I/93244/2023

<u>തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്</u>
<u>ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം</u>
<u>ടൗൺപ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ</u>

വിഷയം:- ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവന ന്തപുരം - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ, ചെറുവയ്ക്കൽ വില്ലേജിൽ - ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെന്റിനും - അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം Smt Sheeja Biju ൻറെ 15/12/2022, 08/02/2023, 25/03/2023 എന്നീ തീയതികളിലെ അപേക്ഷകൾ.

<u>ഉത്തരവ് നമ്പർ: TCPTVM/667/2023-D തീയതി16-05-2023</u>

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ ചെറുവക്കൽ വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 20 ൽ റീ സർവ്വേ നമ്പർ 121/13, 121/11, 122/8, 122/20, 122/22, 122/5-2, 122/5, 122/23, 122/24, 122/18, 122/15-1 , 122/17, 122/15, 122/6, 122/19, 122/1, 122/16, 120/5-1-1, 120/5-1, 120/5, 123/6, 123/5, 123/4, 129/1-2, 129/1-3, 129/1-7, 129/1-5, 129/1-6, 129/1-4, 129/4-2, 129/1-1-3, 129/1-1എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ട 371.68 ആർ (3.7168,ഹെക്ടർ) വസ്തുവിൽ റസിഡൻഷ്യൽ ഉപയോഗത്തിനായി 96 പ്ലോട്ടുകളാക്കി ലാൻഡ് സബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെൻറും നടത്തുന്നതിന് Smt Sheeja Biju സൂചനാ പ്രകാരം നേരിട്ട് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൻറെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ചട്ടം 31 (Xi) പ്രകാരം താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ലാൻഡ് ഡബ് ഡിവിഷനും, പ്ലോട്ട് ഡെവലപ്മെൻറിനും അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

1. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (കെ. എം .ബി.ആർ-2019), ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദിഷ്ട വികസനം (ലാൻഡ് സബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് ടെവലപ്മെൻറും) കെ.എം.ബി.ആർ-2019 നും നാളിതു വരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. നിർദിഷ്ട ഭൂ വികസനം നടത്തുന്ന സ്ഥലത്തിൻറെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലന്നും ഉറപ്പു വരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം / അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥാലത്ത് ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ

ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നല്കിയി രിക്കണം. കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴ വെള്ളം / മലിന ജലം) പരിസര വാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കുന്നില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

4. ലേഔട്ട് പ്രകാരമുള്ള വികസനത്തിന് വലിയ തോതിലുള്ള എർത്ത് കട്ടിംഗ് & ഫില്ലിംഗ് / എർത്ത് റീറ്റെയ്നിങ് അനിവാര്യമാണെന്ന് കാണുന്നു. ആയതി നാൽ സ.ഉ (സാധാ) നം 1795/2021/ത.സ്വ.ഭ.വ തീയ്യതി 18/09/2021 പാലിച്ചു പാരിസ്ഥിതിക ആഘാതങ്ങളും സുരക്ഷാ ഘടകങ്ങളും പരിഗണിച്ചു ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നും അനുമതി / റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കി, കെ. എം .ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചും മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസനനുമതി നൽകാവൂ.
5. KMBR 2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന ഏജൻസികളിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ-ഔട്ടിൽ നിർമ്മിക്കുന്ന ഓരോ വാസഗൃഹത്തിനും പ്രത്യേകം പ്രത്യേകമായി നിർമാണനുമതി വാങ്ങിയിരിക്കണം. കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി പത്രം നൽകുന്നതിന് മുമ്പ്, ലേ ഔട്ട് പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നത് പ്രകാരമുള്ള റോഡ്, ഡ്രെയിനേജ്, റിക്രിയേഷൻ ഫെസിലിറ്റീസ് എന്നിവ രൂപീകരിക്കുകയും KMBR 2019 ചട്ടം 20 (2) പ്രകാരം ഉള്ള Development certificate അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ് .
7. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള ആന്തരിക റോഡുകൾ വാഹന സഞ്ചാര യോഗ്യമായ ഗ്രേഡിയൻഡിൽ ഘടനപരമായ ദൃഢത ഉറപ്പു വരുത്തി ആവശ്യമായ എർത്ത് റീടൈനിംഗ് സംവിധാനങ്ങളോടെ വികസിപ്പിക്കുന്നു എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്
8. സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്കു ആവശ്യമാകുന്നു പക്ഷം സുരക്ഷാ ഭിത്തി (Retaining wall) നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും, Retaining wall മറ്റു അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. ഭൂമിയുടെ ചരിവ് നിലനിർത്തി കൊണ്ടുള്ള ഭൂ വികസനമായതിനാൽ , ഭൂ വികസനം നടത്തുമ്പോൾ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷാ സംവിധാനങ്ങളും സുരക്ഷാ മുൻകരുതലുകളും ഉറപ്പു വരുത്തണം
10. KMBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യകതകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. നിർദിഷ്ട ഭൂവികസനത്തിൽ KMBR 2019 ചട്ടം 31 (1) (v), ചട്ടം 31(1) (ix) എന്നിവ പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള Recreation open space, Electric transformer area എന്നിവയ്ക്കായി നീക്കി വച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുന്നില്ല എന്നും അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ് .

