

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ് (പ്ലാനിംഗ്)

ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം

ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകൻ്റെ നടപടി ക്രമം

(ഹാജർ ഡോ . പ്രദീപ്. ആർ)

വിഷയം . ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം - മഞ്ചേരി നഗരസഭ - പയ്യന്നാട് വില്ലേജ് & മഞ്ചേരി വില്ലേജ് - ഓഡിറ്റോറിയം നിർമ്മാണം - ലേ ഔട്ട് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നത് സംബന്ധിച്ച്

സൂചന ശ്രീ മുഹമ്മദ് അലി & നവൈസ്, ചേനങ്ങാടൻ ഹൗസ്, കൊണ്ടോട്ടി പോസ്റ്റ്, 673638 എന്നവരുടെ അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ : TCPMPM/219/2023-A3 ,തീയതി: 30-04-2023

മഞ്ചേരി നഗരസഭ, പയ്യന്നാട് വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 2 റീ സർവ്വേ നമ്പർ 7/1-16,7/1-27,7/1-30,7/1-18,7/1-25 എന്നിവയിലും മഞ്ചേരി വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 51 റീ സർവ്വേ നമ്പർ 39/2-4(Old Sy.No.168/2A) എന്നിവയിലും ഉൾപ്പെട്ട 8096 ച.മീ സ്ഥലത്ത് നാലു നിലകളിലായി 4848.87 ച.മീ വിസ്തൃതിയുള്ള ആഡിറ്റോറിയവും (മൂന്നു നിലകളിൽ ഓഡിറ്റോറിയവും ഡൈനിങ് ഹാളും LGF ൽ furniture dumping store ഉം) , 7 നിലകളും സ്റ്റേയർ ക്യാബിനും അടക്കം 1602.46 ച.മീ വിസ്തൃതിയുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ബിൽഡിങ്ങും, 323.55 ച.മീ & 402.17 ച.മീ വരുന്ന രണ്ട് പാർക്കിങ് കെട്ടിടങ്ങളും അടക്കം മൊത്തം 7177.05 ച മീ വിസ്തൃതിയിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് KMBR 2019 ചട്ടം 30 പ്രകാരം ലേഔട്ട് അംഗീകാരത്തിനായി സൂചനപ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ താഴെ പറയുന്ന വിസ്തൃതിക്ക് നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി പ്ലോട്ട് യൂസേജ് & ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

ശ്രീ. നവൈസ് എന്നവരുടെ അപേക്ഷയിൽ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ (മഞ്ചേരി നഗരസഭ, പയ്യന്നാട് വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 7/1 എന്നിവയിലും മഞ്ചേരി വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 51 റീ സർവ്വേ നമ്പർ 39/2 ൽ ഉൾപ്പെട്ട 6418 ച.മീ സ്ഥലത്ത് രണ്ടു പ്ലോറോട് കൂടിയ ഓഡിറ്റോറിയവും നാലു പ്ലോറോട് കൂടിയ ഡൈനിങ് കം ബാൻക്വിറ്റ് ഹാളും നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ഈ ഓഫീസിൽ നിന്നും 17.06.2019 തീയതിയിലെ എ3/1190/2019/കെ.ഡിസ് നമ്പർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ലേഔട്ട് അംഗീകാരം നൽകിയിരുന്നു (Total built up area = 2697.26 m²). എന്നാൽ അംഗീകാരം ലഭ്യമായ പ്ലാനിൽ നിന്നും location ൽ നിന്നും വ്യതിയാനം വരുത്തി ആണ് സൂക്ഷ്മ പൂർത്തിയായ ഓഡിറ്റോറിയത്തിൻ്റെ നിർമ്മാണം നടന്നു വരുന്നത്.

