6248/2022

തദ്ദേശസ്വയംഭരണവകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്, ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ കാര്യാലയം, കണ്ണൂർ

ജില്ലാനഗരാസൂത്രകന്റെ നടപടിക്രമം

വിഷയം :- തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്- ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ കാര്യാലയം, കണ്ണൂർ-കണ്ണൂർ താലൂക്ക്-ചെമ്പിലോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്- ചെമ്പിലോട് വില്ലേജ്- റീ.സ.നമ്പർ 48/115, 48/120, 48/122, 48/236, 48/237, 48/241, 48/247, 48/248, 48/249, 49/109, 49/110, 49/122, 49/123, 49/124, 49/126, 49/134, 49/135, 49/141, 49/162, 49/170, 49/182, 49/183, 49/184, 49/185, 50/116, 50/118, 50/119, 50/123, 50/124, 50/125, 50/126, 50/127, 50/129, 50/130, 50/131, 50/133, 50/135, 50/136, 50/137, 50/138, 51/131, 51/132 പെട്ട സ്ഥലത്ത് ഗ്രൂപ്പ് സി Medical/ Hospital ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പുതിയ ബ്ലോക്ക് നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ഭൂവുപയോഗത്തിനും ലേഔട്ടിനും അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം: - 1) KPBR-2019 ചട്ടം 30

2) i) ഫർഹാൻ യാസീൻ, റീജിയണൽ ഡയറക്ടർ , Malabar Institute Of Medical Sciences ,ii) യു.ബഷീർ, ഡിസൈഗ്നേറ്റഡ് പാർട്ട്നർ, CanTown Infra Developers (LLP), iii) ഫർഹാൻ യാസീൻ, ഡിസൈഗ്നേറ്റഡ് പാർട്ട്നർ, Ezhimala Infrastructure (LLP) & iv) ചെട്ടിന്റെ വളപ്പിൽ സെക്കീന എന്നിവർ ചേർന്ന് 15/11/2022 തീയതിയിൽ സമർപ്പിച്ച സംയുക്ത അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ TCPKNR/160/2022-C **തീയതി 23-11-2022**

