

சுற்றறிக்கை

வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை செயலாளர் தலைமையில் பதிவுத்துறை தலைவரை உள்ளடக்கிய அலுவலர் குழுவானது, கர்நாடகா மாநிலத்தில் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கு கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பாக பின்பற்றப்படும் நடைமுறை குறித்து மேற்கொண்ட ஆய்வு முடிவுகள், அதன் தொடர்ச்சியாக கட்டுமான நிறுவனங்களின் பிரதிநிதிகளுடன் நடத்தப்பட்ட கலந்தாய்வு கூட்டங்கள் அரசாணை (நிலை) எண். 131, வணிகவரி மற்றும் பதிவுத்துறை (1) நாள். 01.12.2023 மற்றும் 1.12.2023 அன்று நடைபெற்ற மைய வழிகாட்டு குழு கூட்ட முடிவுகள் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.45438/எல்1/2023 நாள் 01.12.2023யில் சுற்றறிக்கை வெளியிடப்பட்டது.

இதன் தொடர்ச்சியாக அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கு கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பாக கட்டுமான நிறுவனங்களின் பிரதிநிதிகளிடமிருந்து கோரிக்கைகள்/ஆலோசனைகள் வரப்பெற்ற நிலையில், இது குறித்து 13.12.2023 அன்று நடைபெற்ற மைய வழிகாட்டு குழு கூட்டத்தில் விரிவாக விவாதிக்கப்பட்டது. அதன் தொடர்ச்சியாக, கூட்டு மதிப்பு நிர்ணய நடைமுறைகளில் சில திருத்திய/கூடுதல் நெறிமுறைகளை நிர்ணயிக்கலாம் என முடிவு செய்யப்பட்டதன் அடிப்படையில் பதிவுத்துறை தலைவர் சுற்றறிக்கை எண்.45438/எல்1/2023 நாள் 01.12.2023 சுற்றறிக்கை முழுவதுமாக திரும்பப் பெறப்படுகிறது.

அதற்குப் பதிலாக தற்போது பின்வரும் புதிய நெறிமுறைகள் வகுத்தளிக்கப்படுகின்றன. அடுக்கு மாடி குடியிருப்புகளுக்கான கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் என்பது கட்டட மதிப்பு மற்றும் மனை மதிப்பு ஆகியவை சேர்ந்த மதிப்பாகும். ஒவ்வொரு பகுதியில் நிலவும் சந்தை மதிப்பிற்கு ஏற்றவாறு இம்மதிப்பு வேறுபடும். அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கான கூட்டு மதிப்பு அந்தந்த மண்டலத்தின் துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களால் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும். மண்டல துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் கீழ்க்கண்ட வழிமுறைகளைப் பின்பற்றி அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கான கூட்டு மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும்.

கூட்டு மதிப்பு என்பது பொது மக்களிடம் மேற்கொள்ளப்படும் கள ஆய்வு விசாரணையின் மூலமாகவும், கட்டுமான நிறுவனங்கள் செய்யும் விளம்பரம் மூலமாகவும் கண்டறியப்பட்டு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும். ஒவ்வொரு கிராமத்தினைப் பொருத்தும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கான கூட்டு மதிப்பானது அக்கிராமத்தில் அமைந்துள்ள ஒவ்வொரு தெரு / சர்வே எண்களின் அடிப்படையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

அவ்வாறு நிர்ணயம் செய்யும்போது புல எண்/தெருக்களுக்கு அவற்றின் சாதக/பாதக அம்சங்கள், வளர்ச்சி ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் புல எண்/தெரு வாரியாக கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும். மேலும் ஓர் அடுக்குமாடி குடியிருப்பின் Carpet area உள்ளிட்ட அனைத்து Saleable area வினை கருத்தில் கொண்டு Super Builtup area விற்கு கூட்டு மதிப்பு (Composite rate) கணக்கிடப்பட வேண்டும். கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட பின் அதனை கட்டட பரப்பின் மொத்த விஸ்தீரணத்துடன் (Super Built up Area) பெருக்க வேண்டும். அப்படி பெருக்கி வரும் தொகை அல்லது ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள Flat மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அதற்கு உரிய முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்.

ஒரு தெருவிற்கு ஒரே ஒரு கூட்டு மதிப்பே நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். ஒரு தெரு/புல எண்ணில் வரும் அனைத்து அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளுக்கும் இந்த மதிப்பு கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும்.

தெரு ஏற்படாமல், சர்வே எண் மதிப்புள்ள பகுதிகளில் ஓர் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு அமைக்கப்பெறின், துணை பதிவுத்துறை தலைவரால் அந்த அடுக்குமாடி குடியிருப்புக்கென தனியே சரியான மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும்.

