

By RPAD



CHENNAI METROPOLITAN DEVELOPMENT AUTHORITY  
Thalamuthu Natarajan Building, No.1, Gandhi Irwin Road,  
Egmore, Chennai - 600 008  
Web site: [www.cmdachennai.gov.in](http://www.cmdachennai.gov.in)

Letter No. Reg.Layout/20975/2018

Dated: 23.04.2019

From

To

Thiru. P.Gajendran,  
Deputy Planner,  
Reg.Layout Division.

The Executive Officer,  
Kundrathur Town Panchayat,  
Kancheepuram District,  
Chennai-600 069.

Sir,

Sub: CMDA- Reg. Layout Division- Regularisation of unapproved plots and layout Rules 2017- Under Section 113 read with section 122 of TamilNadu Town and Country Planning Act 1971 – Regularisation of unapproved layout Namely “Vigneshwara Nagar” (Comprising 53 Plots in total) in S.No. 405/1 of Kundrathur village comes within Kundrathur Town Panchayat limit – Regularisation of Layout Frame work- Orders sent - Reg.

- Ref:
1. Registration No. CMDA/L/0053268/2017 dated 28.10.2018 registered by Thiru.S.Umashankar.
  2. Your letter Na.Ka.No.1888/2018/A1 dated 12.11.2018.
  3. G.O.Ms.No.78, H&UD dept, dated 04.05.2017
  4. G.O.Ms.No.172, H&UD dept, dated 13.10.2017.
  5. Proc.No.Reg.Layout/14941/2017 dated 03.11.2017.
  6. This Office Order No. 15/2018 dated 12.12.2018.
  7. This Office Letter No.Reg Layout/14941/2017 dated 21.01.2019. Addressed to The Inspector General of Registration Department. Chennai-28.
  8. This office even No dated 20.02.2019 addressed to the local body.
  9. Your letter Na.Ka.No.264/2019 dated 04.04.2019.

The Regularisation Application for regularization of unapproved layout “Vigneshwara Nagar” (Comprising 53(Fifty Three) Plots in total) in S.No. 405/1 of Kundrathur village registered by Thiru.S.Umashankar in the reference 1<sup>st</sup> cited has been examined, under the provisions of Government Orders/Operational Guidelines cited in the reference 3 to 5 and the Office Order No.15/2018 dated 12.12.2018 cited in the reference 6<sup>th</sup> cited, the Regularisation of layout framework of said layout is approved subject to the following.



- i. As per G.O.(Ms).No.78 H&UD UD4(3) department dated 04.05.2017 and G.O.Ms.No.172 H&UD UD4(3) department dated 13.10.2017 the individual plots to be regularized separately after Regularisation of layout frame work.
- ii. Only those unapproved layouts where a part or full number of plots have been sold through a registered sale deed as on 20<sup>th</sup> October 2016, are eligible to be regularized.
- iii. The Issue of Regularisation of layout frame work will not automatically construe/regularize the individual plots in the layout. The individual plot owner/Promoter (in case of unsold plots) shall, after obtaining unapproved layout frame work apply for regularization of plot/plots by submitting separate application.
- iv. Plots / sub-divisions / Layouts shall be regularized under these rules only for Residential usage.
- v. Regularisation of plot under these rules shall not be deemed that the buildings constructed in the plot are regularized and does not confer any right on the applicant or owner of the plot to obliterate the action taken against such buildings under sections 56 and 57 of the T&CP Act 1971.

2. Issuance of Planning Permission by CMDA under the statutory provisions does not confirm any ownership or title over the property in favour of the applicant. Before issuing Planning permission for any development, CMDA in this regard, checks only the aspect of applicant's right over the site under reference to make the development thereon based on the copies of the documents (such as sale deed, patta, Lease deed, Gift deed etc., and GPA) furnished by the applicant along with his application to prove the same. Thus, CMDA primarily considers only the aspect on whether the applicant prima facie has a right to carry out development on the site under reference.

Any person who acquires interest in the property shall ensure independently about the ownership and the applicant's right before acquiring the same. Further, if any individual claim right (or) title over the property he/she/they shall have to prove it before the appropriate/competent Court to decide on the ownership or get the matter settled in the court of Law and CMDA is not the competent authority to decide on this matter.

3. The Shape and dimension of the layout framework is based on the sketch furnished by the applicant which was forwarded by the local body to CMDA. Hence any variation in the dimension and extent has to be sorted out with respect to the FMB of the site by local body and the applicant. Further connectivity of layout to the public road and internal road pattern shall be ensured by the local body before issuing final approval of layout by the local body.



4. The applicant has remitted scrutiny fee of Rs.11,500/- (Rupees Eleven Thousand and Five Hundred Only) for the Regularisation of **unsold plots** in the said layout.

