

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநரகம்,

சென்னை - 28.

சுற்றறிக்கை

ந.க. எண்.12843 / 2022 / TP-2.

நாள்: 09.11.2023

**பொருள்:** நகரமைப்பு - மாநகராட்சி / நகராட்சிக்குச் சொந்தமான பொது ஒதுக்கீடு இடங்கள் - முழுமைத்திட்டம், விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டம் மற்றும் மனைப்பிரிவுகளில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பூங்கா, விளையாடுமிடம், திறவெளி உள்ளிட்ட பொது ஒதுக்கீடு இடங்கள் - உபயோக மாற்றம் மற்றும் பொது ஒதுக்கீட்டிலிருந்து விலக்கு கோருதல் - குறித்த முன்மொழிவுகளை அனுப்புவதை முழுமையாக தவிர்க்கத் தெரிவித்தல் - தொடர்பாக.

- பார்வை:**
- 1 தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971.
  - 2 சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்மறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos.156 of 2000 and 45 of 2003, நாள்: 12.04.2007
  - 3 உச்ச நீதி மன்ற CIVIL APPELLATE / ORIGINAL JURISDICTION, CIVIL APPEAL No. 1890-91 of 2010 WITH CIVIL APPEAL NO. 7334 OF 2013 CIVIL APPEAL NO. 7847-7848 OF 2013 WRIT PETITION (CIVIL) No. 591 of 2015
  - 4 நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை ந.க. எண். 31178/2011/டிபி3, நாள்: 20.07.2011
  - 5 சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்மறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos. 38 & 39 of 2010, நாள்: 23.11.2010.
  - 6 சென்னை உயர்நீதி மன்ற நீதிப்பேராணை எண். W.P. Nos. 25981, 29953 & 4839 of 2017 and W.M.P. Nos. 27574, 27575 of 2017, 14368 of 2018, 32462, 32463 & 5058 of 2017, நாள்: 21.09.2023

7 சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளை  
நீதிப்பேராணை எண். W.P. (MD) No.8630 of 2009,  
நாள்: 20.10.2023.

\*\*\*\*\*

பூங்கா உள்ளிட்ட பொது ஒதுக்கீடுகள் பசுமையான சுற்றுச்சூழல் அழகு மற்றும் பொழுது போக்கு அம்சம் கொண்டது மட்டுமல்ல: ஒரு குடியிருப்புப்பகுதி அபிவிருத்தி அடையும்போது தூய்மையான நல்ல காற்றோட்ட வசதி, நல்ல தூரிய ஒளி மற்றும் நீர் சுழற்சி ஆகியவற்றை அப்பகுதியில் குடியிருக்கும் அனைவருக்கும் கிடைப்பதை உறுதி செய்வதோடு சுகாதார சீர்கேட்டினை தடுக்கும் பகுதியாகவும் அமைகிறது. எனவே, பொது ஒதுக்கீடு உபயோகம் என்பது "வசதி" (*mere amenity*) என்பதை விட அத்தியாவசிய தேவை என்பதே பொருத்தமாகும். எனவே, பொது ஒதுக்கீடு (*Reservation site*) என்பது அப்பகுதியில் வாழும் மக்களின் வாழ்க்கைத் தரத்துடன் (*Quality Life*) தொடர்புடைய ஒன்றாகும்.

➤ இதன் அடிப்படையிலேயே, தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971 மற்றும் அதன் விதிகளின்படி நில உபயோகத்திட்டங்களோ அல்லது மனைப்பிரிவோ அனுமதிக்கும்போது, பொது ஒதுக்கீடுகளுக்கான இடங்களை உறுதி செய்தே அனுமதி அளிக்கப்படுகிறது. இவ்வாறு அனுமதிக்கப்படும் பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை மாற்று உபயோகங்களுக்கு உட்படுத்துவது (*Change of Use*) மற்றும் பொது ஒதுக்கீட்டிலிருந்து விலக்குதல் (*De-reservation*) ஆகியவற்றை தடை செய்து பல்வேறு வழக்குகளில் உயர்நீதி மன்ற மற்றும் உச்ச நீதி மன்ற தீர்ப்பாணைகள் வழங்கப்பட்டுள்ளன.

இந்நீதிப்பேராணைகளின் சில பகுதிகள் (excerpts) :

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்முறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.Nos.156 of 2000 and 45 of 2003, நாள்:12.4.2007.

“ ....Reservation of one space for parks and play ground is universally recognised as a legitimate exercise of statutory power rationally related to the protection of the residents of the locality from the ill-effects of urbanisation and the Apex Court decisions referred supra, fully support the view that the area set apart for park as per the approved lay out plan, cannot be used or transferred for any other purpose.

.... We also direct the Chief Secretary, Local Administration Department, State of Tamil Nadu to communicate the copy of this order to all the local bodies to scrupulously apply and follow the above directions to all the layouts sanctioned or to be sanctioned. If there is any change or deviation in the purpose by the land owners or by any third party, the same shall be objected to and action shall be initiated as indicated above by the local body concerned.

