

‘ഭരണഭാഷ-മാതൃഭാഷ’

No:TCPTVM/1332/2022-D

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്ലാനിംഗ്
ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം
ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് ബിൽഡിംഗ്
ശാന്തിനഗർ, തിരുവനന്തപുരം 695001
ഫോൺ 0471 2339945
ഇ മെയിൽ tcpdtvm@gmail.com
tptvm.lsgdplng@kerala.gov.in
തീയതി :07-02-2023

പ്രേഷകൻ

ഔൺ പ്ലാനർ
തിരുവനന്തപുരം,

സ്വീകർത്താവ്

സെക്രട്ടറി,
തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ

സർ,

വിഷയം: ജില്ലാ നഗരാസൂത്രണ കാര്യാലയം, തിരുവനന്തപുരം - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ- പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ - കൺകറൻസ് - സംബന്ധിച്ച്.

- സൂചന: 1) തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയുടെ 10.11.2022 ലെ ZKZM3/5544/22 നമ്പർ കത്ത്.
- 2) ഈ ഓഫീസിൽ 15/10/2022, 01/12/2022, 31/12/22 എന്നീ തീയതികളിൽ ലഭിച്ച Sri Rajeev & Silpa K V എന്നിവരുടെ അപേക്ഷകൾ.

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ അയിരൂപ്പാറ വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 297 / 2 -1 ,297 / 3 -1 ൽ ശ്രീ രാജീവ് ആർ . എം . ശ്രീമതി ശിൽപ്പ കെ .വി .എന്നിവരുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള 48 .51 ആർ സ്ഥലത്തു റസിഡൻഷ്യൽ ആവശ്യത്തിനായി 19 പ്ലോട്ടുകളായി പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ നടത്തുന്നതിനുള്ള ജില്ലാ ഔൺ പ്ലാനറുടെ കൺകറൻസിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നു.

പ്രസ്തുത അപേക്ഷയിൽ, മുഴുവൻ പ്ലോട്ടുകളുടെയും ചേർന്നുള്ള വിസ്തീർണം 0.4851 hectare ആയും 19 plot ആയി മാത്രം subdivide ചെയ്യാനുദ്ദേശിക്കുന്നതായും സമർപ്പിത പ്ലാനിൽ നിന്ന് മനസിലാക്കുന്നു. KMBR 2019 Rule 31 (1) (xi) പ്രകാരം residential plots ന്റെ എണ്ണം 20 ൽ കൂടുതൽ ആവുകയോ മുഴുവൻ വിസ്തീർണം 0.5 hectare ൽ കൂടുതൽ ആവുകയോ ചെയ്യുന്ന പക്ഷം മാത്രമേ ജില്ലാ ഔൺ പ്ലാനറുടെ ലേ ഔട്ട് അനുമതി ആവശ്യമുള്ളൂ.

എന്നാൽ 1/09/2017 തീയതിയിലെ G.O(Ms) NO. 180/2017/LSGD അനുസരിച്ചുള്ള തിരുവനന്തപുരം മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ ഇടക്കാല വികസന ഉത്തരവ് (IDO) ൽ ഹരിത ആസൂത്രിത വികസന സോണിൽ ആണ് പ്രസ്തുത സർവ്വേ നമ്പർ ഉൾപ്പെടുന്നത്. ഹരിത ആസൂത്രിത വികസന സോണിൽ Zoning regulations clause 5.2.2 (i) പ്രകാരം വസ്തുവിൻറെ

പ്ലോട്ട് ഏരിയ 0.25 ഹെക്ടറിൽ കൂടുതൽ വരുന്നതിനാൽ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ സമ്മതത്തോടെ ലേ ഔട്ടിനു സെക്രട്ടറി അംഗീകാരം നൽകാവുന്നതാണ്.

മേൽ വിവരിത സാഹചര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ നടത്തുന്നതിനു ഇടക്കാല വികസന ഉത്തരവ് (IDO) ഹരിത ആസൂത്രിത വികസന സോണിൽ Zoning regulations clause 5.2.2 (i) പ്രകാരം വസ്തുവിൻറെ പ്ലോട്ട് ഏരിയ 0.25 ഹെക്ടറിൽ കൂടുതൽ വരുന്നതിനാൽ താഴെ വിവരിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും വിധേയമായി കാൺകറൻസ് നൽകുന്നു.

