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

பெறுநர்
ஆணையர்
சிட்லபாக்கம் பேரூராட்சி
சிட்லபாக்கம்
சென்னை – 600 064.

கடித எண்.: பி2/17330/2018 தேதி: 3 .09.2019

ஐயா,

பொருள்: செ.பெ.வ.குழுமம்–திட்ட அனுமதி –முதல் பிரதானச் சாலை, சிட்லபாக்கம் நில அளவை எண்.190/2B சிட்லபாக்கம் கிராமம், உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள கூடுதல் பகுதிகள் கொண்ட குளிர் சாதன வசதிகளுடன் கூடிய 3 திரையரங்கம், அலுவலகம் மற்றும் பணியாளர்கள் அறை கொண்ட வாகனநிறுத்தும் தளம் (பகுதி), தரை தளம் (பகுதி) 1 திரை, முதல் தளம் (பகுதி) 1 திரை, இரண்டாவது தளம் (பகுதி) 1 திரை, மூன்றாவது தளம் (பகுதி) அலுவலகம் மற்றும் பணியாளர்கள் அறை ஏற்கனவே அமைந்துள்ள தரை தளம் (பகுதி) மற்றும் முதல் தளம் (பகுதி) 1 திரை ஆக மொத்தம் நான்கு திரையரங்கம் கட்டிடம் கட்டுவதற்கு திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்பட்டிருப்பது – தொடர்பாக

பார்வை:
1. சிறப்பு கட்டிடப் பிரிவு எண்.BS2/2018/000478 நாள் 25.09.2018.
2. அரசாணை (பல்வகை) எண். 303, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 30.12.2013 (த.நா.அ. அறிக்கை வெளியீட்டு நாள் 29.01.2014).
3. அரசாணை (பல்வகை) எண்.78, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 4.5.2017.
4. அரசாணை (பல்வகை) எண்.85, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 16.5.2017.
5. அரசாணை (பல்வகை) எண்.86, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 28.3.2012.
6. அரசாணை(பல்வகை)எண்.194,வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 30.12.2013.(த.நா.அ.அறிக்கை வெளியீட்டு நாள் 29.1.2014.
7. அரசாணை (பல்வகை) எண்.89, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை நாள் 11.5.2017.
8. தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி மற்றும் நகர்புற வளர்ச்சித் துறை கடித எண்.6188/UD-4(3)/2017-8 நாள் 13.6.2017.
9. அரசாணை (பல்வகை) எண்.135, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (SC1-2) நாள் 21.7.2017.
10. அரசாணை எண்.147, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (ந.வ.1) நாள் 26.10.2018.
11. அரசாணை எண்.152, வீ.வ,மற்றும் ந.வ.துறை (ந.வ.1) நாள் 01.11.2018.
12. தமிழ்நாடு தீயணைப்பு துறையிடமிருந்து பெறப்பட்ட தடையின்மை சான்றிதழ் நாள் 18.12.2018.
13. வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் பிற கட்டணங்கள் கோருதல் குறித்து விண்ணப்பதாரருக்கு இதே எண் கொண்ட இவ்வலுவலக கடித நாள் 07.11.2018.
14. உறைவிடக்கட்டணம் தொடர்பாக மாண்புமிகு உயர்நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்பட்ட இடைக்கால ஆணை எண். W.P.No.33680/2018.WMP Nos.39041,/2018 நாள்.20.12.2018.
15. தமிழ்நாடு காவல்துறை ஆணையர் மற்றும் காவல் துறை சார்ந்த தடையின்மை சான்றிதழ் நாள் 19.08.2019
16. விண்ணப்பதாரரிடமிருந்து கடிதம் கிடைக்கப் பெற்ற நாள் 19.08.2019

****

அனுப்பப்பட்டது 4/9/19

முதல் பிரதானச் சாலை, சிட்லபாக்கம் நில அளவை எண்.190/2B சிட்லபாக்கம் கிராமம், உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள கூடுதல் பகுதிகள் கொண்ட குளிர் சாதன வசதிகளுடன் கூடிய 3 திரையரங்கம், அலுவலகம் மற்றும் பணியாளர்கள் அறை கொண்ட வாகனநிறுத்தும் தளம் (பகுதி), தரை தளம் (பகுதி) 1 திரை, முதல் தளம் (பகுதி) 1 திரை, இரண்டாவது தளம் (பகுதி) 1 திரை, மூன்றாவது தளம் (பகுதி) அலுவலகம் மற்றும் பணியாளர்கள் அறை ஏற்கனவே அமைந்துள்ள தரை தளம் (பகுதி) மற்றும் முதல் தளம் (பகுதி) 1 திரை ஆக மொத்தம் நான்கு திரையரங்கம் கட்டிடம் கட்டுவதற்கு திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்பட்டிருப்பது பார்வை–1ல் சமர்ப்பிக்கப்பட்டுள்ள விண்ணப்பம், பார்வை–13–ல் கண்டுள்ள கடிதத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளுக்கு உட்பட்டு ஒப்பளிக்கப்படுகிறது.

