



## தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

எண். 100, அண்ணா சாலை, கிண்டி, சென்னை- 600 032.

தொலைபேசி : 044- 22201337

மின்னஞ்சல் முகவரி : [ombudsmanlocal@tn.gov.in](mailto:ombudsmanlocal@tn.gov.in)

முன்னிலை : மு. மாலிக் பெரோஸ்கான், இ.ஆ.ப., (ஒ)  
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

ஆணை எண்: 122/மா/2023

நாள் : 15.07.2023

திரு. M. கோபிநாத்,  
சென்னை - 600 081.

- முறையீட்டு மனுதாரர்

1) செயற் பொறியாளர்,  
நகரமைப்பு அலுவலகம்,  
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி.

2) மண்டல அலுவலர்,  
மண்டலம்-5, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி.

- எதிர்மனுதாரர்கள்

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, தூர்காதேவி நகர், எண்ணூர் நெடுஞ்சாலை, முதல் மாடி, எண்.16/158 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. M. கோபிநாத் என்பவரின் 28.04.2023 நாள்ிட்ட மனு 20.05.2023 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பெறப்பட்டு, 122/மா/2023 என எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாகப் பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

### ஆணை

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, தூர்காதேவி நகர், எண்ணூர் நெடுஞ்சாலை, முதல் மாடி, எண்.16/158 என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. M. கோபிநாத் தனது முறையீட்டு மனுவில்,

A High-Rise Building, having approval No.CMDA/PP/M5B/N/0103/2020, Dated 11/02/2021 of CMDA, is being constructed at Old Door Nos.31, 31A, 33 & 92. Present Door No.60, Shaik Maistry Street, Royapuram, Chennai - 13, comprised in Old S. Nos.2626 Part & 2627 Part, Present R.S.No.3060/2, Block No.46 of Tondiarpet Village, for the proposed construction of High Rise Residential Building consisting of Stilt Floor + First Floor (Parking Use) +2<sup>nd</sup> Floor to 8<sup>th</sup> Floor + 9<sup>th</sup> Floor (Part) with 54 dwelling units by M/s. Paramount Realty, Rep by its Partner, Thiru. Hussain Asgarali, having office at, No.4/330-A, Thambu Chetty Street, Parrys, Chennai - 1.



2. A Thembu Lane, which is abutting the above said construction site at the south side, had been proposed for road widening of 10 meters as per Second Master Plan as follows:-

List of Roads Requiring Advance Action to acquire Land to maintain the Street Alignment Prescribed in the Second Master Plan.

3. The above said Thambu Lane is belonging to Greater Chennai Corporation and has been proposed for road widening as per Second Master Plan by the Chennai Metropolitan Development Authority.

Rule, 39, Special rules for High Rise Buildings of Tamilnadu Combined Developments Buildings Rules 2019 says :

"the space set apart and notified for formation of a new road or road widening or street alignment shall be transferred to the Local Body through a registered Gift Deed before actual issuance of planning permission. The exact mode of conveyance of the land shall be consistent with the relevant enactment and regulations in such cases 'Transfer of Development Rights' (TDR) provisions of rule 48 are applicable."

4. And Guidelines for Transfer of Development Rights under the Development Regulations (i) for Chennai Metropolitan Area says:-

"In case of lands where it is partly affected by the Master Plan / Detailed Development Plan proposals or by any other development listed in the Regulation no.1 in the Annexure XXI of the DR, Planning Permission for development / construction in the remaining part of the site shall be considered by the Member Secretary, CMDA (or the competent authority to whom powers have been delegated for issue of planning permission) only after the part of the land required for the project / scheme has been surrendered through a registered gift deed satisfying the regulations for the grant of TDR stated in the Development Regulations."

5. But the requisite land which should have been left for road widening to above said Thambu Lane, which has been proposed for road widening to 10 meters as per Second Master Plan, has not been transferred by registered gift deed for road widening by the owner / developer of the above said construction site.

But in respect of the above said construction and Thambu lane, the planning permission approval, No.CMDA/PP/MSB/N/0103/2020, has been issued without getting transferred the space to the local body by a registered gift Deed and the planning permission approval, No.CMDA/PP/MSB/N/0103/2020, has been obtained by misrepresentation.

