

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ് (പ്ലാനിംഗ്)
ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം
ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ നടപടി ക്രമം
(ഹാജർ ഡോ . പ്രദീപ്. ആർ)

വിഷയം ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം. മേലാറ്റൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - മേലാറ്റൂർ വില്ലേജ്- വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടം - ശ്രീ. മാത്യു സെബാസ്റ്റ്യൻ, S/O ദേവസ്യ, താഴത്തേൽ ഹൗസ്, മേലാറ്റൂർ, 679326 എന്നവരുടെ അപേക്ഷയിൽ ലേ ഔട്ട് അനുമതിനൽകി ഉത്തരവാകുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്

സൂചന മേലാറ്റൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 16/12/22 ലെ 400877/BRED01/GPO/2022/2436/(2) നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ് നമ്പർ : TCPMPM/11/2023-A3 തീയതി14-02-2023

മേലാറ്റൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, മേലാറ്റൂർ വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 10/1-6, 5/5-1 നമ്പറുകളിലൂടെ പ്ലാറ്റ് 5625.00 ച.മീ. സ്ഥലത്ത് നിലവിലുള്ള ടി. എം. ജേക്കബ് മെമ്മോറിയൽ എൽ. പി സ്കൂൾ, ചോലക്കുളം എന്ന വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനത്തിൽ നിലവിലുള്ള 1522.42 ച മീ വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കു പുറമെ 731.16 ച.മീ. വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടം (നിർമ്മാണം നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന GF+FF+Stair room കെട്ടിടം) ക്രമവത്കരിക്കാനും, 28.28 ച മീ വിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന 2 ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ ടോയ്ലറ്റ് ബ്ലോക്കുകൾ (Boys (15.54m²) & Girls (12.74m²)) എന്നിവ പുതുതായി നിർമ്മിക്കുന്നതിനുമായി ശ്രീ. മാത്യു സെബാസ്റ്റ്യൻ, S/o. ദേവസ്യ, താഴത്തേതിൽ ഹൗസ്, മേലാറ്റൂർ P.O, മലപ്പുറം എന്നവർ സൂചന (1) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ KPBR 2019 ചട്ടം 30 പ്രകാരം താഴെ പറയുന്ന വിസ്തൃതിക്ക്, നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി പ്ലോട്ട് യൂസേജ് & ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

അപേക്ഷയും അനുബന്ധ പ്ലാനുകളും പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണം/വികസനം ഉത്തരവിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചു കൊണ്ട് പ്രസ്തുത വസ്തുവിൽ അനുവദിക്കുന്നതിൽ അനൗചിത്യമില്ല എന്ന് മാത്രമാണ് പ്ലോട്ട് യൂസേജ് ആൻറ് ലെഔട്ട് അപ്പ്ലിക്യൂവൽ കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ല. ഈ ഉത്തരവ് ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥതാവകാശമോ അതിൻമേലുള്ള നിർമ്മാണാവകാശമോ മറ്റേതെങ്കിലും തരത്തിലുള്ള അവകാശമോ സാധൂകരിക്കുന്ന രേഖയല്ല/സാക്ഷ്യപത്രമല്ല. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായ നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി അതത് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ലഭിച്ചതിനു ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുവാൻ പാടുള്ളൂ. അപേക്ഷയിൽ പ്രതിപാദിച്ച വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥതാവകാശത്തിന്റെ നിയമ സാധൂത, വസ്തുവിന്റെ വിസ്തൃതി, അതിരളവുകളുടെ നിയമസാധൂത, വസ്തുവിലേക്കുള്ള മാർഗ്ഗത്തിന്റെ നിയമ വിധേയമായ നടപ്പവകാശം, വസ്തുവിലുള്ള നിർമ്മാണ/വികസന പ്രവൃത്തികൾ നടത്തുവാനുള്ള/ നടത്തിക്കുവാനുള്ള നിയമ വിധേയമായ അവകാശം, നിർമ്മാണ/വികസന

അനുമതിക്കായി അപേക്ഷയിലും അനുബന്ധമായി സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാനുകളിലും പൂരിപ്പിച്ച/പ്രസ്താവിച്ച വിവരങ്ങൾ, പരിപൂർണ്ണമായി ശരിയല്ല എന്ന് കണ്ടെത്തുന്ന/ബോധ്യപ്പെടുന്ന മുറക്ക് നഗരസഭാ / പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്ക് യഥാവിധി കെ.എം.ബി.ആർ/ കെ.പി.ബി.ആർ ചട്ടം 16 പ്രകാരം നടപടികൾ സ്വീകരിച്ച് നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി നിരസിക്കാവുന്നതാണ്/ റദ്ദാക്കാവുന്നതാണ്.

Area statement

Total Plot area = 5625.00 m²

Total Built up area (Existing + Proposed) = 1522.42 + 759.44 = 2281.86 m²

Total Covered area = 342.68 + 28.28 + 493.20 + 231.95 + 234.33 + 38.22 + 56.06 = 1424.72 m²

Coverage = 1424.72*100/5625 = 25.33% < 35%

FSI = 2281.86/5625 = 0.41 < 1.50

Sl.No.	Buildings	Floor	Built up area (m ²)	Floor Area (m ²)
1.	Educational Building (for regularisation)	GF	342.68	342.68
		FF	342.68	342.68
		Stair Room	45.80	45.80
		Total	731.16 m2	731.16 m2
2.	Proposed Toilet - Boys		15.54	15.54
3	Proposed Toilet - Girls		12.74	12.74
	Total		28.28 m2	28.28 m2
	Total proposed		759.44 m2	759.44 m2
4.	Existing Building (no III/435)	GF	231.95	231.95
		Total	231.95m2	231.95m2
4	Existing Building (no III/436)	GF	493.20	493.20
		Total	493.20m2	493.20m2
6	Existing Building (no III/436 ABCDEF)	GF	234.33	234.33
		FF	234.33	234.33
		SF	234.33	234.33
		Total	702.99m2	702.99m2

