

149
By RPAD



CHENNAI METROPOLITAN DEVELOPMENT AUTHORITY
Thalamuthu Natarajan Building, No.1, Gandhi Irwin Road,
Egmore, Chennai - 600 008

Phone : 28414855 Fax: 91-044-28548416

E-mail: mcmda@tn.gov.in web site: www.cmdachennai.gov.in

Letter No. Reg.Layout/15263/2018

dated: 26.12.2020

To

The Commissioner,
Villivakkam Panchayat Union,
Chennai.

Sir,

Sub: CMDA- Reg. Layout Division- Regularisation of unapproved plots and Layout Rules 2017- Under Section 113 read with section 122 of Tamil Nadu Town and Country Planning Act 1971 – Regularisation of unapproved layout in Survey No. 144 (part) & 161/1 of Pothur village comes within Villivakkam Panchayat Union limit – Regularisation of Layout Frame work-Orders sent - Reg.

- Ref:
1. G.O.Ms.No.78, H&UD dept, dated 04.05.2017
 2. G.O.Ms.No.172, H&UD dept, dated 13.10.2017.
 3. Proc.No.Reg.Layout/14941/2017 dated 03.11.2017.
 4. This Office Order No. 15/2018 dated 12.12.2018.
 5. Registration No. CMDA/L/0038336/2017, dated 13.07.2017 registered by Thiru. Pradeep Kumar & 2 others.
 6. Reg Application received from the Commissioner, Villivakkam Panchayat Union vide letter Na.Ka.No.3611/2018/A3, dated 20.08.2018.
 7. This Office letter even No, dated 08.03.2019.
 8. Your letter No. 1512/2020/A3, dated 01.12.2020 furnishing the copy of registered Gift deed for OSR & Road portion.
 9. This office letter even No, dated 07.12.2020 addressed to the applicant.
 10. Representation letter received from Thiru. Pradeep Kumar & 2 others, dated 09.12.2020, enclosing with indemnity bond executed on 09.12.2020.

The Regularisation Application for the unapproved layout in Survey No. 144 (part) & 161/1 Pothur village, registered by Thiru. Pradeep Kumar & 2 others in the reference 5th cited has been examined under the provisions of Government Orders/Operational Guidelines cited in

M. G. B. Palan

the reference 1 to 3 and as per the Office Order No.15/2018 dated 12.12.2018 cited in the reference 4th cited and 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(III) department dated 04.05.2017 and G.O.Ms.No.172 H&UD UD4(III) 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 20th 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 an approved 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

M.G. Prasad

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 applicant has remitted scrutiny fee of Rs. 53,000 /- (Rupees Fifty Three Thousand only) for the Regularisation of **unsold plots** in the said layout.

4. The Villivakkam Panchayat Union 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.25/-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.

5. The Commissioner, Villivakkam Panchayat Union as furnished the copy of the Gift Deed executed in favour of the Local Body for Road and OSR Area along with the registered Skeleton Plan duly attested by the Commissioner, Villivakkam Panchayat Union on every page including the reverse side of the first page where registration details are entered by the Registration Department in the reference 8th cited. Hence, the Commissioner, Villivakkam Panchayat Union is hereby requested to ensure the possession of gifted Road and OSR portion.

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

7. 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.

8. The Commissioner, Villivakkam Panchayat Union is requested to inform the remittance of above charges to CMDA before regularisation of individual plots/layout in this said layout framework.

9. The Commissioner, Villivakkam Panchayat Union is also requested to host the layout framework along with the regularization of individual plots/layout in your web-site.

10. The approval for the layout framework is numbered as PPD/LO (Regularisation -2017) No.342/2020, dated 26.12.2020 with Copy of Regularisation of layout framework and Planning Permit No.13419, dated 26.12.2020 are sent herewith for further action.

Yours faithfully,


28/12/20
For Member Secretary
8
28/12/2020

Encl:

- i) Copy of approved layout
- ii) Planning permit (in duplicate)

Copy to:

1. Thiru. Pradeep Kumar & 2 others,
No. W-820 D-Sector, 9th Street,
Chindigate Bank Colony,
Anna Nagar West Extension,
Chennai - 600 101.
2. The Chairman,
Tamil Nadu Real Estate Regulatory Authority (TNRERA),
1st 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 framework)
4. The System Analyst
Computer Cell, CMDA (to host the CMDA web site)
5. Stock file.