இவ்வாறு நிர்ணயிக்கப்பட்ட கூட்டு மதிப்பு ஓர் அடுக்குமாடி குடியிருப்பினைப் பொருத்து அதிகமாக உள்ளது என கோரிக்கை பெறப்பட்டாலோ அல்லது குறைவாக இருப்பதாக அறிய வந்தாலோ அதனைப் பரிசீலித்து 10% வரை கூட்டு மதிப்பினைக் குறைத்து அல்லது அதிகரித்து சம்பந்தப்பட்ட துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் நிர்ணயம் செய்யலாம். அவ்வாறு 10% வரை குறைத்து துணை பதிவுத்துறை தலைவர் நிர்ணயம் செய்யும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளின் பட்டியலை உரிய விபரங்களுடன் அடுத்த மைய மதிப்பீட்டு குழுவின் முன்பாக தகவலுக்காக வைக்க வேண்டும். 10% மேல் குறைக்க வேண்டிய நிலை இருப்பின் உரிய பரிந்துரையுடன் துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் மைய வழிகாட்டி குழுவிற்கு அனுப்ப வேண்டும்.

ஓர் அடுக்குமாடி குடியிருப்பில் வணிக பயன்பாட்டிற்கும் குடியிருப்பு பயன்பாட்டிற்கும் இணைத்து கட்டடம் கட்டப்படலாம். வணிக முக்கியத்துவம் வாய்ந்த தெருக்களில் குறிப்பிட்ட சில தளங்கள் மட்டும் வணிக நிறுவனங்கள் அமைப்பதற்காக கட்டப்படலாம். வணிக பயன்பாட்டிற்கான அந்த ஃபிளாட்டிற்கு மட்டும் அந்த தெருவிற்காக நிர்ணயம் செய்யப்படும் மதிப்பானது கூட்டு மதிப்பிலிருந்து 50% உயர்த்தி கணக்கிட வேண்டும். அதில் உள்ள குடியிருப்பு பகுதிக்கான ஃபிளாட்டுகளுக்கு அந்த தெருவிற்கான கூட்டு மதிப்பை கடைபிடித்தால் போதுமானது. சில நேர்வுகளில் ஓர் அடுக்குமாடி குடியிருப்பு முழுவதும் வணிக பயன்பாட்டிற்காக கட்டப்படலாம், இதற்கான கூட்டுமதிப்பு துணை பதிவுத்துறை தலைவரால் தனியே நிர்ணயிக்கப்பட வேண்டும். அதனையும் தகவலுக்காக மைய வழிகாட்டி குழுவின் அடுத்த கூட்டத்திற்கு வைத்திட வேண்டும்.

மண்டல துணை பதிவுத்துறை தலைவர்களால் நிர்ணயிக்கப்படும் எந்த ஒரு பகுதிக்குமான (any place) எந்த ஒரு மதிப்பும் (any value) எந்த ஒரு காலத்திலும் (at any point of time) பதிவுத்துறை தலைவரால் தன்னிச்சையாக (suo moto) ஆய்வுக்கு உட்படுத்தி மாற்றப்படலாம்.

கூட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட பின்னர் கூட்டு மதிப்புடன் அதிகமான மதிப்பு ஆவணதாரரால் கடைப்பிடிக்கப்பட்டால் அம்மதிப்பினை அடுத்த ஆவணங்களுக்கு எடுத்துக்கொள்ள தேவையில்லை. மேலும் அதிக மதிப்பு ஒரு Flat-க்கு முன் ஆவணத்தில் கடைபிடிக்கப்பட்டிருந்தாலும் அதே Flat-ஆனது விற்பனைக்கு வரும்போது முன்பு கடைப்பிடித்த மதிப்பினை கடைப்பிடிக்க கோரத் தேவையில்லை.

தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் மற்றும் தமிழ்நாடு நகர்ப்புர வாழ்விட மேம்பாட்டு வாரியம் எழுதிக் கொடுக்கும் அடுக்குமாடி குடியிருப்புகளைப் பொருத்தமட்டில் தற்போது அந்தந்த வாரியங்களால் பின்பற்றப்பட்டு வரும் நடைமுறையையே தொடர்ந்து பின்பற்ற வேண்டும்.

முதல் விற்பனை தொடர்பாக அனைத்து அடுக்குமாடி குடியிருப்பு ஆவணங்களுக்கும் கூட்டு மதிப்பு மட்டுமே கணக்கில் கொண்டு பார்வை 1-ல் கண்ட

அரசாணையில் தெரிவிக்கப்பட்ட படி முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவு கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்.

மென்பொருளில் கூட்டு மதிப்பு கணக்கிடும் வசதி ஏற்படுத்தப்படும் வரை கைமுறையாக (Manually) கணக்கிட்டு உரிய முத்திரை தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்.

மேலே குறிப்பிட்ட புதிதாக நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ள நெறிமுறைகள் அனைத்தும் வழுவாது பின்பற்றப்பட வேண்டும் என அறிவுறுத்தப்படுகிறது. துணை பதிவுத்துறை தலைவர்கள் இந்த சுற்றறிக்கையினை பெற்றுக்கொண்டமைக்கு ஒப்புதல் அளிக்குமாறும் சம்பந்தப்பட்ட மாவட்டப்பதிவாளர்களிடம் ஒப்புதல் பெற்று கோர்வை செய்யுமாறும் மாவட்டப்பதிவாளர்கள் சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவாளரிடம் ஒப்புதல் பெற்று கோர்வை செய்யுமாறும் அறிவுறுத்தப்படுகிறது.

பதிவுத்துறை தலைவர்

வெளியீடு: இயக்குநர், செய்தி மக்கள் தொடர்புத்துறை, சென்னை-9

அரசின் செய்திகளை உடனுக்குடன் தெரிந்துகொள்ள :

