தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவம்

எண். 100, அண்ணா சாலை, கிண்டி, சென்னை- 600 032.
தொலைபேசி : 044– 22201337
மின்னஞ்சல் முகவரி : ombudsmanlocal@tn.gov.in

முன்னிலை : மு. மாலிக் பெரோஸ் கான், இ.ஆ.ப., (ஓ)
தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்

ஆணை எண்: 145/மா/2023
நாள் : 22.06.2023

திரு. S. சுரேஷ்,
சென்னை. – முறையீட்டு மனுதாரர்

மண்டல அலுவலர்,
மண்டலம் - 4, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி. – எதிர்மனுதாரர்

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, குமரன் நகர், எண்.14/19 முதல் தெரு என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. S. சுரேஷ் என்பவரின் 23.05.2023 நாளிட்ட மனு 24.05.2023 அன்று இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் பெறப்பட்டு, 145/மா/2023 என்ற எண்ணிட்ட முறையீட்டு மனுவாகப் பதிவு செய்யப்பட்டது. மனுதாரரின் முறையீட்டு மனு பரிசீலனை செய்யப்பட்டு, கீழ்க்காணும் ஆணை வெளியிடப்படுகிறது.

ஆணை

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, தண்டையார்பேட்டை, குமரன் நகர், எண்.14/19 முதல் தெரு என்கிற முகவரியில் வசிக்கும் திரு. S. சுரேஷ் என்பவரின் 23.05.2023 நாளிட்ட தனது மனுவில்,

The Planning Permission Approval No.PPA/WDCN04/04442/2021 has been sanctioned for the construction of stilt floor for parking (6 car and 12 Two – Wheeler) + 1st floor +2nd floor +3rd floor to the site situated at Old No.23, New No.29, Avadhana Ramasamy Street, Old Washermanpet, Chennai – 600 021. The width of the street abutting the above said site is 5.20 meters and the width of the plot is 48 feet and the total extent of plot area is 4921 square feet as per site. The site where the above said construction has been carried out is coming under the classification of Continuous Building Area Zone where only 2 Floor Space Index is permissible as per Tamilnadu Combined Development Building Rules, 2019 and as per plan approved. But the above said building has been constructed to more than 2 Floor Space Index as Ground floor + 1st floor +2nd floor + 3rd floor + 4th floor without leaving parking space and drive way in stilt floor.

2. Hence, I have give online complaint, on 17.02.2023 and it was replied to me on 08.03.2023 that site was inspected and stop work notice has been issued. But the construction work has been carried out and completed even after I was replied that

stop work notice has been issued. Subsequently I gave another online complaint, on 25.03.2023, regarding construction work completed subsequent to the stop work notice. But it is being replied multiple time that the complaint was forwarded up and down. But the occupants started to use the above said building with power supply and drainage and water supply. And I have given written complaint, dated 11.04.2023 to the Executive Engineer, Zone-04 of Greater Chennai Corporation. But action was not taken and reply was not given to my complaint.

3. The Public information Officer has replied that the building was being constructed by deviating the sanction plan hence stop work notice was issued on 28.03.2023. And the copy of the Stop work notice, dated 28.03.2023, issued to owner, copy of the lock and seal demolition notice, dated 07.04.2023, issued to owner and copy of the building plan were given to me through RTI based on which I came to know that the construction in the above said site has been carried out and completed without conformity to the approved plan .

4. And the authorities concerned has failed to stop and control the unauthorized / deviated construction in the above said site, even though the above said construction has been carried out for more than two years. And the above said site is within the 50 meters distance and very close to the land of Chennai Metro Rail Limited (CMRL). But the mandatory provision of submitting No. Objection Certificate obtained from Chennai Metro Rail Limited (CMRL), if the site is coming within the distance of 50 meters to the limit of CNMRL was not followed while scrutinising the plan approval. And this building will cause heavy traffic hindrance, because of the above said vast construction site has no enough parking space.

5. It is evident that the construction work has been carried out and completed even though the stop work notice was issued on 28.03.2023 by the authorities of Greater Chennai Corporation.

