சுருக்கம்

நிலம் – திருவாரூர் மாவட்டம் – திருவாரூர் நகராட்சிக்கு புதிய பேருந்து நிலையம் அமைக்க 11.89 ஏக்கர் நிலத்தை நேரடி பேச்சு வார்த்தை மூலம் கையகப்படுத்தியது – மாநில அளவிலான குழு பரிந்துரை செய்த நிலக்கிரையத் தொகை ரூ.2,10,15,210/–க்கு அனுமதி அளித்து ஆணையிடப்படுகிறது.

நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கு (நநி.4) துறை

அரசாணை (நிலை) எண். 124 நாள் 01.9.2007

படிக்க

1. சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர், சென்னை.5 கடித எண். எம்.3/39528/06 நாள் 17.4.2007
2. திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் கடிதம் ந.க.எண். 34694/2004/ஊ1, நாள் 8.8.07
3. அரசாணை (2ப) எண். 149 நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கு துறை, நாள் 01.9.2007

ஆணை

மேலே மூன்றில் படிக்கப்பட்ட அரசாணையில், திருவாரூர் மாவட்டம், திருவாரூர் நகராட்சியில் பொது மக்களுக்கு புதிய பேருந்து நிலையம் அமைத்துக் கொடுப்பது அத்தியாவசியமாக இருப்பதை கருத்தில் கொண்டு கீழ்க்கண்ட நிலங்களை அரசு அளவில் அனுமதி பெறாமல் நேரடி பேச்சு வார்த்தையின் மூலம் கையகப்படுத்த நடவடிக்கை மேற்கொண்ட திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவரின் செயலுக்கு பின்னேற்பு அளித்து ஆணையிடப்பட்டுள்ளது.

வ. எண்	நில உரிமையாளர் பெயர்	ச.எண்.	வகைப்பாடு	திட்ட (விரிவு) (ச.அடியில்)	கையகப்படுத்தும் விரிவு (ச.அடியில்)
1.	முருகையாபிள்ளை தங்கம்மாள்.	209/1	நஞ்சை	121730	65340
2.	இராமதாஸ் முதலியார்	209/2A	நஞ்சை	28750	28750
3.	இராமசாமி முதலியார்	209/2B	நஞ்சை	145490	145490
4.	இராமச்சந்திரன் மைனர் செந்தில் வேலன்	209/3	நஞ்சை	40511	40511
5.	ஏ.ஆர்.வி. இராமலிங்கம் ஏ.ஆர்.வி.செந்தில்குமார்	207/1	நஞ்சை	68400	14840
6.	டி.நடராஜ முதலியார்	206/1[illegible]	நஞ்சை	20473	20473

7.	எம்.இராமசாமி முதலியார்	206/1B	நஞ்சை	3049	3049
8.	செல்வகணபதி	206/1C	நஞ்சை	34413	34413
9.	செல்வகணபதி	206/2	நஞ்சை	6098	6098
10.	1. திருமதி சரஸ்வதி அம்மாள். 2. கந்தசாமி முதலியார் 3. முருகையா முதலியார் 4. இராமதாஸ் முதலியார்	206/3A	நஞ்சை	127195	127195
11.	தட்சிணாமூர்த்தி	206/3B	நஞ்சை	10019	10019
12.	செல்வகணபதி	206/4A	நஞ்சை	7261	7261
13.	தையல்நாயகி	206/4B	நஞ்சை	14519	14519
	மொத்தம்		நஞ்சை	627958	517958 (அல்லது 11.89 ஏக்கர்)