7	Kitchen block	GF	38.22	38.22
		Total	38.22m2	38.22m2
8	Toilet block	GF	56.06	56.06
		Total	56.06m2	56.06m2
	Total Existing		1522.42 m2	1522.42 m2
	Grand Total (Exi.+Proposed)		2281.86 m2	2281.86 m2

നിബന്ധനകൾ

1. നിർമ്മാണം KPBR 2019നും അനുബന്ധ ചട്ടങ്ങൾക്കും അനുസൃതമായിരിക്കണം.
2. KPBR 2019 ചട്ടം 9(2) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിന്റെ അതിരുകളും അളവുകളും പ്രമാണങ്ങളും ആധികാരികതയും ഉടമസ്ഥാവകാശവും സർവ്വേ നമ്പറും വിസ്തൃതിയും പ്രസ്തുത ഭൂമി പുറംമ്പോക്ക ഭൂമിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തലെന്നും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. KPBR 2019 ചട്ടം 3(i)(d) proviso 2 പ്രകാരം നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ അംഗീകൃതമാണെങ്കിൽ മാത്രമേ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണം അനുവദനീയമുള്ളൂ.
4. ഒക്യുപ്പൻസി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR 2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം അനുമതി വാങ്ങിയിട്ടുണ്ടെന്നും ആയതിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന നിബന്ധനകളെല്ലാം പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR ചട്ടം 34(3) Table 14 പ്രകാരമുള്ള സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യം (W/C, Urinals, Wash basins) നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. KPBR 2019 ചട്ടം 76(1) പ്രകാരം ഭൂഗർഭജല പോഷണ സംവിധാനത്തിനുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളും ചട്ടം 76(2) പ്രകാരം വേണ്ട സംഭരണ ശേഷിയുള്ള മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനങ്ങളും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. KPBR 2019 ചട്ടം 79(1,2,3) പ്രകാരം ഖര ദ്രവ മാലിന്യങ്ങൾ സംസ്കരിക്കുന്നതിനു മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. ഒക്യുപ്പൻസി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR 2019 ചട്ടം 42 പ്രകാരം അംഗപരിമിതർക്കാവശ്യമായ സൗകര്യങ്ങൾ (ramp slope 1 in 12, ടോയ്ലറ്റ്) ലഭ്യമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. സ്കൂളിലേക്കുള്ള ആക്സസ്സിൽ ചിലയിടങ്ങളിൽ ആക്സസ് വിഡ്ത് 3.60 m ലഭ്യമല്ലാത്തതിനാൽ KPBR 2019 ചട്ടം 28 (1) proviso 1 പ്രകാരം വാഹനങ്ങളുടെ സഞ്ചാരത്തെയും ട്രാഫിക്നെയും ഗുരുതരമായി ബാധിക്കുകയില്ലെന്നും സെക്രട്ടറിക്ക് ബോധ്യപ്പെടുന്ന പക്ഷം അത്തരത്തിലുള്ള ഭാഗങ്ങളിലെ കുറഞ്ഞ വീതിയിൽ 20 സെ മീ വരെ ടോളറൻസ് സെക്രട്ടറിക്ക് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.\
10. KPBR ചട്ടം 22(3) , 22(4) എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്താവൂ എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം.

- 11. IS2470 ബ്യൂറോ ഓഫ് ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാൻഡേർഡ്സ് മാനദണ്ഡം അനുസരിച്ച സെപ്റ്റിൽ ടാക് / സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ നിർമ്മാണ വസ്തുവിൽ തന്നെ ലഭ്യമാക്കി എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം മാത്രമേ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അനുവദിക്കാവൂ.
- 12. RPwD Act 2016(Central Act 49 of 2016), കേന്ദ്ര നഗരവികസന മന്ത്രലയം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഹാർമോണൈസ്ഡ് ഗൈഡ്ലൈൻസ് ആൻഡ് സ്പെസ് സ്റ്റാൻഡേർഡ്സ് ഫോർ ബാര്യർ ഫ്രീ ബിൽറ്റ് എൻവിയോണെന്റ് ഫോർ പേഴ്സൺസ് വിത്ത് ഡിസബിലിറ്റി ആൻഡ് എൽഡർലി പേഴ്സൺസ്, നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡ് ഓഫ് ഇന്ത്യ (2016)ൽ പ്രസ്താവിച്ചിരിക്കുന്ന നിർമ്മാണ മാനദണ്ഡങ്ങൾ തുടങ്ങിയവ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന അളവുകളും നിർദ്ദേശങ്ങളും ഈ നിർമ്മാണത്തിൽ പാലിച്ചിരിക്കണമെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കണം.
- 13. കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാറിന്റെ / സർക്കാർ ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഏജൻസികളുടെ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെടുമെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 14. വനമേഖലയുടെ ബഫർ സോണിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ല എന്ന് നിർമാണാനുമതി നൽകുന്നതിനു മുമ്പ് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

അംഗീകരിച്ച സൈറ്റ് പ്ലാൻ നമ്പർ **18/2023** ഇതോടൊപ്പം ചേർക്കുന്നു.

Dr. PRADEEP. R
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം : ഒരു സൈറ്റ് പ്ലാൻ - സെക്രട്ടറി, മേലാറ്റൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്.

പകർപ്പ് : അപേക്ഷകന്.