ஈரோடு ஊராட்சி ஒன்றியம், பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி
மன்றத்தலைவர் அவர்களின் நடவடிக்கைகள்
முன்னிலை : C.மோகனப்பிரியா

ந.க.எண் :69/2023-24 நாள் : 23.01.2024

பொருள் : திட்ட அனுமதி - குடியிருப்பு மனை ஒப்புதல் - ஈரோடு வட்டம் - பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி — புத்தூர் புதுப்பாளையம் கிராமம் - ரீ.ச.எண்:244/9C,10D,245/2B– ல் 7948 ச.மீ (1.9625 ஏக்கர்) மனைப்பிரிவிற்கு ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது - மனைகளாக விற்பனை செய்தல் மற்றும் பத்திர பதிவு செய்தல் -இறுதி அனுமதி வழங்கி உத்திரவிடுதல் - தொடர்பாக..

பார்வை :
1. மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகள் ந.க.எண்: 5W7SQRUX/2023/TCP, நாள் : 25.10.2023
2. மனுதாரர் திரு.A.N.S அருண்ஜெயக்குமார் மற்றும் R.அருள்பிரகாசம், ஆகியோர்களின் இணையவழி விண்ணப்பம், நாள் : 07.09.2023
3. அரசாணை (நிலை) எண் : 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி (ந.வ.4(3))த் துறை நாள் :04.05.2017
4. அரசாணை எண்.16, நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறை, நாள்.31.01.2020
5. அரசாணை எண்.141 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை, நாள்.16.07.2022
6. பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்:3/ 2024 நாள்.

****

உத்திரவு :

பார்வை 1ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகளின் படி, ஈரோடு மாவட்டம், ஈரோடு ஊராட்சி ஒன்றியம், பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி புத்தூர் புதுப்பாளையம் கிராமம் - ரீ.ச.எண்:244/9C,10D,245/2B– ல் 7948 ச.மீ (1.9625 ஏக்கர்) ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைபிரிவு வரைபடத்திற்கு ம.வ/ஈமா எண் :421/2023 படி தொழில்நுட்ப அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட குடியிருப்பில் அமையவுள்ள மனைகள் 1 முதல் 36 (ரீ.ச.எண்:244/9C,10D,245/2B) வரை எண்ணிட்டு சிறப்பு நிபந்தனைகள் கீழ் மனைகளுக்கு் திட்ட அனுமதி வழங்கி உத்தரவிடபப்பட்டுள்ளது. இதனைத் தொடர்ந்து மனுதாரர்கள் மேற்படி மனையிடங்களை விற்பனை செய்திட இறுதி ஒப்புதல் கோரி விண்ணப்பித்துள்ளனர்.

மேற்படி மனைப்பிரிவிற்கு உரிய இறுதி ஒப்புதல் வழங்கும் பொருட்டு தல ஆய்வு செய்யப்பட்டு ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கப்பட்டது.

மனுதாரர்களால் ஊராட்சிக்கு பெருந்துறை சார் பதிவாளர் அலுவலக தானசான ஆவண படி ரீ.ச.எண்:244/9C,10D,245/2B- ல் 7948 ச.மீ (1.9625 ஏக்கர்) பரப்பில் மனைப்பிரிவிற்கான சாலைகள், சாலையின் மூலை முடுக்குகள், பொது உபயோக இடம் மற்றும் பூங்கா இடம் ஆகியவை பெருந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண்.6610/2023 நாள்.27.09.2023ன்படி 41.20 ச.மீ. பரப்பு பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சிக்கு தான ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளது. தமிழ்நாடு மின் உற்பத்தி மற்றும் பகிர்மான கழகத்திற்கு பெருந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலக ஆவண எண்.6610/2023 நாள்.27.09.2023ன்படி 35.05 ச.மீ. பரப்பு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும், மனுதாரர் ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டிய கட்டணங்கள் மற்றும் 3 சதவீத நில பயன்மாற்ற கட்டணம் ஆகியவற்றை கீழ்கண்ட விபரப்படி கட்டணங்கள் செலுத்தியுள்ளார்.

