தருமபுரி மாவட்டம் பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
பிறப்பிப்பவர்: – திரு.செ.முத்து.

ந.க.எண். 169/2024/அ2 நாள். 27.09.2024.

பொருள்: மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் வழங்குதல்– பேரூராட்சிகள் நிர்வாகம்– தருமபுரி மாவட்டம்– பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி – மல்லாபுரம் சர்வே எண்.66/3–ல் 0.93.50 ஹெக்டேர் பரப்பளவில் அமையும் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கான இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடல்– தொடர்பாக.

பார்வை:
1. நகர் ஊரமைப்பு, தருமபுரி அவர்களின் நடவடிக்கைகள் நக.எண். 75VGCTU5/2023/TCP நாள். 06.10.2023 மனு வரப்பெற்ற நாள்.29.04.2024.
2. இவ்வலுவலக மன்ற தீர்மானம் எண். 305 நாள்.19.06.2024.
3. பாப்பிரெட்டிப்பட்டி சார் பதிவாளர் அலுவலக தான பத்திரம் ஆவண எண்.3553/2023 நாள்.15.09.2023.
4. இவ்வலுவலக கடிதம் ந.க.எண்.169/2024/அ1 நாள்.01.07.2024.
5. வட்டாட்சியர் பாப்பிரெட்டிப்பட்டி அவர்களின் கடித ந.க.எண்.1891/2024/பி4 நாள்.12.07.2024.
6. சார்பதிவாளர், பாப்பிரெட்டிப்பட்டி அவர்களின் கடித ந.க.எண்.355/2024 நாள்.15.07.2024.
7. தமிழ்நாடு மின்சார வாரியம் மின் கட்டணம் ரசீது எண்.PGNINB656286404/ நாள்.31.07.2024.
8. இவ்வலுவலக அறிவிப்பு கடிதம் ந.க.எண்.169/2024/அ1 நாள்.05.08.2024.
9. இவ்வலுவலக மன்ற தீர்மானம் எண்.449 நாள்.27.09.2024.
10. நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள் 04.02.2019.
11. அரசாணை 181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி துறை D4(1) நாள்.09.12.2020.
12. திரு.ஜெயக்குமார் மற்றும் பத்மநாபன், பாண்டியன் நகர் என்பவரின் உறுதிமொழிக் கடிதம்.

****

ஆணை:-

பார்வை 1–ல் காணும் நகர் ஊரமைப்பு துறை அவர்களின் கடிதத்தில் படி திரு.ஜெயக்குமார் மற்றும் திரு.பத்மநாபன் பாண்டியன் நகர் என்பவர்களுக்கு சொந்தமான இடம் மல்லாபுரம் கிராம சர்வே எண்.66/3–ல் 0.93.50ஹெக்டேர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு 49 எண்ணிக்கை மனைப்பிரிவு அமைப்பதற்கான தொழில் நுட்ப ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதனைத் தொடர்ந்து பார்வை 2ல் காணும் இவ்வலுவலக மன்ற தீர்மானம் எண்.305 நாள்.19.06.2024ல் மேற்படி இடத்தில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவிற்கு இறுதி அங்கிகாரம் வழங்க வேண்டி கடிதம் மற்றும் ஆவணங்கள் மன்றத்தின் பார்வைக்கும் ஒப்புதலுக்கும் வைக்கப்பட்டது. பார்வை 3ல் கண்டுள்ள படி உட்பிரிவு சர்வே எண்.66/3–ல் சாலை மற்றும் உள்ளாட்சிக்கான பொது உபயோக இடத்தினை செயல் அலுவலர் பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி என்ற பெயரில் பாப்பிரெட்டிப்பட்டி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஆவண ஆவண எண்.3553/2023 நாள்.15.09.2023ல் தானமாக ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது.