M. S. B. S. S. S.

அனுப்பநர்:

திருமதி. ஏ. தேவி

ஆணையர்

வில்லிவாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியம்,

(இ. அம்பத்தூர்,

35)

பெறுநர்:

Thiru. Pradeep Kumar & 2 Others,

No: W- 820 D Sector, 9th Street,

Syndicate Bank Colony, ,

Anna Nagar west EXTN, Chennai- 101.

152

ப.மு. எண். 1512/2020/A3

நாள்: 22.02.2021

பொருள்: மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் - வில்லிவாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியம் - பொத்தூர் ஊராட்சி - சர்வே எண்: 144PT & 161/1 - ல் கொண்ட இடத்தில் 106 மனைப்பிரிவுகள் அமைத்தல் - மனைப்பிரிவு அனுமதி ஒப்பளித்தல் - தொடர்பாக.

பார்வை: 1. உறுப்பினர் செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் காந்தி இர்வின் சாலை, எழும்பூர் சென்னை - 8 அவர்களின் கடிதம் எண் : 15263/2018. நாள்: 26.12.2020.
2. சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமம் PPDLO No : 342/2020 நாள் : 26.12.2020.

உத்தரவு:

பார்வை -1 ல் கண்டுள்ள கடிதத்தின் படி சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தால் வில்லிவாக்கம் ஊராட்சி ஒன்றியத்திற்குட்பட்ட பொத்தூர் ஊராட்சி சர்வே எண்: 144PT & 161/1 - ல் அடங்கிய மனைப்பிரிவு 106 மனைகளாக அமைக்க மனைப்பிரிவு ஒப்புதல் அளித்து உத்தரவிடப்பட்டுள்ளது. மேற்படி, மனைப்பிரிவு ஒப்புதலினை கீழ்க்கண்ட நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு ஒப்புவிக்கப்படுகிறது.

நிபந்தனைகள் :

1. மனைகள் மற்றும் தெருக்கள் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடம், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சிக் குழுமத்தின் நிபந்தனைகளின் படி எல்லைக்கற்களால் வரையறுக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவிற்குள் வரும் தெருக்கள் அனைத்தும் சரணாக் கற்களைக் கொண்டு மனுதாரர் நிர்வாக அதிகாரியினால் நிர்ணயிக்கப்படும் மட்டத்திற்கும் அகலத்திற்கும் அமைக்கப்பட வேண்டும். அதோடு தகுந்த சிறுபாலங்கள் சாக்கடை வடிகால், தூப்புரவு தெருவிளக்கு முதலிய வசதிகளும் மனுதாரர் அமைத்து தரவேண்டும். மனையின் அளவுகளில் அமைப்பில் மாற்றங்கள் செய்வதோ அல்லது வரையறுக்கப்பட்ட பொது உபயோகத்திற்கான இடங்களில் மாறுதல் செய்வதோ கூடாது.
2. தெரு முனையில் அமையும் மனைகளின் மூலைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தின் படி திருப்பத்தோடு அமைக்கப்பட வேண்டும்.
3. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் விடப்பட்டுள்ள எந்த ஒரு மனையும் பொது காரியங்களுக்காக பிரித்து காட்டப்பட்டுள்ள மனைகள் தவிர குடியிருப்பு வீடு கட்டுவதற்கு மட்டுமே பயன்படுத்த வேண்டுமல்லாது கடை, பண்டகசாலை மற்றும் குடியிருப்பு அல்லாத குடியிருப்பைச் சொந்த உபயோகத்திற்கல்லாத கட்டிடம் கட்டுவதற்கு பயன்படுத்தக் கூடாது.
4. எந்த ஒரு மனையிலும் தனித்தொரு குடியிருப்பு மட்டுமே கட்டப்பட வேண்டும். தவிர எக்காலத்திலும் தனிப்பட்ட மனைகளில் அங்கீகரிக்கப்பட்ட அளவுகளையோ அமைப்பையோ மாறுபடுத்தும் வகையில் எந்த மனையையும் திருத்தி அமைப்பதோ உட்பிரிவு செய்வதோ மாறுபட்ட உபயோகத்திற்கோ பயன்படுத்தக் கூடாது.
5. அங்கீகரிக்கப்பட்ட வரைபடத்தில் காட்டப்பட்டுள்ள தெருக்களுக்கு கட்டிட வரம்பு 10 அடிக்கு குறையாமல் இருக்க வேண்டும். மனையின் எல்லைக்குள் கட்டிட வரம்பிற்குட்பட்ட நிலப்பகுதியின் தெருவில் உயர் மட்டத்தில் இருந்து 5 அடி உயரத்திற்கு மேற்படாத சுற்றுச் சுவர் அல்லது வேலி தவிர வேறு எந்த கட்டிடமோ சுவரோ கட்டக்கூடாது.

