அலங்காநல்லூர் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்

முன்னிலை : திருமதி.நூ.ஜீலான்பானு

ந.க.எண்: 286/2023 நாள்:19.06.2024

பொருள்: மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் – மதுரை மாவட்டம் – வாடிப்பட்டி வட்டம் – அலங்காநல்லூர் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி – வார்டு எண் 12 கேட்டுக்கடைத் தெரு அலங்காநல்லூர் கிராமம் – சர்வே எண். 312/1B1A1, 312/2A1A, 312/2B1A1, 312/2B2, 312/7A1, 312/7A2, 312/10B, 312/11A, 312/11B, 312/12A1 மற்றும் 312/12B1ல் 1.112ஏக்கர்(4506.00ச.மீ) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடுதல் – தொடர்பாக.

பார்வை:

1. திரு.S.சொக்கலிங்கம் மற்றும் திருமதி.T.அலமேலு, 29, மேலக்கால் மெயின் ரோடு, கோச்சடை, மதுரை – 16 அவர்களின் இணைய வழி விண்ணப்பம் மற்றும் வரைபட ஆவணங்கள் நாள்.20.11.2023.
2. அரசாணை எண்.78 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017.
3. நகராட்சி நிர்வாக ஆணையரகம் சென்னை – 28 அவர்களின் மனைப்பிரிவு எளிமைப்படுத்துதல் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.50977/2008/டிபி3 நாள்.05.02.2021.
4. நகராட்சி நிர்வாக ஆணையரகம் சென்னை – 28 அவர்களின் மனைப்பிரிவு எளிமைப்படுத்துதல் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.12843/2022/டிபி2 நாள்.20.10.2022.
5. மதுரை மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத்துறை உதவி இயக்குநர் அவர்களின் தொழில்நுட்ப அனுமதி கடிதம் எண்.14806/2023/SWP/1MVREBAV/2023/TCP நாள்.20.11.2023.
6. இவ்வலுவலக இளநிலை பொறியாளர் அவர்களின் மதிப்பீட்டு அறிக்கை நாள்.15.04.2024.
7. அலங்காநல்லூர் சார்பதிவாளர் அவர்களின் கடிதம் ந.க.எண்.17/2024 நாள்.24.01.2024.
8. அலங்காநல்லூர் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானம் எண்.286 நாள்.14.06.2024.
9. நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம் சென்னை – 28 அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க.எண்.4662/2024/மா.ந.அ2 நாள்.21.02.2024.
10. தொடர்புடைய ஆவணங்கள்

உத்தரவு:

பார்வை 1ல் காணும் கடிதத்தில் வார்டு எண் 12 கேட்டுக்கடைத் தெரு அலங்காநல்லூர் கிராமம் சர்வே எண். 312/1B1A1, 312/2A1A, 312/2B1A1, 312/2B2, 312/7A1, 312/7A2, 312/10B, 312/11A, 312/11B, 312/12A1 மற்றும் 312/12B1ல் 1.112ஏக்கர்(4506.00ச.மீ) பரப்பளவில் அமைந்துள்ள குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு அங்கீகாரம் வேண்டி

விண்ணப்பித்துள்ளார். பார்வை 5ல் காணும் கடிதத்தின்படி குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு கொள்கை அளவிலான தொழில்நுட்ப மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் நிபந்தனையுடன் மாவட்ட நகர் ஊரமைப்புத்துறை மூலமாக வழங்கப்பட்டுள்ளது. பார்வை 6 மற்றும் 7ல் காணும் கடிதங்களின் படி உரிய கட்டணம் பேரூராட்சியின் மூலமாக வசூல் செய்யப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி மனையிடத்தில் 24 மொத்த மனைகளில் 24 மனைகளும் விற்கப்படாத மனைகளாக உள்ளது. பொது ஒதுக்கீடு செய்யப்பட வேண்டிய திறவிட பகுதி (OSRA) 323.36ச.மீ பரப்பிற்கு அரசு வழிகாட்டு மதிப்பீட்டுத்தொகை மனுதாரரால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது என்ற விபரம் நகர் ஊரமைப்புத்துறை ஆணையில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது.