2. (அ) விண்ணப்பதாரர் பார்வை–16இல் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை ஒப்புக்கொண்டு, ரசீது எண் **B008783** நாள் 04.01.2019–ல் கீழ்கண்ட கட்டணங்களைச் செலுத்தியுள்ளார்.

வளர்ச்சிக் கட்டணம் மற்றும் வட்டி	ரூ.92,000/– ரூ. 1785/–	ரசீது எண் **B008783** நாள் 04.01.2019
கூர்ந்தாய்வுக் கட்டணம்	ரூ. 7,000/–	
வரன்முறை கட்டம்	ரூ.4,78,000/–	
அறிவிப்புப் பலகைக்கான வைப்புநிதி	ரூ. 10,000/–	
கழிவுநீர்த்தொட்டிக்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்	ரூ. 92,000/–	
உள்கட்டமைப்பு வசதி கட்டணம் மற்றும் வட்டி	ரூ.14,86,000/– ரூ. 36030/–	
கட்டிடத்திற்கான காப்புறுதிக் கட்டணம்	ரூ.9,20,000/–	
உறைவிடத்திற்கான வட்டி கட்டணம்	ரூ.21,635/–	உறைவிடக்கட்டணம் தொடர்பாக உயர்நீதி மன்ற ஆணை எண்.W.P.No.33680/2018

3. (ஆ) பார்வை 13–ல் கோரப்பட்ட உறைவிடக் கட்டணம் (Shelter Fee) ரூ.11,14,500/– (ரூபாய் பதினொரு லட்சத்து பதிநாளாயிரத்தி ஐநூறு மட்டும்) விண்ணப்பதாரரால் செலுத்தப்படவில்லை. இதற்கு பதிலாக விண்ணப்பதாரர் சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் W.P.No.33680/2018,WMP Nos.3904,/2018 நாள்.07.11.2018 மூலமாக வழக்கு தொடுத்து வழக்கின் இறுதி தீர்ப்பு வரும்வரை சென்னைப் பெருநகர் வளர்ச்சிக் குழுமம் கோரியுள்ள உறைவிடக்கட்டணம் கட்ட தேவையில்லை என இடைக்கால உத்தரவு நாள்.20.12.2018 –ல் பெற்றுள்ளார். மேலும், விண்ணப்பதாரர் கடித நாள் 04.01.2019 இவ் வழக்கின் இறுதி தீர்ப்பு தங்களுக்கு எதிராக உத்தரவு வந்தால் செ.பெ.வ.கு கோரியுள்ள உறைவிடக்கட்டணத்தை (Shelter Fee) கட்ட தயாராக உள்ளோம் என ரூ.100/–மதிப்புள்ள பத்திரத்தாளில் உறுதிமொழி பத்திரம் கொடுத்துள்ளார். சென்னைஉயர்நீதிமன்ற உத்தரவு மற்றும் விண்ணப்பதாரரின் உறுதிமொழி பத்திரத்தின் அடிப்படையில் திட்ட அனுமதி வழங்கப்படுகிறது.

4.ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டியுள்ளபடி மழை நீர் சேகரிப்பு அமைப்பைத் திருப்திகரமாக அமைக்காதிருப்பது, ஒப்புதலளிக்கப்பட்ட வரை படத்திலிருந்தும், வளர்ச்சி

விதிமுறைகள் விதிகளுக்கும் மீறிய செயலாகக் கருதப்படும், அதன்மீது அமலாக்க நடவடிக்கைகளும் எடுக்கப்படும்

5. கிணறுகள், மேல்நிலை தொட்டிகள் மற்றும் கழிநீர் தொட்டிகள், சுகாதார முறையில் உறுதியாக மூடப்பட்டு கொசுத்தொல்லைகள் இல்லால் பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும்.

6. எண்.பி/சிறப்புக் கட்டிடம்/ 228A&B /2019 நாள் 3..09.2019 என எண்ணிடப்பட்ட இரு ஒப்பளிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள் இத்துடன் அனுப்பப்படுகின்றன. இத்திட்ட அனுமதி 3...9.2019 இருந்து 2..9.2024 வரை செல்லுபடியாகும் **(Permit No.12811)**

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.

7. 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 கூறிப்புள்ளது 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.

8. செ.பெ.வ.குழுமம் சட்டபூர்வமாக திட்ட அனுமதி அளிப்பதன்மூலம் விண்ணப்பதாரரின் பேரில் நில உரிமையை உறுதிப்படுத்தவில்லை. திட்ட அனுமதி அளிப்பதற்கு முன்பு, விண்ணப்பதாரரின் விண்ணபத்துடன் 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.

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

10. "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."

11. பார்வை 12 மற்றும் 15–ல் பெறப்பட்ட தடையின்மை சான்றிதழின்படி செயல்பட வேண்டும் என்ற நிபந்தனைக்கு உட்பட்டு இந்த திட்ட அனுமதி ஒப்பளிக்கப்படுகிறது."

தங்கள் உண்மையுள்ள,

3/9/19

o/c உறுப்பினர்–செயலருக்காக

இணைப்பு:

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

30/8/2019 3/9/19

நகல்:

1. **Thiru,Duraimohan**
   Varadharaja Theatre Pvt.Ltd.,
   190/2B, 1st Main Road,
   Chitlapakkam,
   Chennai – 600 064.

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