393

அனுப்புநர்	பெறுநர்
முதன்மை செயலர் / உறுப்பினர்–செயலர்,	முதன்மை தலைமை பொறியாளர்
சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம்,	பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி
1, காந்தி–இர்வின் சாலை,	ரிப்பன் மாளிகை
எழும்பூர், சென்னை – 600 008.	சென்னை – 600 003

கடித எண்.: பி3/10959/2017 தேதி: 7.5.2018

ஐயா,

பொருள்: செ.பெ.வ.குழுமம் – திட்ட அனுமதி – பழைய நில அளவை எண்.797/1A, 1B1 மற்றும் 800/1A2 (பகுதி), நகர நில அளவை எண்.27/4, 28/4 மற்றும் 29, 'C' வார்டு, பகுதி எண்.21, மாதவரம் கிராமம், G.N.T.சாலை மற்றும் உள்வட்டச்சாலை (ஜவஹர்லால் நேரு சாலை), மாதவரம், சென்னையில் வாகன நிறுத்து தளம் + நான்கு தளங்களுடன் ஹோட்டல் மற்றம் தங்கும் விடுதி கட்டிடம் கொண்ட வணிகக் கட்டிடம் – ஒப்பளிக்கப்பட்டிருப்பது – தொடர்பாக.

பார்வை:
1. சிறப்பு கட்டிடப் பிரிவு எண்.518/2018ல் நாள் 28.7.2017அன்று கிடைக்கப் பெற்ற திட்ட அனுமதி விண்ணப்பம்.
2. அரசாணை (பல்வகை) எண்.163, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 9.9.2009.
3. அரசாணை (பல்வகை) எண். 86, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை, ந.வ. (ந.வ.4(1) துறை நாள் 28.3.2012.
4. அரசாணை (பல்வகை) எண். 303, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 30.12.2013 (த.நா.அ. அறிக்கை வெளியீட்டு நாள் 29.01.2014).
5. அரசாணை (பல்வகை) எண். 85, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை, நாள்16.5.2012.
6. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை கடித எண்.6188/UD-4(3)/2017-8 நாள் 13.6.2017.
7. அரசாணை (பல்வகை) எண். 172, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (ந.வ. (ந.வ.4(3) துறை நாள் 13.10.2017.
8. தீயணைப்புத்துறை மற்றும் மீட்பு பணித்துறை அவர்களிடமிருந்து உத்தேச கட்டுமானத்திற்காக தடையின்மைச் சான்றிதழ் பெற்ற எண்.1626/E1/2018 நாள் 14.2.2018 (NOC No.424/2018).
9. வழிகாட்டி மதிப்பீடு கோருதல் குறித்து சார்பதிவாளர், மாதவரம், சென்னை அவர்களுக்கு இதே எண் கொண்ட கடித நாள் 15.12.2018.
10. சார்பதிவாளர், மாதவரம், சென்னை அவர்களின் கடித எண்.166/2017 நாள் 26.12.2017.
11. வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் பிற கட்டணங்கள் கோருதல் குறித்து விண்ணப்பதாரருக்கு அனுப்பிய இதே எண் கொண்ட இவ்வலுவலக கடித நாள் 18.1.2018.
12. விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து கடிதம் கிடைக்கப் பெற்ற நாள்6.3.2018, 16.3.2018, 5.4.2018, 9.4.2018 மற்றும் 19.4.2018.
13. தனி வட்டாட்சியர், மாதவரம் அவர்களின் கடித எண்.ஓ.மு.எண்.550/2018/அ1 நாள் 15.3.2018.

****

பழைய நில அளவை எண்.797/1A, 1B1 மற்றும் 800/1A2 (பகுதி), நகர நில அளவை எண்.27/4, 28/4 மற்றும் 29, 'C' வார்டு, பகுதி எண்.21, மாதவரம் கிராமம், G.N.T.சாலை மற்றும் உள்வட்டச்சாலை (ஜவஹர்லால் நேரு சாலை), மாதவரம், சென்னையில் வாகன நிறுத்து தளம் + நான்கு தளங்களுடன் ஹோட்டல் மற்றம் தங்கும் விடுதி கட்டிடம் கொண்ட வணிக உபயோகம் கொண்ட கட்டிடத்தை கட்டுவதற்கு, பார்வை 1ல் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ள விண்ணப்பம், பார்வை–11ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்படுகிறது.

2. விண்ணப்பதாரர் பார்வை –11ல் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை ஒப்புக்கொண்டு, ரசீது எண் B006550 நாள் 2.2.2018–ல் கீழ்கண்ட கட்டணங்களைச் செலுத்தியுள்ளார்.