14/02/2021

6. மனையின் பின்புற எல்லைக்குள் கட்டப்பட்டதற்கும் இடையில் மனையின் மொத்த அகலத்திற்கும் வியாபிக்கின்ற வகையில் குறைந்தது 15 அடி அளவு உள்ள திறந்தவெளி இருக்க வேண்டும். இந்த பின்பக்க திறந்த வெளியில் கிணறு, மல அறை, எருக்குழி, மட்டூத் தொழுவம், உந்துவண்டிகளை நிறுத்த கொட்டகை போன்றவை அல்லது அவை போன்ற குடியிருப்பு அல்லாத ஆனால் அதை சார்ந்த கட்டிடங்கள் மட்டும் அனுமதிக்கலாம்.-ஆனால் அக்கட்டிடங்கள் மொத்தமான பின் எல்லையில் நிலத்தின் மூன்றில் ஒரு பாகத்திற்கு மேற்பட்ட மனையின் பின்பக்க மட்டத்திலிருந்து 12 அடி உயரத்திற்கும் மேற்படாமல் இருக்க வேண்டும்.
7. மனையின் பரப்பின் 50 சதத்திற்கும் மேல் கட்டடம் கட்டக் கூடாது.
8. கடகால் போட தேவையான அளவிற்கு அதிகமாக தரையை சமப்படுத்த வேண்டும். நிலச்சரிவை நேர் செய்யவோ மனையிலிருந்து மண்ட்தோண்டி எடுத்து பள்ளங்கள் கழனி ஏற்படுத்தக் கூடாது.
9. மனையின் சொந்தக்காரர்கள் மேற்படி வீடு கட்டும் திட்டங்களுக்கு உட்படுவதால் எழுத்து மூலமாக சமந்தப்பட்ட உராட்சி ஒன்றிய அதிகாரியிடம் ஒப்பந்தம் செய்து கொள்ள வேண்டும். மனைகள் விற்பவரையும் மற்றும் வாங்குபவரையும் கட்டுப்படுத்தும் வகையில் சட்டத் திட்டங்கள் விற்பனைப் பத்திரங்கள் பகுதியாக சேர்க்கப்பட வேண்டும்.
10. அங்கீகரிக்கப்பட்ட மனைப்பிரிவு வரைபடம் இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ளது.
11. மனைப்பிரிவில் OSR நிலங்கள், தானப்பத்திரம் வழங்கப்பட்ட சாலைகள் தவிர்த்து மற்றும் உயர் மின்னழுத்த கம்பிகள் செல்லும் வழித்தடங்கள் தவிர்த்து மிதம் உள்ள மனைகள் மட்டுமே மனை பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்டுள்ளது மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் உறுதி செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே தனிஅலுவலர் அயம்பாக்கம் உராட்சி அவர்கள் ஒப்புதல் வழங்கி கேட்டுக்கொள்ளப்படுகிறார்.
12. மனைப்பிரிவு உரிமையாளரே மனைப்பிரிவிற்கான சாலை வசதி குடிநீர் வசதி, தெரு மின் விளக்கு வசதி, கழிவு நீர் கால்வாய் ஆகிய அனைத்து அடிப்படை வசதிகள் செய்யப்பட்ட பின் மனைப்பிரிவுகள் விற்பனை செய்யப்பட வேண்டும்.

இணைப்பு: மனைப்பிரிவு வரைபடம் ((இரண்டு)
CMDA PPDLO No: 342/2020 நாள் :26.12.2020.


ஆணையர்

வில்லிவாக்கம் உராட்சி ஒன்றியம்
(இ) அம்பத்தூர்

22.2.21


நகல்:

1. பொத்தூர் உராட்சி தலைவர், பொத்தூர் உராட்சி.
2. உறுப்பினர்/செயலர், சென்னை பெருநகர வளர்ச்சி குழுமம், காந்தி இர்வின் சாலை, எழும்பூர், சென்னை-8.