பார்வை 4ல் காணும் கடிதம் மூலம் வட்டாட்சியர் மற்றும் சார்பதிவாளர் அவர்களுக்கு மேற்படி சர்வே எண்ணில் அரசு மூலமாகவோ அல்லது வேறு எந்த துறை மூலமாகவோ நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை ஏதும் மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்று சான்று மற்றும் வழிகாட்டி மதிப்பீடு அளித்து வேண்டி கேட்டுக்கொள்ளப்பட்டது. இதனைத் தொடர்ந்து பார்வை 5–ல் கண்டுள்ள வட்டாட்சியர் பாப்பிரெட்டிப்பட்டி அவர்களிடமிருந்து உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைய உள்ள சர்வே எண்.66/3–ல் கொண்ட இடத்தில் அரசு மூலமாகவோ அல்லது வேறு எந்த துறை மூலமாகவோ நில ஆர்ஜித நடவடிக்கை ஏதும் மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்று சான்று பெறப்பட்டுள்ளது. பார்வை 6–ல் கண்டுள்ள சார்பதிவாளர், பாப்பிரெட்டிப்பட்டி அவர்களின் கடிதத்தின் படி கிராம சர்வே எண்.66/3–க்கு வழிகாட்டி மதிப்பீடு அளித்து கடிதம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் பார்வை 7ல் காணும் தமிழ்நாடு மின்சார வாரியத்தின் மூலம் மனைப்பிரிவுக்கு தேவையான மின்கம்பங்கள் அமைத்திட வேண்டி கேட்பு தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது. பார்வை 8ல் காணும் இவ்வலுவலக கடிதம் மூலம் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரத்திற்கு செலுத்தப்பட வேண்டிய கட்டணங்கள் குறித்து அறிவிப்பு கடிதம் அளிக்கப்பட்டது.

பார்வை 9–ல் கண்டுள்ளதின் படி பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.449 நாள்.27.09.2024–இல் மல்லாபுரம் கிராம சர்வே எண்.66/3–ல் அமையவுள்ள குடியிருப்பு 49 எண்ணிக்கை மனைப்பிரிவிற்கான இறுதி ஒப்புதல் வழங்க பேரூராட்சி மன்றத்தில் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

மேற்படி மனைப்பிரிவு அமையவுள்ள இடத்தில் அரசு வழிகாட்டுதலின்படி TNCDBR 2019 விதி எண்.47(11)ன் படி மனைப்பிரிவு அமையவுள்ள இடத்தில் தேவையான அடிப்படை வசதிகள் சாலை வசதி, தெருமின் விளக்கு மின்கம்பம், வடிகால் வசதி மற்றும் குடிநீர் பைப்லைன் ஆகியவைகளை மனுதாரரால் ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது.

எனவே அரசாணை நிலை எண்.18 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை நாள்.04.02.2019–ன்படி வெளியிடப்பட்ட தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி மற்றும் கட்டட விதிகள் 2019 விதி எண்.7(2) மற்றும்(3) இன்படி கட்டணங்கள் முறையே.

1	விண்ணப பரிசீலனை கட்டணமாக மனை 1க்கு ரூ.1000/- வீதம் 49 மனைகளுக்கு	:	49000.00
2	மனைப்பிரிவு நிலத்தின் மதிப்பில் 1 ஏக்கலுக்கு ரூ.1500000/- வீதம் மொத்தம் 2.31 ஏக்கர் இடத்தில் (சாலை பரப்பு- 3403.47, உள்ளாட்சி பொது இடம்-30.00 மற்றும் தமிழ்நாடு மின்சார வாரிய பொது இடம்-30.00 ஆக மொத்தம் 3463.77 ச.மீ நீங்கலாக) மீதமுள்ள 5886.53 ச.மீ (1.45 ஏக்கர்) மதிப்பீடு கணக்கிடப்பட்டு அதில் 3% சதவீத தொகை அரசு கணக்கில் செலுத்தப்பட வேண்டியது. (1.45x1500000=2175000x3%)	:	65250.00
3	பராமரிப்பு பணிகளுக்கான திரும்ப செலுத்தக் கூடிய வைப்புத் தொகை (1 ஏக்கருக்கு 1.00- இலட்சம் வீதம் (2.31x 100000=231000/-)	:	231000.00
			345250.00

பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி மல்லாபுரம் கிராம சர்வே எண்.66/3–ல் 0.93.50 ஹெக்டேர் பரப்பளவில் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு அமைப்பதற்கு கீழ்கண்ட மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு இறுதி ஒப்புதல் வழங்கி ஆணையிடப்படுகிறது.

