

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - പ്ലാനിംഗ്

**ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം, പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം
ടൗൺപ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ.**

വിഷയം:- ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം, തിരുവനന്തപുരം - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ, വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിൽ - 26313 ച.മീ. സ്ഥലത്ത് - സ്കൂൾ കെട്ടിടം, Special Residential കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് - ക്രമവത്കരണത്തിനും ലേ-ഔട്ടിനും, സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും - അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- Rev. Mother superior, Holy Angels School-ൻറെ 26.05.2023, 19.07.2023, 07/08/2023 എന്നീ തീയതി കളിലെ അപേക്ഷകളും ഉള്ളടക്കവും.

ഉത്തരവ് നമ്പർ: LSGD/JD/TVM/1754/2023-P1 തീയതി: 14-08-2023

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിൽ ബ്ലോക്ക് 107-ൽ റീ-സർവ്വേ നമ്പർ 84-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 2 Ha 63 Are 13 Square Meter (26313 Sq.m) വസ്തുവിൽ 23434.11 sq.m നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഗ്രൂപ്പ് B occupancy- ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന Educational (Holy Angels School) കെട്ടിടം, ഗ്രൂപ്പ് A2 occupancy ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന സ്പെഷ്യൽ റസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് (Area to be regularized - 5085.98 sqm) എന്നിവ പരിശോധിച്ചതിൻറെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KMBR ചട്ടം 30 Table 11 പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ക്രമവത്കരണത്തിനും ലേ-ഔട്ടിനും, സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെ വിവരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്കും വിധേയമായി അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ:

1. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (KMBR-2019), ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം KMBR 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 ഉൾപ്പെടുത്തിലും ഉറപ്പുവരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം/ അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
3. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ- ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകേണ്ടതാണ്.
4. നിർദ്ദിഷ്ടനിർമ്മാണം മൂലം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻറെ/ സമീപ

പ്ലോട്ടിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കുന്നില്ല എന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

5. **KMBR ചട്ടം 5(4)** പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എഞ്ചൻസികളിൽ നിന്ന് (**Pollution Control Board**, ഫയർ തുടങ്ങിയവ) ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. **KMBR 2019 ചട്ടം 10** പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു **earth work** നടത്തുന്ന പക്ഷമോ/ നടത്തിയ പക്ഷമോ ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതും ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നും **NOC** ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
7. നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടങ്ങൾ ഒഴികെ അപേക്ഷയിലും പ്ലാനുകളിലും കാണിച്ചിരിക്കുന്ന നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിട നമ്പർ ലഭ്യമായിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. പ്ലാനിൽ പൊളിച്ചു മാറ്റം എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗങ്ങൾ പൊളിച്ചു മാറ്റിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. ഈ ഭാഗങ്ങൾ പൊളിച്ചു മാറ്റിയ ശേഷം, ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ട കെട്ടിടത്തിന് (**CBSE Block**) മുൻവശത്തുള്ള ഹൈസ്കൂൾ മെയിൻ ബ്ലോക്കിൽ നിന്നും 5.0 മീറ്റർ അകലം ഉണ്ട് എന്നും, കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള **internal road** ന് 5.0 മീറ്റർ വീതി ഉണ്ട് എന്നും ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ കെട്ടിടത്തിന്റെ പുറകു വശത്തെ ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കിൽ നിന്നും, ഇലക്ട്രിക്കൽ റൂമിൽ നിന്നും 5.0 മീറ്റർ അകലം ലഭിക്കുന്നുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. കെട്ടിടത്തിന്റെ (**CBSE Block**) മുൻവശത്തുകൂടി പുറകിലേക്കുള്ള **internal road** 5.0 മീറ്റർ (**KMBR 2019 Rule 28(1) proviso 9** പ്രകാരം) വീതി കിട്ടുന്ന തരത്തിൽ പുതുക്കി പണികഴിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. **KMBR ചട്ടം 26(8)** പ്രകാരം തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50% കുറയാതെയുള്ള ഭാഗം മഴവെള്ളം മണ്ണിലേക്കിറങ്ങാൻ പാകത്തിന് ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
11. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിധം **KMBR ചട്ടം 29** പ്രകാരമുള്ള പ്രായോഗികമായ പാർക്കിങ് ഗതാഗതയോഗ്യമായ റോഡുകളോടെ വികസിപ്പിച്ചു പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും പാർക്കിങ്ങിനായി മാറ്റിവച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കുപയോഗിക്കുന്നില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ **KMBR ചട്ടം 29(12)** പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾക്കുള്ള **charging facility** നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
12. **KMBR 2019 ചട്ടം 29 (5)** പ്രകാരം 50 വീലർ പാർക്കിംഗിനായി (**25% of off-street parking space**) ചട്ട പ്രകാരം ആവശ്യമുള്ള സ്ഥലം നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