1. மனைப்பிவு அபிவிருத்தியாளர் அல்லது மனை உரிமையாளர் மனைப்பிரிவு விண்ணப்பக் கட்டணம் ரூ.24,000/-, மனைப்பிரிவு இறுதி ஒப்புதல் கட்டணம் ரூ.24,000/-, மனைப்பிரிவில் வளர்ச்சி பணிகள் மேற்கொள்ள ரூ.1,63,120/-, மனைப்பிரிவு பாதுகாப்பு வைப்புத்தொகை ரூ.1,11,200/- மற்றும் பார்வை 9ல் காணும் சுற்றறிக்கையின்படி காலியிட வரி 12 அரையாண்டுகளுக்கு ரூ.2,32,720/-, ஆக மொத்தம் ரூ.5,55,040/- CSB வங்கி வரைவேலை எண்.547229 நாள்.31.05.2024ன் படி பெறப்பட்டுள்ளது.

2. இவ்வலுவலக இளநிலை பொறியாளர் அவர்களின் மதிப்பீட்டின்படி மனைப்பிரிவில் குடிநீர் வசதி, வடிகால் வசதி ஏற்படுத்திட ரூ.15,95,000/- மற்றும் ஆய்வுக் கட்டணம் ரூ.26,000/-, கூராய்வு கட்டணம் ரூ.26,000/- ஆக மொத்தம் ரூ.16,47,000/- ஒற்றைச் சாளர போர்டல் மூலமாக ஆன்லைனில் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

3. பார்வை 7ல் காணும் அலங்காநல்லூர் சார்பதிவாளர் அவர்களின் கடிதத்தில் அரசாணை எண் 79 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்.04.05.2017ல் விதி (9)ன் படி நில பயன் மாற்று கட்டணமாக இந்திய முத்திரைச் சட்டம் (மத்திய சட்டம் 2/1899) உட்கூறு AA பிரிவு 47ன் கீழ் சந்தை மதிப்பில் 3% கட்டணம் ரூ.16,680/- IFHRMS செலுத்துச் சீட்டு எண்.20240614021473 நாள்.14.06.2024ன் படி செலுத்தப்பட்டுள்ளது.

4. மனைப்பிரிவில் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட்டுள்ள தார்ச்சாலையானது மண்டல சோதனை ஆய்வுக்கூடம் கோ.புதூர், மதுரை – 7 அலுவலகத்தின் மூலமாக ஆய்வு செய்யப்பட்டு தார்ச்சாலையின் உறுதித்தன்மை சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.

5. மனைப்பிரிவில் மனுதாரரால் அமைக்கப்பட்டுள்ள தார்ச்சாலையானது தியாகராஜர் பொறியியல் கல்லூரி மூலமாக ஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டு தார்ச்சாலையின் உறுதித்தன்மைச்சான்று பெறப்பட்டுள்ளது.

நிபந்தனைகள்:-

1. கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் அளிப்பதன் மூலம் நில உரிமையை உறுதிபடுத்தவில்லை. கொள்கை அளவில் ஒப்புதல் அளிப்பதற்கு முன்பு பெறப்பட்ட நில உரிமை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் அரசாணையின்படி மனைப்பிரிவு வரைபடம் தயார் செய்து கொள்கை அளவிலான ஒப்புதல் வழங்க வழிவகை உள்ளதா

என்று மட்டுமே பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை பரிமாற விரும்பும் எந்த நபரும் சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். அதன் மீது வேறு எவரேனும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் பொருத்தமான நீதிமன்றத்தின் மூலமாக மனு தீர்க்கப்படலாம். நில உரிமை குறித்து முடிவு செய்ய அலங்காநல்லூர் பேரூராட்சி பொருத்தமான துறை அல்ல.

2. மனைகளில் அமைந்துள்ள கட்டிடங்கள் வரன்முறைப்படுத்தப்பட்டதாக கருதப்படக்கூடாது.

3. உள்ளூர் திட்டக்குழும அலுவலகத்தில் அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் இவ்வலுவலக அனுமதியின்றி மாற்றம் செய்யக்கூடாது.

4. பொதுதிறவிட பகுதி (OSRA) பகுதியை முள்வேலி அமைத்து பேரூராட்சி வசம் ஒப்படைக்க வேண்டும்.

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

6. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (SPLAY) அமைக்கப்பட வேண்டும்.

