சுருக்கம்

நில உரிமை மாற்றம் – கிருட்டிணகிரி மாவட்டம், ஒசூர் வட்டம், விசுவநாதபுரம் கிராமம் புல எண். 1,2,3 முதலியன பரப்பளவு 2.01.0 ஹெக்டேர் அல்லது 4.96 ஏக்கர்கள் நஞ்சை அனாதீனம் புறம்போக்கு நிலத்தினை – தகவல் தொழில் நுட்ப பூங்கா அமைக்க "எல்காட்" நிறுவனத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் செய்து ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

வருவாய் (நி.மு 7)துறை

அரசாணை (நிலை) எண்: 83 நாள்:9.2.2007

படிக்கவும்:

1. கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட ஆட்சி தலைவரின் கடித எண். எச்.2/46296/2006 நாள்: 1.12.2006.
2. சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையரின், கடித எண். பி2/37379/2006, நாள்: 19.12.2006.

*****

கிருட்டிணகிரி மாவட்டம், ஒசூர் வட்டம், விசுவநாதபுரம் கிராமம் புல எண்.1,2,3, முதலியவற்றில் 2.01.0 ஹெக்டேர் (4.96 ஏக்கர்) நஞ்சை அனாதீனம் புறம்போக்கு நிலத்தினை தகவல் தொழில் நுட்பப் பூங்கா அமைக்க "எல்காட்" (ELCOT) நிறுவனத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் செய்வது தொடர்பாக கிருட்டிணகிரி மாவட்ட ஆட்சி தலைவர் கீழ்க்கண்டவாறு அறிக்கை அனுப்பியுள்ளார்:–

(i) ஒசூர் வட்டம், காளஹஸ்திபுரம் தரப்பு விஸ்வநாதபுரம் கிராமத்தில் கீழ்க்கண்ட அரசு புறம்போக்கு நிலங்கள் தகவல் தொழில்நுட்ப பூங்கா அமைக்க தேவைப்படுவதாக எல்காட் நிறுவனம் கோரியுள்ளது.

புல எண்.	பாகுபாடு	மொத்த விஸ்தீரணம்	பராதீனம் செய்யும் பரப்பு
1/2	அனாதீனம்	0.77.5	0.77.5
1/3	அனாதீனம்	0.23.5	0.23.5
1/4	அனாதீனம்	0.22.0	0.22.0
2/1	அனாதீனம்	0.29.5	0.29.5
2/7	அனாதீனம்	0.15.5	0.15.5
2/8	அனாதீனம்	0.11.5	0.11.5
2/9	அனாதீனம்	0.13.0	0.13.0
3/1	மேய்ச்சல் தரை	43.01.0	43.01.0
3/2	ஏரிக்கரை	0.36.5	0.36.5
3/3	அனாதீனம்	0.03.0	0.03.0
3/6	வாரி	0.16.5	0.16.5
3/8	அனாதீனம்	0.05.5	0.05.5
3/9	மேய்ச்சல் தரை	24.69.5	24.69.5
3/10	வாரி	0.39.5	0.39.5
	மொத்தம்	70.64.0	70.64.0

மேற்குறிப்பிட்ட புலங்களில் புல எண்கள் 1/2,1/3,1/4,2/1,2/7, 2/8,2/9,3/3,3/8 ஆகிய நஞ்சை அனாதீனம் புறம்போக்கு நிலங்கள் அடங்கியுள்ளன. இவற்றின் மொத்த விஸ்தீரணம் 2.01.0 ஹெக்டேர் ஆகும். மேற்குறிப்பிடப்பட்ட நிலங்களை நிலவகை மாற்றம் செய்ய மாவட்ட ஆட்சித்தலைவருக்கு அங்கீகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் நிலமதிப்பு தொகை ரூ.50,000/– க்கு மேற்படின் நில நிர்வாக ஆணையர் / அரசின் ஒப்புதல் பெற்ற பின்னரே நிலப்பராதீன நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள இயலும். மேற்படி நிலங்கள் தொழில்நுட்ப பூங்கா

அமைக்க தகுதியாக நிலங்களாக இருப்பதால் முழுநிலமும் பராதீனம் செய்ய உள்ளது. உட்பிரிவுகள் செய்யவேண்டிய அவசியம் எழவில்லை. இவ்வினத்தில் மொத்தம் 70.64.0 ஹெக்டேர் நிலம் நிலப்பராதீனம் செய்ய உத்தேசிக்கப்பட்ட இனத்தில் 2.01.0 ஹெக்டேர் நிலமும் உள்ளடக்கியதாகும் ;

