

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം
ഔദ്യോഗിക നടപടിക്രമങ്ങൾ.

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം - വെമ്പായം ഗ്രാമപ്പഞ്ചായത്ത്, വെമ്പായം വില്ലേജിൽ - പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ- ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റ്-അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- വെമ്പായം ഗ്രാമപ്പഞ്ചായത്തിന്റെ 01.11.2022-ലെ എ4-6497/2021 നമ്പർ അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ: TCPTVM/1422/2022-D തീയതി30-11-2022

വെമ്പായം ഗ്രാമപ്പഞ്ചായത്ത്, വെമ്പായം വില്ലേജിലെ സർവ്വേനമ്പർ 532/4-2-ൽ ഉൾപ്പെട്ട 128 ആർ.വസ്തുവിൽ പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ ചെയ്യുന്നതിന് ശ്രീ.നജീം സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KPBR ചട്ടം 31 (x) പ്രകാരം താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വിധേയമായി ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും, പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റും നടത്തുന്നതിന് താഴെ വിവരിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വിധേയമായി ലേ-ഔട്ടിനും അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (KPBR-2019), ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട വികസനം (ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റും) KPBR -2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തില്ലെന്നും ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം / അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു മറ്റു നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണങ്ങൾ ഒന്നുമില്ല എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. ഈ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം വെമ്പായം വില്ലേജിലെ സർവ്വേനമ്പർ 532/4 -2 ലെ 128 ആർ വസ്തുവിൽ കിഴക്ക് വടക്ക് ഭാഗത്ത് വട്ടപ്പാറ-വേറ്റിനാട് റോഡിനോട് ചേർന്ന് വരുന്ന 2144ച:മീ (52.98 സെൻറ്) സ്ഥലത്തു ഇതോടൊപ്പം ഉള്ള ലെ ഔട്ട് പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള 1353.99 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന 8 റെസിഡന്റീൽ പ്ലോട്ടുകളുടെ വികസനത്തിനും, 271.55 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന 1 റീക്രിയേഷൻ പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനത്തിനും, 84.21 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന 1 കോമൺ കാർ പാർക്കിംഗ് പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനത്തിനും, 434.55 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന റോഡുകളുടെ വികസനത്തിനും മാത്രമാണ്. ചേർന്ന് വരുന്ന നിലവിൽ വികസിപ്പിക്കാൻ ഉദ്ദേശിച്ചിട്ടില്ലാത്ത ഭൂമിയിൽ ഈ ലെ ഔട്ട് അംഗീകാരത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ യാതൊരു വിധത്തിലുള്ള അനുമതികളും നല്കാൻ പാടുള്ളതല്ല.
4. KPBR ചട്ടം 31 (v) പ്രകാരം റെസിഡന്റീൽ ഉപയോഗത്തിനായി ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റും 10 പ്ലോട്ടുകളിൽ അധികരിക്കാത്തതുമൂലം ഒന്നായി കിടക്കുന്ന 128 ആർ വസ്തുവിന്റെ വിസ്തൃതിക്ക് ആനുപാതികമായ 10 ശതമാനം റീക്രിയേഷനൽ ഓപ്പൺ സ്പേസ് നിഷ്കർഷിക്കാതെയാണ്

ഈ ലെ ഔട്ട് അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ ലെ ഔട്ടിലോ പ്ലോട്ടുകളുടെ എണ്ണത്തിലോ മാറ്റം ഉണ്ടായാൽ ഈ ലെ ഔട്ട് അംഗീകാരം അസാധു ആകുന്നതാണ്.

5. ലെ ഔട്ട് പ്രകാരം ഉള്ള വികസനത്തിന് വലിയ രീതിയിലുള്ള എർത്ത് കട്ടിംഗ് അനിവാര്യമായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ സ.ഉ.(സാധാ) നം 1795/2021/ത.സ്വ.ഭ.വ തീയതി 18/09/2021 പാലിച്ചു പാരിസ്ഥിതിക ആഘാദങ്ങളും സുരക്ഷ ഘടകങ്ങളും പരിഗണിച്ച് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും അനുമതി / റിപ്പോർട്ടുകൾ ലഭ്യമാക്കി മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.
6. ഈ ലെ ഔട്ട് അംഗീകാരം പ്രകാരം വികസനം പൂർത്തിയാക്കി കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയ ശേഷമേ നിർമ്മാണ അനുമതി സെക്രട്ടറി നൽകാവൂ.
7. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗ്ഗമനത്തിനു തടസ്സം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ- ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/മലിനജലം) പരിസരവാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കില്ല എന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
8. ലെ ഔട്ട് പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള 271.55 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന 1 റീക്രിയേഷൻ പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനം , 84.21 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന 1 കോമൺ കാർ പാർക്കിംഗ് പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനം, 434.55 ച:മീ വിസ്തൃതി വരുന്ന റോഡുകളുടെ വികസനം എന്നിവ പ്രസ്തുത ആവശ്യങ്ങൾക്ക് മാത്രമായി പ്രായോഗികമായി വികസിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം.
9. ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും, ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
11. KPBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യകതകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. KPBR ചട്ടം 31(1)(i) (area of individual plot), 31(1)(ii) (frontage), 31(1)(v), 31(1)(viii) (junction splayed) എന്നിവ പ്രകാരമാണ് പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷൻ എന്നത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. ചട്ടം 31(1) (v), (vi) പ്രകാരമുള്ള Recreation area നൽകുകയും കൂടാതെ Recreation area ക്ക് ആയി നീക്കി വെച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുന്നില്ല എന്നും, അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
14. KBPR ചട്ടം 31(1)(xiv) പ്രകാരം ഉപരിതല ജല നിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ അനുയോജ്യമായ ഓടകൾ മുഖേന ആണെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
15. സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം സുരക്ഷ ഭിത്തി (Retaining Wall) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും, retaining wall, അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചും 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.

അംഗീകരിച്ച ലേ-ഔട്ട് പ്ലാൻ-നമ്പർ:51/2022(ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം അയയ്ക്കുന്നു.

RAJESH T N
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം

സീകർത്താവ്

സെക്രട്ടറി,

വെമ്പായം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്.

പകർപ്പ്: 1) അപേക്ഷകൻ, (അറിവിലേയ്ക്കായി)

Sri Najim

Kunnum Mukal Veedu

Kanniakulangara

Vembayam 695615.

2) കരുതൽ ഫയൽ,

3) ഫയൽ