6. The minimum mandatory Set-back of 7 meter around the building stipulated as mandatory for High-rise building construction was not left enough physically. In the 9<sup>th</sup> Floor, total floor area has been constructed instead of 9<sup>th</sup> Floor (Part) against plan approved. The minimum Road width of 18 Meter for category II and III is not physically existing in the site abutting road and the frontage of plot width is below 25



meters this will prevent the flow of egress in case of emergency and the fire fighters will have to face challenge to ingress the building in case of emergency due to meager frontage. The Works Departments of Town Planning of Greater Chennai Corporation, who is the authority to issue building permission after scrutinizing the safety of the occupants and flow of ingress and egress during the emergency situation, has failed to consider safety parameters before issuing building permit.

7. Hence, I sent a complaint petition, dated 27/02/2023, to all the authorities to take action regarding this. But the Town Planning Department of Greater Chennai Corporation has stated that the planning permission approval, had been issued by CMDA hence my petition was forwarded to CMDA for further necessary action. The reply of Town Planning Department of Greater Chennai Corporation made me to feel unfortunate because the street subject to my complaint belongs to Greater Chennai Corporation and they did not make any objection conform to the land to be transferred to local body. The other departments relating to giving planning permission for High Rise Building did not reply and take action to/on my complaint dated 27.02.2023.

Hence, I filed this Compliant before this Honorable Tamil Nadu Local Bodies Ombudsman.

1. To take action against the authorities of Greater Chennai Corporation who failed to make objections before the Chennai Metropolitan Development Authority regarding the land which should have been transferred to local body through registered gift deed before sanctioning planning approval,
2. To take action against the authorities of Greater Chennai Corporation who issued building permission to the above said construction without considering the proposal of Second Master Plan knowing well that the subject site is under the mandatory condition of transferring the land to the road widening project proposed under the Acts for the safety and interest of general public and future development.
3. Direct the respondents to revoke the building permission issued by Greater Chennai Corporation Section, under 365 (4) of Chennai City Municipal Corporation Act, 1919, if it was found obtained by misrepresentation and suppressing the fact and
4. Direct the respondents call for and examine the records of inspection report Regarding plinth level construction, physical setbacks and safety parameters in case of emergency to the building subject to this complaint.

2. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோர் 22.06.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு வருமாறு 12.6.2023 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

மனுதாரர் 22.6.2023 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகவில்லை:-



பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, நகரமைப்பு அலுவலகத்தின் செயற்பொறியாளர் 22.06.2023 அன்று இம்முறைமன்றத்தில் நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை பின்வருமாறு சமர்ப்பித்துள்ளார் :

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி ராயபுரம், ஷேக் மேஸ்திரி தெரு, பழைய எண் 31, 31A, 33 & 92 புதிய எண் 60ல் கட்டப்பட்டுள்ள 9 மாடிக் கட்டடம் வரைபடத்திற்கு மாறாக கட்டப்பட்டுள்ளது என புகார் மனு பெறப்பட்டதையொட்டி மேற்கண்ட இடம் கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட்டது. மேலும், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் கடிதம் நாள் 1.6.2023ல் மேற்கண்ட கட்டடம் முழுமையாக கட்டப்பட்டுள்ளது எனவும், CMDA அளித்திருந்த திட்ட வரைபட அனுமதிக்கு மாறாக எதும் கட்டப்படவில்லை என தெரிவித்துள்ளது. எனவே, மனுதாரரின் புகார் மனு தொடர்பாக CMDA நடவடிக்கை எடுத்துள்ளது என இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். மேலும் CMDAவிலிருந்து பெறப்பட்ட கடிதத்தின் நகலினை இம்முறை மன்றத்தில் சமர்ப்பிக்கிறேன்.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் நகரமைப்பு செயற் பொறியாளர் 22.6.2023 நாளிட்ட அறிக்கையில்:

- The planning permission for the proposed construction of High-Rise Building is issued by Chennai Metropolitan Development Authority vide CMDA/PP/MSB/N/0103/2020 dated 11/02/2021.
- Based on the planning permission accorded by Chennai Metropolitan Development Authority the building permit is issued by Greater Chennai Corporation vide CEBA/WDCN05/00105/2021 dated 22.04.2021.
- As per the land use map of CMDA for Chennai Metropolitan Area, Thambu lane has been proposed as 10.0 m wide road.
- There is a land in between the construction site and the thambu lane. The land is classified as Sarkar Poromboke comprised in T.S.No.3061/1, Block No.46 of Tondiarpet Village, with utilization as toilet. A public toilet and unauthorized encroached tenements are in the land.