5. The Kundrathur Town Panchayat is requested to regularize the each individual plot/plots in this approved Regularisation of layout frame work viz after collection of the following charges.

- i. Scrutiny fee at the rate of Rs.500/- per plot shall be collected in case of regulating the individual sold out plots under this scheme.
- ii. Regularisation charge of Rs.30/- per Sq.m to be remitted in the Head of account of 0217 urban Development -60 Other Urban Developments Schemes – 800 other receipts AU Receipts under Regularisation Charges of Unapproved Layout and Plots- CMDA (DPC: 0217 60 800 AU 0009)
- iii. The Development charges of Rs.75/-per sq.m to be collected from the applicant and kept in separate account of the local body and shall be utilized for providing basic infrastructure facilities like roads, drinking water, storm water drains etc., for the particular layout.
- iv. As per G.O. cited above the OSR charges for the regularization of individual plots effected on or before 20.10.2016 are exempted under this scheme.
- v. The Deputy Superintending Archaeological Chemist, Chennai Circle informed in letter No.33/SUB/2018/3848 dated 15.10.2018 that Regularization of unapproved plots in layout does not come under the purview of AMASR Act, 2010. However, NOC should be obtained from the Competent Authority for Tamil Nadu, Chennai for any construction / repair & renovation in the regulated area / prohibited area respectively

6. The Kundrathur Town Panchayat has informed that the Road and OSR area gifted by the layout Promoter and taken over by them in the reference 9<sup>th</sup> cited.

7. The Kundrathur Town Panchayat shall forward the copy of the Regularisation of layout framework along with gift deed for the roads and the OSR to the Tahsildar concerned for carrying out mutation in the revenue records especially in respect of Open Space reservation and roads.

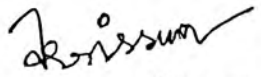
8. The Member Secretary, Chennai Metropolitan Development Authority reserves the right to revoke or modify the Planning Permission in the event of Planning Permit having been granted based either on wrong information furnished by the applicant or by misrepresentation of the facts or by any lapse of procedural formalities to be followed or permit having been obtained by any fraudulent manner.

9. The Kundrathur Town Panchayat is requested to inform the remittance of above charges to CMDA before regularization of individual plots/layout in this said layout framework.

10. The Kundrathur Town Panchayat is also requested to host the layout frame work along with the regularization of individual plots/layout in your web-site.

11. The approval for the layout framework is numbered as PPD/L.O(Regularisation -2017) No.1085 / 2019, dated 23.04.2019. Copy of Regularisation of layout frame work and Planning Permit No.11795 dated 23.04.2019 are sent herewith for further action.

Yours faithfully,

  
For Deputy Planner

*LOG*  
*24/4/19*

Encl: i) Copy of approved layout

ii) Planning permit(with the direction to not to use the logo of CMDA in the layout plan since the same is registered)

Copy to:

1. Thiru. S.Umashankar,  
No.10, Chinna Street,  
Kundrathur,  
Chennai – 600 069.
2. The Principal Secretary to Government,  
H&UD Department and Chairperson,  
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority(TNRERA),  
1<sup>st</sup> Floor, No. 1-A, Gandhi-Irwin Bridge Road,  
Egmore, Chennai-600 008.
3. The Deputy Planner,  
Master Plan division, CMDA, Chennai -8.  
(Along with a copy of Regularisation of layout frame work)
4. The System Analyst  
Computer Cell, CMDA (to host the CMDA web site).
5. Stock File.



**குன்றத்தூர் பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின் செயலாணைகள்**

**பிறப்பிப்பவர் :- திரு.ம.வெங்கடேஷ்**

**நி.மு.எண் : 264/2019 அ1**

**நாள். 21.05.2019**

**பொருள்:-** மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்துதல் - குன்றத்தூர் பேரூராட்சி - குன்றத்தூர் கிராமம், விக்னேஸ்வரா நகர், நில அளவை எண்.405/1-ல் - அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017ன் கீழ் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவினை வரன்முறைப்படுத்துதல் - 21 விற்கப்படாத குடியிருப்பு மனைகளை வரன்முறை செய்து உத்தரவு வழங்குதல் - சார்ந்து.

