, அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் பயன்படுத்தக் கூடாது.

அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளவாறு கட்டட வரம்பு விடப்பட்ட வேண்டும். மனைப் பிரிவில் அமையும் 7 மீட்டர் (23 அடி) மற்றும் 9 மீட்டர் (30 அடி) அகலம் வரையிலான சாலைகளுக்கு 1.5 மீட்டரும் (5 அடியும்) 12 மீட்டருக்கு (40 அடி) மேல் மற்றும் 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்குட்பட்ட சாலைகளுக்கு 3 மீட்டரும் (10 அடியும்) 15 மீட்டர் (50 அடி) அகலத்திற்கு மேலும் 21 மீட்டர் (70 அடி) அகலத்திற்கும் உட்பட்ட சாலைகளுக்கு 4.5 மீட்டரும் (15 அடி) 24 மீட்டர் (80 அடி) அகலம் மற்றும் அதற்கு மேற்பட்ட அகலம் சாலைகளுக்கு 6 மீட்டர் (20 அடி) என்ற அளவில் கட்டட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். த.நா.மா.ந.கட்டட விதிகளின்படி / த.நா ஊராட்சி கட்டட விதியின்படி மனையின் எல்லைக்கும் கட்டட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியில் தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 1.8 மீ, (6 அடி) / 2.4.மீ (8 அடி) மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்தவித கட்டடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

முனையின் பக்க எல்லைக்கும், கட்டடத்திற்கும் இடையில் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் குறைந்தது 1.5 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி அல்லது ஒரு பக்கம் மட்டும் குறைந்தது 3 மீட்டர் / 1 மீட்டர் திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும். 10 மீட்டர் வரை அகலமுடைய மனைகளுக்கு பக்கத் திறவெளி ஒரு பக்கத்திலாவது குறைந்தது 1.5 மீட்டர் விடப்பட வேண்டும்.

ஒவ்வொரு மனையின் பின்புற எல்லைக்கும், கட்டடத்திற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 3.00 மீட்டர் / 2.00 மீட்டர் அளவுள்ள திறந்தவெளி விடப்பட வேண்டும். இந்த பின்பக்கத் திறந்தவெளியில் கிணறு, 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 முதல் 3.75 மீட்டர் உயரத்திற்கு மேற்படாமல் இருத்தல் வேண்டும்.

விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டப் பகுதியில் அமையும் மனைப்பிரிவு எனில், திட்ட விதிகளின்படி மனையின் பரப்பில் 50 அல்லது 57 விழுக்காட்டிற்கு மேல் கட்டடம் கட்டப்படக் கூடாது. கட்டிடம் கட்டாமல் விடப்படும் திறந்தவெளியினை தோட்டமாகவோ, திறந்த முற்றமாகவோ, தனிப்பட்ட பயன்பாட்டிற்காகவோ, துப்புரவாக பராமரித்தல் வேண்டும்.

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

மனைப்பிரிவில் ஒதுக்கப்பட்ட கடைக்கான அல்லது கடைகளுக்காக மனையை வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளது போல் உட்பிரிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். அம்மனைகளை அதற்குரிய உபயோகத்திற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும்.

மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி நிபந்தனைக்குட்படுவதாக எழுத்து மூலமாக புனல்குளம் ஊராட்சி வட்டார வளர்ச்சி அலுவலரிடம் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள் தொடர்புடைய சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்கப்படுவதும் அல்லது குத்தகைக்கு விடப்படுவதும் மேற்படி நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டுதான் செய்யப்பட வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும், வாங்குவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் மேற்படி நிபந்தனைகளை விற்பனைப் பத்திரங்களின் பகுதியாக சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

மனுதாரர் வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர், புனல்குளம் ஊராட்சிக்கு மனைப்பிரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்றவுடன் மனைப்பிரிவு அமையும் இடத்தில் அறிவிப்பு பலகை மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகரித்த மன்ற தீர்மானம் எண்ணும், நாளும் மன்றத்திற்கும், மனுதாரருக்கும் ஒப்பந்தம் ஆன நாளும் எண்ணும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு அறிவிப்பு செய்யப்பட வேண்டும்.

மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின்படி நில உரிமம் குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. உண்மையில் நில உரிமம் இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்காக எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாது எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

உள்ளாட்சியில் ஒப்புதலுடன் அங்கீரிக்கப்பட்ட ம்னைப்பிரிவு வரைபடத்தினை சம்மந்தப்பட்ட பத்திரப் பதிவு அலுவலகத்திற்கு தகவலுக்கும், உரிய நடவடிக்கைக்கும் அனுப்பி வைக்குமாறு தெரிவித்துக் கொள்ளப்படுகிறது. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வாணையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துணை இயக்குநரால் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் இன்றி மனைப்பிரிவு நுழைவுவாயிலில் 6'x4' அளவிலான நிரந்தர் தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

E.W.S மனைகள் (மனை எண்கள். 20 முதல் 41) பொருளாதாரத்தில் பின் தங்கியவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்படும். இம்மனைகளை ஒருங்கிணைக்கவோ அல்லது மாற்றியமைக்கவோ கூடாது.

நிலம் கையகப்படுத்தும் சட்டம் 1984 பிரிவு 4ன் 1 கீழ் பிரகடனம் செய்யப்படவில்லை எனவும், நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978 மற்றும் நில சீர்த்திருத்தச் சட்டம் 1961-ன்படி பாதிப்பு இல்லை எனவும், நில ஆர்ஜிதம் சம்பந்தமாக நில ஆர்ஜித பட்டியல் எதுவும் பரிசீலனைக்கு பெறப்படவில்லை எனவும் கந்தர்வகோட்டை வட்டாட்சியர் அவர்களின் சான்று ந.க.7589/16-ஆ6 நாள் : 21.12.2016 இவ்விடங்களின் அரசு புறம்போக்கு இடங்கள் ஏதும் இல்லை எனவும், நிலசீர்திருத்த சட்டம் 1961 மற்றும் 1970-ன் கீழ் அறிவிப்பு செய்யப்படவில்லை எனவும் நில உச்சவரம்பு சட்டம் 1978-ன் படி பாதிப்பு இல்லை எனவும் சான்று அளித்துள்ளார்.

எனவே பார்வை 2-ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொறுப்பு), சிவகங்கை மண்டலம் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்2049/2019/சி.ம.3 நாள் : 23.05.2017-ன்படியும், பார்வை 3-ல் காணும் கந்தர்வகோட்டை ஊராட்சி ஒன்றியம், புனல்குளம் ஊராட்சி தீர்மான எண்.25, நாள் : 12.06.2017-ன்படியும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டு ஆணையிடப்படுகிறது. ஊராட்சி ஒன்றியப் பொறியாளர் மேற்படி மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலைகளை உரிய பதிவேட்டில் பதிவு செய்து ஊராட்சி ஒன்றிய பராமரிப்பிற்கு எடுத்துக் கொள்ள அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

இணைப்பு - மனைப்பிரிவு வரைபடம் மற்றும் நிபந்தனைகள்.

தனி அலுவலர்/ வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் (கி.ஊ),
கந்தர்வகோட்டை

13.6.17

பெறுநர் :

க.பன்னீர்செல்வம்,
த/பெ கந்தர்ராக,
எண்.367, வடக்குதெரு, தெத்துவாசல்பட்டி,
புனல்குளம் ஊராட்சி.
கந்தர்வகோட்டை தாலுகா,
புதுக்கோட்டை மாவட்டம்.

நகல்

சார்பதிவாளர் அவர்கள், கந்தர்வகோட்டை

ஒன்றியப் பொறியாளர், ஊராட்சி ஒன்றியம், கந்தர்வகோட்டை.