കണ്ണൂർ ജില്ലയിലെ, കണ്ണൂർ താലൂക്കിൽ, ചെമ്പിലോട് ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് പരിധിയിൽ, ചെമ്പിലോട് വില്ലേജിൽ, റി.സ നമ്പർ: 48/115, 48/120, 48/122, 48/236, 48/237, 48/241, 48/247, 48/248, 48/249, 49/109, 49/110, 49/122, 49/123, 49/124, 49/126, 49/134, 49/135, 49/141, 49/162, 49/170, 49/182, 49/183, 49/184, 49/185, 50/116, 50/118, 50/119, 50/123, 50/124, 50/125, 50/126, 50/127, 50/129, 50/130, 50/131, 50/133, 50/135, 50/136, 50/137, 50/138, 51/131, 51/132-ൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന 18,158 ച.മീ വിസ്തൃതിയുള്ള പ്ലോട്ടിൽ 23,421.68 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തോട് ചേർന്ന് Group C-Medical/Hospital ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന , 6937.78 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പുതിയബ്ലോക്ക്(Ground Floor-848.88 ച.മീ + First Floor-739.69 ച.മീ+ Second Floor-739.69 ച.മീ + Third Floor-780.06 ച.മീ + Fourth Floor-739.69 ച.മീ + Fifth Floor-780.06 ച.മീ + Sixth Floor-739.69 ച.മീ + Seventh Floor-739.69 ച.മീ + Eighth Floor-739.69 ച.മീ + Terrace Floor-90.64) നിർമ്മിക്കുന്നതിന് (ആകെ 30,359.46 ച.മീ ബിൽട്ടപ്പ് വിസ്തീർണ്ണമുള്ള) നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ലേ ഔട്ട് അനുമതിക്കായി (1) ഫർഹാൻ യാസീൻ, റീജിയണൽ ഡയറക്ടർ , Malabar Institute Of Medical Sciences, (2) യു.ബഷീർ, ഡിസൈഗ്നേറ്റഡ് പാർട്ട്നർ, CanTown Infra Developers (LLP), (3) ഫർഹാൻ യാസീൻ, ഡിസൈഗ്നേറ്റഡ് പാർട്ട്നർ, Ezhimala Infrastructure (LLP) , (4) ചെട്ടിന്റെ വളപ്പിൽ സെക്കീന എന്നിവർ ചേർന്ന് സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാൻ പ്രകാരം , KPBR 2019 ചട്ടം 30 പ്രകാരം താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ഭൂവുപയോഗത്തിനും ലേ ഔട്ട് അനുമതിക്കും അംഗീകാരം നൽകി ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. KPBR-2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിയമാനുസൃതം ആവശ്യമായ ഏജൻസികളുടെ എൻ.ഒ.സി/ അനുമതി ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും, ഉറപ്പുവരുത്തിയ ശേഷം മാത്രമേ സെക്രട്ടറി നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുവാൻ പാടുള്ളൂ.
2. KPBR-2019 ചട്ടം 9 പ്രകാരം സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥത, സർവ്വേ നമ്പർ, അളവുകൾ, അതിരുകൾ, വിസ്തൃതി, ഭൂമിയുടെ തരം, അപേക്ഷകന്റെ നിർമ്മാണാവകാശം, നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ എന്നിവയും നിർദിഷ്ട സ്ഥലം പുറമ്പോക്ക് ഭൂമി, ഡാറ്റ ബേങ്ക് എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ല എന്നും രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ശരിയാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. നിർമ്മാണം KPBR-2019-നും, അനുബന്ധ ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റ് നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമായിരിക്കണം. നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് 1967-ലെ കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ്, 2008-ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം, 1963-ലെ കേരള ഭൂപരിഷ്കരണ നിയമം എന്നിവ ബാധകമാകുന്ന പക്ഷം ഉദ്ദിഷ്ട വികസന/ നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ ആയവ പാലിച്ചുകൊണ്ടായിരിക്കണം
4. സൈറ്റ് പ്ലാനിൽ നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് To be demolished ആയി കാണിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ പൊളിച്ചുനീക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. ആയവയിൽ Security Cabin, നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ Entrance-ന് മുമ്പിലുള്ള നിർമ്മാണം , പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്തുള്ള ഷീറ്റ് റൂഫ് കെട്ടിടം എന്നിവ പൊളിച്ചു നീക്കുന്ന സ്ഥാനത്ത് പാർക്കിംഗ് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്രകാരമുള്ള 25, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 51 എന്നീ നമ്പർ പാർക്കിംഗ് സ്പേസുകൾ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്
5. KPBR-2019 ചട്ടം 29(3) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ പാർക്കിംഗ് സൗകര്യങ്ങൾ പാർക്കിംഗ് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്രകാരം പ്ലോട്ടിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതായി സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. പാർക്കിങ്ങിനുള്ള സ്ഥലം മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്നില്ല എന്നും ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. പുതിയ കെട്ടിടത്തിന്റെ Third Floor-നെ പഴയ കെട്ടിടത്തിന്റെ Second Floor-ലേക്കും , പുതിയ കെട്ടിടത്തിന്റെ Fifth Floor-നെ പഴയ കെട്ടിടത്തിന്റെ Fourth Floor-ലേക്കും ബന്ധിപ്പിച്ചു കൊണ്ടുള്ള Connecting Bridge സെക്ഷൻ പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയത് പ്രകാരം തന്നെ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതും ആയതിന്റെ ചെരിവ് KPBR-2019 ചട്ടം 42(3) പ്രകാരം 1 in 12 ൽ അധികമാകുന്നില്ല എന്നും ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. KPBR-2019 ചട്ടം 76(1), 76(2), 76(3) പ്രകാരമുള്ള ഭൂഗർഭ ജല പോഷണ സംവിധാനം, 50 litres/sqm of covered area എന്ന തോതിൽ മഴ വെള്ള സംഭരണി, Urban Forestry എന്നിവ പ്ലോട്ടിൽ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. KPBR-2019 ചട്ടം 26(8) പ്രകാരം ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ കുറഞ്ഞത് 50% എങ്കിലും പേവിങ് ചെയ്യാതെ വിട്ടിരിക്കേണ്ടതും, അല്ലെങ്കിൽ പേവിങ് നടത്തുന്നത് മഴവെള്ളം കിനിഞ്ഞിറങ്ങുന്ന തരത്തിലുള്ള അനുയോജ്യമായ വസ്തുക്കൾ കൊണ്ട് ആയിരിക്കേണ്ടതുമാണ്.
8. KPBR-2019 ചട്ടം (34) പ്രകാരം ആവശ്യമായ sanitation facilities എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളിലും നൽകേണ്ടതാണ്.