- பார்வை:-**
- 1 உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் கடிதம் எண்.Reg.Layout/20975/2018 நாள்.20.02.2019
  - 2 குன்றத்தூர் பேரூராட்சி மன்ற தீர்மான எண்.266 நாள்.08.03.2019
  - 3 தானப்பத்திரம் எண்.5203/2019 நாள்.01.04.2019
  - 4 உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் கடிதம் எண்.Reg.Layout/20975/2018 நாள்.23.04.2019
  - 5 சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழும திட்ட அனுமதி எண்.11795 நாள்.23.04.2019
  - 6 மனைப்பிரிவு கட்டணம் ரூ.2,49,146/- (செலுத்துச்சீட்டு எண்.577/2019-2020 நாள்.21.05.2019) (வங்கி கேட்பு உண்டி எண்.320592 நாள்.16.05.2019 (Karur Vysya Bank)
  - 7 உரிய பிற ஆவணங்கள்

\*\*\*\*\*

**ஆணை:-**

காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், குன்றத்தூர் பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட குன்றத்தூர் கிராமம், சர்வே எண்.405/1-ல் சுமார் 1.41 ஏக்கர் பரப்பளவில் ஏற்கனவே அமைக்கப்பட்ட அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவினை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017-ன் கீழ் விக்னேஸ்வரா நகர் என்ற பெயரில் மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்தக் கோரிய திரு.S.உமாசங்கர், எண்.10, சின்னத்தெரு, குன்றத்தூர், சென்னை 600069 என்பவராகிய தங்களது கருத்துருவின் மீது பார்வை 1ல் காணும் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும உறுப்பினர் செயலர் அவர்களது கடிதத்தின் மூலம் மாதிரி வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்பட்டது. அதன்படி சாலைக்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட 15673 சதுர அடி மற்றும் பூங்காவிற்காக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட 2510 சதுர அடி இடத்தினை பார்வை 2ல் காணும் இப்பேரூராட்சி மன்ற தீர்மானத்தின் அனுமதியுடன் பார்வை 3ல் காணும் தானப்பத்திரத்தின் மூலம் இப்பேரூராட்சிக்கு தானமாக பெறப்பட்டது.


பார்வை 4ல் காணும் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும உறுப்பினர் செயலர் அவர்களது கடிதத்தில் PPD/LO (Regularisation-2017) No.1085/2019 நாள்.23.04.2019ன் மூலம் மேற்படி அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவில் 53 குடியிருப்பு மனைகளில் 21 விற்பனை செய்யப்படாத மனைகளுடன் கூடிய மனைப்பிரிவினை மட்டும் பார்வை 5ல் காணும் விவரப்படியான திட்ட அனுமதியின் மூலம் வரன்முறை செய்யப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவு வரன்முறை கட்டணமாக ரூ.2,49,146/-ஐ செலுத்துச்சீட்டு எண்.577/2019-20 நாள்.21.05.2019ன்படி வங்கி கேட்பு காசோலை மூலம் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.



எனவே அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017ன் கீழ் குன்றத்தூர் பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட குன்றத்தூர் கிராமம், விக்னேஸ்வரா நகர், நில அளவை எண்.405/1-ல் விற்பனை செய்யப்படாத மொத்த விஸ்தீரணம் 20675 சதுர அடி பரப்பளவில் 21 விற்கப்படாத குடியிருப்பு மனைகள் மட்டும் கொண்ட ஏற்கனவே அமைக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவினை மேற்படி நிலத்தின் உரிமையாளர் திரு.S.உமாசங்கர் என்ற பெயரில் வரன்முறை செய்து வரன்முறை அனுமதி எண்.1/2019-2020 (ம.பி) என எண்ணிட்டு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுடன் மனைப்பிரிவு வரன்முறை செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள்

- 1 சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும திட்ட அனுமதி எண்.11795 நாள்.23.04.2019ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளை தவறாது கடைபிடித்தல் வேண்டும்.
- 2 இப்பேரூராட்சிக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட இடங்களில் எக்காரணத்தை கொண்டும் ஆக்கிரமிப்பு செய்யக்கூடாது.
- 3 இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் மனைப்பிரிவு வரன்முறை செய்யப்பட்ட வரைபடத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள விவரப்படி மனைகள் பிரித்து மாற்றம் செய்யாமல் விற்பனை செய்தல் வேண்டும்

  
செயல் அலுவலர்

குன்றத்தூர் பேரூராட்சி  
காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்

  
வ.க.ப.

இணைப்பு :-

1. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடங்கள்
2. நிபந்தனைகள்
3. வரன்முறை திட்ட அனுமதி மற்றும் இரசீது

பெறுநர் :-

திரு.S.உமாசங்கர்,  
எண்.10, சின்னத்தெரு,  
குன்றத்தூர், சென்னை 600069

நகல் :-

1. உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம், எழும்பூர், சென்னை - 8.
2. சார்பதிவாளர், குன்றத்தூர் சார்பதிவகம், குன்றத்தூர், சென்னை - 600069.