

**തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ്-പ്ലാനിംഗ്**  
**ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം**  
**പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം, തിരുവനന്തപുരം**  
**ടൗൺ പ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ**

വിഷയം:- ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം - തിരുവനന്തപുരം - കഠിനംകുളം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, മേനംകുളം വില്ലേജിൽ - 14784.26 sq.m (ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ) വിസ്തൃതിയിലുള്ള ഗ്രൂപ്പ് A1 occupancy ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വാസഗൃഹം, പാർക്കിംഗ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് - കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും (സ്ഥലപരവ്യന്യാസം) സ്ഥലത്തിൻ്റെ ഉപയോഗത്തിനും - അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- ശ്രീ. സുധീർ, ഡയറക്ടർ MLT റിയൽറ്റേർസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡിൻ്റെ 21.06.2023, 24.06.2023, 11.07.2023, 15.07.2023 എന്നീ തീയതികളിലെ അപേക്ഷകൾ.

**ഉത്തരവ് നമ്പർ: LSGD/JD/TVM//2023-P1 തീയതി04-08-2023**

കഠിനംകുളം പഞ്ചായത്തിൽ മേനംകുളം വില്ലേജിൽ കഠിനംകുളം വാർഡ് 8 ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 154/8-2, 154/5, 154/8-2-1, 154/8-3 എന്നീ സർവ്വേ നമ്പരുകളിലെ 47.53 ആർ വസ്തുവിൽ 14784.26 sq.m (ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ) വിസ്തൃതിയിലുള്ള ഗ്രൂപ്പ് A1 occupancy- ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന വാസഗൃഹം, (Residential-Apartment complex 2 towers with 156 Dwelling units, G+10+Terrace) പാർക്കിംഗ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ലേ-ഔട്ട് അംഗീകാരത്തിനായി സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൻ്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KPBR ചട്ടം 30 Table 11 പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും (സ്ഥലപരവ്യന്യാസം) സ്ഥലത്തിൻ്റെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെ വിവരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്കും വിധേയമായി അനുമതി 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. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിൻ്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തിലും ഉറപ്പുവരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം/ അനുബന്ധഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകേണ്ടതാണ്.
4. നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം മൂലം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻ്റെ/ സമീപ പ്ലോട്ടിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻ്റെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കുന്നില്ല എന്ന്

ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

5. പ്ലാനിൽ പൊളിച്ചു മാറ്റും (Buildings to be demolished) എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ പൊളിച്ചു മാറ്റിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്കൂപ്പർ റെഗുലേറ്റി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, KPBR ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എജൻസികളിൽ നിന്ന് (Pollution control board, ഫയർ തുടങ്ങിയവ) ആവശ്യമായ അനുമതികൾ/NOC എന്നിവ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. KPBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു Earth work നടത്തുന്ന പക്ഷമോ/ നടത്തിയ പക്ഷമോ ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽനിന്നും NOC ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
8. KPBR 2019 റൂൾ 27 Note (2) table 6 അനുസരിച്ച് Category II പഞ്ചായത്തുകൾക്ക് maximum permissible F.S.I എന്നത് 2.50 ആണ്. നിലവിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ F.S.I എന്നത് 2.498 ആണ്. ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന് കെട്ടിട നമ്പർ അനുവദിക്കുന്ന സമയത്ത് F.S.I 2.5 ൽ കൂടിയിട്ടില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. KPBR ചട്ടം 26(8) പ്രകാരം തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50% കുറയാതെയുള്ള ഭാഗം മഴവെള്ളം മണ്ണിലേക്കിറങ്ങാൻ പാകത്തിന് ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
10. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിധം KPBR ചട്ടം 29 പ്രകാരമുള്ള പ്രായോഗികമായ പാർക്കിംഗ് (കാർ പാർക്കിംഗ്, ടു വീലർ പാർക്കിംഗ് എന്നിവ) ഗതാഗതയോഗ്യമായ റോഡുകളോടെ വികസിപ്പിച്ചു പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും പാർക്കിങ്ങിനായി മാറ്റിവെച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റു ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്നില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ KPBR ചട്ടം 29 (6) പ്രകാരം ആവശ്യമായ visitors parking (15% of the mandatory off street parking as required) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
11. KPBR ചട്ടം 29(12) പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾക്കുള്ള charging facility നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
12. KPBR ചട്ടം 29 (4) (ii) - slope of ramp & width of ramp, ചട്ടം അനുശാസിക്കുന്ന പോലെയാണ് നൽകിയിട്ടുള്ളത് എന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
13. KPBR -2019 ചട്ടം 34 - Sanitation Facilities പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
14. KPBR ചട്ടം 35 (2), 81(3) അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള Fire escape stair case നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
15. KPBR ചട്ടം 40 അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള Lift provisions നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
16. KPBR -2019 ചട്ടം 42 - Provisions for Differently abled, Elderly and Children പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
17. KPBR -2019 ചട്ടം 42 (1) (2) പ്രകാരം പ്ലോട്ടിനു മുൻ വശത്തായി ഗ്രൗണ്ടിൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന റിക്രിയേഷൻ ഓപ്പൺ സ്പ്പേസ്, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉള്ളിലായി നൽകിയിരിക്കുന്ന റിക്രിയേഷൻ സ്പ്പേസ് എന്നിവ മറ്റു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വകമാറ്റിയിട്ടില്ല എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ അവ

അംഗപരിമിതരായുള്ള വ്യക്തികൾ, കുട്ടികൾ എന്നിവർക്ക് എളുപ്പത്തിൽ ആക്സസ് ചെയ്യാൻ പറ്റുന്നതാണ് എന്നും ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

- 18. KPBR 2019 ചട്ടം 76, 77, 78 പ്രകാരമുള്ള R.W.H, Rooftop solar, Solar assisted water heating system എന്നിവ നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
- 19. KPBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിനു ചുറ്റും അനുയോജ്യമായ മരങ്ങൾ നടേണ്ടതാണ്. നിർമ്മാണം KPBR 2019 ചട്ടം 79, 79A എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായി മാലിന്യനിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം. കൂടാതെ പ്ലോട്ടിൽ നൽകുന്ന സീവേജ് ടീറ്റ് മെന്റിന്റെ കപ്പാസിറ്റി 100 KLD ക്ക് താഴെ ആണ് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 20. KPBR 2019 ചട്ടം 81 (1) (2) (3) (4) (8) (9) (10) - safety provisions for high rise buildings പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സുരക്ഷ മാനദണ്ഡങ്ങളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 21. KPBR 2019 ചട്ടം 81(6)(i) പ്രകാരം ആവശ്യമായ Fire-fighting driveway ലഭ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 22. KPBR 2019 ചട്ടം 81(6)(ii) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ ആവശ്യമായ 5.0 മീറ്റർ അകലം പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ 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: 30/2023 (ഒരു സെറ്റ്)ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.**

**ANJU W C**  
**DEPUTY TOWN PLANNER**

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം  
 സ്വീകർത്താവ്  
 സെക്രട്ടറി  
 കഠിനംകുളം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്  
 പകർപ്പ്: അപേക്ഷകൻ, (അറിവിലേയ്ക്കായി)  
 ശ്രീ. സുധീർ, ഡയറക്ടർ  
 MLT റിയൽറ്റേർസ് പ്രൈവറ്റ് ലിമിറ്റഡ്  
 2) കരുതൽ ഫയൽ  
 3) ഫയൽ.