

I/41034/2023

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - പ്ലാനിംഗ്  
ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം,  
തിരുവനന്തപുരം**

**ഔൺപ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ**

വിഷയം:- ഔൺപ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം - തിരുവനന്തപുരം - പോത്തൻകോട്  
ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - അയിരൂപ്പാറ വില്ലേജിൽ - 8425 sqm  
വിസ്തീർണ്ണം ഉള്ള വസ്തുവിൽ - പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ -  
അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.  
പരാമർശം :- പോത്തൻകോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 26.05.2023  
ലെ 400244/BPRL01/GPO/2021/1505(4) നമ്പർകത്തും  
ഉള്ളടക്കവും.

**ഉത്തരവ് നമ്പർ: LSGD/JD/TVM/697/2023-P1 26-07-2023**

പോത്തൻകോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, അയിരൂപ്പാറ വില്ലേജിൽ റീസർവ്വേ നമ്പർ: 111/2-1-1, 3-1, 13-3, 12-3, 12-4, 13-4, 13-2, 12-2, 12-6, 13-6, 2-1-3, 2-1-2, 12-5, 13-5, 14-4, 8-6, 14-5, 8-7, 8-1, 14-1, 8-4, 14-3, 3-2, 3-4, 3-3, 8-5, 8-2, 8-8, 8, 10-2, 3, 2-1, 8-3, 13-1,12-1, 14-2, 12, 14, 113/13, 13-1 എന്നിവയിൽപ്പെട്ട 8425 ച.മീ വസ്തുവിന്റെ പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ ലേ-ഔട്ട് അനുമതിക്കായി സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൽ പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷനായി സ്വീകരിക്കുന്ന KPBR നടപടിക്രമം പ്രകാരം, ഔൺ പ്ലാനറുടെ അനുമതി ലഭിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് ഭൂവികസനത്തിന് പെർമിറ്റ് നൽകുകയും, പ്രസ്തുത പെർമിറ്റ് പ്രകാരം അപേക്ഷകൻ ഭൂവികസനം പൂർത്തിയാക്കുകയും, KPBR-2019 ചട്ടം-20, പ്രകാരം പഞ്ചായത്തിൽ നിന്നും Development certificate ലഭിച്ചതിനു ശേഷം ഭൂമി കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയും, ഇതിനു ശേഷം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടുകളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തുക എന്നുള്ള (ഇതിനായുള്ള വ്യക്തിഗത പെർമിറ്റ് നേടിയതിനു ശേഷം). KPBR പ്രകാരമുള്ള പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ നടപടി പ്രകാരം പഞ്ചായത്തിൽ നിന്നുള്ള ഡെവലപ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ചതിനു ശേഷം, ഇതിൽ വീണ്ടും പ്ലോട്ടുകൾ കുട്ടിച്ചേർത്ത്, മൊത്തം ഏരിയക്കു ഔൺ പ്ലാനറുടെ ലേ-ഔട്ട് അനുമതിയാണ് ഇപ്പോൾ അപേക്ഷ നൽകിയിരിക്കുന്നത്. ഇത് കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ-ഔട്ടിലെ ചില പ്ലോട്ടുകൾ നിർമ്മാണം നിയമപ്രകാരം ആരംഭിക്കുകയും ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

ഒരു പ്ലോട്ടിൽ രണ്ടു ഡെവലപ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് സാധ്യമല്ല എന്നതിനാൽ, പ്രസ്തുത അപേക്ഷയ്ക്ക്, ഔൺ പ്ലാനറുടെ ലേ-ഔട്ട് അനുമതി ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക്, മുൻപ് പഞ്ചായത്തിൽ നിന്നും നൽകിയ ഡെവലപ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് റദ്ദാക്കേണ്ടതും, പുതിയ പെർമിറ്റ് നൽകേണ്ടതുമാണ്. ഭാവിയിലെ ഈ പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷനിലെ എല്ലാ കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങളും പുതിയ ഡെവലപ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് പ്രകാരം ആകേണ്ടതുമാണ്.

പ്രസ്തുത അപേക്ഷ, KPBR ചട്ടം 31 പ്രകാരം താഴെ വിവരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1.

1. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (KPBR-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 നിയമങ്ങൾ ക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തിലൂന്നും 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.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗ്ഗമനത്തിനു തടസ്സം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ- ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/മലിനജലം) പരിസരവാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കില്ല എന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടം 31(1) ലെ (xiv) അനുസരിച്ചുള്ള ഉപരിതല ജലനിർഗ്ഗമന സംവിധാനം പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിട്ടുണ്ട്. ആയത് സൈറ്റിലും ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് (അനുയോജ്യമായ ഓടകൾ മുഖേന) എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
4. ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും, ആവശ്യമാ കുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
6. KPBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യകതകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. 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.
8. ചട്ടം 31(1) (v), (vi) പ്രകാരമുള്ള Recreation area നൽകുകയും കൂടാതെ Recreation area ക്ക് ആയി നീക്കി വച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുമ്പോൾ എന്നും, അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും

സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. പ്ലാനിലും സൈറ്റിലും recreation area ആയി നൽകിയിട്ടുള്ള സ്ഥലം സ്ഥലപരിശോധനയിൽ പാറക്കെട്ടുള്ളതായി കാണപ്പെടുന്നതിനാൽ ഇതിനെ ഭാവിയിൽ പൊട്ടിക്കുന്ന രീതിയിൽ ഉള്ള നിർമ്മാണം പാടില്ല എന്നു സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ അത്തരം ഒരു നിർമ്മാണം ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരി കളിൽ നിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

9. ലേ-ഔട്ടിലെ പ്രധാന റോഡിന് ചട്ടപ്രകാരം 5 മീറ്റർ (up to 250m) റോഡ് വീതി നൽകേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ ചില ഭാഗങ്ങളിൽ retaining wall ന്റെ കെട്ടിൻറെ വീതി കൂടി ചേർത്താൽ മാത്രമേ 5 മീ വീതി ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ. സൈറ്റിൽ retaining wall നിർമ്മിക്കുന്ന ഭാഗങ്ങൾ ഇപ്പോൾ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് ശേഷം 5m clear access ലഭ്യമാകുന്നുണ്ടോ എന്നു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

10. സുരക്ഷാ മാർഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ആവശ്യമാകുന്നു പക്ഷം സുരക്ഷ ഭിത്തി (Retaining Wall) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും, retaining wall, അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

11. ലേ-ഔട്ടിലെ പ്രധാന റോഡിന് ചട്ടപ്രകാരം 5 മീറ്റർ (up to 250m) റോഡ് വീതി നൽകേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ ചില ഭാഗങ്ങളിൽ retaining wall ന്റെ കെട്ടിൻറെ വീതി കൂടി ചേർത്താൽ മാത്രമേ 5 മീ വീതി ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ. സൈറ്റിൽ retaining wall നിർമ്മിക്കുന്ന ഭാഗങ്ങൾ ഇപ്പോൾ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് ശേഷം 5m clear access ലഭ്യമാകുന്നുണ്ടോ എന്നു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

12. അപേക്ഷകൻറെ കത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ അനുമതിയോടു കൂടിയാണ് എല്ലാ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളും നടന്നു കൊണ്ടിരിക്കുന്നതെന്നും അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ടു എല്ലാ പ്ലോട്ടുകൾക്കും Layout/ Building permit കിട്ടിയിട്ടുണ്ടെന്നും. പ്രസ്തുത വിവരം സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

13. റിക്രിയേഷൻ ഏരിയയും റോഡ് ഏരിയയും എല്ലാ പ്ലോട്ടുടമകൾക്കും സംയുക്തമായി ഉപയോഗിക്കാനുള്ള സമ്മതപത്രമുണ്ടെന്നും അപേക്ഷകന് അറിയിച്ചിരിക്കുന്നു. പ്രസ്തുത കോപ്പി അപേക്ഷ യോടൊപ്പം ഈ ഓഫീസിൽ ലഭ്യമാക്കാത്തതിനാൽ, ഈ വിവരം സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

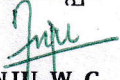
14. KRERA യുടെ അനുമതി കൂടി ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തകർ ആരംഭിക്കുന്ന തിനുള്ള അനുമതി അപ്ലൈ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായ നിർമ്മാണ/വികസന അനുമതി അതത് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ലഭിച്ചതിനു ശേഷം മാത്രമേ നിർമ്മാണം

I/41034/2023

ആരംഭിക്കുവാൻ പാടുള്ളു.

26/2023 നമ്പരയുള്ള അംഗീകരിച്ച ലേഔട്ട് പ്ലാൻ (ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം അയയ്ക്കുന്നു.

  
**ANJU W C**

**TOWNPLANNER (i/c)**

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം  
സ്വീകർത്താവ്  
സെക്രട്ടറി  
പോത്തൻകോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

- പകർപ്പ്: 1)(അറിവിലേയ്ക്കായി)  
Sri Pramod D  
Puthuvel Puthen veedu  
Kattaikonam  
2) കരുതൽ ഫയൽ  
3) ഫയൽ