For the reasons aforesaid, we hold that a portion of land reserved for public purpose in a layout or in a development plan or master plan approved by the local body cannot be used for any other purpose than the one specified therein. These appeals are ordered accordingly. "

இப்பொருள் தொடர்பாக உச்சநீதி மன்றத்தின் நீதிப்பேராணை CIVIL APPEAL No.1890-91 of 2010 WITH CIVIL APPEAL NO. 7334 OF 2013, CIVIL APPEAL NO. 7847-7848 OF 2013, WRIT PETITION (CIVIL) No.591 of 2015 கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். இப்பேராணையில்,

" ....The areas covered by the OSR cannot be diverted for any other purpose. The respondents are dutybound to ensure that the area set apart as OSR is stringently utilised only for the purpose in the Rule/Regulation. We direct that no area meant for OSR shall be utilised as dumping yards or any other purpose other than as OSR; " என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

➤ பொது ஒதுக்கீடுகளில், கட்டுமானங்கள் தடை செய்யப்படவேண்டும். அவ்வாறு ஏதேனும் கட்டுமானங்கள் இருப்பின் அவற்றை இடித்து அப்புறப்படுத்தி, அனுமதிக்கப்பட்ட பொது உபயோகத்தில், அவ்விடமானது நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும். சென்னை உயர்நீதி மன்ற நீதிப்பேராணை W.P.Nos.25981, 29953 & 4839 of 2017 and W.M.P.Nos. 27574, 27575 of 2017, 14368 of 2018, 32462, 32463 & 5058 of 2017 என்ற வழக்குகளில்,

" ....In the present case, the arguments as advanced by the petitioners are unacceptable, in view of the fact that layout was admittedly formed, housing plots were sold to third parties and residential buildings were constructed by forming roads and providing other common amenities. That being the factum, the land gifted by M/s.Kothari Industrial Corporation Limited for maintenance of park as per the Gift Deed is in force and thus, any sale of the park area is illegal and fraudulent.

....Therefore, the petitioners have not established any acceptable reasons for the purpose of interfering with the orders passed by the respondents. Accordingly, the respondents are directed to demolish the illegal constructions made in the park area or in any other common area and maintain the park for the benefit of the people of that locality.

.... In view of the facts and circumstances, this Court is inclined to pass the following orders:-

(1) The reliefs as such sought for in all these writ petitions are rejected.

(2) *The District Collector, Nilgiris District, the Commissioner, Coonoor Municipality, the Revenue Divisional Officer, Coonoor and the Tahsildar, Coonoor are directed to remove the encroachments, illegal occupations and unauthorised constructions in the park area gifted in favour of Coonoor Municipality, within a period of four weeks from the date of receipt of a copy of this order and maintain the park area free from encroachments and illegal occupations for the benefit of the people of that locality.*” என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

- மனைப்பிரிவு தொழில்நுட்ப அனுமதி சட்ட விதிமுறைகளின்படி வழங்கப்பட்ட பின்னர், பொது ஒதுக்கீடுகளை நில உரிமையாளர் / அபிவிருத்தியாளரால் நகர்ப்புர உள்ளாட்சிக்கு தானப்பத்திரம் வாயிலாக ஒப்படைக்கப்படவில்லை எனினும், பொது ஒதுக்கீடு அனுமதிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் உள்ளவாறே நிலைநிறுத்தப்பட வேண்டும். மாறாக, நில உரிமையாளர் / அபிவிருத்தியாளரால் பொது உபயோக இடத்தில் கட்டுமானங்கள் எதையும் உருவாக்கப்படக்கூடாது. அவ்வாறு இருப்பின், அக்கட்டுமானங்கள் அனுமதியற்ற அபிவிருத்தியாக கருதி, அவற்றை அப்புறப்படுத்தி, பொது ஒதுக்கீடு உபயோகம் நிலை நிறுத்தப்பட வேண்டும்.

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மதுரை கிளை நீதிப்பேராணை எண். WP(MD)No.8630 of 2009  
நாள் : 20.10.2023-இல்

“ .....From the judgments referred to above, it is clear that the spaces reserved for schools, community halls, parks etc., have to be used only for the particular purposes for which they were earmarked. Once the permission for layout is accorded and in that permission if a specific area is earmarked for the public purposes, even the planning authority does not have any power to grant permission to use the land for any other purposes. The effect of reservation is that the owner / promoter ceases to be a legal owner and he holds the lands for the benefit of the society or the public in general. However, in this case, the specific area allotted for primary school, community hall, park, play ground, etc., allotted in the original lay out have been utilised by the promoter for his own monetary benefits.

As per Rule 9(2)(c) of the Regulations any development of layouts without obtaining specific approval under these regulations will be construed as an unauthorised development and in such unauthorized development appropriate authority may initiate necessary action as per Sections 56 and 57 of the Town and Country Planning Act. Admittedly in this case, the places earmarked for school, community hall, parks, etc., have not been gifted by the 4th respondent to the local body which is in violation of the mandated regulations and the government orders.