അപേക്ഷയും അനുബന്ധ പ്ലാനുകളും പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണം/വികസനം ഉത്തരവിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചു കൊണ്ട് പ്രസ്തുത വസ്തുവിൽ അനുവദിക്കുന്നതിൽ

അനുചിതമില്ല എന്ന് മാത്രമാണ് പ്ലോട്ട് യൂസേജ് ആൻറ് ലൈൗട്ട് അപ്പ്രൂവൽ കൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്. എന്നാൽ, ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ല. ഈ ഉത്തരവ് ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥതാവകാശമോ അതിനിമേലുള്ള 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

സ്ഥല വിസ്തീർണ്ണം - 8096 ച മീ

Sl. No.	Description	Built up area (m ²)	Floor area (m ²)	Covered area (m ²)	Height of building (m)
1.	Auditorium				
	Lower ground floor	507.77	339.59		
	Intermediate ground floor	1895.44	1815.91		14.37
	Higher ground floor	1907.9	1823.94	1907.90	
	First floor	537.76	509.26		
	Total	4848.87	4488.7		
2.	Apartment				
	Ground floor	291.43	123.69	291.43	23.35m
	First floor	283.73	283.73		
	Second floor	246.75	208.03		

	Third floor	181.8	175.60		
	Fourth floor	181.8	175.60		
	Fifth floor	181.8	175.60		
	Sixth floor	181.8	175.60		
	Stair room	53.35	53.35		
	Total	1602.46	1371.20		
3	Parking Building 1	323.55	323.55	323.55	
4	Parking Building 2	402.17	402.17	402.17	
	Grand Total	7177.05	6585.62	2925.05	

Total Built up area = 7177.05 ച മീ

Total Floor area = 6585.62 ച മീ

Total covered area of building = 2925.05 ച മീ

Coverage = $(2925.05/8096) * 100 = 36.12\% < 40\%$

FSI = $6585.62 / 8096 = 0.82 < 1.5$

Height of auditorium building = 14.37 m (18.14 + 10.59)

Height of Apartment building = 23.55 m

നിബന്ധനകൾ

1. വിഭാവനം അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെയും സ്കൂൾ പൂർത്തിയായ ഓഡിറ്റോറിയത്തിന്റെയും പാർക്കിങ്ങ് കെട്ടിടങ്ങളുടെയും നിർമ്മാണം KMBR 2019 ചട്ടങ്ങൾക്കും അനുബന്ധ ഭേദഗതികൾക്കും അനുസൃതമായിരിക്കണം.
2. KMBR 2019 ചട്ടം 9(2) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിന്റെ അതിരുകളും അളവുകളും പ്രമാണങ്ങളും ആധികാരികതയും ഉടമസ്ഥാവകാശവും സർവ്വേ നമ്പറുകളും ഭൂമിയുടെ തരവും വിസ്തൃതിയും പ്രസ്തുത ഭൂമി പുറംമ്പോക്കു ഭൂമിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തലെന്നും നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. ഒക്യുപ്പൻസി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KMBR 2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം മറ്റ് വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ അനുമതി വാങ്ങിയിട്ടുണ്ടെന്നും (Fire and Rescue, Pollution Control Board, Mining and Geology etc) ആയതിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന നിബന്ധനകളെല്ലാം പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. ഓഡിറ്റോറിയത്തിന്റെ തെക്ക് കിഴക്ക് പടിഞ്ഞാറു വശങ്ങളിൽ റോഡിനോട് ചേർന്ന് പ്ലോട്ടിൻ്റെയിൽ 4.50 മീറ്റർ ഉയരത്തിൽ retaining wall നൽകി earth filling നടത്തി

ഗ്രൗണ്ട് ലെവൽ ഉയർത്തുന്നതായി (Average ground level) പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഒക്യുപൻസി നൽകുന്നതിന് മുൻപ് Retaining wall സുരക്ഷിതമായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള സെറ്റ് ബാക്ക് ലഭിക്കുന്നുണ്ടെന്നും ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്