7. 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 2019ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use–ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

8. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின்கம்பி பாதை / தந்திக் கம்பிப்பாதை அமைந்தால் மனுதாரர் தனது சொந்த செலவில் மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.

9. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெருமட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

10. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லாத் தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையின் கட்டடங்கள் கட்டுவதற்கு ஒவ்வொரு கட்டடத்திற்கும் அலங்காநல்லூர் பேரூராட்சியில் அனுமதி பெற வேண்டும்.

12. இம்மனைபிரிவில் பொதுப்பாதை உள்ளிட்ட பொதுமக்களால் ஏதேனும் புகார்கள் வரப்படும் பட்சத்தில் தாங்களே சரி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

13. புதிதாக மின்கம்பம் மற்றும் தெருவிளக்கு அமைப்பதற்கு உரிய மதிப்பீடு பெறப்பட்டு அதன் தொகை செலுத்திய விபரம் 7 நாட்களுக்குள் இவ்வலுவலகத்தில் சமர்ப்பிக்க வேண்டும்.

14. மனுதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்ட சாலை ஐந்து வருடங்கள் அல்லது 60 சதவீத மனைகள் அபிவிருத்தி அடையும் வரை அதனை முறையாக பராமரிக்கும் பொறுப்பு மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்/ மனைப்பிரிவு உரிமையாளரை சாரும்.

15. பராமரிப்பு காலத்தில் பராமரிப்பு பணிகளை மனைப்பிரிவு விண்ணப்பதாரர்/மனைப்பிரிவு உரிமையாளர் மேற்கொள்ள தவறினால் மேற்காணும் பணிகள் உள்ளாட்சி வாயிலாக செய்யப்பட்டு அதற்கான தொகை மனைப்பிரிவு உரிமையாளரிடமிருந்து வசூல் செய்யப்படும்.

16. மனைப்பிரிவு அங்கீகாரமானது 2024-2025ம் ஆண்டு உள்ளாட்சி நிதித்தணிக்கைக்கு உட்படுத்தப்பட்டு அதன் மூலம் ஏதேனும் தணிக்கைத்தடை ஏற்படுத்தப்படுமாயின் அதற்க்கான இழப்பீட்டுத் தொகையானது மனுதாரரிடமிருந்து வசூல் செய்யப்படும் என்ற விபரம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

17. மனைப்பிரிவில் அமைந்துள்ள இடம் சம்பந்தமாக நீதிமன்ற வழக்குகள் ஏதேனும் இருப்பின் இந்த உத்தரவு தானாக ரத்து செய்யப்படும்.

18. மேற்காணும் மனையிடப்பகுதியில் நீர்நிலைப் பகுதி ஆக்கிரமிப்பு ஏதுமின்றியும், திட மற்றும் திரவ கழிவு மேலாண்மை விதிகளுக்குட்பட்டு அமைக்கப்பட்டிருப்பதையும் உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். தவறும் பட்சத்தில் நகராட்சிகள் சட்ட விதிகளுக்குட்பட்டு உரிய நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளப்படும் இதன் மூலம் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

மேற்கண்ட நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு 24 மனைகளுக்கு மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்கி இதன் மூலம் உத்தரவிடப்படுகிறது.

19/6/24

செயல் அலுவலர்
அலங்காநல்லூர் தேர்வுநிலை பேரூராட்சி
மதுரை மாவட்டம்

பெறுநர் :-

திரு.S.சொக்கலிங்கம் மற்றும் திருமதி.T.அலமேலு,
29, மேலக்கால் மெயின் ரோடு,
கோச்சடை, மதுரை – 16.

19.6.24

நகல்:-

பேரூராட்சிகளின் உதவி இயக்குநர், மதுரை மண்டலம், அவர்களுக்கு தகவலுக்காக பணிந்து சமர்ப்பிக்கப்படுகிறது.

மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம் - மதுரை மாவட்டம்

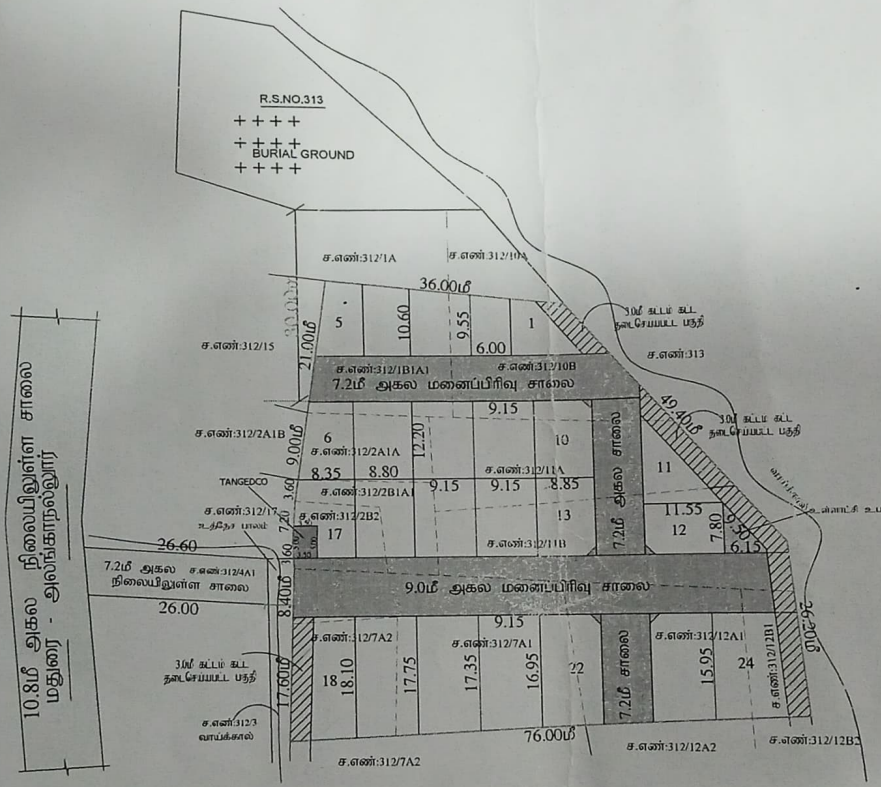
அலங்காநல்லூர் ஊராட்சி

மதுரை மாவட்டம், வாடிபட்டி வட்டம், அலங்காநல்லூர் ஊராட்சி ஒன்றியம், அலங்காநல்லூர் ஊராட்சி, அலங்காநல்லூர் கிராமம், சர்வே எண்கள்:-312/1B1A1, 312/2A1A, 312/2B1A1, 312/2B*, 312/7A1, 312/7A2, 312/10B, 312/11A, 312/11B, 312/12A1& 312/12B1-ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான தொழில் நடப்பு ஒப்புதல் வரைபடம்.

(திட்டமில்லா பகுதியில் அமைகிறது)

கோப்பு எண். 14806/2023/SWP/1MVREBAV

அளவு : 1 400



குறிப்புகள்:		
மனைப்பிரிவு இடத்தின மொத்த பரப்பளவு	=	1.112ஏக்கர் (4506.00ச.மீ)
மனைப்பிரிவு இடத்தின் எல்லை	=	
நிலையிலுள்ள சாலை/அணுகு சாலை	=	
கோரிய மனைகளின் எண்ணிக்கை	=	26 எண்ணம்
ஒதுக்கிய மனைகளின் எண்ணிக்கை (01-24)	=	24 எண்ணம்
பொது ஒதுக்கீடு: (உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டது)		
மனைபிரிவு இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	4506.00ச.மீ
உத்தேச மனைப்பிரிவு சாலை மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பளவு	=	1272.375ச.மீ
மீதமுள்ள இடத்தின் மொத்த பரப்பளவு	=	3233.625ச.மீ

(அரசாணை எண்:18, நநி(மகுவ(நபட1)துறை நாள்:04.02.2019, வித்-47(6)-படியும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை நகஎண்:4367/2019-பி1, நாள்:05.02.2020, CASE)-படி பூங்கா ஒதுக்கீடு 323.36ச.மீ பரப்பிற்கு அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீட்டு தொகையினை மனுதார செலுத்தியுள்ளார்)

பொது உபயோகம்: (TNCD & BR,2019, வித்-47(8) -படி தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட 1% ஒதுக்கீடு)

உள்ளாட்சி உபயோகத்திற்கு	-	25.00ச.மீ (0.77%)
தமிழ்நாடு மின்உற்பத்தி (ம) பகிர்மான கழக (TANGEDCO) உபயோகத்திற்கு -	-	16.90ச.மீ (0.52%)

கட்டிட வரம்பு:

9.0மீட்டருக்கு குறைவாக உள்ள அகலச்சாலைகளுக்கு 1.5மீ விடப்பட வேண்டும்

9.00மீ (ம) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 3.0மீ விடப்பட வேண்டும்.