I/93244/2023

12. നിർദിഷ്ട ഭൂവികസനത്തിൽ **KMBR 2019** ചട്ടം **31(1)(v)** പ്രകാരം നൽകിയിട്ടുള്ള **Recreation open space** നു ചട്ടം **31(1)(vi)** പ്രകാരമുള്ള **Recreation open space** ൻറെ കുറഞ്ഞ വീതി **(6 m)**, പ്രവേശന മാർഗം എന്നിവ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്

13. ഈ അനുമതിയിൽ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങൾക്കായി രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടുകളിൽ മാത്രമേ വാസഗൃഹ നിർമ്മാണം നടത്താൻ പാടുള്ളൂ. **Recreation area (3962.96 sq.m), Road area (7910.99 sq,m), Parking area (134 sqm), Transformer area (88.22 sqm)** എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തി യിട്ടുള്ള പ്ലോട്ടിൽ അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപയോഗങ്ങൾ മാത്രമേ നൽകിയിട്ടുള്ളൂ എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

14. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ-ഔട്ടിൽ ചെറുവക്കൽ വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ **20** ൽ റീ സർവ്വേ നമ്പർ **123/4, 123/5, 123/6** എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ട വസ്തുവിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി പത്രം നൽകുന്നതിന് മുമ്പ്, ടി വസ്തുവിൽ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിച്ചു കൊണ്ടുള്ള തിരുവനന്തപുരം റവന്യൂ ഡിവിഷ ണൽ ഓഫീസറുടെ ഉത്തരവിലെ നിബന്ധന കൾ കൂടി പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

15 നിർദ്ദിഷ്ട ലേ-ഔട്ടിനോട് ചേർന്ന് ചെറുവക്കൽ വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് നമ്പർ **20** ൽ റീ സർവ്വേ നമ്പർ **122/16** ൽ ഉൾപ്പെട്ട **12.70** ആർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള നോൺ ടെവലപ്മെൻ്റ് ഏരിയ ക്കു ഈസ്റ്റ്മെൻറ് റൈറ്റ് പ്രകാരമുള്ള പ്രത്യേകം വഴി ലഭ്യമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്

16 **Interim Development Order** പ്രകാരം ഹരിത ആസൂത്രിത വികസന സോണിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്ലോട്ടുകളിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം, **zoning regulations clause 5.2.2 (iv)** പ്രകാരം **coverage 33.3 %** ആയി പരിമിതപ്പെടുത്തു ണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

17 നിർമാണ അനുമതി നൽകുന്ന അവസരത്തിൽ **KMBR** അധ്യായം **XVI** പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന ശാസ്ത്രീയ മാലിന്യ നിർമാർജന സംവിധാനം ഉറപ്പു വരുത്തണം.

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

15 /2023 നമ്പരായുള്ള അംഗീകരിച്ച ലേ-ഔട്ട് പ്ലാൻ (ഒരു സെറ്റ്) ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.

RAJESH T N

TOWN PLANNER

Signed by
Rajesh T N
Date: 16-05-2023 08:55:12

I/93244/2023

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം,

സ്വീകർത്താവ്,

സെക്രട്ടറി
തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ

പകർപ്പ്: 1) അപേക്ഷകൻ,(അറിവിലേയ്ക്കായി)
Smt. Sheeja Biju,Indheevaram,
Chaithanya Gardens
Pangappara P. O,
Thiruvananthapuram-695581,
2) കരുതൽ ഫയൽ,
3) ഫയൽ.