மனைப்பிரிவு நிபந்தனைகள்

1. தருமபுரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள் சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள் பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.
2. இரு சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு (Splay) அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. மேற்குறிப்பிட்ட இரு நிபந்தனைகளை நிறைவேற்றுவதற்கு முன்பு எந்த ஒரு மனையையும் விற்கவோ, குத்தகைக்கு விடவோ வேறு எந்த விதத்திலும் பரிமாற்றம் செய்யவோ அல்லது எந்த மனையிலும் கட்டடம் கட்டவோ கூடாது.
4. அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ள வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரணங்களுக்கான தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர மற்ற மனைகளை குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே TNCDBR-2019ல் குறிப்பிட்டுள்ள Residential Use-ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளவைகளுக்கு மட்டுமே நகர் ஊரமைப்பு துறையின் முன் அனுமதி பெறப்பட்ட பின்னரே உள்ளாட்சியால் அனுமதிக்கப்பட வேண்டும்.
5. மனையின் ஊடே குறைந்த அழுத்த / உயர் அழுத்த மின் கம்பிப் பாதை / தந்திக் கம்பிப் பாதை அமைந்தால் கம்பிப் பாதையை சலையின் விளிம்பிற்கோ அல்லது அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறோ மாற்றி அமைக்க வேண்டும்.
6. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.
7. 7.2 மீட்டர் அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் எதிர்த்தாற்போல் அடுத்தடுத்து 9.00 மீட்டர் தூரத்திற்கு மேற்படாமல் சாலையின் எல்லையிலிருந்து 1.00 மீட்டருக்குள் வளர்க்கப்பட வேண்டும்.
8. மனுதாரர் மனைப்பிரிவிற்கு தொடர்புடைய செயல் அலுவலர் பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி அவர்களிடமிருந்து ஒப்புதல் பெற்றுக் கொள்ள வேண்டும். மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டங்கள் கட்டுவற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிடமிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.
9. மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு தருமபுரி மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகத்தால் தொழில் நுட்ப அனுமதி (Techinical Approval) மட்டுமே வழங்கப்பட்டுள்ளது என்பதால் மனைப்பிரிவிற்கான இட உரிமைத் தொடர்பாக வில்லங்கம் ஏதேனும் இருப்பின் உள்ளாட்சியனரால் பரிசீலித்து முடிவு எடுக்கப்பட வேண்டும்.
10. மனுதாரர் செயல் அலுவலர் பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி அவர்களிடமிருந்து மனைரிவு வரைபடத்திற்கு ஒப்புதல் பெற்ற உடன் மகைனபிரிவு ஒப்புதல் பெற்ற இடத்தில் ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைபிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் / விடுதலின்றி மனைபிரிவு நுழைவாயிலில் 6"x4" அளவிலான நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொதுமக்கள் பார்வைக்காகவும் மேலும், மனைபிரிவு அங்கீகரித்த தீர்மான எண்ணும், நாளும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

11. மனுதாரர் சமர்பித்துள்ள நில உரிமை ஆவணங்களின் படி நில உரிமை குறித்து பரிசீலிக்கப்படுகிறது. எனவே, உண்மையில் நில உரிமை இல்லாத இடத்திற்கு மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்ட காரணத்திற்கு எந்த உரிமையும் கொண்டாட முடியாதெனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது.

12. நில உரிமை குறித்த வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என அறியப்பட்டால் அல்லது மனைப்பிரிவிற்கு Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைப்பிரிவிற்கு வழங்கப்பட்ட Planning Permission / Concurrence ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்புமின்றி பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சியால் இரத்து செய்யப்படும்.

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

<u>அங்கீகரிக்கப்பட்ட குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு</u>

<u>ஒதுக்கீடு விரம்</u>

தருமபுரி மாவட்டம் பாப்பிரெட்டிபட்டி வட்டம் பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி மல்லாபுரம் கிராமம் சர்வே எண்.66/3–ல் 0.93.50 ஹெக்டேர்

விவரம்		பரப்பளவு
மனைப்பிரிவு இடத்தின் பரப்பளவு	:	0.93.50 ஹெக்டேர் (9350 ச.மீட்டர்)
ஒதுக்கிய மனைகள்	:	49
பொது ஒதுக்கீடு மனுதாரரால் உள்ளாட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டவை		
உத்தேச சாலைகள் மற்றும் மூலை முடக்குகளின் பரப்பு மற்றும் உள்ளாட்சிக்கான ஒதுக்கீடு	:	3403.47 ச.மீ
தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு ஒப்படைக்கப்பட்டவை	:	30.00 ச.மீ
மனைப்பிரிவு இடம்		5946.53 ச.மீ

இணைப்பு. வரைபடம்–2

27/09/2024

செயல் அலுவலர்
பொ.மல்லாபுரம் பேரூராட்சி
தருமபுரி மாவட்டம்

27/9/24

<u>பெறுதல்</u>

திரு.ஜெயக்குமார் மற்றும் பத்மநாபன்,
பாண்டியன் நகர், கே.மோரூர்,
கணவாய் புதூர்,
சேலம்–636354.

<u>நகல் –</u> 1.உதவி இயக்குநர் அவர்கள், மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு அலுவலகம், 83, பிடமனேரி ரோடு, அப்பாவு நகர், தருமபுரி.
2.சார்பதிவாளர், பாப்பிரெட்டிப்பட்டி.