The Member Secretary, CMDA in his letter dated 01.06.2023 has stated that the building under reference is structurally completed and there is no violation of the approved plan issued by CMDA. Further, the widening proposal of Thambu Street is concerned CMDA has not earmarked any Road widening in the approved plan என்று தெரிவித்துள்ளார்.

மனுதாரர் 22.6.2023 அன்று நடைபெற்ற விசாரணையில் தன்னால் கலந்துகொள்ள இயலவில்லை எனவும் தனக்கு வேறொரு விசாரணை நாளை ஒதுக்கித் தருமாறு வேண்டிய நிலையில் மனுதாரரின் கோரிக்கையை ஏற்று, 3.7.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு ஆஜராகுமாறு 23.6.2023 நாளிட்ட அழைப்பாணை மனுதாரருக்கு அனுப்பப்பட்டது

மனுதாரர் 3.7.2023 அன்று நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை பின்வருமாறு சமர்ப்பித்துள்ளார்

சென்னை, இராயபுரம், தண்டையார் பேட்டை வில்லேஜ், ஷேக் மேஸ்திரி தெரு, கதவு எண்.60, பழைய சர்வே எண்.2626 (Part) புதிய சர்வே எண். 3060/2, பிளாக் எண்



46ல், 9 மாடிகள் கொண்ட அடுக்குமாடி குடியிருப்பு கட்டடம் கட்ட CMDAவிடம் இருந்து Paramount Reality என்ற நிறுவனம் அனுமதி பெற்றுள்ளது.

மேற்கண்ட கட்டடத்தின் பக்கவாட்டுத் தெருவான (Abutting Street) தம்பு தெரு, இரண்டாவது மாஸ்டர் பிளான்படி வருங்காலத்தில் மேற்கண்ட தெருவின் விரிவாக்கத்திற்காக 10 மீட்டர் அகலத்தில் சாலை விரிவாக்கத்திற்கு நிலம் ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். கட்டடம் கட்ட பிளானிங் பர்மிஷன், பில்டிங் பர்மிட் அளிக்கும்முன் விரிவாக்கப்பட வேண்டிய 10 மீட்டர் அகல இடைவெளிக்கு தேவையான நிலத்தை மேற்கண்ட நிறுவனம் உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு Gift Deed மூலம் ஒப்படைக்க வேண்டும். ஆனால் மேற்கண்ட நிறுவனம் முறையாக மாநகராட்சிக்கு சட்டப்படி ஒப்படைக்க வேண்டிய நிலத்தை ஒப்படைப்பு செய்யவில்லை.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி கட்டட அனுமதி அளிக்குமுன் மேற்கண்ட இரண்டாவது மாஸ்டர் பிளான்படி மேற்கண்ட தம்பு தெருவின் விரிவாக்கத்திற்கான மேற்கண்ட கட்டடத்திலிருந்து சாலையை நோக்கி 10 மீட்டர் அகல இடைவெளிக்கு அந்நிறுவனம் அளிக்கவேண்டிய நிபந்தனையை கவனத்தில் கொள்ளாமலும், CMDA வரைபட ஒப்புதலுக்கு மறுப்பு தெரிவிக்காமலும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி கட்டடம் கட்ட அனுமதி அளித்துள்ளது. இது குறித்து புகார் மனுக்கள் அளித்தும், அதன் மீது பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியால் எவ்வித நடவடிக்கையும் எடுக்காமல் மேற்கண்ட மனுக்களை CMDA விற்கு உரிய நடவடிக்கை எடுக்க மனுவினை மாற்றம் செய்துள்ளனர். ஆனால் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் 1.6.2023 நாளிட்ட, மாநகராட்சிக்கு அனுப்பப்பட்ட, எனக்கு நகலிடப்பட்ட கடிதத்தில் மற்ற விவரங்களுடன் பின்வருமாறு தெரிவித்துள்ளது:

The GCC is requested to take necessary action on the encroachment Under the delegation of powers issued by CMDA"

எனவே, சென்னை இரண்டாவது மாஸ்டர் பிளான்படி நிலம் ஒதுக்காமல் விதிகளை மீறி கட்டடம் கட்டுவதற்கான அனுமதி அளித்த பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அலுவலர்கள் மீது உரிய நடவடிக்கை எடுக்க ஆவன செய்யுமாறு இம்முறைமன்ற நடவடிக்கைக் கேட்டுக்கொள்கிறேன். பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியால் மேற்கண்ட இடத்திற்கு சட்டத்திற்கு புறம்பாக வழங்கப்பட்ட கட்டட அனுமதியை இரத்து செய்யவேண்டும்.

