

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്-പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം, പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം
ടൗൺ പ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമങ്ങൾ.

വിഷയം:- ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം, പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ ചെറുവയ്ക്കൽ വില്ലേജിൽ - 9849 ച.മീ സ്ഥലത്ത് 32020.44 ച മീ Built-up area ഉള്ള അപ്പാർട്മെന്റ് നിർമ്മാണം - കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും - അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം:- 1) തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി യുടെ 23/02/2023 ലെ UE2/658/2023 നമ്പർ കത്ത്.

2) Sobha Developers ന്റെ 28/04/2023 ലെ അപേക്ഷ, 04/07/2023 ലെ SL-TVM/LIA/002/2023-24 നമ്പർ അപേക്ഷ.

ഉത്തരവ് നമ്പർ LSGD/JD/TVM/2015/2023-P1 തീയതി 17-08-2023

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ ചെറുവയ്ക്കൽ വില്ലേജിൽ റീ-സർവ്വേ നമ്പർ 128/2-1, 128/3, 128/4-2, 128/18-1, 128/20 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ട 9849 ചതുരശ്ര മീറ്റർ (0.9849 Hec) വിസ്തീർണ്ണമുള്ള സ്ഥലത്ത് BI+Lower GF+GF+1st Floor to 14th floor + Terrace floor ഉൾപ്പെടെ ആകെ 32020.44 ച മീ Built-up area ഉള്ള 118 യൂണിറ്റുകളോട് കൂടിയ റെസിഡൻഷ്യൽ അപ്പാർട്മെന്റ് നിർമ്മാണനുമതിയ്ക്കായി ശോഭ ഡെവലപ്മെന്റ്സ് പുനെ ലിമിറ്റഡിനു വേണ്ടി ശ്രീ. ഷാഹുൽ ഹമീദ് K. P. എന്ന വ്യക്തി സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൻറെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ KMBR-2019 ചട്ടം 30 പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേ-ഔട്ടിനും സ്ഥലത്തിൻറെ ഉപയോഗത്തിനും താഴെ വിവരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി അനുമതി നൽകി ഇതിനാൽ ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ:

1. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 (കെ.എം.ബി.ആർ-2019), ചട്ടം 5 (6) (1) (a), (b) എന്നിവ പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം കെ.എം.ബി.ആർ-2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു. ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവൂ. നഗരസഭാ/കോർപ്പറേഷൻ നൽകുന്ന കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി പ്രകാരം മാത്രമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കാവൂ.
2. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിൻറെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച ശരിയാണെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതും അപ്രകാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിർദ്ദിഷ്ട വസ്തുവിനോട് ചേർന്ന് ശോഭ ഡെവലപ്മെന്റ്സ് പുനെ ലിമിറ്റഡ് നു മറ്റു വസ്തുക്കൾ / കെട്ടിടങ്ങൾ ഉള്ള പക്ഷം KMBR 2019 ചട്ടം 6(4) പ്രകാരം പൂർണ്ണമായ സൈറ്റ് പ്ലാനോട് കൂടി ലേഔട്ട്

അനുമതിക്കായി അപേക്ഷ പുന: സമർപ്പിക്കേണ്ടതുമാണ്.

3. നിർദ്ദിഷ്ട വസ്തു നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുത്തിയ ഉറപ്പു വരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം/അനുബന്ധ ഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. നിർദ്ദിഷ്ട ലേ - ഔട്ടിൽ ഡ്രെയിനേജിനുള്ള നിയമാനുസൃത സൗകര്യം നൽകിയിരിക്കണം.
5. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന (Airport Authority of India, Pollution Control Board, Fire and Rescue Service തുടങ്ങിയ എജൻസികളിൽ നിന്ന്) ആവശ്യമായ അനുമതികൾ നേടിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. ലേഔട്ട് പ്രകാരമുള്ള വികസനത്തിന് വലിയ തോതിലുള്ള എർത്ത് കട്ടിംഗ് & ഫില്ലിംഗ് / എർത്ത് റീഓയ്നിങ് അനിവാര്യമാണെന്ന് കാണുന്നു. ആയതിനാൽ സ.ഉ (സാധാ) നം 1795/2021/ത.സ. ഭ. വ തീയതി 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 കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവൂ.
7. സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്ത് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം സുരക്ഷാ ഭിത്തി (Retaining wall) നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും, കൂടാതെ Retaining wall മറ്റു അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയുടെ structural stability സംബന്ധിച്ച് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
8. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 26(8) പ്രകാരം തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50% കുറയാതെയുള്ള ഭാഗം മഴവെള്ളം മണ്ണിലേക്കിറങ്ങാൻ പാകത്തിന് ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
9. പ്ലാനിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള വിധം കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 29 പ്രകാരമുള്ള പ്രായോഗികമായ പാർക്കിങ് ഗതാഗത യോഗ്യമായ റോഡുകളോടെ വികസിപ്പിച്ചു പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും പാർക്കിങ്ങിനായി/ റീക്രിയേഷൻ സ്പേസ് ആയി പ്ലാനുകൾ പ്രകാരം മാറ്റിവെച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുന്നില്ല എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.
10. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 29(12) പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വാഹനങ്ങൾക്കുള്ള charging facility നൽകേണ്ടതാണ്. Basement floor, Lower Ground floor എന്നിവയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ള കാർ പാർക്കിങ്ങിൽ, Dependent Car Parking (DCP) നു കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 29(4) പ്രകാരമുള്ള access നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
11. കെ.എം.ബി.ആർ- 2019 ചട്ടം 35(2) ൽ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റേയർ ചട്ടപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. കെ.എം.ബി.ആർ-2019 ചട്ടം 42 ൽ നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ഭിന്ന ശേഷിക്കാർ, വയോജനങ്ങൾ, കുട്ടികൾ എന്നിവർക്കായുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 40 നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിലെ ലിഫ്റ്റിന്റെ എണ്ണം NBC

(National Building Code) പ്രകാരം തൃപ്തികരമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

- 14. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം കെ.എം.ബി.ആർ- 2019 ചട്ടം 43 ന് വിധേയമായിരിക്കണം. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 43(2) Note (3) നു അനുസൃതമായി **Recreational space** നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 15. നിർമ്മാണം കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 79, 79A എന്നിവയ്ക്ക് അനുസൃതമായി മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം .
- 16. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 76(3) പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട യൂണിറ്റിനു ചുറ്റും അനുയോജ്യമായ മരങ്ങൾ നടേണ്ടതാണ്.
- 17. നിർദ്ദിഷ്ടനിർമ്മാണം മൂലം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻറെ/ സമീപ പ്ലോട്ടിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൻറെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കരുത്.
- 18. ബഹുനിലകെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണ വേളയിൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷ സംവിധാനങ്ങളും സുരക്ഷാ മുൻകരുതലുകളും ഉറപ്പുവരുത്തണം.

ഈ ഉത്തരവ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾ 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:34/2023, (ഒരു സെറ്റ്) ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു.

ANJU W C
TOWN PLANNER(i/c)

ഉള്ളടക്കം: മേൽപ്രസ്താവിതം
സ്വീകർത്താവ്
സെക്രട്ടറി
തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ

- പകർപ്പ്:
- 1) അപേക്ഷകൻ,(അറിവിലേയ്ക്കായി)
Sri Shahul Hameed K P
Sobha Developers Pune Limited
Sreepuram, Thrissur
 - 2) കരുതൽ ഫയൽ
 - 3) ഫയൽ