

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

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യലയം, തിരുവനന്തപുരം - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ - ഉള്ളൂർ വില്ലേജിൽ - Residential Apartment നിർമ്മിക്കുന്നതിന് - കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം : Sri.T.S.Ashok-മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, ആർടെക് ഹോംസ്-ന്റെ 09/05/2022, 26/08/2022, 01/10/2022 എന്നീ തീയതികളിലെ ഈ കാര്യലയത്തിൽ സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട അപേക്ഷകൾ.

**ഉത്തരവ് നമ്പർ: TCPTVM/1150/2022-D തീയതി 20-10-2022**

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ ഉള്ളൂർ വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 21 ൽ റീ സർവ്വേ നമ്പർ: 461/8, 461/9 ,460/1-2, 460/1 , 460/2 , 460/3 , 461/6 , 461/5 , 461/5-1 , 451/7-2 ,451/7-1, 451/12 -1, 461/2 , 461/1 , 461/10 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ട 102.46 Are (1.02 Hectare ) വസ്തുവിൽ BF + Lower Ground 2 + Lower Ground 1 +GF + 1st floor to 22nd floor + Terrace ഉൾപ്പെടെ ആകെ 322 വാസഗൃഹങ്ങളോട് കൂടിയ ഒരു Residential Apartment കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് Sri T.S.Ashok പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി എന്ന നിലയിൽ സൂചനാ പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KMBR ചട്ടം 30 (Table 11 – Occupancy Group A1 – Apartments) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് 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 വരുത്തി മാത്രമേ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവൂ. നഗരസഭാ / കോർപ്പറേഷൻ നൽകുന്ന കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി പ്രകാരമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കാവൂ.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം / പവർ ഓഫ് അറ്റോർണി സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തില്ലെന്നും ഉറപ്പു വരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം / അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകിയിരിക്കണം.
4. ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന (Airport Authority of India ,Pollution control board, ഫയർ തുടങ്ങിയ എജൻസികളിൽ നിന്ന്) ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. KMBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ

നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

6. ചട്ടം 26(8) പ്രകാരം തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50% കുറയാതെയുള്ള ഭാഗം മഴവെള്ളം മണ്ണിലേക്കിറങ്ങാൻ പാകത്തിന് ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
7. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിധം ചട്ടം 29 പ്രകാരമുള്ള പ്രായോഗികമായ പാർക്കിംഗ് ഗതാഗത യോഗ്യമായ റോഡുകളോടെ വികസിപ്പിച്ചു പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും പാർക്കിംഗിനായി / റീക്രിയേഷൻ സ്പേസ് ആയി പ്ലാനുകൾ പ്രകാരം മാറ്റിവെച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കു പയോഗിക്കുന്നില്ല എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടം 29(12) പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾക്കുള്ള charging facility നൽകേണ്ടതാണ്. Basement floor ൽ നൽകിയിട്ടുള്ള കാർ പാർക്കിങ്ങിൽ Car Parking No. 68, 69, 86 & 87 എന്നിവയ്ക്ക് കെ. എം .ബി.ആർ-2019, ചട്ടം 29 (4)(v) പ്രകാരമുള്ള Head room height ( 2.2 m ) നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. കെ. എം .ബി.ആർ- 2019 ചട്ടം 35(2) ൽ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയർ ചട്ടപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. കെ.എം.ബി.ആർ-2019 ചട്ടം 42 ൽ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഭിന്നശേഷിക്കാർ, വയോജനങ്ങൾ, കുട്ടികൾ എന്നിവർക്കായുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. കെ. എം .ബി.ആർ- 2019 ചട്ടം 40 നിർദ്ദേശിച്ച കെട്ടിടത്തിലെ ലിഫ്റ്റിന്റെ എണ്ണം NBC (National Building Code) പ്രകാരം തൃപ്തികരമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം കെ. എം .ബി.ആർ- 2019 ചട്ടം 43 ന് വിധേയമായിരിക്കണം. KMBR 43(2) Note (3) നു അനുസൃതമായി recreational space നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് KMBR 2019 ചട്ടം 79, 79A എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായി മാലിന്യനിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം .
13. KMBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിനു ചുറ്റും അനുയോജ്യമായ മരങ്ങൾ നടേണ്ടതാണ്.
14. നിർദ്ദിഷ്ടനിർമ്മാണം മൂലം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻറെ/ സമീപ പ്ലോട്ടിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻറെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കരുത്. ബഹുനിലകെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണ വേളയിൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷ സംവിധാനങ്ങളും സുരക്ഷാ മുൻകരുതലുകളും ഉറപ്പുവരുത്തണം.
15. നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ Floor Space Index ( FSI ) മൂന്നിൽ (3) അധികരിച്ച തിനാൽ കെ. എം .ബി.ആർ -2019 ചട്ടം 27 പ്രകാരമുള്ള അധിക ഫീസ് ഈടാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
16. നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന്റെ തെക്കു പടിഞ്ഞാറു ഭാഗത്തായി നൽകിയിട്ടുള്ള Open Vehicular ramp/ fire driveway എന്നിവയ്ക്ക് കോൺക്രീറ്റ് റാമ്പുകൾ നൽകുന്ന പക്ഷം ആയതു കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗമായി കണക്കാക്കി ആവശ്യമായ സെറ്റ് ബാക്ക് റാമ്പിൽ നിന്നും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ല. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായ നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി അതത് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ലഭിച്ചതിനു ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുവാൻ പാടുള്ളൂ.

43 /2022 നമ്പരായുള്ള അംഗീകരിച്ച ലൈറ്റ് പ്ലാൻ (ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.

RAJESH T N  
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം

To, സെക്രട്ടറി,  
തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ.

പകർപ്പ്: 1) അപേക്ഷകൻ,(അറിവിലേയ്ക്കായി)

Sri. T. S. Ashok.

Artech Realtors Pvt. LTD

Thycaud, Thiruvananthapuram.

2)കരുതൽ ഫയൽ

3)ഫയൽ.