மனையிடத்தின் மொத்தப்பரப்பு	7948 ச.மீ (1.9625 ஏக்கர்)
மனை ஒப்புதல் மற்றும் திட்ட அனுமதி எண்	ம.வ./ஈமா எண். 423/2023
ஊராட்சிக்கு செலுத்தப்பட்ட கட்டணங்கள்	
கூராய்வு கட்டணம்	ரூ.1000/-வீதம் 36 மனைகளுக்கு ரூ.36,000 (ரசீதுஎண்.5733 நாள்.24 .01.2024
நில மேம்பாட்டு கட்டணம் ஏக்கர் 1க்கு ரூ.1000/- வீதம்	ரூ.2000/-(ரசீதுஎண்.5734 நாள்.24 .01.2024)
ஆய்வு கட்டணம்	ரூ.1000/-(ரசீதுஎண்.5734 நாள்.24 .01.2024)
பரிசீலனை கட்டணம்	ரூ.1000/-(ரசீதுஎண்.5734 நாள்.24 .01.2024)
அரசாணை எண்.79 வீட்டுவசதி மற்றும் வளர்ச்சித் துறை நாள்.4.5.2017 விதி 9ன்படி சந்தை மதிப்பில் 3% விழுக்காடு பயன்மாற்ற கட்டணம். (மொத்த மனையிட பரப்பு -7948.00 ச.மீ. உள்ளாட்சி பொது உபயோகம் - 41.20 ச.மீ. மின் பகிர்மான பரப்பு - 35.05 ச.மீ. மனைப்பிரிவு சாலை -2005.32 ச.மீ. பூங்கா பரப்பு - 594.26 ச.மீ. (மனுதாரர்களால் அரசு வழிகாட்டி மதிப்பீடு தொகை செலுத்தப்பட்டுள்ளது.) (பெருந்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தால் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பீட்டின்படி மேற்படி இடத்திற்கு ஏக்கர் 1க்கு ரூ.500000) 1.96 ½ or 2.00 X 500000 =10,00,000 x 3%=30000	ரூ.30000/- (கருவூல ரசீது மூலம் பாரத மாநில வங்கியில் மனுதாரர்களால் செலுத்தப்பட்டுள்ளது.
ஊராட்சக்கு செலுத்திய மொத்ததொகை	ரூ.-40000/-

எனவே பார்வை 1-ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் நடவடிக்கைகளின் படி ஈரோடு மாவட்டம், ஈரோடு ஊராட்சி ஒன்றியம், பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி புத்தூர் புதுப்பாளையம் கிராமம் - ரீ.ச.எண்:244/9C,10D,245/2B– ல் 7948 ச.மீ (1.9625 ஏக்கர்) ல் அமையும் உத்தேச குடியிருப்பு மனைப்பிரிவு 1 முதல் 36 வரை எண்ணிடப்பட்டுள்ள மனைகளை கீழ்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு மனைகளாக விற்பனை செய்யவும் பத்திர பதிவு செய்யவும் ஊராட்சி மன்ற தீர்மான எண்:3/2024 ன் படி அங்கீகாரம் அளிக்கப்பட்டதின்பேரில் இறுதி ஒப்புதல் அனுமதி அளித்து உத்திரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள் :

1. பார்வை 1ல் காணும் ஈரோடு மாவட்ட நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர் (பொ) ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் சிறப்பு நிபந்தனைகளை பின்பற்ற வேண்டும்.

2. அரசாணை (நிலை) எண் : 79, வீட்டுவசதி மற்றும் நகர்ப்புற வளர்ச்சி(ந.வ.4(3))த் துறை நாள் :04.05.2017ல் வழங்கப்பட்ட வழிகாட்டு நெறிமுறைகளை தவறாது பின்பற்றவேண்டும்.

3. உத்திரவில் கண்டுள்ள மனை 1 முதல் 36 மட்டுமே ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அவ்விடத்தில் கூடுதலாக மனைகளை உருவாக்க கூடாது.

4. நிலஉரிமம் குறித்து வழங்கப்பட்ட சான்றுகள் மற்றும் பரிசீலனைக்கு சமர்பிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் சரியானவையல்ல என்று அறியப்பட்டாலோ அல்லது மனைக்கு தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் வழங்கியதால் பாதிப்பு ஏற்படக்கூடிய சூழ்நிலை ஏற்படின் மனைக்கு வழங்கப்பட்ட தொழிலநுட்ப ஒப்புதல் மற்றும் இறுதி ஒப்புதல் எவ்வித முன்னறிவிப்பும் இன்றி நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித் துறையால் இரத்து செய்யப்படும்.

5. நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் ஊராட்சி சட்டபூர்வமாக அனுமதி அளிப்பதன் மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் உள்ள நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம் பொது அதிகாரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய நில உரிமையுள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது. சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும் விண்ணப்பதாரர்களுக்கு சொத்தின் மீது உள்ள உரிமையை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன் மேல் வேறு யாரேனும் தனிநபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துகொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் உள்ளாட்சித்துறை பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

6. உத்தேச மனையில் எவ்வித மாற்றம் செய்வதாக இருந்தாலும் நகர் ஊரமைப்புத்துறை மற்றும் உள்ளாட்சித்துறையின் அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

7. நீதிமன்ற வழக்கு ஏதேனும் நிலுவையில் இருப்பின் இத்துறையின் மனை ஒப்புதல் வழங்கப்பட்டது செல்லத்தக்கதல்ல.