மூலை முடக்கு:

7.20மீ (ம) 10.00மீ அகலச்சாலைகளுக்கு 1.50மீ X 1.50மீ விடப்பட வேண்டும்.

நிபந்தனைகள்:

1. அரசாணை எண்:18, நநி.(மகுவ(நப.ப1)துறை நாள்:04.02.2019, அரசாணை எண்:16 நநி.(மகுவ (நப.ப1)துறை நாள்:31.01.2020-படியும் மற்றும் நகர் ஊரமைப்பு இயக்குநர், சென்னை அவர்களது கற்றறிக்கை நகஎண்:4367/2019-பி1, நாள்:05.02.2020 மற்றும் அரசாணை எண்:181, வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சித்துறை நாள்:09.12.2020-படி உத்தேச மனைப்பிரிவு அமையும் மனைப்பிரிவு சாலை, பொது உபயோகத்தினை உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது மற்றும் தமிழ்நாடு மின உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகம் உபயோக ஒதுக்கீட்டினை மின்சார வாரியத்திற்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் மேற்காண் அரசாணைகளின் படி உத்தேச சாலைகளை நிரவாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும், அகலத்திற்கும் தார் சாலையாகவும், தேவையான அடிப்படை வசதிகளை இடத்தில் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரால் அமைக்கப்பட்ட பின் அதனை உள்ளாட்சியால் உறுதி செய்து கொண்டு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி ஒப்புதல் உள்ளாட்சியால் வழங்கப்பட வேண்டும்.

2. இம்மனைப்பிரிவிற்கு உள்ளாட்சி இறுதி ஒப்புதல் அளிக்கும் முன், இடத்தில் எந்த துறையாலும் நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை எனும், எந்த துறைக்காகவும் நில ஆர்ஜிதப்பட்டியல் மாவட்ட வருவாய் அலுவலருக்கு அனுப்பபட வில்லை எனும், உள்ளாட்சி உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும்.

3. இம்மனைப்பிரிவு ஒப்புதலுக்காக சமர்ப்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் (ம) சான்றுகள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது இம்மனைப்பிரிவிற்கு தொழில் நடப்பு ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் இம்மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட தொழில் நடப்பு ஒப்புதலானது எவ்வித முன்னறிவிப்பின்றி நகர் ஊரமைப்பு ஆணையர், சென்னை, அவர்களால் ரத்து செய்யப்படும்.

4. விற்பனைக்குண்டான மனைகளை விற்பனை செய்யும் போது இவ்வனையின் நகலோடு நகர் ஊரமைப்புத் துறையில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட வரைபட நகல் மனை வாங்குபவர்களுக்கு கட்டாயம் வழங்கப்பட வேண்டும்.

5. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எந்த வித மாற்றம் விற்றலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் எப்-அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரகரிக்கப்பட வேண்டும்.

6 The Tamilnadu Government in G.O.(Ms) No.112, Housing and Urban Development Dept Dated: 22.06.2017 have approved the Tamilnadu Real Estate (Regulation & Development) Act 2016. The Promoter has to advertise, Market, Book, Sell or Offer for Sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, any apartment or Building, as the case may be in Real estate project or any part of it only after registering the real estate project with the Real estate Regulatory Authority

குறிப்பு: அனைத்து அளவுகளும் மீட்டரில் குறியிடப்பட்டுள்ளது.

ம.வ/மா.ந.ஊ.அ (மதுரை மாவட்டம்) எண்:-80/2023

Signature valid Signature valid

அரசமைப்பு அலுவர்/உதவி வரைவாளர்

சே.ரெங்கதுரை
மேற்பார்வையாளர்/வரைவாளர் நிலை 2

உதவி இயக்குநர்
மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம்
மதுரை மாவட்டம்