

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം
ഔദ്യോഗിക നടപടിക്രമങ്ങൾ.**

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം - ആറ്റിങ്ങൽ നഗരസഭ, Group F occupancy-ൽ ഉൾപ്പെട്ട കെട്ടിടനിർമ്മാണം - കെട്ടിടത്തിൻറെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- ശ്രീ. സഫറുദ്ധീൻ കോയതങ്ങൾ, ശ്രീ. നിസ്സാം, ശ്രീ. കഹാർ എന്നിവരുടെ 01.08.2022, 30.08.2022 എന്നീ തീയതികളിലെ അപേക്ഷകൾ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ TCPTVM/1012/2022-D തീയതി01-10-2022

ആറ്റിങ്ങൽ നഗരസഭയിൽ ആറ്റിങ്ങൽ വില്ലേജിൽ പഴയ സർവ്വേ നമ്പർ 1617/1-5, 1631/1-5, 1617/1-6, 1602/6-4, 1609/3-1-4, 1613/2-4, 1609/1-5, 1609/3-4, 1602/4-2-3, 1608/1-4, 1602/1-3, 1608/1-1, 1611/2-A-1-1, 1610/2-4, 1610/2-5, 1610/1-4, 1610/3-6, 1610/3-5, 1610/3-4, 1609/1-1-2, 1609/1-4, 1608/1-3, 1609/1-1, 1610/4-5, 1601/1-1, 1601/2-1-A, 1611/2-A-1-1-2, 1601/2-4, 1611/2-A-1-1-3, 1601/2-1-1, ൽ ഉൾപ്പെട്ട 72 Are 26 sq.m സ്ഥലത്തു B+G+4+Terrace ഉൾപ്പെടെ 24800.34 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള Group F (Mercantile/ Commercial) occupancy-ൽ പെട്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ ലേ ഔട്ട് അനുമാനിക്കായി ശ്രീ. സഫറുദ്ധീൻ കോയതങ്ങൾ, ശ്രീ. നിസ്സാം, ശ്രീ. കഹാർ എന്നിവർ നേരിട്ട് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയും, പ്ലാനും പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്നും KMBR ചട്ടം 30 (Table 11 - Occupancy Group F - Commercial) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വിധേയമായി അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. കേരളം മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (കെ.എം.ബി.ആർ-2019), ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം കെ.എം.ബി.ആർ-2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തിയിരിക്കണം.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തില്ലെന്നും ഉറപ്പുവരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം / അനുബന്ധഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകിയിരിക്കണം.
4. KMBR ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന (Pollution control board, Fire തുടങ്ങിയ എജൻസികളിൽ നിന്ന്) ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുൻപ് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ Renovation & Extension ആയിട്ടാണ് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത്. അപേക്ഷയിലും പ്ലാനുകളിലും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിട നമ്പർ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നാണ്

വ്യക്തമാക്കിയിരിക്കുന്നത്. ആയതിനാൽ ഈ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിട നമ്പർ ലഭ്യമായി നിയമാനുസൃതം നിലനിൽക്കുന്ന താണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

6. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ Renovation & Extension ആയതിനാൽ നിർമ്മാണ സ്ഥലത്തു ആവശ്യമായ എല്ലാ സുരക്ഷ സംവിധാനങ്ങൾ / സൈൻ ബോർഡുകൾ സ്ഥാപിക്കേണ്ടതും നിലവിലുള്ളതും കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതും ആയ കെട്ടിടങ്ങളുടെ structural സ്റ്റേബിലിറ്റി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതും അപേക്ഷകന്റെയും മേൽനോട്ടം വഹിക്കുന്ന ലൈസെൻസഡ് എൻജിനീയറിന്റെയും ചുമതലയാണ്, ആയതു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം.
7. KMBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
8. KMBR 2019 ചട്ടം 26(8) പ്രകാരം തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50% കുറയാതെയുള്ള ഭാഗം മഴവെള്ളം മണ്ണിലേക്കിറങ്ങാൻ പാകത്തിന് ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
9. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിധം KMBR 2019 ചട്ടം 29 പ്രകാരമുള്ള പ്രായോഗികമായ പാർക്കിംഗ് ഗതാഗതയോഗ്യമായ റോഡുകളോടെ വികസിപ്പിച്ചു പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും പാർക്കിംഗിനായി മാറ്റിവച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കുപയോഗിക്കുന്നില്ല എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടം 29(12) പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾക്കുള്ള charging facility നൽകേണ്ടതാണ്. പ്ലാനുകൾ പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങളിലേക്ക് ഉള്ള വാഹന അക്സസ്സ് ആയി കാണിച്ചിട്ടുള്ള 5.5 m വീതിയിലുള്ള റാമ്പ് പ്രസ്തുത വീഥിയിൽ കുറയാതെ സുഗമമായ ഗതാഗതം സാധ്യമാകും വിധം KMBR Rule 29(4)(2) പാലിച്ചു നിർമ്മിക്കേണ്ടതും ആയതു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതും ആണ്.
10. KMBR -2019 ചട്ടം 34 – Sanitation Facilities പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
11. KMBR -2019 ചട്ടം 42 – Provisions for Differently abled, Elderly and Children പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
12. KMBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിനുചുറ്റും അനുയോജ്യമായ മരങ്ങൾ നടേണ്ടതാണ്.
13. നിർമ്മാണം KMBR 2019 ചട്ടം 79, 79A എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായി മാലിന്യനിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം.
14. നിർദ്ദിഷ്ടനിർമ്മാണം മൂലം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ/ സമീപ പ്ലോട്ടിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കരുത്.
15. KMBR 2019 ചട്ടം 76, 77, 78 പ്രകാരമുള്ള R.W.H, Rooftop solar, Solar assisted water heating system എന്നിവ ലഭ്യമാക്കിയിരിക്കണം.
16. പ്ലാൻ പ്രകാരം ഉള്ള പ്രോപോസഡ് ഗ്രൗണ്ട് ലെവൽ, പ്ലാൻ പ്രകാരം ഉള്ള ആവറേജ് ബിൽഡിംഗ് ഹൈറ്റ് എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ടു മാത്രമായിരിക്കണം നിർമ്മാണം. ആയതു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം. പ്ലാൻ പ്രകാരം ഉള്ള ആവറേജ് ബിൽഡിംഗ് ഹൈറ്റ് പാലിക്കാത്ത പക്ഷം ഈ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം അസാധ്യ ആകുന്നതാണ്.
17. പ്ലാനിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രകാരം KMBR 2019 ചട്ടം 41 ആർട്ടിഫിഷ്യൽ ലൈറ്റ് ആൻഡ് വെന്റിലേഷൻ പ്രായോഗികമായി വേണ്ട അളവിൽ ലഭ്യമാക്കിയിരിക്കണം.
18. പ്ലാൻ പ്രകാരം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുള്ള മെക്കാനിക്കൽ പാർക്കിംഗിന്റെ പ്രവർത്തനവും പ്രായോഗികതയും ഒക്കൂപ്പൻസി നൽകുന്നതിന് മുൻപ് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായ നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി അതത് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ലഭിച്ചതിനു ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുവാൻ പാടുള്ളൂ. 42/2022 നമ്പരായുള്ള അംഗീകരിച്ച ലേഔട്ട് പ്ലാൻ (ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.

RAJESH T N
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം

സീകർത്താവ്

സെക്രട്ടറി

ആറ്റിങ്ങൽ നഗരസഭ.

പകർപ്പ്:

1) അപേക്ഷകൻ,(അറിവിലേയ്ക്കായി)

ശ്രീ. സഫറുദ്ധീൻ കോയതങ്ങൾ, ശ്രീ. നിസ്സാം, ശ്രീ. കവാർ

രാജകുമാരി ഷോപ്പിംഗ് മാൾ

സിറ്റി പ്ലാസ, ആറ്റിങ്ങൽ

തിരുവനന്തപുരം 695101.

2) കരുതൽ ഫയൽ

3) ഫയൽ.