8. அனுமதி வழங்கப்பட்ட மனை 1 முதல் 36 உள்ள மனை பிரிவுகளில் கட்டுமான பணிகள் மேற்கொள்ளும் போது கட்டாயம் உள்ளாட்சி அமைப்பிடமிருந்து கட்டிட அனுமதி பெறப்பட வேண்டும்.

9. (அ) கட்டிட வரம்பு 9.0 மீ அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்.
(ஆ) கட்டிட வரம்பு 9.0 மீ மேல் 12.0 மீ வரை அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 3.0மீ விடப்படல் வேண்டும்.
(இ) மூலை முடக்கு12.0 மீ அகலம் உள்ள சாலைகளுக்கு 1.5மீ*1.5மீ விடப்படல் வேண்டும்.

10. தற்பொழுது செலுத்தப்பட்ட உத்தேச குடியிருப்பு மனைகளுக்கு செலுத்தப்பட்ட கட்டணங்கள் பின்பு குறைவென தெரிவிக்கப்பட்டால் நிலுவை தொகையினை உடன் செலுத்தப்பட வேண்டும்.

11. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்டு ம.வ./ஈமா எண்.423/2023 என எண்ணிடப்பட்டு வரைபடத்தின்படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவுக்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த வளர்ச்சி கட்டிட விதிகள் 2019ன்படியும், அரசாணை எண்.181 வீட்டு வசதி மற்றும் நகர வளர்ச்சி துணை நாள். 09.12.2020ன்படி மனைப்பிரிவு விதிகளுக்கேற்ப மனுதாரரால் நிர்வாக அதிகாரியால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் மனைப்பிரிவு சாலைகள் தேவையான பாலங்கள். சாக்கடை வடிகால் துப்புரவு வசதி, சூரிய ஒளி தெருவிளக்கு மற்றும் குடிநீர் (மேல்நிலை நீர்த் தேக்க தொட்டி) ஆகிய வசதிகளை நிர்வாக அதிகாரியின் கருத்திற்கொப்ப மனுதாரர் அமைத்து தர வேண்டும்.

12. நகர் ஊரமைப்பு துறையால் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக மனையின் அளவுகள், சாலைகளின் அமைப்புகள், அளவுகள், பொது ஒதுக்கீடு அளவுகள் ஆகியவற்றை மாற்றுதல் மற்றும் மனையை மேலும் உட்பிரிவு செய்தல் ஆகியவற்றை எக்காரணத்தை முன்னிட்டும் நகர் ஊரமைப்பு துறை மற்றும் ஊராட்சி நிர்வாகத்திற்கு முன் ஒப்புதலின்றி செய்தல் கூடாது.

13. அங்கீகரிப்பட்ட இம்மனைப்பிரிவில் உத்தேசிக்கப்பட்ட சாலைகள் மனைப்பிரிவு தலைவர் பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சிக்கு பதிவு செய்து பொது சாலையாக பராமரிக்க தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்டுள்ளது.

14. மேற்படி சாலைகளை பொதுச்சாலையாக சர்வே காலங்களில் வரையறை செய்வதற்கான உட்பிரிவு தொகையையும் பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சிக்கு செலுத்துதல் வேண்டும். இதை நடைமுறைப்படுத்திட நேரும்போது மனுதாரர் ஊராட்சியால் நிர்ணயம் செய்யப்படும் தொகையினை ஊராட்சிக்கு செலுத்த வேண்டும்.

15. சாலைகள் சந்திக்கும் இடத்தில் அமையும் மனைகளின் மூலைகள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் கண்டுள்ள திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்.

16. அங்கிகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் குடியிருப்பு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்தப்பட வேண்டும். இதில் கடை பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்துதல் கூடாது.

17. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு தமிழ்நாடு ஒருங்கிணைந்த கட்டிட விதிகள் 2019 விதி எண்.39(a) ன்படி கட்டிட வரம்பு விடப்பட வேண்டும். விதி எண்.47(5)ன்படி மனைப்பரிவில் அமையும் 12 மீ வரையில் உள்ள சாலைகளுக்கு உரிய விதிமுறைகளின்படி மூலை முடுக்கு வரம்பு விடப்பட வேண்டும். மனையின் எல்லைக்கும் கட்டிட வரம்பிற்கும் உட்பட்ட நிலப்பகுதியினை தெருவின் உயர் மட்டத்திலிருந்து 6 அடி உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச்சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்த வித கட்டிடமோ சுவரோ கட்டுதல் கூடாது.

