

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം
ഔൺപ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ**

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം- വെമ്പായം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് വട്ടപ്പാറ വില്ലേജിൽ - 57373 ച.മീ വസ്തുവിൽ -റസിഡൻ്റിൽ ഉപയോഗത്തിനായി - ഭൂമി പുനർവിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും നടത്തുന്നതിന് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

- പരാമർശം 1. ചീഫ് ഔൺ പ്ലാനറുടെ 19.03.2020 ലെ TCPCTP/ 464/ 2020 -D3 നമ്പർ ഉത്തരവ്
- 2. വെമ്പായം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൻ്റെ 01.09.2022 ലെ എ4-7339/2019 നമ്പർ അപേക്ഷ.
- 3 GREEN COLLECTIVE PROJECTS PVT LTD ന്റെ 14.12.2022, 30.12.2022 എന്നീ തീയതികളിലെ അപേക്ഷകൾ

ഉത്തരവ് നമ്പർ TCPTVM/1626/2022-D തീയതി 11-01-2023

വെമ്പായം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് വട്ടപ്പാറ വില്ലേജിലെ റീ സർവ്വേ നമ്പർ - 459/ 14 457/ 15 ,457/ 9 , 456/ 6 -1 , 456/ 6 -2 , 456/ 6, 457/ 9 -2 , 459/ 12 -1 ,459/ 12, 459/ 9 -1 , 457/ 16 ,459/ 13,457/ 8 -2 ,457/ 7 ,455/ 8 ,455/ 28 459/ 6 -1 ,456/ 11 ,456/ 4,457/ 8 -1 ,457/ 9 -1 ,459/ 15, 459/ 16 ,459/ 2,459/ 7 ,459/ 1,456/ 9 ,457/ 6 ,457/ 17, 457/ 4 456/ 16 ,17 ,15 ,12 ,13 ,14 ൽ ഉൾപ്പെടുന്നതും പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു കൂടി പോകുന്ന പഞ്ചായത്തു റോഡിനാൽ രണ്ടു സ്ഥലങ്ങളായി വിഭജിച്ച് കിടക്കുന്നതുമായ 57373 ച.മീ വസ്തുവിൽ വാസഗൃഹ/താമസാവശ്യത്തിനായി ഭൂമി പുനർവിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും നടത്തുന്നതിന് KPBR ചട്ടം 31 (x) പ്രകാരം സൂചന (1) ഉത്തരവ് കൂടി പരിഗണിച്ച് താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വിധേയമായി അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

ഈ അനുമതിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നത് പ്ലാനുകളിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ 47 വാസഗൃഹ പ്ലോട്ടുകൾ (25593.46 sqm), 5 ഹെക്ടർ 73 ആർ വസ്തുവിന് ആവശ്യമായ Recreation open space (5832.76 sqm), Landscape ഏരിയ (3413.64 sqm), Internal road (10,787.20 sqm), Footpath (787.0 sqm), Future expansion/future development area (8618.28 sqm), Rain water Harvesting (2340.74 sqm) എന്നിവ മാത്രമാണ്.

നിബന്ധനകൾ

- 1. താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾ ലേ ഔട്ടിൽ പഞ്ചായത്ത് റോഡിൻ്റെ (ലാൻഡിനെ രണ്ടു പ്ലോട്ടുകളാക്കി വേർതിരിക്കുന്ന റോഡ്) തെക്കു പടിഞ്ഞാറേ ഭാഗത്തായി ഉള്ള വിസ്തൃതി കുറഞ്ഞ സ്ഥലം (Land-1 - Survey No: 455/8, 28) റോഡിൻ്റെ തെക്കു പടിഞ്ഞാറേ ഭാഗത്തായി ഉള്ള വികസനത്തിനായുള്ള land sub division- ഉം Plot development- ഉം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രധാന സ്ഥലത്തേക്ക് (Land-2) ഉള്ള ചട്ട പ്രകാരം ആവശ്യമായ വീതിയോട് കൂടിയ വഴിയും