மேலும் இந்நேர்வு தொடர்பான சென்னை இரண்டாவது மாஸ்டர் பிளான் நகல் மற்றும் CMDA வின் 01.06.2023 நாளிட்ட கடிதத்தின் நகல்களை இம்முறைமன்ற நடவடிக்கையில் சமர்ப்பிக்கின்றேன்.

மனுதாரரின் மனு சம்பந்தமாக, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 5ன் மண்டல அலுவலர் 6.7.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு ஆஜராக கோரி அழைப்பாணை அனுப்பப்பட்டது:-

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி செயற் பொறியாளர் (நகரமைப்பு) மற்றும் மண்டலம் - 5ன் செயற்பொறியாளர் ஆகியோர் 6.7.2023 அன்று நேரடியாக ஆஜராகி தங்களது வாக்குமூலத்தை பின்வருமாறு சமர்ப்பித்துள்ளனர்:-



மனுதாரர் தனது மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள இடமான சென்னை தம்பு தெருவில் நேரடியாக ஆய்வு செய்யப்பட்டது. அங்கு ஆக்கிரமிப்பு செய்யப்பட்டு, 10 குடிசை வீடுகளும் மேலும் கழிப்பிடமும் உள்ளது கண்டறியப்பட்டது. மேற்கண்ட கழிப்பிடம் மற்றும் குடிசை வீடுகளை இன்னும் 3 மாத காலத்தில் அகற்றப்படும் என்பதை இம்முறை மன்றத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறோம்.

முறையீட்டு மனுதாரரின் மனு, வாக்குமூலம், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி நகரமைப்பு செயற் பொறியாளர் மற்றும் மண்டலம் - 5ன் செயற் பொறியாளரின் வாக்குமூலம் மற்றும் அறிக்கை ஆகியவை இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன. பரிசீலனையில் பின்வரும் விவரங்கள் அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர், சென்னை இராயபுரம், தண்டையார்பேட்டை வில்லேஜ், ஷேக் மேஸ்திரி தெரு, கதவு எண்.60ல் 9 மாடிகள் கொண்ட அடுக்குமாடி குடியிருப்பு கட்டடம், இரண்டாவது சென்னை மாஸ்டர் பிளான்படி, பக்கவாட்டுத் தெருவான தம்பு தெரு நோக்கி 10 மீட்டர், அகல இடைவெளி அளிக்காமல் கட்டப்பட்டுள்ளதாகவும், அக்கட்டடத்திற்கு அனுமதி அளித்த பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி அலுவலர்கள் மீது நடவடிக்கை எடுக்குமாறு மனுதாரர் கோரியுள்ளார்.