(ii) மேற்கண்ட கிராமத்தில் மேற்குறிப்பிடப்பட்ட அரசு புறம்போக்கு நிலங்களை தொழில்நுட்பப் பூங்கா அமைக்க எல்காட் மேலாண்மை இயக்குநர் பெயரில் நிலம் பராதீனம் செய்ய ஆட்சேபணைகள் வரப்பெறவில்லை ;

(iii) மேற்கண்ட கிராமத்தில் உள்ள புல எண்கள் 1/2, 3, 4, 2/1, 7, 8, 9, 3/1, 2,3,6,8,9,10 ஆகிய புறம்போக்கு நிலங்களை எல்காட் மேலாண்மை இயக்குநர் பெயரில் பராதீனம் செய்ய தற்போது புதிய ஊராட்சி மன்ற உறுப்பினர்கள் பொறுப்பேற்றுள்ளதால் அவர்களிடமிருந்து ஊராட்சி மன்ற தீர்மானம் பெற்று பின்னர் அனுப்பி வைக்கப்படும் ;

(iv) மேற்கண்ட கிராமத்தில் உள்ள புல எண்கள் 1/2, 1/3, 1/4, ஆகியவற்றில் பூராவும் நஞ்சை அனாதீனம் நிலங்களாகும். இதில் சத்யநாராயணா என்பவர் கைப்பற்றி சாகுபடி அனுபவத்தில் உள்ளது. புல எண்கள் 2/1,2/7,2/8,2/9,3/3,3/8 ஆகிய நஞ்சை அனாதீனம் நிலங்களில் ரத்தினம்மா என்பவரால் பூராவும் கைப்பற்றி சாகுபடி அனுபவத்தில் உள்ளது. இருப்பினும் நஞ்சை நிலங்களுக்கு தண்ணீர் பாய்ச்சப்படுவதில்லை. மராகி சாகுபடி, மேற்படி நிலங்கள் அரசுக்கு தேவைப்படுவதால் முன்குறிப்பிட்ட ஆக்கிரமிப்புகள் அகற்ற நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு வருகிறது ;

(v) நிலம் பராதீனம் செய்யப்படும் புலன்களில் மரங்கள், கிணறு, கட்டிடங்கள், கோயில், சர்ச், மசூதி, புராதனச் சின்னங்கள், புதைகுழிகள் போன்ற நிலையான தடைகள் ஏதுமில்லை ;

(vi) மேற்கண்ட புலங்கள் தடையாணை புத்தகத்தில் பதியப்பட்ட நிலங்கள் அல்ல. மேற்கண்ட புலங்கள் யாவும் ஆதிதிராவிடர் நிபந்தனைக்குட்பட்ட நிலங்கள் அல்ல. இக்கிராமத்தில் போதுமான அளவு சமுதாய புறம்போக்கு நிலங்கள் உள்ளன. மேற்படி புலங்கள் நிலவகை மாற்றம் செய்வதால் பொதுமக்கள் நலன் எந்தவிதத்திலும் பாதிக்கப்படுவதில்லை ;

(vii) ஒசூர் வட்டம், காளஹஸ்திபுரம் தரப்பு விஸ்வநாதபுரம் கிராம புல எண்கள் 1 , 2 , 3 ஆகிய புறம்போக்கு நிலங்களுக்கு நிலமதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய காளஹஸ்திபுரம் கிராமத்தில் நடைபெற்ற விற்பனை புள்ளி விபரங்கள் 1.7.2005 முதல் 31.10.2006 வரையிலானவை ஒசூர் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் சேகரிக்கப்பட்டது. மேற்படி ஓராண்டு காலத்தில் 29 விற்பனைகள் நிகழ்ந்துள்ளன. கையகப்படுத்தப்படும் நிலங்களின் விலை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்ய மாதிரி நிலங்கள் தணிக்கை செய்யப்பட்டது. நில மாறுதல் செய்யப்பட உள்ள 2.01.0 ஹெக்டேர் நிலத்திற்கு நிலமதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய மாதிரி நிலமாக விஸ்வநாதபுரம் கிராமம் புல எண்.41 விஸ்தீரணம் 1.78 ஏக்கர் நிலம் ஒசூர் சார்பதிவாளர் அலுவலக பத்திர எண்.5139/06 நாள் 26.4.06ன்படி ரூ.1,78,000/—க்கு விற்பனை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ஏக்கர் ஒன்றின் மதிப்பு ரூ.1,00,000/— ஆகிறது. இந்த நிலம் நிலப்பரிவர்த்தனை செய்யப்படும் நிலங்களுக்கு அருகாமையிலும், மண் வயனம், தரம், தீர்வை ஆகியன நிலப்பரிவர்த்தனை செய்யப்படும் நிலங்களுக்கு குறைவானதாகவும் உள்ளதால், இதனையே மாதிரி நிலமாக தேர்வு செய்யப்பட்டது. மேலும் பராதீன நிலங்கள் நஞ்சை நிலமாக உள்ளதால் அதற்கான நிலமதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய மேற்படி கிராமத்தில் நஞ்சை நில விற்பனைகள் நடைபெறவில்லை என்பதால் தற்போது தேர்வு செய்யப்பட்டுள்ள புஞ்சை நிலத்தின் மதிப்பில் 11/2 மடங்கு தொகையினை கணக்கிட்டு அதன் அடிப்படையில் 2.01.0 ஹெக்டேர் நஞ்சை நிலங்களின் நிலமதிப்பு தொகையினை கணக்கிட்டு வசூலிக்கலாம்:—