2. மேலே ஒன்றில் படிக்கப்பட்ட சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையரின் கடிதத்தில், திருவாரூர் நகராட்சியில் புதிய பேருந்து நிலையம் அமைப்பது குறித்து திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் தலைமையில் 21.8.2006 அன்று நடைபெற்ற மாவட்ட அளவிலான பேரப்பேச்சு குழுவில் திருவாரூர் வட்டத்தில் உள்ள ச.எண்.206/1 முதல் 209 வரை உள்ள 11.89 ஏக்கர் நிலத்தில் நஞ்சை நிலங்களுக்கு ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.40/- வீதமும், புஞ்சை நிலங்களுக்கு ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.60/- வீதமும் விலை நிர்ணயம் செய்ய நில உரிமையாளர்கள் சம்மதம் தெரிவித்துள்ளார் என்றும் இதன் மொத்த மதிப்பு ரூ.20,00,000/- (ரூபாய் இருபது இலட்சம்) த்திற்கு அதிகமாக இருப்பதாலும், மேலும் பேரப்பேச்சு மூலம் முடிவான ஒரு சதுர அடி நிலத்தின் விலை அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் மதிப்பீட்டினைவிட 150%க்கும் அதிகமாக இருப்பதாலும், நில மதிப்பு குறித்தான செயற்குறிப்பினை மாநில அளவிலான குழுவின் ஒப்புதல் பெற்று அது குறித்து அரசாணை வழங்க திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சியர் அரசுக்குப் பரிந்துரை செய்து இருப்பதாகவும் தெரிவித்துள்ளார்.

3. மாவட்ட அளவிலான பேரப்பேச்சு குழுவின் முடிவு குறித்து 16.4.2007 அன்று நடைபெற்ற மாநில அளவிலான குழுவில் பரிசீலனை செய்யப்பட்டு அக்குழுக்கூட்டத்தில் கீழ்க்கண்ட முடிவெடுக்கப்பட்டது:-

(i) திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் தலைமையில் நடைபெற்ற மாநில அளவிலான பேரப் பேச்சு குழு திருவாரூர் வட்டம் ச.எண்.206 முதல் 209 வரை உள்ள மொத்தம் 11.89 ஏக்கர் நிலத்திற்கான நில உரிமையாளர்களுடன் ஒரு சதுர அடி நிலம் ரூ.40/- என்று விலை நிர்ணயம் செய்வது குறித்து ஆராயப்பட்டது. ச.எண்.207/1 போக மீதி உள்ள அனைத்து நிலத்தின் மதிப்பும் அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் மதிப்பீட்டை விட 150% அதிகமாக உள்ளது. ச.எண்.207/1ற்கான நில உரிமையாளரிடம் ஒரு சதுர அடி நிலம் ரூ.60/-க்கு தருவதற்கு பேரம் பேசப்பட்டது. (இது அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் மதிப்பான ஒரு சதுர அடி ரூ.80/-க்கு குறைவானது) இதன் விவரங்கள் கீழ்க்கண்டவாறு உள்ளது.

[illegible]	நில உரிமையாளர் பெயர்	ச.எண்	வகைப்பாடு	திட்ட விரிவு (ச.அடியில்)	கையகப்படுத்தும் விரிவு (ச.அடியில்)	வழிகாட்டி மதிப்பீடு ஒரு ச அடிக்கு	நில உரிமையாளர் கோரும் விலை	மாவட்ட அளவில் மாற்று (ஒரு சதுர அடிக்கு) விலை	மாற்று சதவீதம்
	முருகையா பிள்ளை தங்கம்மாள்.	209/1	நஞ்சை	121780	65340	21	60	40	190%
	இராமதாஸ் முதலியார்	209/2 A	நஞ்சை	28750	28750	21	60	40	190%
	இராமசாமி முதலியார்	209/2 B	நஞ்சை	145490	145490	21	60	40	190%
	இராமச்சந்திரன் மைனர் செந்தில் வேலன்	209/3	நஞ்சை	40511	40511	21	60	40	190%
.	ஏ.ஆர்.வி. இராமலிங்கம் ஏ.ஆர்.வி.செந்தில்குமார்	207/1	நஞ்சை	63400	14840	80	60	40	75%
.	டி.நடராஜ முதலியார்	206/1 A	நஞ்சை	20473	20473	21	60	40	190%
.	எம்.இராமசாமி முதலியார்	206/1 B	நஞ்சை	3049	3049	21	60	40	190%
.	செல்வகணபதி	206/1 C	நஞ்சை	34413	34413	21	60	40	190%
.	செல்வகணபதி	206/2	நஞ்சை	6098	6098	21	60	40	190%
0.	1.திருமதி சரஸ்வதி அம்மாள். 2. கந்தசாமி முதலியார் 3. முருகையா முதலியார் 4. இராமதாஸ் முதலியார்	206/3 A	நஞ்சை	127195	127195	21	60	40	190%
.	தட்சிணாமூர்த்தி	206/3 B	நஞ்சை	10019	10019	21	60	40	190%
2.	செல்வகணபதி	206/4 A	நஞ்சை	7261	7261	21	60	40	190%
.	தையல்நாயகி	206/4 B	நஞ்சை	14519	14519	21	60	40	190%
	மொத்தம்		நஞ்சை	627958	517958 (அல்லது 11.89 ஏக்கர்)				