*Accordingly this writ petition is allowed and the developments if any in the places earmarked for the primary school, park, community hall and open space as per the original approved layout dated 31.07.2003 in Na.Ka.No.15914 of 2003 have to be treated as unauthorised and are liable to be removed.* ” என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

➤ மேலும், நகர் ஊரமைப்புச்சட்டத்தின் கீழ் அனுமதிக்கப்படும் பொது ஒதுக்கீடுகள் அதன் நோக்கத்திலிருந்து மாற்றியமைக்கவோ, விலக்கம் செய்யவோ வழிவகையில்லை

இருப்பினும், இதன்பொருட்டு நீதி மன்றத்தை அணுகி, மாற்றியமைக்கவோ, விலக்கம் செய்யவோ கோரி, அக்கோரிக்கை நீதிமன்றத்தால் நிராகரிக்கப்பட்டிருப்பின், அவ்வாறான நீதிமன்ற பேராணையை மறு ஆய்விற் கு ( Review) உட்படுத்த இயலாது.

சென்னை உயர்நீதி மன்ற மேல்முறையீட்டு நீதிப்பேராணை எண். W.A.No.s. 38 & 39 of 2010, நாள்:23.11.2010-இல்

*“ .....Tamil Nadu Town and Country Planning Act, 1971 (T.N. Act 35 of 1972). Sections 32, 36 to 40 & 90 Land once reserved for public purpose cannot be released Once permission is accorded treating specific area as one for public purpose thereafter even Planning Authority shall not have power to exempt that land for being put to use for any other purpose State Government also cannot have any jurisdiction to alter conditions imposed in lay out whereby certain lands are earmarked as open space to be used for public purpose Lands reserved for some specific public purpose cannot also be put to some other public purpose other than one for which it was earmarked Government's power to de-reserve land is not available after layout plan is approved except as per Section 90 which confers power on Government only in respect of legality or correctness of lay out plan and not in respect of power to change usage of land as shown in layout Consequently failure to acquire land reserve place cannot result in release of land reserved for public purpose. ”* என உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது.

மேற்குறிப்பிட்ட நீதிப்பேராணைகளிலிருந்து, தமிழ்நாடு நகர் ஊரமைப்புச் சட்டம் 1971-இன்படி அனுமதிக்கப்பட்ட முழுமைத்திட்டம், விரிவு அபிவிருத்தித் திட்டம் மற்றும் மனைப்பிரிவுகளில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை அவற்றின் உபயோகத்தை அவ்வாறே நிலை நிறுத்துவதோடு, அவற்றை ஆக்கிரமிப்புகள் ஏதுமின்றி நகர்ப்புர உள்ளாட்சிகளால் பராமரிக்கப்பட வேண்டும் என்பது பல்வேறு காலக்கட்டங்களில் பல்வேறு வழக்குகளில் நீதிமன்றங்களால் தொடர்ச்சியாக உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளதை அறிய முடிகிறது.

பார்வை 4-இல் காணும் நகராட்சி நிர்வாக ஆணையர் அவர்களின் சுற்றறிக்கை நக எண்.31178/2011/டிபி3, நாள்: 20.07.2011-இல் நீதிப்பேராணை தீர்ப்பாணையைக் குறிப்பிட்டு அனைத்து மாநகராட்சி ஆணையர்கள் / நகராட்சி ஆணையர்களுக்கு இது போன்ற முன்மொழிவுகளை பரிந்துரை செய்து எந்த காரணம் கொண்டும் அனுப்ப வேண்டாமெனவும், நகராட்சி நிர்வாக மண்டல இயக்குநர் இது போன்ற முன்மொழிவுகளை பரிந்துரை செய்ய வேண்டாம் எனவும் அறிவுறுத்தப்பட்டுள்ளது.

இருப்பினும், பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை, நில உபயோகம் மாறுதல், நிலப்பரிவர்த்தனை, உபயோக விலக்கு (De-reserve) கட்டுமான அனுமதி, சாலை அமைக்கவும், திட / திரவ கழிவு மேலாண்மைக்காகவும், குடிநீர் தேவைக்காகவும் போன்ற காரணங்களுக்காக முன்மொழிவுகள் அனுப்பப்படுவது வருத்தத்திற்குரிய செயலாகும்.

எனவே, பொது ஒதுக்கீடு இடங்களை முறையாக பராமரிக்க கேட்டுக்கொள்வதோடு அவற்றை குறிப்பிடப்பட்ட நோக்கத்திலிருந்து எவ்வகையிலும் மாறுதல் செய்யும் முன்மொழிவுகளை அனுப்புவதை முழுமையாக தவிர்க்குமாறு அறிவுறுத்தப்படுகிறது. தவறும் பட்சத்தில் சம்மந்தப்பட்டவர்கள் மீது நிர்வாக ரீதியிலான கடுமையான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என தெரிவிக்கப்படுகிறது.

பெறுநர்:

அனைத்து மாநகராட்சி / நகராட்சி ஆணையர்கள்,  
அனைத்து நகராட்சி நிர்வாக மண்டல இயக்குநர்கள்,

நகராட்சி நிர்வாக இயக்குநர், 1/2

09/11/2023