1.	நிலமதிப்பு ஒரு ஏக்கர் மதிப்பு (பத்திர எண்.5139/06 நாள் 26.4.06)	— ரூ. 1,00,000/—
2.	நஞ்சை நிலத்திற்கான 1 1/2 மடங்கு தொகை	— ரூ. 1,50,000/—
3.	ஒரு ஹெக்டேர் மதிப்பு	— ரூ. 3,70,500/—

/த.பி.பா.

4. இதன்படி பராதீனம் செய்யப்பட உள்ள 2.01.0 ஹெக்டேர் மதிப்பு – ரூ. 7,44,705/–

5. ஆக மொத்தம் – ரூ. 7,44,705/–

(viii) மேற்படி புலங்கள் புதிய தகவல் தொழில் நுட்ப பூங்கா அமைக்க பராதீனம் செய்யப்பட உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ளதால் நிலமதிப்பு தொகையினை வசூலித்துக்கொண்டு 'எல்காட்' நிறுவனத்திற்கு பராதீனம் செய்யலாம்.

3. கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் அறிக்கையினை மேலனுப்புகையில், சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர் கீழ்க்கண்டவாறு அறிக்கை அனுப்பியுள்ளார்:–

(i) பிரதாப புலங்களில் ஆக்ரமணங்கள், மத சம்பந்தப்பட்ட சின்னங்கள், கட்டிடங்கள், மரங்கள், மின் அமைப்புகள் மற்றும் தொல்லியல் துறை சம்பந்தமான நினைவுச்சின்னங்கள் ஏதுமில்லை.

(ii) கிராமங்களில் 'அ 1' விளம்பரம் பிரசித்தி செய்யப்பட்டு ஆட்சேபணைகள் ஏதும் பெறப்படவில்லை. முன்மொழியப்பட்ட புலங்கள் அனைத்துமே முழுப்புலங்கள் என்பதால் உட்பிரிவு ஆவணங்களின் தேவை ஏற்படவில்லை. முன்மொழியப்பட்ட புலங்கள் அனைத்துமே வருவாய் கணக்குகளில் "அனாதீனம்" என வகைபாடு செய்யப்பட்டு, அவை வருவாய்த் துறையின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள ஆட்சேபணையற்ற வகைப் –பாட்டினைச் சேர்ந்தவை ;

(iii) இப்புலங்களுக்கான, நில மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய கடந்த 1.7.2005 –முதல் 31.10.2006 வரை நிகழ்ந்த விற்கிரையங்களுக்கான தகவல்களைச் சேகரித்து, அவற்றில் கூடுதல் விலை, குறைவு நிலை மற்றும் வீட்டுமனை விற்பனை போன்றவற்றை தள்ளுபடி செய்த, பத்திர எண்.5142/2006 நாள் 26.4.2006–இன்படி 1 ஏக்கர் நிலம் ரூ.1,00,000/– (ரூபாய் ஒரு இலட்சம் மட்டும்)–த்திற்கு விற்பனையானதை அடிப்படையாக வைத்து, நஞ்சை அனாதீன நிலங்கள் என்பதனால் ஒரு ஏக்கர் ரூ.1,50,000/– (ரூபாய் ஒரு இலட்சத்து ஐம்பதாயிரம் மட்டும்) விலை நிர்ணயம் செய்யலாம் என பரிந்துரை செய்துள்ளார். அனாதீனம் என்பது நிலவரித்திட்ட காலங்களில் எவராலும் உரிமை கோரப்படாத, வருவாய் புறம்போக்கு என்பதனால், அதனை ஏனைய புறம்போக்கு நிலங்களின் மதிப்புப்போலவே, மதிப்பீடு செய்ய வேண்டும். எனவே, மாவட்ட ஆட்சியர் நிர்ணயம் செய்த நில மதிப்பு சரியல்ல. மேலும், மாவட்ட வருவாய் அலுவலர், கிருட்டிணகிரி, சார் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இருந்து பெறப்பட்ட வழிகாட்டிப்பதிவேட்டின்படி இந்நிலங்களின் மதிப்பு ரூ.24,500/– (ரூபாய் இருபத்தி நான்காயிரத்து ஐந்நூறு மட்டும்) எனத் தெரிவித்துள்ளார். அது பரிந்துரைக்கப்பட்ட விற்கிரயத்தொகையின் மதிப்பீட்டினை விட குறைவாகவே உள்ளது. எனவே ஒரு ஏக்கர் ரூ.1,00,000/–(ரூபாய் ஒரு இலட்சம் மட்டும்) என்ற விற்கிரய அடிப்படையில், முன்மொழியப்பட்ட நில உரிமை மாற்ற நிலங்களின் மதிப்பு 2.01.0 ஹெக்டேர்கள் (அல்லது 4.96 ஏக்கர்) ரூ.4,96,470/– (ரூபாய் நான்கு இலட்சத்து தொண்ணூற்று ஆறாயிரத்து நானூற்று எழுபது மட்டும்) ஆகின்றது ; மற்றும்

