

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം
ഔദ്യോഗികനഗരസൂത്രണ നടപടിക്രമങ്ങൾ.**

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം - നെല്ലനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, നെല്ലനാട് വില്ലേജിൽ - ഭൂമി പുനർവിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും - അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

- പരാമർശം:- 1. നെല്ലനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ 07.11.2022-ലെ എ3-7690/2021 നമ്പർക്കത്തും ഉള്ളടക്കവും.
- 2. ശ്രീ. ജയകുമാരൻ നായർ 20.12.2022-ന് ഈ കാര്യാലയത്തിൽ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ

ഉത്തരവ് നമ്പർ: TCPTVM/1448/2022-D തീയതി 12-01-2023

നെല്ലനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ നെല്ലനാട് വില്ലേജിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന സർവ്വേ നമ്പർ: 140/2-4, 140/2-3 ലെ 1 ഹെക്ടർ 16 ആർ 15 ച.മീ പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം ഉള്ള വസ്തുവിൽ വാസഗൃഹ/ താമസാവശ്യത്തിനായി ഭൂമി പുനർവിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും KPBR ചട്ടം 31 (Land sub-division and plot development - 1,for Residential) പ്രകാരം പ്ലാനുകളിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന 23 വാസഗൃഹ പ്ലോട്ടുകൾ, 1 അപ്പാർട്ട്മെന്റ് പ്ലോട്ട്, 1 ഹെക്ടർ 16 ആർ 15 ച.മീ വസ്തുവിന് ആവശ്യമായ Recreation open space (1176.81 sqm), Landscape ഏരിയ (283.06 sqm), Internal road (2999.43 sqm), Future expansion (Plot 1) (600.51 sqm) എന്നീ വികസനങ്ങൾക്കു മാത്രം സ്ഥലത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെപറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വിധേയമായി അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം KPBR -2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. നിർമ്മാണ സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ പരിശോധിച്ചു ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഉറപ്പുവരുത്തണം. കൂടാതെ 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം / അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗ്ഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കേണ്ടതാണ്. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ -ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃതസൗകര്യം നൽകേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ- ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/മലിനജലം) പരിസരവാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കുന്നില്ല എന്നും ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. KPBR ചട്ടം 31(1)(xiv) പ്രകാരം ഉപരിതല ജല നിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ അനുയോജ്യമായ ഓടകൾ മുഖേന ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ വടക്ക് തെക്കു ദിശയിൽ ഏകദേശം 33 m ന്റെ ഭൂമിയുടെ ചെരിവ് നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടുള്ള ഭൂ വികസനം ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത വികസനം മൂലം ഉണ്ടാകുന്ന ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/ഉപരിതല മലിനജലം) പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു തന്നെ ശാസ്ത്രീയവും സുരക്ഷിതവും ആയി നിർമ്മാജനം ചെയ്യുന്നതിന് ആവശ്യമായ സംവിധാനങ്ങൾ ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ വികസന / നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവൂ.
4. ഈ അനുമതിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന Plot-2 (അപ്പാർട്ട്മെന്റ് പ്ലോട്ട്) എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടിൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ KPBR ചട്ടം 31 (Land sub-division and plot development - 1. For Residential), കൂടാതെ KPBR 2019 പ്രകാരമുള്ള അപ്പാർട്ട്മെന്റ് കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമായ എല്ലാ ചട്ടങ്ങൾ / നിയമങ്ങൾ പാലിച്ചു കൊണ്ട് നിയമാനുസൃതമായി മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്താവൂ. കൂടാതെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് കെട്ടിടത്തിന് ആവശ്യമായ

Recreational area, Parking എന്നിവ ഇതേ പ്ലോട്ടിൽ (Plot-2 വിൽ)തന്നെ ലഭ്യമാകേണ്ടതുമാണ്. ആയവ ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ വികസന / നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവൂ.

5. ഈ അനുമതിയിൽ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങൾക്കായി രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടുകളിൽ മാത്രമേ വാസഗൃഹ നിർമ്മാണം നടത്താൻ പാടുകയുള്ളൂ. Landscape ഏരിയ (283.06 sqm), Internal road (2999.43 ച.മീ), Recreation open space (1176.81 ച.മീ), Green Space (501.94 ച.മീ) എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടിൽ അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപയോഗങ്ങൾ മാത്രമേ നടത്തിയിട്ടുള്ളൂ എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. ഈ അനുമതിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന Plot-1 Future expansion എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന പ്ലോട്ട് ന്റെ ഉപയോഗം എന്താണ് എന്ന് പ്ലാനിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ല. ആയതിനാൽ ഭാവിയിൽ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനം, അവിടെ നൽകാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഉപയോഗത്തിനനുസൃതമായുള്ള എല്ലാ ചട്ടങ്ങളും, നിയമങ്ങളും പാലിച്ചാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ, പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ ഭാവിയിൽ Land sub-division and plot development ചെയ്യുകയാണെങ്കിൽ (Land sub-division and plot development) KPBR പ്രകാരം ബാധകമായ എല്ലാ റൂളുകളും Plot-1 പ്രത്യേക സ്വതന്ത്ര പ്ലോട്ടായി പരിഗണിച്ച് പാലിക്കുകയും, ഇതിനായി സെക്രട്ടറിയുടെ അനുമതി നേടേണ്ടതുമാണ്.
7. ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ് ലേ ഔട്ട് പ്രകാരം ഉള്ള വികസനത്തിന് എർത്ത് കട്ടിങ് / 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 മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.
9. KPBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യക തകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്
10. 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.
11. ചട്ടം 31(1) (v), (vi) പ്രകാരമുള്ള Recreation area നൽകുകയും കൂടാതെ Recreation area (1176.81 sqm) ക്ക് ആയി നീക്കി വെച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുമ്പോഴല്ല എന്നും, അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. സുരക്ഷാ മാർഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം സുരക്ഷ ഭിത്തി (Retaining Wall) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ് Retaining wall, അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള ആന്തരിക റോഡുകൾ വാഹന സഞ്ചാരയോഗ്യമായ ഗ്രേഡിയന്റിൽ ഘടനപര ദൃഢത ഉറപ്പുവരുത്തി ആവശ്യമായ എർത്ത് റീറ്റെയ്നിങ് സംവിധാനങ്ങളോടെ വികസിപ്പിക്കുന്നു എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
14. ഭൂമിയുടെ ചെരിവ് നിലനിർത്തിക്കൊണ്ടുള്ള ഭൂവികസനം ആയതിനാൽ ഭൂവികസനം നടത്തുമ്പോൾ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷ സംവിധാനങ്ങളും സുരക്ഷാ മുൻകരുതലുകളും ഉറപ്പുവരുത്തണം.

I/82473/2023

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തകർ 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:02/2023 (ഒരു സെറ്റ്) ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.

RAJESH T N
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം,

സീകർത്താവ്,

സെക്രട്ടറി

നെല്ലുനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്.

പകർപ്പ്:

- 1) അപേക്ഷകൻ, (അറിവിലേയ്ക്കായി)
Sri Jayakumaran Nair
President, SURAKSHA
Second Floor, P K C Tower
Palayam ,Thiruvananthapuram 695034
- 2) കരുതൽ ഫയൽ
- 3) ഫയൽ.