(ii) கையகப்படுத்த உள்ள நிலத்திற்கான மொத்த மதிப்பீடு ரூ.20,00,000/– (ரூபாய் இருபது இலட்சம்) த்திற்கும் அதிகமாக இருப்பதாலும், பேரம் பேசப்பட்ட ஒரு சதுர அடி நிலத்தின் மதிப்பு அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் மதிப்பீட்டை விட 150% அதிகமாக இருப்பதாலும் நில மதிப்பீடு குறித்தான செயற்குறிப்பு மாநில அளவிலான குழுவில் முடிவு எடுக்கப்பட்டு அது குறித்து அரசாணை வெளியிட அரசுக்கு பரிந்துரைக்கலாம்.

(iii) 16.4.2007 அன்று நடைபெற்ற மாநில அளவிலான குழுக் கூட்டத்திற்கு அழைக்கப்பட்டிருந்த மாவட்ட வருவாய் அலுவலர், மாநில குழுக்கூட்ட உறுப்பினர்களுக்கு இப்பொருள் குறித்து விளக்கினார். மேலும் அவர் மேற்படி கையப்படுத்தவுள்ள நிலங்கள் குறித்து 21.8.2006 அன்று நடைபெற்ற மாவட்ட அளவிலான குழுக் கூட்டத்தில், கையகப்படுத்த உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள நிலங்களின் மதிப்பு உண்மையான சந்தை மதிப்பீட்டை பிரதிபலிப்பதாக இல்லை என்றும், அந்நிலங்கள் வெகு தொலைவில் உள்ளது என்றும் மேலும் கையப்படுத்தவுள்ள ச.எண்.207/1ல் உள்ள நிலத்தின் மதிப்பீடு அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டில் ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.50/– என்றும், மீதமுள்ள புஞ்சை நிலங்கள் ஒரு சதுர அடிக்கு ரூ.21/– என்றும் வகைப்படுத்தப்பட்டுள்ளது என்றும் தெரிவித்தார். மேலும் 1.8.2004 முதல் 17.8.2006 வரை விற்பனை செய்யப்பட்ட நிலங்களை நீக்கி வ.எண்.2ல் விற்கப்பட்ட ச.எண்.210/3 அதாவது கையகப்படுத்தப்படவுள்ள நிலத்திற்கு மிக அருகாமையில் உள்ள நிலத்தின் உண்மையான சந்தை மதிப்பீடு கீழ்க்கண்டவாறு உள்ளது என்று தெரிவித்தார்:–

வ.எண். விற்பனை புள்ளி விபரம்	ச.எண்.	வகைப்பாடு	விற்கப்பட்ட நிலத்தின் அளவு	பதிவேட்டின் எண்.(ம) நாள்	ஒரு சதுர அடி விலை
2	210/9	நஞ்சை	2120 ச.அடி	1927 நாள் 6.8.2004	ரூ.35/–

