

By RPAD

CHENNAI METROPOLITAN DEVELOPMENT AUTHORITY  
Thalamuthu Natarajan Building, No.1, Gandhi Irwin Road,  
Egmore, Chennai - 600 008  
Web site: www.cmda.tn.gov.in

Letter No. Reg.Layout/1798/2021

Dated: 28.06.2021

To

The Executive Officer,  
Mangadu Town Panchayat,  
Kancheepuram District,  
Chennai-600 122.

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 “O.A.K Nagar Phase-II.” (Comprising 33 Plots in Total) in S.No. 406/70 at Mangadu Village comes within Mangadu Town Panchayat limit – Regularisation of Unapproved Layout - Orders sent - Reg.

- Ref:
1. Registration application submitted through online No. CMDA/L/0083493/2017 dated 04.02.2017 registered by Thiru.A.K.Liyakath Ali.
  2. Your letter No.Na.Ka.No.64/2018/A2 dated 04.02.2018 received this office on 15.02.2018.
  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.
  8. This office even No dated 04.03.2021 addressed to the Executive Officer, Mangadu Town Panchayat.
  9. Your letter No.Na.Ka.No.300/2021/A1 dated 15.06.2021 received this office on 21.06.2021.

The Regularisation Application for regularization of unapproved layout namely “O.A.K Nagar Phase-II.” (Comprising 33 Plots in Total) in S.No. 406/70 at Mangadu Village registered by Thiru.A.K.Liyakath Ali, in the reference 1<sup>st</sup> cited and received in reference 2<sup>nd</sup> cited has been examined, under the provisions of Government Orders/Operational Guidelines cited in the reference 3 & 4 and as per the Office Order No.15/2018 dated 12.12.2018 cited in the reference 6<sup>th</sup> cited, the Regularisation of Unapproved Layout 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 by the local body.

4. The applicant has remitted scrutiny fee of Rs.12, 000 /- (Rupees Twelve Thousand Only) for the Regularisation of **unsold plots** in the said layout.

5. The Mangadu 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.

6. The Executive Officer, Mangadu 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 Executive Officer, Mangadu 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 Executive Officer, Mangadu Town Panchayat is requested to inform the remittance of above charges to CMDA before regularization of individual plots/layout in this said layout framework.

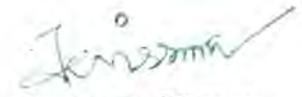
10. The Executive Officer, Mangadu Town Panchayat is requested to ensure the layout sketch has transformed into ground as a layout and its existence, and also conformity with the Government order in the reference 3<sup>rd</sup> and 4<sup>th</sup> cited.

11. The Executive Officer, Mangadu Town Panchayat is also requested to host the layout frame work along with the regularization of individual plots/layout in local body web-site.

12. The Regularisation of Layout approval issued by CMDA under the regularisation of unapproved plots and layouts rules-2017 is not final. The applicant has to obtain final approval (Regularisation of Layout) from the local body concerned based on the regularisation of layout approved by CMDA.

13. The approval for the layout framework is numbered as PPD/L.O(Regularisation -2017) No.197/2021, dated 28.06.2021 Copy of Regularisation of layout frame work and Planning Permit No.13444 dated 28.06.2021 are sent herewith for further action.

Yours faithfully,

  
For Deputy Planner

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.A.K.Liyakath Ali.  
No.35, Walaja Street,  
Mangadu Village, Pattur,  
Chennai, Tiruvallu - 600 122.
2. The Chairman 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.

**மாங்காடு சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி செயல் அலுவலர் அவர்களின்  
செயலாணைகள்**

பிறப்பிப்பவர் :- திரு.எஸ்.ஜெயக்குமார்.

நி.மு.எண் : 300/2021அ1

நாள்.05.07.2021

பொருள்:- மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்துதல் - மாங்காடு பேரூராட்சி - மாங்காடு கிராமம் O.A.K நகர் பேஸ் II - சர்வே எண். 406/70 அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017ன் கீழ் குடியிருப்பு மனைப்பிரிவினை வரன்முறைப்படுத்துதல் - 22 விற்கப்படாத குடியிருப்பு மனைகளை வரன்முறை செய்து உத்தரவு வழங்குதல் - சார்ந்து.