landscaping area -യും മാത്രമാണ് വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ളത്. വികസന ത്തിനായുള്ള land sub division- ഉം Plot development- ഉം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള ചെയ്തിട്ടുള്ള സ്ഥലത്തേക്ക് (Land-2) ലേ ഔട്ട് പ്ലാനിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്രകാരം, ചട്ടം 31(iv) പ്രകാരം ആവശ്യമായ നിലവിലുള്ള (Existing) സ്കീറ്റ് സഞ്ചാര യോഗ്യവും, തടസങ്ങളില്ലാത്തതും (uninterrupted & Clear), സഞ്ചാര ഉപയോഗ സ്വാതന്ത്ര്യത്തോടെയും രൂപപ്പെടുത്തി ഭൂവികസനം പൂർത്തിയാകുമ്പോൾ ലേ ഔട്ടിലെ എല്ലാ പ്ലോട്ട് ഉടമകൾക്കും, അവരുടെ നിയമാനുസൃത പിന്തുടർച്ചക്കർക്കും, സന്ദർശകർക്കും പൊതുവായി പ്രസ്തുത റോഡ് നിരബാധികം ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള നിയമ സാധ്യതയും വരുത്തി നിർമ്മിക്കേണ്ടതാണ്. പ്രസ്തുത വഴിയുടെ പൊതു ഉപയോഗം നിയമാനുസൃതമായി land relinquishment അടക്കം ഉള്ള നിയമ മാർഗ്ഗങ്ങളിൽ ഉചിതമായവയിലൂടെ ഉറപ്പു വരുത്തി, ബോധ്യപ്പെടുത്തിനു ശേഷം മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.

2. ചട്ടം 31(iv) പ്രകാരം subdivision വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പ്ലോട്ടിലേക്ക് നിലവിലുള്ള 6 മീറ്റർ വീതിയിൽ കുറയാത്ത സ്കീറ്റ് ലഭ്യമാക്കണം എന്ന ചട്ടം പാലിക്കപ്പെടുന്നതിനു മേൽ വ്യവസ്ഥ (1) യിൽ വിവരിക്കുന്ന Land-1 ൽ 7 m വീതിയിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള വഴി ഗതാഗതയോഗ്യമായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തിയും, ആയതിലൂടെ തടസങ്ങളില്ലാത്തതും (uninterrupted), സ്വാതന്ത്ര്യത്തോടെയും ഉള്ള സഞ്ചാരവും ഗതാഗതവും സാധ്യമാണ് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തിയും മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.

3. 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 ഡബ്ബിംഗ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റും) KPBR -2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

4. 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.

5. ലേ ഔട്ട് പ്രകാരം ഉള്ള വികസനത്തിന് വലിയ രീതിയിലുള്ള എർത്ത് കട്ടിംഗ് ഫില്ലിംഗ് / എർത്ത് റീറ്റെയ്നിങ് അനിവാര്യമായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ സ.ഉ.(സാധാ) നം 1795/2021/ത.സ്വ.ഭ.വ തീയതി 18/09/2021 പാലിച്ചു പാരിസ്ഥിതിക ആഘാതങ്ങളും സുരക്ഷ ഘടകങ്ങളും പരിഗണിച്ച് ആവശ്യ മാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നും അനുമതി / റിപ്പോർട്ടുകൾ ലഭ്യമാക്കി, KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചും മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.

6. മേൽ വ്യവസ്ഥ (1) ൽ വിവരിക്കുന്ന Land-1 ൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള 7 m വഴി സഞ്ചാരയോഗ്യമായ ഗ്രീഡിയന്റിൽ ഘടനപര ദൃഢത ഉറപ്പുവരുത്തി ആവശ്യമായ എർത്ത് റീറ്റെയ്നിങ് സംവിധാനങ്ങളോടെ പൂർത്തീകരിച്ചിരിക്കണം. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള ആന്തരിക റോഡുകൾ വാഹന സഞ്ചാരയോഗ്യമായ ഗ്രേഡിയന്റിൽ ഘടനപര ദൃഢത ഉറപ്പുവരുത്തി