(iv) மேலும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர், புஞ்சை நிலமாக வகைப்படுத்தப்பட்ட ச.எண்.207/1க்கு மிக அருகில் இரண்டு பாழடைந்த வீடுகள் உள்ளன என்றும் குடியிருப்பு வீடுகளுக்கு மிக அருகில் உள்ள ச.எண்.207/1ன் பேரம் பேசப்பட்ட மதிப்பு ரூ.60/– என்பது அரசு வழிகாட்டி பதிவேட்டின் மதிப்பில் 75% என்றும் கையகப்படுத்தப்படவுள்ள அனைத்து நஞ்சை நிலங்களுக்கான பேரம் பேசப்பட்ட தொகை ரூ.40/– என்பது சந்தை மதிப்பின் 114% ஆகும் என்றும், மேலும் கையகப்படுத்தப்படவுள்ள அனைத்து நிலங்களின் பேரம் பேசப்பட்ட மதிப்பு மிகவும் நியாயமானது என்றும் அந்நிலங்களுக்கு கீழ்க்கண்டவாறு பேரம் பேசப்பட்டபடி விலை நிர்ணயம் செய்யலாம் என்றும் மாவட்ட வருவாய் அலுவலர், திருவாரூர் அவர்கள் தெரிவித்தார்கள்:-

வகைப்பாடு	நில அளவு	பேரம் பேசப்பட்ட விலை (ச.அடிக்கு)	பேரம் பேசப்பட்ட மொத்த தொகை
புஞ்சை குடியிருப்பு பகுதி	14840 ச.அடி	ரூ.60/–	ரூ.8,90,400/–
நஞ்சை	503118 ச.அடி	ரூ.40/–	ரூ.2,01,24,720/–
மொத்தம்			ரூ.2,10,15,120/–

(v) இக்கூட்டத்தில் கலந்துக்கொண்ட திருவாரூர் நகராட்சி ஆணையர் மேற்குறிப்பிட்ட நிலங்களை வாங்குவதற்கு தேவையான நிதி நகராட்சியில் உள்ளது குறித்து மாநில அளவிலான குழுவின் உறுப்பினர்களுக்கு விளக்கினார்.

(vi) மாவட்ட அளவிலான குழுவின் செயற்குறிப்புகள் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணங்களுடன் பரிசீலனை செய்யப்பட்டது. முடிவில் திருவாரூர் மாவட்ட அளவிலான குழுவின் பேரம் பேசப்பட்ட தொகையை அரசின் நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கல் துறையின் ஒப்புதலுக்கு மாநில அளவிலான குழு பரிந்துரை செய்கிறது.

4. பொதுவாக நேரடிப் பேச்சு வார்த்தை மூலம் நிலங்களைக் கையகப்படுத்தும் நேர்வுகளில் வழிகாட்டிப் பதிவேட்டின் மதிப்பு (**Guideline value**) அல்லது சந்தை மதிப்பு (**Market value**) இவற்றில் எது குறைவோ அந்த மதிப்பைத்தான் நில மதிப்பாக கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் என அரசு ஆணை (நிலை) எண். 885, வருவாய், நாள் 21.9.1995–இல் அரசால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. எனினும் இந்நேர்வில் அதிகப்படியான மதிப்பை கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளப்பட்டுள்ளது. அதற்கான காரணம் பிரஸ்தாப நிலங்கள் முன்னேற்றப் பகுதியாக இருப்பதால் அவ்வாறு அதிகப்படியான மதிப்பை கணக்கில் கொள்ளப்பட்டதாக மாவட்ட ஆட்சியரால் விளக்கம் தரப்பட்டுள்ளது. மேலும் நஞ்சை நிலங்களை கையகப்படுத்துவது அத்தியாவசியமாக உள்ளது என்பதைக் குறிக்கும் வகையில் அத்தியாவசிய சான்று மற்றும் மேற்படி நிலங்கள் 1961ம் ஆண்டின் நில சீர்திருத்த சட்டத்தின் கீழ் கவரப்படவில்லை என்பதற்கு மயிலாடுதுறை நிலச்சீர்திருத்த உதவி ஆணையரிடம் இருந்து பெற்ற சான்றின் நகலையும் திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் அனுப்பியுள்ளார்.