- பார்வை:-
- 1 உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் கடிதம் எண். Reg.Layout/14941/2017 நாள்.03.11.2017.
  - 2 மாங்காடு பேரூராட்சி தனி அலுவலர் முன் அனுமதி நாள்.12.04.2021
  - 3 உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும கடிதம் எண்.Reg.Layout/1998/2021, நாள்.28.06.2021 (மனைப்பிரிவு வரன்முறை திட்ட அனுமதி (PPD/L.O.(Regularisation - 2017) No.197/2021, நாள்.04.02.2021).
  - 4 சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழும திட்ட அனுமதி எண்.1798/2021 நாள்.28.06.2021
  - 5 மனைப்பிரிவு கட்டணம் ரூ.261106/- (செலுத்துச்சீட்டு எண்.381 மற்றும் 382/2021-2022 நாள்.05.07.2021) (வங்கி கேட்பு உண்டி எண்.814104/ நாள்.05.07.2020,814105/05.07.2021
  - 6 உரிய பிற ஆவணங்கள்.

\*\*\*\*\*

ஆணை:-

காஞ்சிபுரம் மாவட்டம், மாங்காடு பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட மாங்காடு கிராமம், O.A.K நகர் பேஸ் II - சர்வே எண். 406/70 சுமார் 14635 சதுர அடி பரப்பளவில் ஏற்கனவே அமைக்கப்பட்ட அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவினை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017-ன் கீழ் O.A.K நகர் பேஸ் II -என்ற பெயரில் மனைப்பிரிவு வரன்முறைப்படுத்தக் கோரி திரு.A. K வியாகத் அலி எண்.35, வாலாஜாதேரு, பட்டுர்,மாங்காடு,சென்னை-122 என்பவராகிய தங்களது கருத்துருவின் மீது பார்வை 1ல் காணும் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும உறுப்பினர் செயலர் அவர்களின் கடிதத்தின் மூலம் மாதிரி வரைபடம் அங்கீகரிக்கப்பட்டது. அதன்படி சாலைக்கான இடம் 6837 சதுர அடி மற்றும் பூங்காவிற்கான இடம் 1645 சதுர அடி இடத்தினை பார்வை 2ல் காணும் இப்பேரூராட்சி தனி அலுவலரின் முன் அனுமதியுடன் தானப்பத்திரத்தின் மூலம் இப்பேரூராட்சிக்கு தானமாக பெறப்பட்டது.

பார்வை 4ல் காணும் சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும உறுப்பினர் செயலர் அவர்களது கடிதத்தில் PPD/LO (Regularisation-2017) No.1798/2021 நாள்.28.06.2021ன் மூலம் மேற்படி அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவில் 22 விற்பனை செய்யப்படாத மனைகளுடன் கூடிய மனைப்பிரிவினை மட்டும் பார்வை 5ல் காணும் விவரப்படியான திட்ட அனுமதியின் மூலம் வரன்முறை செய்யப்பட்டுள்ளது. மனைப்பிரிவு வரன்முறை கட்டணமாக ரூ.261106/- (செலுத்துச்சீட்டு எண்.381 மற்றும் 382/2021-2022 நாள்.05.07.2021) (வங்கி கேட்பு உண்டி எண்.814104/ நாள்.05.07.2021,814105/05.07.2021 படி வங்கி கேட்பு காசோலை மூலம் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது.



எனவே அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவுகளை வரன்முறைப்படுத்துதல் திட்டம் 2017ன் கீழ் மாங்காடு பேரூராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட மாங்காடு கிராமம், சர்வே எண்.406/70 கமார் 14635 சதுர அடி பரப்பளவில் விற்பனை செய்யப்படாத மொத்த விஸ்தீரணம் 14635 சதுர அடி பரப்பளவில் 22 விற்கப்படாத குடியிருப்பு மனைகள் மட்டும் கொண்ட ஏற்கனவே அமைக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவினை "OAK நகர்" என்ற பெயரில் மேற்படி நிலத்தின் உரிமையாளர் திரு.A.K.லியாகத்அலி என்பவர் பெயரில் வரன்முறை செய்து வரன்முறை அனுமதி எண்.2942/2021-2022 (ம.பி) என எண்ணிட்டு கீழ்க்காணும் நிபந்தனைகளுடன் மனைப்பிரிவு வரன்முறை செய்து உத்தரவிடப்படுகிறது.

### நிபந்தனைகள்

- 1 சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழும திட்ட அனுமதி எண்.1798/2021 நாள்.28.06.2021ல் 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

மாங்காடு சிறப்பு நிலை பேரூராட்சி  
காஞ்சிபுரம் மாவட்டம்

### இணைப்பு :

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

### பெறுநர் :-

திரு.A. K லியாகத்அலி  
எண்.35, வாலாஜா தெரு,  
பட்டுர்,மாங்காடு  
சென்னை-122.