-475-

அனுப்புநர்
முதன்மை செயலர் /உறுப்பினர்–செயலர்,
சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம்,
1, காந்தி–இர்வின் சாலை,
எழும்பூர், சென்னை – 600 008.

பெறுநர்
முதன்மை தலைமை பொறியாளர்
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி
ரிப்பன் மாளிகை
சென்னை – 600 003

கடித எண்: B1/22459/2018 தேதி: 26.04.2019

ஐயா,

பொருள்: செ.பெ.வ.குழுமம் – திட்ட அனுமதி – பழைய நில அளவை எண்.317/1(பகுதி), புதிய நில அளவை எண்.317/137, (பட்டாவின்படி), கொட்டிவாக்கம் கிராமம், மனை எண்.60, 61 & 62. நேரு நகர், இரண்டாவது இணைப்பு சாலை, கொட்டிவாக்கம், சென்னையில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள வாகன நிறுத்து தளம் + 4 தளங்களுடன் கூடிய 12 குடியிருப்புகள் (சர்வீஸ் அபார்ட்மென்ட்) கொண்ட குடியிருப்பு உபயோக கட்டிடம் கட்டுவதற்கு திட்ட அனுமதி – ஒப்பளிக்கப்பட்டிருப்பது – தொடர்பாக

பார்வை:
1. சிறப்பு கட்டிடப் பிரிவு எண்,BS1/2018/000594 நாள் 12.12.2018.
2. அரசாணை (பல்வகை) எண்.86, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 28.3.2012.
3. அரசாணை (பல்வகை) எண். 303, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 30.12.2013 (த.நா.அ. அறிக்கை வெளியீட்டு நாள் 29.01.2014).
4. அரசாணை (பல்வகை) எண்.78, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 4.5.2017.
5. அரசாணை (பல்வகை) எண்.85, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 16.5.2017.
6. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை கடித எண்.6188/UD-4(3)/2017-8 நாள் 13.6.2017.
7. அரசாணை எண்.147, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (ந.வ.1) நாள் 26.10.2018.
8. அரசாணை எண்.152, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (ந.வ.1) நாள் 01.11.2018.
9. அரசாணை எண்.21258/UD-1/2018-2 நாள் 14.11.2018.
10. பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி வழங்கிய திட்ட அனுமதி எண் (Planning Permit) PPA/WDCN14/02804/2017 நாள் 6.11.2017.
11. வளர்சிக் கட்டணம் மற்றும் பிற கட்டணங்கள் கோருதல் குறித்து விண்ணப்பதாரருக்கு இதே எண் கொண்ட இவ்வலுவலக கடித நாள் 11.03.2019.
12. விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து கடிதம் கிடைக்கப் பெற்ற நாள் 8.4.2019.

****

பழைய நில அளவை எண்.317/1(பகுதி), புதிய நில அளவை எண்.317/137, (பட்டாவின்படி), கொட்டிவாக்கம் கிராமம், மனை எண்.60, 61 & 62. நேரு நகர், இரண்டாவது இணைப்பு சாலை, கொட்டிவாக்கம், சென்னையில் உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள வாகன நிறுத்து தளம் + 4 தளங்களுடன் கூடிய 12 குடியிருப்புகள் (சர்வீஸ் அபார்ட்மென்ட்) கொண்ட குடியிருப்பு உபயோக கட்டிடம் கட்டுவதற்கு திட்ட அனுமதி பார்வை–1ல் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ள விண்ணப்பம், பார்வை 11–ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு ஒப்பளிக்கப்படுகிறது.

2. (அ) விண்ணப்பதாரர் பார்வை –11 இல் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை ஒப்புக்கொண்டு, ரசீது எண் **B0010615** நாள் 08.04.2019–ல் கீழ்கண்ட கட்டணங்களைச் செலுத்தியுள்ளார்.

விவரம்	மொத்த கட்டணம்	ஏற்கனவே செலுத்திய கட்டணம் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியிடம் திட்ட அனுமதி பெறப்பட்டபோது செலுத்திய கட்டணம்– CMDA Canara Bank Account on 24.8.2017.	தற்போது செலுத்திய கட்டணம் ரசீது எண் B0010615 நாள் 08.04.2019
வளர்ச்சிக் கட்டணம்	ரூ. 20,000/–	ரூ. 23,000/	---
கூர்ந்தாய்வுக் கட்டணம்	ரூ. 2,700/–	----	ரூ. 2,700/–

உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணம்	ரூ. 4,24,000/–	ரூ. 3,11,000/–	ரூ. 1,13,000/–
கட்டிடத்திற்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்:	ரூ. 3,40,000/–	---	ரூ. 3,40,000/–
அறிவிப்புப் பலகைக்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்:	ரூ. 10,000/–	---	ரூ. 10,000/–
கழிவுநீர்த்தொட்டிக்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்	ரூ. 12,000/–	---	ரூ. 12,000/–

3. ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளபடி மழை நீர் சேகரிப்பு அமைப்பைத் திருப்திகரமாக அமைக்காதிருப்பது, ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரை படத்திலிருந்தும், வளர்ச்சி விதிமுறைகள் விதிகளுக்கும் மீறிய செயலாகக் கருதப்படும், அதன்மீது அமலாக்க நடவடிக்கைகளும் எடுக்கப்படும்.

4. எண்.பி/சிறப்புக் கட்டிடம்/ 62 A&B /2019 நாள் 26.4.2019 என எண்ணிடப்பட்ட இரு ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் இத்துடன் அனுப்பபடுகின்றன. இத்திட்ட அனுமதி 26.4.2019 இருந்து 25.4.2024 வரை செல்லுபடியாகும் (**Permit No. 12445**).

5. 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.

6. 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.

7. செ.பெ.வ.குழுமம் சட்டபூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதன்மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு, விண்ணப்பதாரரின் விண்ணப்பத்துடன் சமர்ப்பித்த ஆவணங்களில் (கிரையத்தில் 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.

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

9. "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."

தங்கள் உண்மையுள்ள,

M. Sakthikumar 29/4/15

முதன்மை செயலர் / உறுப்பினர்–செயலருக்காக

29/4/19

இணைப்பு:

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

நகல்:

1. Thiru.K.Praveen,
   Plot Nos.60,61 and 62, Nehru Nagar,
   2nd Link Road,
   Kottivakkam,
   Chennai- 600 041,

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 (தெற்கு), செ.பெ.வ.குழுமம், சென்னை– 600 008