

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ് (പ്ലാനിംഗ്)

ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം

ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകൻ്റെ നടപടി ക്രമം

(ഹാജർ ഡോ . പ്രദീപ്. ആർ)

വിഷയം ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, മലപ്പുറം -കാളികാവ് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - വെള്ളയൂർ വില്ലേജിൽ വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിട നിർമ്മാണം - ലേ ഔട്ട് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നത് - സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന ചെയർമാൻ & മാനേജിംഗ് ഡയറക്ടർ, ഡെപ്യൂട്ടി ഫോർഡ് എഡ്യൂക്കേഷണൽ & ചാരിറ്റബിൾ ട്രസ്റ്റ്, കറുത്തേനി, കാളികാവ് പോസ്റ്റ്, 676525 എന്നവരുടെ അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ : TCPMPM/428/2023, തീയതി: 18-04-2023

കാളികാവ് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, വെള്ളയൂർ വില്ലേജിൽ 23/2-3, 23/4, 23/4-1, 24/2, 24/2-2, 24/2-4, 24/3. 24/3-3, 24/3-4 എന്നീ റീ സർവ്വേ നമ്പറിലുൾപ്പെട്ട 19030.4 മീ സ്ഥലത്ത് 3870.24 m2 വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടം, 153.86 m2 വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കൊമേഴ്സ്യൽ കെട്ടിടം (കഫെറ്റീരിയ), നിലവിലുള്ള ഓഫീസ് കെട്ടിടത്തിൽ 64.26 m2 കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ എന്നിങ്ങനെ ആകെ 4,088.36 m2 വിസ്തൃതി വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനു KPBR 2019 ചട്ടം 30 പ്രകാരം ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരത്തിനായി ഡക്സ്റ്റോർഡ് എജുക്കേഷണൽ ആൻഡ് ചാരിറ്റബിൾ ട്രസ്റ്റിൻ്റെ ചെയർമാനും മാനേജിങ് ഡയറക്ടറുമായ ശ്രീ. അഷ്റഫ് എരമ്പത്ത്, കാളികാവ്, മലപ്പുറം, & ശ്രീ. ഫരീദ്, അടയ്ക്കാക്കണ്ട്, ചേങ്ങോട്, കാളികാവ്, മലപ്പുറം എന്നവർ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ 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 ആൻഡ് ലെഔട്ട് 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 ഉടമസ്ഥതവകാശത്തിന്റെ നിയമ സാധുത, വസ്തുവിന്റെ വിസ്തൃതി, അതിരളുകളുടെ നിയമസാധുത, 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 = 19030 m²

Total Built up area (Existing + Proposed) = 60.90 + 4088.36= 4149.26 m²

Total Floor area (Existing + Proposed) = 60.90 + 3882.51 = 3943.41 m²

Total Covered area = 1735 m²

Coverage = 1735*100/19030 = 9.12% < 45

FSI = 3943.41 / 19030= 0.21 < 1.5

Average Height of Educational Building = 12.85m

Height of Commercial building & Office building = 7.70 m each

Sl. No.	Buildings	Floor	Built-up area (m ²)	Floor area (m ²)	Covered area (m ²)
	Existing Buildings				
1	Existing area of office building - No. 274A	Ground Floor	60.90	60.90	
		Total Existing	60.90	60.90	-

	Proposed Buildings				
	Proposed addition to existing office building	First Floor	64.26	59.76	64.26
2	Commercial building	Ground Floor	67.19	67.19	-
		First Floor	86.67	74.41	86.67
		Total	153.86	141.6	
3	Educational building	Ground Floor	1584.70	1463.97	1584.70
		First Floor	1212.30	1212.30	
		Second Floor	1004.88	1004.88	
		Terrace Floor	68.36		
		Total	3870.24	3681.15	-
		Total Proposed	4088.36	3,882.51	
		Grand Total (Existing+ Proposed)	4149.26	3,943.41	1,735