5. KMBR 2019 ചട്ടം 28 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിലേക്കും കെട്ടിടത്തിലേക്കും 5 മീറ്റർ വീതിയിൽ മോട്ടോർ ആക്സസ് ആധികാരികമായി ലഭ്യമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. KMBR 2019 ചട്ടം 29 പ്രകാരമുള്ള 4 wheeler parking, 2 wheeler parking തുടങ്ങിയവ പ്ലാനിൽ കാണിച്ച പ്രകാരം അപ്പാർട്ട്മെന്റിനും ഓഡിറ്റോറിയത്തിനും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾ ചാർജ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ നൽകേണ്ടതാണ്.
7. KMBR 2019 ചട്ടം 34 പ്രകാരമുള്ള സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യം (W/C, Urinals, Wash basins) അപ്പാർട്ട്മെന്റിനും ഓഡിറ്റോറിയത്തിനും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്ന മുറയ്ക്ക് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. KMBR 2019 ചട്ടം 41 ൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന പ്രകാരം ആർട്ടിഫിഷ്യൽ ലൈറ്റിംഗ് & വെന്റിലേഷൻ അപ്പാർട്ട്മെന്റിനും ഓഡിറ്റോറിയത്തിനും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. ഒക്യുപൻസി നൽകുന്നതിന് മുൻപ് KMBR 2019 ചട്ടം 42 പ്രകാരം പ്രത്യേക പരിഗണന ആവശ്യമായവർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ അപ്പാർട്ട്മെന്റിനും ഓഡിറ്റോറിയത്തിനും (ramp slope 1 in 12, toilet, Lift, Parking) പ്ലാനിൽ കാണിച്ച പ്രകാരം ലഭ്യമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. KMBR 2019 ചട്ടം 44(6) ൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന പ്രകാരം നൽകേണ്ട സ്റ്റാൻഡേർഡ് വെന്റിലേഷൻ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. KMBR 2019 ചട്ടം 76(1) പ്രകാരം ഭൂഗർഭജല പോഷണ സംവിധാനത്തിനുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളും ചട്ടം 76(2) പ്രകാരം Rain water storage സംവിധാനങ്ങളും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. KMBR 2019 ചട്ടം 77 പ്രകാരം Rooftop solar energy installations ഉം ചട്ടം 78 പ്രകാരം solar assisted water heating system ഉം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. KMBR 2019 ചട്ടം 79 (1,2,3,5) പ്രകാരം ഖര ദ്രവ മാലിന്യങ്ങൾ സംസ്കരിക്കുന്നതിനു മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
14. KMBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം ആവശ്യമായ urban forestry ക്രമീകരണങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
15. KPBR ചട്ടം 22(3) , 22(4) എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്താവൂ എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം.
16. IS2470 ബ്യൂറോ ഓഫ് ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാൻഡേർഡ്സ് മാനദണ്ഡം അനുസരിച്ചു സെപ്റ്റിക്

ടാക് / സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ നിർമ്മാണ വസ്തുവിൽ തന്നെ ലഭ്യമാക്കി എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം മാത്രമേ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അനുവദിക്കാവൂ.

- 17. RPwD Act 2016(Central Act 49 of 2016), കേന്ദ്ര നഗരവികസന മന്ത്രലയം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഹാർമോണൈസ്ഡ് ഗൈഡ്ലൈൻസ് ആൻഡ് സ്പെസ് സ്റ്റാൻഡേർഡ്സ് ഫോർ ബാര്യർ ഫ്രീ ബിൽറ്റ് എൻവിയോണ്മെന്റ് 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.
- 18. കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാറിന്റെ / സർക്കാർ ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഏജൻസികളുടെ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെടുമെന്ന് അപേക്ഷകനും നഗരസഭ/പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയും ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 19. തീരദേശ ഹൈവേ, കോഴിക്കോട്-പാലക്കാട് ഗ്രീൻഫീൽഡ് ഹൈവേ എന്നിവയുടെ അലൈൻമെന്റിൽ അല്ല പ്രസ്തുത വികസനം/ നിർമ്മാണം എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

അംഗീകരിച്ച സെറ്റ് പ്ലാൻ നമ്പർ 44/2023 ഇതോടൊപ്പം ചേർക്കുന്നു.

Dr. PRADEEP. R
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം : ഒരു സെറ്റ് പ്ലാൻ -അപേക്ഷകന്.

പകർപ്പ് : സെക്രട്ടറി, മഞ്ചേരി നഗരസഭ.