5. சிறப்பு ஆணையர் (ம) நில நிர்வாக ஆணையரின் செயற்குறிப்பில் மாநில அளவிலான குழுக் கூட்டத்தில் எடுக்கப்பட்ட முடிவுகள் மற்றும் திருவாரூர் மாவட்ட ஆட்சித் தலைவரின் கோரிக்கை ஆகியவற்றை அரசு நன்கு கவனமாக ஆராய்ந்து, திருவாரூர் நகராட்சியில் புதிய பேருந்து நிலையம் அமைக்க நேரடிப் பேச்சு வார்த்தையின் (**Private Negotiation**) மூலம் கையகப்படுத்தக் கருதப்படும் கீழ்க்கண்ட [illegible] ஏக்கர் நிலங்களுக்கு மாநில அளவிலான குழுவால் பரிந்துரை செய்யப்பட்ட தொகை ரூ.2,10,15,2[illegible]/- க்கு (இரண்டு கோடியே பத்து இலட்சத்து பதினைந்தாயிரத்து இருநூற்று பத்து மட்டும்) அனுமதி அளிக்கலாம் எனக் கருதி அவ்வாறே இவண் ஆணையிடுகிறது:-

வ எண்	நில உரிமையாளர் பெயர் திரு/திருமதி	ச.எண்.	வகைப்பாடு	திட்ட (விரிவு) (ச. அடியில்)	கையகப் படுத்தும் விரிவு (ச. அடியில்)	வழிகாட்டி மதிப்பு ஒரு ச.அடிக்கு	நில உரிமையாளர் கோரும் விலை	மாவட்ட அளவில் மாற்று (ஒரு சதுர அடிக்கு) விலை	மாற்று சதவீதம்
1.	முருகையாபிள்ளை தங்கம்மாள்.	209/1	நஞ்சை	121780	65340	21	60	40	190%
2.	இராமதாஸ் முதலியார்	209/2A	நஞ்சை	28750	28750	21	60	40	190%
3.	இராமசாமி முதலியார்	209/2B	நஞ்சை	145490	145490	21	60	40	190%
4.	இராமச்சந்திரன் மைனர் செந்தில் வேலன்	209/3	நஞ்சை	40511	40511	21	60	40	190%
5.	ஏ.ஆர்.வி. இராமலிங்கம் ஏ.ஆர்.வீ.செந்தில் குமார்	207/1	நஞ்சை	[illegible]	14040	80	60	40	75%
6.	டி.நடராஜ முதலியார்	206/1A	நஞ்சை	20473	20473	21	60	40	190%
7.	எம்.இராமசாமி முதலியார்	205/1B	நஞ்சை	3049	3049	21	60	40	190%

8.	செல்வகணபதி	206/1C	நஞ்சை	34413	34413	21	60	40	190%
9.	செல்வகணபதி	206/2	நஞ்சை	6098	6098	21	60	40	190%
10.	1,சரஸ்வதிஅம்மாள். 2, கந்தசாமி முதலியார் 3, முருகையா முதலியார் 4, இராமதாஸ் முதலியார்	206/3A	நஞ்சை	127195	127195	21	60	40	190%
11.	தட்சிணாமூர்த்தி	206/3B	நஞ்சை	10019	100[illegible]	2[illegible]	60	40	190%
12.	செல்வகணபதி	206/4A	நஞ்சை	7261	7261	21	60	40	190%
13.	தையல்நாயகி	206/4B	[illegible]	14519	145[illegible]	21	60	40	90%
	மொத்தம்		நஞ்சை	627955	5179[illegible] (அல்லது 11.99 ஏக்கர்)				

// ஆளுநரின் ஆணைப்படி. //

கே. தீனபந்து,
அரசுச் செயலாளர்.

பெறுநர்

மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், திருவாரூர் மாவட்டம்
நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர், சென்னை – 5
நகராட்சி ஆணையர், திருவாரூர் நகராட்சி, திருவாரூர்.
சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர்,
சென்னை – 5.

நகல்

முதலமைச்சரின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை – 9
முதலமைச்சர் அலுவலகம், சென்னை – 9
ஊரக வளர்ச்சி மற்றும் உள்ளாட்சித் துறை அமைச்சரின்
நேர்முக உதவியாளர், சென்னை –9
வருவாய் துறை அமைச்சரின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை –9
நிதித் துறை அமைச்சரின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை –9
வருவாய்த் துறை, சென்னை –9
நிதித்துறை, சென்னை – 9
நகராட்சி நிர்வாகம் மற்றும் குடிநீர் வழங்கு (அந.II) துறை
இ.கோ/ உ.ந.

/ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது /

பிரிவு அலுவலர்