2. மனுதாரர் குறிப்பிட்டுள்ள அடுக்குமாடி குடியிருப்பு கட்டடம், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுவும் மேற்கண்ட கட்டடம் முழுமையாக கட்டப்பட்டுள்ளது எனவும் CMDA அளித்த வரைபட அனுமதிக்கு மாறாக ஏதும் கட்டப்படவில்லை எனவும், சென்னை பெருநகரத்திற்கான CMDA நில பயன்பாட்டு வரைபடத்தின்படி தம்பு தெரு 10 மீட்டர் அகல சாலையாக முன்மொழியப்பட்டுள்ளது எனவும், கட்டுமானப் பகுதிக்கும் தம்பு தெருவிற்கும் இடையே சர்கார் புறம்போக்கு நிலம் சர்வே எண்.3061/1, பிளாக் எண்.46, தண்டையார்பேட்டை வில்லேஜ், கழிப்பறையாக பயன்படுத்தப்படுகிறது எனவும், ஆக்கிரமிப்பு குடியிருப்புகள் உள்ளன எனவும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி நகரமைப்பு செயற்பொறியாளரின் வாக்குமூலம் மற்றும் அறிக்கையின் மூலம் அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர் குறிப்பிட்டவாறு, சென்னை இராயபுரம் தண்டையார் பேட்டை வில்லேஜ், ஷேக் மேஸ்திரி தெரு, கதவு எண்.60ல் 9 மாடிகள் கொண்ட அடுக்குமாடி குடியிருப்பு கட்டடத்திற்கும், அக்கட்டடத்திலிருந்து சாலையை நோக்கி 10 மீட்டர் அகல இடைவெளி விடப்பட்டுள்ளதா என்பதற்கு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் நகரமைப்பு செயற்பொறியாளரும் மண்டலம் - 5ன் செயற்பொறியாளரும் சரியான விளக்கம் அளிக்க இயலவில்லை. ஆனால் கட்டடம் உள்ள பகுதிக்கும் தம்பு தெருவிற்கும் இடையே சர்வே எண்.3061/1, பிளாக் 46ல் சர்கார் புறம்போக்கு நிலம் உள்ளது என்றும் அதில் கழிப்பறை கட்டப்பட்டுள்ளது என்றும் தெரியவருகிறது. ஆனால், மனுதாரர் குறிப்பிட்ட 10 மீட்டர் இடைவெளி கொண்டதா என்பதற்கு ஆதாரம் ஏதும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி நகரமைப்பு துறை அளிக்கவில்லை. இருப்பினும், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக்குழுவும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சிக்கு 1.6.2023 நாளிட்ட கடிதத்தில் மேற்குறிப்பிட்ட கட்டடம் கட்டப்பட்டதில் எவ்வித விதி மீறல்களும் இல்லையென்று தெரிவித்துள்ளது குறிப்பிடத்தக்கது.

மேற்கண்ட சூழ்நிலையில் முதலில் இந்த ஆக்கிரமிப்புகளைப் பற்றி எதுவும் தெரிவிக்காமல் இருந்த மண்டலப் பகுதி பொறியாளரின் நிலை கண்டிக்கத்தக்கது. இப்போக்கு ஆக்கிரமிப்புகளுக்கும் துணைபோவதும் மாநகராட்சியின் சொத்தினைச் சரிவர பாதுகாக்கும் உணர்வும் இல்லாததைக் காட்டுகிறது. இது கண்டிக்கத்தக்கதாகும்.

மனுதாரர் குறிப்பிட்டவாறு சென்னை இரண்டாவது மாஸ்டர் பிளான்படி 10 மீட்டர் இடைவெளி நிலம், மேற்கண்ட கட்டடத்திற்கும், தம்புதெருவிற்கும் இடையே உள்ள சர்கார்



புறம்போக்கு நிலத்தில் உள்ளதா என்பதை உறுதி செய்யுமாறும், தம்பு தெருவில் 10 குடிசை வீடுகளும், கழிப்பறையும் ஆக்கிரமிப்பு செய்து கட்டப்பட்டுள்ளதை 3 மாதங்களில் அகற்ற நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என்று பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் மண்டலம் -5ன் செயற்பொறியாளர் தன்னுடைய வாக்குமூலத்தில் தெரிவித்ததன் அடிப்படையில் தேவையான நடவடிக்கை எடுக்கவும், எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கை குறித்த அறிக்கையினை இம்முறைமன்றத்திற்கு 30 நாட்களுக்குள் அனுப்பி வைக்குமாறு, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி ஆணையருக்கு இம்முறைமன்ற ஆணையிடுகிறது.

2023-ஆம் ஆண்டு ஜூலை திங்கள் 15-ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாறான வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

- 1) திரு. M. கோபிநாத்,  
16/158, முதல் தளம்,  
எண்ணூர் நெடுஞ்சாலை,  
தூர்காதேவி நகர், தண்டையார்பேட்டை,  
சென்னை - 600 081.
- 2) கூடுதல் தலைமைச் செயலாளர் / ஆணையாளர்,  
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை - 600 003.
- 3) The Executive Engineer, Town Planning Department,  
Greater Chennai Corporation,  
Rippon Building, Chennai - 600 003.
- 4) Zonal Officer, Zone - 5, Greater Chennai Corporation,  
No.62, Basin Bridge Road,  
Old Washermanpet, Chennai - 600 021.
- 5) கண்காணிப்பு பொறியாளர், மழைநீர் வடிகால்துறை  
ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer),  
பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,  
ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை - 600 003.

நகல்

மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்

இகோ/உதிரிகள்

//ஆணைப்படி அனுப்பப்படுகிறது//



*(Handwritten Signature)*  
உதவிப் பதிவாளர்.