നിബന്ധനകൾ

1. KPBR 2019 ചട്ടം 9(2) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിന്റെ അതിരുകളും അളവുകളും പ്രമാണങ്ങളും ആധികാരികതയും ഉടമസ്ഥാവകാശവും റീ സർവ്വേ നമ്പറും ഭൂമിയുടെ തരവും, വിസ്തൃതിയും പ്രസ്തുത ഭൂമി പുറമ്പോക്ക ഭൂമിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തലെന്നും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. KPBR 2019 ചട്ടം 3(i)(d) proviso 2 പ്രകാരം നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം (No. 274A) അംഗീകൃതമാണെങ്കിൽ മാത്രമേ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണം അനുവദനീയമുള്ളൂ.
3. ഒക്യുപൻസി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR 2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം മറ്റ് വകുപ്പുകളിൽ

നിന്നും ആവശ്യമായ അനുമതി വാങ്ങിയിട്ടുണ്ടെന്നും ആയതിൽ നിഷ്കർഷിക്കുന്ന നിബന്ധനകളെല്ലാം പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

4. ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR ചട്ടം 34(3) Table 14 പ്രകാരമുള്ള സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യം (W/C, Urinals, Wash basins) നിലവിൽ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. KPBR 2019 ചട്ടം 76(1) പ്രകാരം ഭൂഗർഭജല പോഷണ സംവിധാനത്തിനുള്ള ക്രമീകരണങ്ങളും ചട്ടം 76(2) പ്രകാരം Rain water storage സംവിധാനങ്ങളും നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. KPBR 2019 ചട്ടം 79 (1,2,3) പ്രകാരം ഖര ദ്രവ മാലിന്യങ്ങൾ സംസ്കരിക്കുന്നതിനു മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്ന മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. ഒക്യുപൻസി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് KPBR 2019 ചട്ടം 42 പ്രകാരം പ്രത്യേക പരിഗണന ആവശ്യമായവർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ (ramp slope 1 in 12, toilet, lift, parking) പ്ലാനിൽ കാണിച്ച പ്രകാരം നിലവിൽ ലഭ്യമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. KPBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം ആവശ്യമായ urban forestry ക്രമീകരണങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. KPBR ചട്ടം 36(2) -Travel distance to emergency exit ലംഘിക്കപ്പെടാതിരിക്കാൻ നിർദ്ദിഷ്ട വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഫസ്റ്റ് ഫ്ലോറിൽ ഉള്ള സെർവർ റൂം മനുഷ്യ ഉപയോഗമില്ലാതെ നിലനിർത്തേണ്ടതാണ്.
10. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിനോട് ചേർന്ന് പ്ലോട്ടിന്റെ വടക്ക്-കിഴക്ക് ഭാഗത്തായി 25/4 റീ സർവ്വേ നമ്പറിൽ നിലം ആയി രേഖപ്പെടുത്തിയ 0.1800 ഹെക്ടർ ഭൂമിയിൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ഒന്നും നടത്തുന്നില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. നിർമ്മാണം KPBR 2019നും അനുബന്ധ ചട്ടങ്ങൾക്കും അനുസൃതമായിരിക്കണം.
12. KPBR ചട്ടം 22(3) , 22(4) എന്നിവ പാലിച്ചുകൊണ്ട് മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്താവൂ എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം.
13. IS2470 ബ്യൂറോ ഓഫ് ഇന്ത്യൻ സ്റ്റാൻഡേർഡ്സ് മാനദണ്ഡം അനുസരിച്ച സെപ്റ്റിക് ടാങ്ക് / സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ നിർമ്മാണ വസ്തുവിൽ തന്നെ

ലഭ്യമാക്കി എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തിയതിനു ശേഷം മാത്രമേ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അനുവദിക്കാവൂ.

14. 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.

15. കാലാകാലങ്ങളിൽ സർക്കാറിന്റെ / സർക്കാർ ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഏജൻസികളുടെ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെടുമെന്ന് അപേക്ഷകനും നഗരസഭ/പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയും ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

അംഗീകരിച്ച സൈറ്റ് പ്ലാൻ നമ്പർ 43/2023 ഇതോടൊപ്പം ചേർക്കുന്നു.

Dr. PRADEEP. R
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം : ഒരു സൈറ്റ് പ്ലാൻ - അപേക്ഷകന്.
പകർപ്പ് : സെക്രട്ടറി, കാളികാവ് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്.