ആവശ്യമായ എർത്ത് റീറേയ്നിങ്ങ് സംവിധാനങ്ങളോടെ വികസിപ്പിക്കുന്നു എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്

- 7. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗ്ഗമനത്തിനു തടസ്സം സൃഷ്ടിക്കുന്നില്ല എന്നും, നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ- ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/മലിനജലം) പരിസരവാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കില്ല എന്നും ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
- 8. ഈ അനുമതിയിൽ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങൾക്കായി രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടുകളിൽ മാത്രമേ വാസഗൃഹ നിർമ്മാണം നടത്താൻ പാടുള്ളൂ. ലേ ഔട്ട് പ്രകാരം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള Recreation open space (5832.76 sqm), Landscape ഏരിയ (3413.64 sqm), Internal road (10,787.20 sqm), Footpath (787.0 sqm), Future expansion/ future development area (8618.28 sqm), Rain water Harvesting (2340.74sqm) എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടിൽ / സ്ഥലത്തു പ്രസ്തുത ആവശ്യങ്ങളും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപയോഗങ്ങളും മാത്രമേ നടത്താവൂ. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടുകൾ / സ്ഥലങ്ങൾ വിഭാവിത ഉപയോഗങ്ങൾ സാധ്യമാകും വിധം പ്രായോഗികവും സുരക്ഷിതവും ആയി വികസിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം
- 9. ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 10. KPBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യകതകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 11. സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ആവശ്യമാകുന്നു പക്ഷം സുരക്ഷാ ഭിത്തി (Retaining Wall) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും, retaining wall, അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 12. ഈ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം പ്രകാരം വികസനം പൂർത്തീകരിച്ച കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയ ശേഷമേ നിർമ്മാണ അനുമതി സെക്രട്ടറി നൽകാവൂ.
- 13. 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. ചട്ടം 31(1) (v), (vi) പ്രകാരമുള്ള Recreation area നൽകുകയും കൂടാതെ Recreation open space (5832.76 sqm) ക്ക് ആയി നീക്കി വെച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുത്തില്ല എന്നും, അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്
- 14. ഈ അനുമതിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന Future expansion/future development area എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന പ്രദേശത്തിന്റെ ഭാവിയിലെ വികസനം, അവിടെ നൽകുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഉപയോഗത്തിനനുസൃതമായുള്ള എല്ലാ ചട്ടങ്ങളും, നിയമങ്ങളും പാലിച്ചാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ, പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ ഭാവിയിൽ Land sub-division and plot development ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ KPBR പ്രകാരം ബാധകമായ എല്ലാ ചട്ടങ്ങളും പാലിക്കുകയും, ഇതിനായി സെക്രട്ടറിയുടെ അനുമതി നേടേണ്ടതുമാണ്.

ഭൂമിയുടെ ചെരിവ് നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടുള്ള ഭൂ വികസനം ആയതിനാൽ ഭൂ വിക സനം

- 15 നടത്തുമ്പോൾ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷ സംവിധാനങ്ങളും സുരക്ഷാ മുൻകരുതലുകളും

ഉറപ്പുവരുത്തണം.

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

01/2023 നമ്പരായുള്ള അംഗീകരിച്ച ലേ ഔട്ട് പ്ലാൻ (ഒരു ടൈറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.
പരാമർശം 1 പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച 19.03.2020 ലെ TCPCTP/ 464/ 2020 -D3 നമ്പർ ഉത്തരവ് ഇതിനാൽ റദ്ദ് ചെയ്യുന്നു.

RAJESH T N
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം

സ്വീകർത്താവ്
സെക്രട്ടറി
വെമ്പായം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

പകർപ്പ്: (അറിവിലേയ്ക്കായി)
1) Director
Green Collective Project Pvt Ltd,
Thampuram Mukku,
Thiruvananthapuram -695035

2) കരുതൽ ഫയൽ

3) ഫയൽ