9. KPBR-2019 ചട്ടം77, 78 പ്രകാരം ആവശ്യമായ solar energy installation, solar assisted water heating system എന്നിവ കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
10. KPBR-2019 ചട്ടം 35(1), (2) പ്രകാരം കോണിപ്പടികളും, അഗ്നി രക്ഷാ കോണിപ്പടികളും ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള അളവുകൾ പാലിക്കേണ്ടതും, അഗ്നി രക്ഷാ കോണിപ്പടികളുടെ പുറത്തെ ഭിത്തിയുമായി ചേരുന്ന ഒരു വശത്തു തുറക്കാവുന്ന ഗ്ലാസ്സോ, അല്ലെങ്കിൽ പൊട്ടിക്കാവുന്ന ഗ്ലാസ്സോ ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
11. KPBR-2019 ചട്ടം 29(11) പ്രകാരം Mechanized Parking-ന് അതിരിൽ നിന്നും 1.00 മീറ്റർ അകലം ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്. KPBR-2019 ചട്ടം 29(10) പ്രകാരം Mechanized Parking-ന്റെ ശരിയായ സുരക്ഷയും, നിർമ്മാണ ദൃഢതയും, അത്തരം പാർക്കിംഗ് സംവിധാനം എല്ലായ്പ്പോഴും കൃത്യമായി പ്രവർത്തിക്കുമെന്നുള്ളതും കെട്ടിടമുടമസ്ഥർ ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. KPBR-2019 ചട്ടം 79(6) പ്രകാരം മലിന ജല പുനഃചംക്രമണത്തിനും പുനരുപയോഗത്തിനും ഉള്ള സംവിധാനം പ്ലോട്ടിൽ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്, ആയതു 100 KLD ൽ അധികമാവുന്നപക്ഷം group-I ബിൽഡിംഗ് ആയി കണക്കാക്കി, ചട്ടം 26(4) പ്രകാരം ആവശ്യമായ 7.50മീ ദൂരപരിധി പാലിക്കേണ്ടതുമാണ്.
13. KPBR-2019 ചട്ടം 80, 81, 82 പ്രകാരം ഉയർന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്. KPBR-2019 ചട്ടം 81(9), (10) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ Structural design, Safety Plan എന്നിവ സെക്രട്ടറി മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്
14. KPBR-2019 ചട്ടം 81(6) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ അടുത്തടുത്ത രണ്ടു വശങ്ങളിൽ 5.00മീറ്റർ വ്യക്തമായ തുറസ്സായ സ്ഥലം മോട്ടോർ വാഹന വഴിയായി ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതും, ടി സ്ഥലം വാഹന പാർക്കിംഗ് ഒഴിവാക്കേണ്ടതുമാണ്.
15. സൈറ്റ് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ ജല സംരക്ഷണത്തിനായി നീക്കിവെച്ച 3.17ആർ പ്രദേശം മണ്ണിട്ട് നികത്തുകയോ, ടി ഉപയോഗത്തിനല്ലാതെ മറ്റ് പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കോ നിർമ്മിതികൾക്കോ വേണ്ടി ഉപയോഗിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.
16. നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് കൃത്രിമ ജലപാത മൂന്നാം കട്ട് [Mahe - Valapattanam Canal]- ന് വേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി പൊന്നുംവിലയ്ക്കെടുക്കുന്നതിനുള്ള വിജ്ഞാപനം നിലവിലില്ലെന്ന് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
17. അംഗീകൃത പ്ലാനിൽ ഉൾപ്പെട്ട പ്ലോട്ടിന്റെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗം, ട്രാൻസ്ഫർ ചെയ്യപ്പെടുകയോ വിൽക്കപ്പെടുകയോ ചെയ്യുന്ന പക്ഷം KPBR-2019 ചട്ടം 19 (5) പ്രകാരം യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് ആൻഡ് ലേ-ഔട്ട് ഓഫ് ബിൽഡിംഗ് അംഗീകാരം / പെർമിറ്റ് റദ്ദാകുന്നതാണ്.
18. തളിപ്പറമ്പ റെവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ഓഫീസറുടെ 16/04/2022 , 03/06/2022 തീയ്യതികളിലെ കെ. 3893/2020 നമ്പർ നടപടിക്രമങ്ങളിലെ നിബന്ധനകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്
19. ഉദ്ദിഷ്ടനിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് Ministry of Environment, Forest and Climate Change-ന്റെ 04/04/2022 തീയ്യതിയിലെ EIA നോട്ടിഫിക്കേഷൻ, 2006 പ്രകാരമുള്ള എൻവയേൺമെന്റ് ക്ലിയറൻസ് ഉത്തരവിലെ നിബന്ധനകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.
20. നിർമ്മാണ സ്ഥലത്തിന്റെ കിഴക്ക് ഭാഗത്തെ പാർക്കിങ്ങിലേക്ക് പ്രവേശന മാർഗ്ഗമായി കാണിച്ചിട്ടുള്ള un-notified access, അപ്രകാരം ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് സ്ഥലമുടമസ്ഥർക്ക് അവകാശമുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

I/76248/2022

എൽ. എ നമ്പർ 63/2022 പ്രകാരം ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകൻ അംഗീകരിച്ച കെട്ടിടവിന്യാസ വരപ്പുകൾ ഇതോടൊപ്പം അയക്കുന്നു.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണപ്രവൃത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ല. കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായ നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നിന്ന് ലഭിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കാൻ പാടുള്ളൂ.

ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ കാര്യാലയം, കണ്ണൂർ - 670 002, തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ്-പ്ലാനിംഗ്

പി. രവികുമാർ
ടൗൺപ്ലാനർ, കണ്ണൂർ

To

സെക്രട്ടറി, ചെമ്പിലോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

<u>പകർപ്പ്</u>

1) ഫർഹാൻ യാസീൻ, റീജിയണൽ ഡയറക്ടർ , Malabar Institute Of Medical Sciences, 1-D, Seiken Crestwood , തൊണ്ടയാട്, ചേവായൂർ.പി.ഒ, കോഴിക്കോട് മുതൽ പേർ 2) ഫയൽ 3) കരുതൽ ഫയൽ

Date: 23/11/2022