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

19. மனைப்பிரிவில் பள்ளமாக உள்ள பகுதியை தெரு மட்டத்திற்கு உயர்த்தப்பட வேண்டும்.

20. 9 மீ அகலத்திற்கு அதிகமாக உள்ள எல்லா தெருக்களிலும் நிழல் தரும் மரங்கள் அமைக்கப்பட வேண்டும்.

21. மனைப்பிரிவில் அமையும் மனையில் கட்டிடங்கள் கட்டுவதற்கு முன் ஒவ்வொரு கட்டிடத்திற்கும் உள்ளாட்சியிலிருந்து அனுமதி பெற வேண்டும்.

22. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்ததை எந்த வித மாற்றம் விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் 6"4 என்ற அளவில் நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு வைக்க வேண்டும்.

23. மனைப்பிரிவினை சுற்றி மனுதாரர்களால் சுற்றுச் சுவர் அமைக்கப்பட்டிருப்பின் அதனை அகற்றி அருகிலிருக்கும் இடத்திற்கு இணைப்பு பாதை அமையும் வகையில் சுற்றுச்சுவர் இடித்து அப்புறப்படுத்தப்பட வேண்டும்.

24. மனுதாரரால் தானசாசனம் மூலம் உள்ளாட்சிக்கு ஒப்படை செய்யப்பட்டுள்ள பூங்கா, சிறுவர் விளையாடுமிடம், திறவிடம் போன்றவைகளுக்கான ஒதுக்கப்பட்ட இடங்கள் வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் உட்பிரிவு செய்து உள்ளாட்சியிடம் ஒப்படைக்கப்பட வேண்டும்.

25. மனையின் உள்ளே அமைந்த உயர் மின் கம்பிப்பாதையை அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் காண்பித்துள்ளவாறு அமைக்க வேண்டும்.

26. மனுதாரர் சமர்ப்பித்துள்ள ஆவணங்கள், நகர் ஊரமைப்புத் துறையினரால் வழங்கப்பட்ட தொழில்நுட்ப ஒப்புதல் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் இறுதி ஒப்புதல்

அளிக்கப்படுகிறது. மனுதாரரால் சமர்ப்பிக்கப்பட்ட விபரங்கள் மற்றும் மனை தொடர்பான ஒப்புதல்களில் பின்னாளில் ஏதேனும் பிரச்சனைகள் ஏற்படின் இந்த இறுதி ஒப்புதலை ரத்து செய்திடும் அதிகாரம் உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு உண்டு.

27. ஒப்புதல் அளிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தை எவ்வித மாற்றம் /விடுதலின்றி மனைப்பிரிவு நுழைவாயிலில் நிரந்தர தகவல் பலகை மூலம் பொது மக்கள் பார்வைக்கு நிரந்தரமாக பிரசுரிக்கப்பட வேண்டும்.

28. மேற்காணும் மனைபிரிவுகளுக்கு இறுதி ஒப்புதல் அளித்தமைக்கு தணிக்கையில் ஏதேனும் குறைபாடுகள் சுட்டிகாட்டப்பட்டு இழப்பு தொகை செலுத்த தெரிவிக்கப்பட்டால் அதனை ஒரே தவணையில் உடனடியாக செலுத்த வேண்டும்.

C. Mohana Priya
23/1/2024
நிர்வாக அலுவலர்/தலைவர்,
பிச்சாண்டம்பாளையம் ஊராட்சி

தலைவர்,
பிச்சாண்டம்பாளையம்
ஊராட்சி,
(ஈரோடு ஊராட்சி ஒன்றியம்)

இணைப்பு:

நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு மாவட்டம் அவர்களின் கடிதம் மற்றும் மனைப்பிரிவு வரைபடம்.

23/01/24

பெறுதல் :

திரு.A.N.S அருண்ஜெயக்குமார் மற்றும்
R.அருள்பிரகாசம்.
49/33 கணபதி நகர் மெயின் ரோடு. ஏ.என்.எஸ் கிராண்ட்,
ஈரோடு. 638011

நகல் :

1. வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர்(கி.ஊ) அவர்கள், ஈரோடு.
2. நகர் ஊரமைப்பு துணை இயக்குநர், ஈரோடு -9.
3. சார் பதிவாளர் அவர்கள், பெருந்துறை அலுவலகம், பெருந்துறை.
4. நில அளவைத் துறை ,ஈரோடு வட்டாச்சியர் அலுவலகம் ஈரோடு.