6. It is evident that the lock & seal and demolition notice, was issued on 07.04.2023 by the Greater Chennai Corporation. But further enforcement action to execute the mandatory provision under section 56 and 57 of Tamilnadu Town and Country Planning Act, 1971 was not taken yet and the building subject to this complaint is being used with power supply, water supply and drainage connections without any objections from the authorities of Greater Chennai Corporation. Hence, I request that,

1. To take enforcement action to discontinue the usage of the above said unauthorized / deviated building and take subsequent action under sub-section 2-A of section 56 of the Tamilnadu Town and Country Planning Act, 1971 to lock and seal the building.
2. To inform the Sub-registrar of Royapuram SRO, Chennai, of Tamilnadu registration department not to register the transfer of property belongs to the site subject to this complaint to protect the innocent buyer from getting cheated by suppressing the fact of lock & seal and demolition notice issued.
3. To take action to disconnect the power of supply, water supply and drainage connections to the above said unauthorized / deviated building subject this complaint.
4. To revoke the building permission No.BA/WDC/No4/05926/2061, dated 08/10/2021.
5. And direct the Commissioner Greater Chennai Corporation to take action against the authorities those who involved in maladministration and

irregularities in monitoring and controlling the unauthorized/deviated development in the above said site and those who made revenue loss to the local bodies to the value of Rs.52,17,960/- by allowing the Owner Developer to violate the rules and regulations made under the Act.

மேற்கண்ட புகார் மனுவின் மீதான அறிக்கையை அனுப்புமாறு, தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவத்தின் 26.5.2023 நாளிட்ட அறிவிப்பு மூலம் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியின் மண்டலம் 4ன் மண்டல அலுவலர் அவர்களிடம் கோரப்பட்டது. அவர் தனது 16.06.2023 நாளிட்ட அறிக்கையில்:-

இந்நேர்வில் மாநகராட்சி அலுவலர்களால் கடந்த 28.03.2023 அன்று கள ஆய்வு செய்ததன் அடிப்படையில் திருமதி G. திவ்யா என்பவர் மண்டலம் - 4 பகுதி – 11 வார்டு - 48, பழைய கதவு எண்.23, புதிய கதவு எண்.29, அவதான ராமசாமி தெரு, வண்ணாரப்பேட்டை, சென்னை – 600 021 என்ற முகவரியில் அனுமதியின்றி 4வது மாடி கட்டிடம் கட்டி வருவது தெரிய வந்தது. எனவே அந்த கட்டிடத்திற்கு கடந்த 28.03.2023 அன்று வேலை நிறுத்த தாக்கீது (Calling for Approved Plan) வழங்கப்பட்டது மேலும், அதன் தொடர்ச்சியாக கடந்த 11.04.2023 அன்று இக்கட்டிடத்திற்கு கட்டடம் பூட்டி மற்றும் சீல் வைக்கும் தாக்கீது (Lock and Seal Notice) வழங்கப்பட்டது. மேலும் கடந்த 28.04.2023 அன்று இக்கட்டடத்திற்கு பயன்பாட்டிலிருந்து வெளியேற அறிவுறுத்தும் தாக்கீது (De Occupation Notice) தயாரிக்கப்பட்டு வழங்கப்பட்டுள்ளது.

மேலும் தொடர்ச்சியாக நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு வருகிறது. பூட்டி சீல் வைக்கும் பணியை ஆணையர் அவர்களின் உத்தரவு பெற்று உடனடியாக நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என தகவலுக்காக தெரிவித்துக்கொள்ளப்படுகிறது.

2. இம்மனு தொடர்பாக மனுதாரர் மற்றும் எதிர்மனுதாரர் ஆகியோர் 20.06.2023 அன்று நேரடி விசாரணைக்கு வருமாறு 12.6.2023 நாளிட்ட அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டன.

மனுதாரர் 20.06.2023 அன்றைய நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை கீழ்க்கண்டவாறு சமர்ப்பித்துள்ளார்.

> பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்–4, பழைய வண்ணாரப்பேட்டை, அவதான ராமசாமி தெரு, கதவு எண்.29ல் மூன்று மாடி அடுக்குமாடி குடியிருப்பிற்கு அனுமதி பெற்று அதற்கு மாறாக நான்காவது தளமும் தரை தளத்தில் ஸ்டில்ட் தளத்தில் கட்டடமும் கட்டப்பட்டுள்ளது. நான் 17.02.2023 அன்று புகார் மனு அளித்தவுடன் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்–4 அலுவலர்களால் 28.03.2023 அன்று Stop Work Notice / Notice calling for approved plan–ம், 07.04.2023 அன்று Lock & Seal தாக்கீதும் 24.04.2023 அன்று De-occupation தாக்கீதும் கட்டிட உரிமையாளருக்கு வழங்கப் பட்டுள்ளது. அதன்பிறகு பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்–4ன் அலுவலர்களால் அமலாக்க நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படவில்லை. எனவே, அவ்விதிமீறல் கட்டிடத்திற்கு மின்சார வசதி, தண்ணீர் வசதி வழங்குவதற்கு பெருநகர சென்னை மாநகராட்சியால் ஆட்சேபனை ஏதும் தெரிவிக்கவில்லை.
>
> எனவே, அனுமதிக்கு மாறாக கட்டப்பட்ட மேற்கண்ட கட்டடத்திற்கு அமலாக்க நடவடிக்கை எடுக்காத பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்–4ன் அலுவலர்கள்

மீது உரிய நடவடிக்கை எடுக்குமாறு இம்முறைமன்ற நடுவத்தைக் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்-4ன் உதவி பொறியாளர் 20.06.2023 அன்று நடைபெற்ற நேரடி விசாரணையில் ஆஜராகி தனது வாக்குமூலத்தை பின்வருமாறு சமர்ப்பித்துள்ளார் :

மனுதாரர் திரு S.சுரேஷ் என்பவர் அளித்துள்ள மனு மீது பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி, மண்டலம்–4ன் அலுவலர்களால் 28.03.2023 அன்று கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதின் அடிப்படையில் மனுதாரர் குறிப்பிட்ட கட்டடத்தில் அனுமதியின்றி நான்காவது மாடி கட்டடம் கட்டி வருவது தெரியவந்த நிலையில் 28.03.2023 அன்று calling for approved plan தாக்கீதும் அதனைத் தொடர்ந்து 07.04.2023 அன்று Lock & Seal தாக்கீதும், 28.04.2023 அன்று De-occupation தாக்கீதும் கட்டட உரிமையாளருக்கு வழங்கப்பட்டன. மேலும், கட்டடத்தை பூட்டி சீல் வைக்கும் பணியை பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி ஆணையரின் உத்தரவு பெற்று மேல் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என்ற தகவலும் இம்முறைமன்ற நடுவத்தில் தெரிவித்துக்கொள்கிறேன். மேலே குறிப்பிட்டுள்ள தாக்கீதுகளின் நகல்களை இம்முறைமன்றத்திற்கு சமர்ப்பிக்கிறேன்

மேலும், 16.06.2023 நாளிட்ட அறிக்கையில் தெரிவித்துள்ள விவரங்களை மேல்வாக்குமூலமாக எடுத்துக்கொள்ளும்படி இம்முறைமன்ற நடுவத்தைக் கேட்டுக்கொள்கிறேன்.

முறையீட்டு மனுதாரரின் மனு, வாக்குமூலம், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் – 4ன் செயற் பொறியாளரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் இம்முறைமன்ற நடுவத்தால் கவனமுடன் பரிசீலிக்கப்பட்டன. பரிசீலனையில் பின்வரும் விவரங்கள் அறிய முடிகிறது.

மனுதாரர் திரு. S. சுரேஷ் சென்னை பழைய வண்ணாரப்பேட்டை, அவதான இராமசாமி தெருவில் மூன்று மாடி அடுக்கு மாடி குடியிருப்பிற்கு அனுமதி பெற்று, அதற்கு மாறாக நான்காவது மாடியும், ஸ்டில்ட் தளத்திலும் கட்டடம் கட்டியுள்ளதாக பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 4ன் அலுவலர்களுக்கு புகார் மனு அளித்தும் நடவடிக்கை எடுக்காத காரணத்தினால், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 4ன் அலுவலர்கள் மீது விசாரணை மேற்கொண்டு ஆவன செய்யுமாறு கோரியுள்ளார்.

மனுதாரர் குறிப்பிட்ட அடுக்குமாடி கட்டடத்தை கள ஆய்வு செய்யப்பட்டதில் அனுமதிக்கு மாறாக நான்காவது மாடி கட்டி வந்தது கண்டறியப்பட்ட நிலையில், கட்டடம் உரிமையாளருக்கு 28.3.2023 அன்று Calling for approved Plan தாக்கீதும், 7.4.2023 அன்று Lock and Seal தாக்கீதும், 28.4.2023 அன்று De Occupation தாக்கீது வழங்கப்பட்டது என்பது, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 4ன் செயற் பொறியாளரின் அறிக்கை மற்றும் வாக்குமூலம் ஆகியவற்றின் மூலம் அறியமுடிகிறது.