(iv) எனவே, மேலே விவரிக்கப்பட்ட சூழ்நிலைகளின் அடிப்படையில், மாவட்ட ஆட்சியரின் அறிக்கையினை ஏற்று, கிருட்டிணகிரி மாவட்டம், விஸ்வநாதபுரம் கிராமம் புல எண். 1/2 முதலானவற்றில் 2.01.0 ஹெக்டேர் நிலம் (4.96 ஏக்கர்) நிலம், எல்காட் நிறுவனத்திற்கு ஒரு மடங்கு நிலக்கிரையமாக ரூ.4,96,470/– (ரூபாய் நான்கு இலட்சத்து தொண்ணூற்று ஆறாயிரத்து நானூற்று எழுபது மட்டும்) வசூலித்துக்கொண்டு, வருவாய் நிலையாணை எண். 24(6)–இன் கீழ் வழக்கமாக நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு நில உரிமை மாற்றம் செய்யலாம்.

4. கிருட்டிணகிரி மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் மற்றும் சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர் ஆகியோரின் அறிக்கைகளை நன்கு ஆய்வு செய்து அதனை ஏற்று, அதனடிப்படையில் கீழ்க்கண்டவாறு ஆணையிடுகிறது:–

அ) கிருட்டிணகிரி மாவட்டம், ஒசூர் வட்டம், விஸ்வநாதபுரம் கிராமம் புல எண். 1,2,3 முதலியவற்றில் 2.01.0 ஹெக்டேர் விஸ்தீரமுள்ள நிலத்தினை நில உரிமை மாற்றம் செய்யும் நாளில் நிலவும் ஒரு மடங்கு சந்தை மதிப்பினை வசூலித்துக்கொண்டு,

/கு.பி.ப.

தகவல் தொழில் நுட்பப் பூங்கா அமைக்கும் பொருட்டு வருவாய் நிலை ஆணை எண்.24-(6)இன் கீழ் உள்ள வழக்கமான நிபந்தனைகளுடன் "எல்காட்" நிறுவனத்திற்கு நில உரிமை மாற்றம் செய்யலாம் ;

ஆ) நிலம் எந்த நோக்கத்திற்காக தேவைப்படுகிறதோ அதற்காக மட்டுமே நிலத்தை பயன்படுத்த வேண்டும் ;

இ) பிரஸ்தாப புலமோ அல்லது ஒரு பகுதியோ தேவையில்லையெனில் அதை வருவாய்த்துறைக்கு மீண்டும் ஒப்படைக்கவேண்டும் ;

ஈ) தடையில்லாச்சான்றினை ஊராட்சி மன்ற தீர்மானம் மூலம் பெறவேண்டும்.

5. மேலே பத்தி 4-ல் உள்ள ஆணைக்கேற்ப தொடர் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளுமாறு கிருஷ்ணகிரி மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர் மற்றும் சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர் ஆகியோர் கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறார்கள்.

(ஆளுநரின் ஆணைப்படி)

ப.செல்வம்,
அரசுச் செயலாளர்

பெறுநர்:
சிறப்பு ஆணையர் மற்றும் நில நிர்வாக ஆணையர், சென்னை-5.
மாவட்ட ஆட்சித் தலைவர், கிருஷ்ணகிரி
தலைமைப் பொறியாளர், நீர்வள ஆதார அமைப்பு, சென்னை-5.
நகல்:
நிதித்துறை, சென்னை-9.
பொதுப்பணித்துறை அமைச்சர் அவர்களின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை-9.
வருவாய் மற்றும் சட்டத்துறை அமைச்சர் அவர்களின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை-9.
செயலர் அவர்களின் தனிச் செயலாளர், சென்னை-9.
இணைச் செயலர் (நிமு)அவர்களின் நேர்முக உதவியாளர், சென்னை-9.
இ.கோ/உதிரி.

/ஆளுநரின் ஆணைப்படி/

பிரிவு அலுவலர்