

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം,
ടൗൺപ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം, തിരുവനന്തപുരം
ടൗൺപ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ**

വിഷയം:- ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം - മാണിക്കൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - കോലിയക്കോട് വില്ലേജിൽ - 9751.00 sqm പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം ഉള്ള വസ്തുവിൽ - ഭൂമി പുനർ വിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും നടത്തുന്നതിന്, ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- Sri Suhas M S ന്റെ 22.04.2023, 10.05.2023, 06.07.2023 എന്നീ തീയതികളിലെ അപേക്ഷകൾ

ഉത്തരവ് നമ്പർ LSGD/JD/TVM/1923/2023-P1 31-07-2023

മാണിക്കൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നെടുമങ്ങാട് താലൂക്കിൽ കോലിയക്കോട് വില്ലേജിൽ ശാന്തിഗിരി, 19 നമ്പർ വാർഡിൽ റീ-സർവ്വേ നമ്പർ: 458/2,458/6 ൽ ഉൾപ്പെട്ട 9751.00 sqm പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം ഉള്ള വസ്തുവിൽ വാസഗൃഹ/താമസാവശ്യത്തിനായി ഭൂമി പുനർ വിഭജനവും പ്ലോട്ട് വികസനവും നടത്തുന്നതിന് ശ്രീ. സുഹാസ്, managing partner, urbanscape properties LLP സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൻറെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KPBR ചട്ടം 31 (Land sub-division and plot development - 1. For Residential) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും (Plot sub division) താഴെ വിവരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥയ്ക്കും വിധേയമായി അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

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 നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിൻറെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തില്ലെന്നും ഉറപ്പുവരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം/ അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ- ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകിയിരിക്കണം. കൂടാതെ പ്രസ്തുത ലേ- ഔട്ടിൽ നിന്നുള്ള ഡ്രെയിനേജ് (മഴവെള്ളം/ മലിനജലം) പരിസരവാസികൾക്ക് ദോഷമുണ്ടാക്കുന്നില്ല എന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
4. ഈ അനുമതിയിൽ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങൾക്കായി രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടുകളിൽ മാത്രമേ വാസഗൃഹ നിർമ്മാണം നടത്താൻ പാടുള്ളൂ. Recreation open space (987.37 sqm), Landscape ഏരിയ (60.28 sqm), Internal road (1785.29 sqm), Transformer area (92.79sqm) എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലോട്ടിൽ അതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉപയോഗങ്ങൾ മാത്രമേ നടത്താവൂ. സെക്രട്ടറി അത് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. KPBR ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

6. KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
7. KPBR 2019 ചട്ടം 22 പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ആവശ്യകതകൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. 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 ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. KPBR ചട്ടം 31(1) (v), (vi) പ്രകാരമുള്ള Recreation area നൽകുകയും കൂടാതെ Recreation area (987.37 sqm) ക്ക് ആയി നീക്കി വെച്ചിട്ടുള്ള ഭാഗം മറ്റു ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെടുത്തില്ല എന്നും, അവ സുരക്ഷിതമാണെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. KBPR ചട്ടം 31(1)(xiv) പ്രകാരം ഉപരിതല ജല നിർഗ്ഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ അനുയോജ്യമായ ഓടുകൾ മുഖേന ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം സുരക്ഷ ഭിത്തി (Retaining Wall) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. ഇവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ചും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള ആന്തരിക റോഡുകളുടെ സ്റ്റോപ്പ്, പ്ലോട്ടുകളുടെ ലെവൽ എന്നിവ പ്രയോഗികമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. Cul-de-sac 2 ന്റെയും 3 ന്റെയും manoeuvring space ന് ഇടയിലായി പണികഴിപ്പിക്കും എന്ന് പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന എലിവേറ്റഡ് പ്ലാറ്റ്ഫോം (Elevated platform 0.75m height from the level of Cul-de-sac No. 2) ചെയിൻ ലിങ്ക് ഫെൻസിംഗ് ഉപയോഗിച്ച് പണികഴിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
14. പ്ലോട്ടിന്റെ വടക്കു വശത്തു കൂടി കടന്നു പോകുന്ന തോട് പുറമ്പോക്കു ഭൂമി ഒഴിവാക്കിയാണ് പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ നടത്തിയിരിക്കുന്നത് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

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

27/2023 നമ്പരായുള്ള അംഗീകരിച്ച ലേൔൗട്ട് പ്ലാൻ (ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം അയയ്ക്കുന്നു.

ANJU W C
TOWN PLANNER (i/c)

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം
സീകർത്താവ്
സെക്രട്ടറി
മാണിക്കൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

പകർപ്പ്: (അറിവിലേയ്ക്കായി)
1) Sri Suhas M S , Managing partner, Urbanscape Properties LLP VRA -6A,
Vettamukku, Near Nirmithi Kendra
Thiruvananthapuram -695006.
2) കരുതൽ ഫയൽ
3) ഫയൽ