மனுதாரர் நேரடி விசாரணையில் இக்குறிப்பிட்ட கட்டடத்திற்கு மட்டும் புகார் மனு அளித்தது குறித்து, சரியான விளக்கம் அன்னாரால் அளிக்க இயலவில்லை. அனுமதிக்கு மாறாக கட்டப்பட்டதாக குறிப்பிட்ட நிலையில், அதற்கு சரியான விளக்கம் தர இயலவில்லை. எனவே, மனுதாரர் அளித்துள்ள புகார் உள்நோக்கம் உள்ளதாக என இம்முறைமன்றம் கருதுகிறது.

மனுதாரர் குறிப்பிட்டவாறு மேற்கண்ட விதிமீறல் கட்டடத்திற்கு குடிநீர் இணைப்பு மற்றும் மின் இணைப்பு வழங்ககூடாது என்று சம்பந்தப்பட்ட துறைகளுக்கு ஆட்சேபனை பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்-4ன் அலுவலர்களால் தெரிவிக்கப்பட்டதா என்பது பற்றி பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் - 4ன் செயற்பொறியாளரின் அறிக்கையில் தெரிவிக்கவில்லை. மேலும் பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் கள ஆய்வு பணியாளர்கள், இம்மாதிரியான விதிமீறல் கட்டடங்களை ஆரம்ப நிலையிலேயே கண்டறிந்து உரிய நடவடிக்கை எடுத்து இருந்தால், இதுபோன்ற புகார் மனுக்களை தவிர்த்திருக்கலாம் என இம்முறைமன்றம் சுட்டிக்காட்ட விரும்புகிறது. இருப்பினும், பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம்-4ன் செயற் பொறியாளர் தன்னுடைய அறிக்கையிலும், வாக்குமூலத்திலும் தெரிவித்தவாறு, மேற்கண்ட விதிமீறல் கட்டடத்தை பூட்டி சீல்வைக்கும் தாக்கீதை கட்டட உரிமையாளருக்கு வழங்க பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி ஆணையரிடம் பெற்று உரிய சட்ட பூர்வமான நடவடிக்கை எடுக்குமாறு பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி மண்டலம் 4ன் மண்டல அலுவலருக்கு அறிவுரை வழங்கி இம்முறைமன்றம் ஆணையிடுகிறது. எடுக்கப்பட்ட நடவடிக்கையின் விவரத்தினை 30 நாட்களுக்குள் இம்முறைமன்றத்திற்கு அனுப்பிவைக்குமாறு கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறது.

2023–ஆம் ஆண்டு ஜுன் திங்கள் 22–ஆம் நாள் என்னால் கையொப்பமிடப்பட்டு அலுவலக முத்திரையுடன் இவ்வாணை வெளியிடப்படுகிறது.

//ஒப்பம்//

தமிழ்நாடு உள்ளாட்சி அமைப்புகள் முறைமன்ற நடுவர்.

பெறுநர்

1) திரு. S. சுரேஷ்,
   14/19, முதல் தெரு, குமரன் நகர்,
   தண்டையார் பேட்டை,
   சென்னை – 600 81.
2) அரசு முதன்மைச் செயலாளர் / ஆணையாளர்,
   பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
   ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை – 600 003.
3) மண்டல அலுவலர்,
   மண்டலம் - 4, பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
   266, திருவொற்றியூர் நெடுஞ்சாலை,
   பழைய வண்ணாரப்பேட்டை,
   சென்னை – 600 021.
4) கண்காணிப்பு பொறியாளர்,
   மழைநீர் வடிகால்துறை,
   ஒருங்கிணைப்பாளர் (Nodal Officer),
   பெருநகர சென்னை மாநகராட்சி,
   ரிப்பன் மாளிகை, சென்னை – 600 003.

நகல்

மாண்புமிகு முறைமன்ற நடுவரின் தனிச்செயலர்

இகோ/உதிரிகள்

//ஆணைப்படி/அனுப்பப்படுகிறது//

22/6/23

உதவிப் பதிவாளர்.

22/6/23 8/8