13. KMBR -2019 ചട്ടം 34 - Sanitation Facilities പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
14. കെട്ടിടത്തിന് KMBR 2019 ചട്ടം 37 പ്രകാരം 5.36 മീറ്റർ exit width of stair ആവശ്യമാണ്. കെട്ടിടത്തിൽ നിലവിൽ 1.50 മീറ്റർ വീതിയുള്ള മൂന്ന് സ്റ്റെയർകേസുകൾ പണികഴിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്, ഇതോടൊപ്പം 1.2 മീറ്റർ വീതിയുള്ള ഒരു സ്റ്റെയർ കേസ് (കെട്ടിടത്തിന്റെ ലൈറ്റ് വെൽ എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ സ്ഥലത്ത്) കൂടി പണി കഴിപ്പിക്കും എന്ന് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ അവ KMBR ചട്ടം 35(1)(3), KMBR 2019 ചട്ടം 37 അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരം പൂർത്തീകരിച്ച ശേഷം മാത്രമേ കെട്ടിട നമ്പർ നൽകാവൂ. ഇത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
15. KMBR ചട്ടം 35 (2) അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള Fire escape stair case നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
16. KMBR ചട്ടം 40 അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള Lift provisions നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
17. KMBR -2019 ചട്ടം 42 - Provisions for Differently abled, Elderly and Children പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻഭാഗത്ത് തെക്കു വശത്തുള്ള retaining wall പൊളിച്ചു പണിയുമ്പോൾ ഇവിടെയുള്ള അംഗപരിമിതർക്കായുള്ള റാമ്പിന് കേടുപടികൾ സംഭവിക്കുകയാണ് എങ്കിൽ KMBR -2019 ചട്ടം 42-1, 3 അനുശാസിക്കുന്ന രീതിയിൽ റാമ്പ് പുതുക്കി പണികഴിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
18. KMBR 2019 ചട്ടം 76, 77, 78 പ്രകാരമുള്ള R.W.H, Rooftop solar, Solar assisted water heating system എന്നിവ ലഭ്യമാക്കിയിരിക്കണം.
19. KMBR 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിനു ചുറ്റും അനുയോജ്യമായ മരങ്ങൾ നടേണ്ടതാണ്. നിർമ്മാണം KMBR 2019 ചട്ടം 79, 79A എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായി മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തണം.
20. KMBR 2019 ചട്ടം 81 (1) (2) (3) (4) (8) (9) (10) - safety provisions for high rise buildings പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
21. KMBR 2019 ചട്ടം 81(6)(i) പ്രകാരം ആവശ്യമായ Fire-fighting driveway ലഭ്യമാണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
22. KMBR 2019 ചട്ടം 81(6)(ii) പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ ആവശ്യമായ 5.0 മീറ്റർ അകലം പാലിച്ചിട്ടുണ്ട് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

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

ലേൔട്ട് പ്ലാൻ 33 /2023 (ഒരു സെറ്റ്) ഇതോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.



ANJU W C

TOWN PLANNER(i/c)

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം

സ്വീകർത്താവ്

സെക്രട്ടറി

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ

പകർപ്പ്: (അറിവിലേയ്ക്കായി)

- 1) Rev. Mother superior
Holy Angels School,
Near General Hospital Jn,
Vanchiyoor, TVPM - 01),
- 2) കരുതൽ ഫയൽ
- 3) ഫയൽ