வளர்ச்சிக் கட்டணம்	ரூ. 5,91,240/–	ரசீது எண் B 006550 நாள் 2.2.2018
கூர்ந்தாய்வுக் கட்டணம்	ரூ. 1,510/–	
வரன்முறைக் கட்டணம்	ரூ. 1,10,530/–	
திறந்தவெளிக் கட்டணம்	ரூ. 2,81,400/–	
கட்டிடத்திற்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்:	ரூ.3,86,000/–	
கழிவுநீர்த் தொட்டிக்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்	ரூ.28,000/–	
அறிவிப்புப் பலகைக்கான வைப்புநிதி	ரூ. 10,000/–	
உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணம்	ரூ.5,13,100/–	
மொத்தம்	**ரூ. 19,21,780/–**	

3. உத்தேச திட்டத்திற்குக் கட்டிட அனுமதி வழங்குவதற்கு முன்னால், குடிநீர் வசதிளுக்கான வடிவமைப்புகனைள உறுதி செய்து கொள்ளுமாறு உள்ளாட்சி அமைப்பு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

4. கழிவு நீர் சுத்திகரிப்பு நிலையத்தின் பராமரிப்பை இந்த இடத்திற்கான பாதாள சாக்கடை திட்டம் வகுக்கப்பட்டு இந்த கட்டிடத்தில் இருந்து வரும் கழிவுநீரை பாதாள சாக்கடையில் இணைக்கும்வரை முதலில் கட்டிட முனைவோரே மேற்கொள்ள வேண்டும். குடியிருப்போர் சங்கம் உருவாக்கப்பட்ட பின் அதனிடம் பொறுப்பை ஒப்படைக்கும் வரையில் கட்டிட முனைவோரே அதைப் பராமரிக்க வேண்டும்.

5. அனுமதியளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ளவாறு மழை நீர் சேகரிப்பு நடவடிக்கைகள் குழுமத்திற்கு திருப்தி அளிக்கும் வகையில் அமையாதிருப்பதும், ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மீறியதாகவும் வளர்ச்சிக் கட்டுப்பாடு விதிகளுக்கு முரணானதாகவும் கருதப்பட்டு அதன்மீது அமலாக்க நடவடிக்கைகள் எடுக்கப்படும்.

6. கிணறுகள், மேல்நிலைத் தொட்டிகள் மற்றும் கழிவு நீர்த்தொட்டிகள், சுகாதாரமுறையில் உறுதியாக மூடப்பட்டு கொசுத் தொல்லைகள் இல்லாமல் பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

7. எண் பி/சிறப்புக் கட்டிடம்/87/2018 நாள் 7.5.2018 என எண்ணிடப்பட்ட இரு ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் இத்துடன் அனுப்பப்படுகின்றன. இத்திட்ட அனுமதி 7.5.2018 இருந்து 6.5.2023 வரை செல்லுபடியாகும்.

8. இந்த ஒப்பளிப்பு இறுதியானது அல்ல. உள்ளாட்சி அமைப்புச் சட்டத்தின் கீழ் கட்டிட அனுமதி பெறுவதற்கு, விண்ணப்பதாரர் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியை அணுக வேண்டும். கட்டிட அனுமதி பெற்ற பிறகு தான் கட்டிடத்தைக் கட்டத் தொடங்கலாம்.

9. நகர் மற்றும் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971ன் வகைப்பாட்டிற்கு ஏற்ப கட்டிடங்களுக்கு திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது. அதில் கட்டமைப்பு உறுதிப்பாடு மற்றும் கட்டுமானத்தின்போது பாதுகாப்பு போன்றவை இடம் பெறவில்லை. எனினும் இந்த வகையான அம்சங்கள் உள்ளாட்சித் துறை விதிகளில் உள்ளது.

கட்டிடத்தின் கட்டமைப்பு உறுதிபாட்டை பொறுத்தவரை சம்பந்தப்பட்ட உள்ளாட்சி சட்டம் 1920ல் கட்டிட விதியில் கூறியுள்ளது போல் அதாவது பெருநகர சென்னை நகர மாநகராட்சி சட்டம் 1919, தமிழ்நாடு மாவட்ட நகராட்சி விதிகள், தமிழ்நாடு ஊராட்சி விதிகள், இது உள்ளாட்சிதுறை அதிகாரத்தின் கீழ் வருகிறது. தமிழ்நாடு நகர் மற்றும் ஊரமைப்பு சட்டம் 1971 மூலம் வழங்கப்படும் திட்ட அனுமதியில் கட்டமைப்பு உறுதிப்பாடு இடம் பெறவில்லை. இருப்பினும், கட்டிடத்தின் தொடர் கட்டமைப்பு உறுதிப்பாடு மற்றும் கட்டுமானத்தின் போது பாதுகாப்பு போன்றவைகள் விண்ணப்பதாரர் / அபிவிருதியாளர் / பொது அதிகார நபர் மற்றும் வரைபடத்தில் கையொப்பமிட்டுள்ள கட்டமைப்பு பொறியாளர் / உரிமம் பெற்ற நில அளவையர் / கட்டிட வடிவமைப்பாளர் அவர்களின் பொறுப்பாகும்.

10. செ.பெ.வ.குழுமம் சட்டபூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதன்மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு, விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையபத்திரம், குத்தகை பத்திரம், பட்டா, தானப்பத்திரம், பொது அதிகார பத்திரம் மேலும் பல) விண்ணப்பதாரர் வளர்ச்சி செய்ய உரிமையுள்ளதா என்று மட்டுமே சரிபார்க்கப்படுகிறது. அதன்மூலம் முதற்கட்டமாக விண்ணப்பதாரருக்கு வளர்ச்சி செய்ய உரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கப்படுகிறது.

சொத்தினை வாங்க விரும்பும் எந்த நபரும், விண்ணப்பதாரருக்கு சொத்தின்மீது உள்ள உரிமையை தனியாக உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். மேலும் அதன்மேல் வேறு யாரும் தனி நபர் உரிமை கோரினால் அவர்கள் அதனை பொருத்தமான தகுதியுள்ள நீதிமன்றத்தின் முன் தீர்த்துக் கொள்ளலாம். இதனை முடிவு செய்ய செ.பெ.வ. குழுமம் பொருத்தமான அமைப்பு அல்ல.

11. கட்டிடம் கட்டப்படுவதைக் கண்காணிக்குமாறும், அது ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின்படியே கட்டப்படுகிறது என்பதை உறுதி செய்து கொள்ளும்படியும், அவ்வாறில்லாமல், ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டப்பட்டால் உடனுக்குடனேயே அமலாக்க நடவடிக்கை எடுக்குமாறும் உள்ளாட்சி அமைப்பு கேட்டுக் கொள்ளப்படுகிறது.

12. **"As approved by Tamil Nadu Govt. in G.O.Ms.No.112, H&UD Dept. dated 22.6.2017, to carry out the provisions of Real Estate (Regulation and Development) Act 2016, the Promoter has to advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any Real Estate Project or part of it, only after registering the Real Estate Project with the Real Estate Regulatory Authority".**

"தமிழ்நாடு அரசு, அரசாணை எண் **G.O.Ms.No.112, H&UD Dept.** நாள் **22.6.2017–ல்** கட்டிட, மனை விற்பனை (முறைப்படுத்தலும் மற்றும் மேம்படுத்தலும்) விதிகள் **2017–க்கு** ஒப்புதல் அளித்துள்ளது. இதன்படி மனை/கட்டிடம் விற்பவர் உத்தேசிக்கப்படவிருக்கும் மனை, கட்டிடம் (அ) அபார்ட்மெண்ட்டிற்கு விளம்பரம் செய்யவோ விற்பனை செய்யவோ முன்பதிவு செய்யவோ, விற்கவோ (அ) விலை அறிவிப்பு செய்யவோ மனை, கட்டிடம் (அ) அபார்ட்மெண்ட்டுகளை வாங்குபவர்களுக்கு அழைப்பு விடுக்கவோ எதுவாக இருந்தாலும், அக்கட்டிட, மனை விற்பனை திட்டத்தை தமிழ்நாடு கட்டிட, மனை விற்பனை ஒழுங்குமுறை குழுமத்தில் பதிவு செய்த பிறகே, செயல்படுத்த வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு இந்த திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்படுகிறது."

13. பார்வை–8ல் விண்ணப்பதாரர் உத்தேச திட்டத்திற்காக தீயணைப்புத்துறை மற்றும் மீட்புபணித்துறை அவர்களிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மைச் சான்றிதழில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை கடைபிடித்து கட்டுமானம் கட்டப்பட வேண்டும்.

தங்கள் உண்மையுள்ள,

08/6/18

முதன்மை செயலர் /
உறுப்பினர்–செயலருக்காக.

இணைப்பு:

1. ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின் 2 படிகள்.
2. திட்ட அனுமதியின் 2 படிகள்.

FOC

08/6/18

நகல்:

1. திரு வி.சீனிவாசன்
   பழைய எண்.38, புதிய எண்.28
   ஆனந்தவேலு தெரு, பெரம்பூர்
   சென்னை – 600 011

2. உறுப்பினர்
   உரியதுறை (Appropriate Authority)
   108, உத்தமர் காந்தி சாலை, நுங்கம்பாக்கம், சென்னை – 600 034

3. வருமானவரி ஆணையர்
   168, உத்தமர் காந்தி சாலை, நுங்கம்பாக்கம், சென்னை – 600 034

4. துணைதிட்ட அமைப்பாளர்
   செயலாக்கப்பிரிவு (வடக்கு), செ.பெ.வ.குழுமம், சென்னை– 600 008