1. കേരള മുൻസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ചട്ടം 5 (6) (1) (c) പ്രകാരം ഉള്ള ഘടകങ്ങൾ മാത്രം പരിഗണിച്ചാണ് ഈ അംഗീകാരം എന്നതിനാൽ നിർദ്ദിഷ്ട പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷൻ കെ.എം.ബി.ആർ 2019 നും നാളിതുവരെയുള്ള ഭേദഗതികൾക്കും, ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമാണോ എന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പു വരുത്തിയിരിക്കണം.
2. 11/09/2017 തീയതിയിലെ G.O (Ms) NO. 180/2017/LSGD അനുസരിച്ചുള്ള തിരുവനന്തപുരം മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൻറെ ഇടക്കാല വികസന ഉത്തരവ് (IDO) ഹരിത സോണിംഗ് റെഗുലേഷൻസ് 3.16.1.9 ൽ പരാമർശിക്കുന്ന Paragraph 5.0 പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷനിലെ / ലേ ഔട്ടിലെ എല്ലാ നിർമ്മാണങ്ങളുടെയും കവരേജ് 33.3 ശതമാന മായി പരിമിതപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
3. നിർമ്മാണസ്ഥലത്തിൻറെ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, ഉടമസ്ഥത, അതിരുകൾ, അളവുകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ശരിയാണെന്നും, നിലം, പുറമ്പോക്ക് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നും ഉറപ്പുവരുത്തണം. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തടനിയമം / അനുബന്ധഭേദഗതി എന്നിവ പ്രകാരം പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷൻ അനുവദനീയമാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.
4. ലേ ഔട്ട് പ്രകാരം ഉള്ള എർത്ത് കട്ടിങ് ഫില്ലിംഗ് / എർത്ത് റീറ്റെയ്നിങ് അനിവാര്യമായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ സ.ഉ.(സാധാ) നം 1795/2021/ത.സ്വ.ഭ.വ തീയതി 18/09/2021 പാലിച്ചു പാരിസ്ഥിതിക ആഘാദങ്ങളും സുരക്ഷ ഘടകങ്ങളും പരിഗണിച്ച് ആവശ്യമാകുന്ന പക്ഷം ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നും അനുമതി / റിപ്പോർട്ടുകൾ ലഭ്യമാക്കി, KMBR -2019 ചട്ടം 10 പ്രകാരം ആവശ്യമായ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചും മാത്രമേ സെക്രട്ടറി വികസന അനുമതി നൽകാവൂ.
5. സമർപ്പിത സൈറ്റ് ആൻഡ് പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ പ്ലാൻ, സർവീസ് പ്ലാൻ എന്നിവയിൽ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിലേക്കു ഉള്ള പ്രവേശന മാർഗമായി "5 M WIDE ROAD" എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും കീ പ്ലാനിൽ "5 M PVT ROAD" എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും എന്നാൽ ലേ ഔട്ടിൻറെ ഭാഗമല്ലാത്തതും ആയ റോഡിൻറെ ഉടമസ്ഥത പരിശോദിച്ചു ലേ ഔട്ടിൻറെ ഭാഗമല്ല എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതും, പ്രസ്തുത റോഡ് ചട്ടം 30 (1) (IV) പ്രകാരം പ്ലോട്ട് വിഭജനം വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള സ്ഥലത്തേക്കുള്ള പ്രവേശന മാർഗം ആണ് എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ലേ ഔട്ട് / ഭൂ വികസന അംഗീകാരം നൽകാവൂ.
6. ഈ ഓഫീസിൽ നിന്നും നടത്തിയ സ്ഥല പരിശോധനയിൽ സമർപ്പിത ലേ ഔട്ടിൽ നിന്നും വിഭിന്ന മായി പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ / ഭൂ വികസനം നടന്നിട്ടു ഉള്ളതായും, എന്നാൽ ആയതു ലേ ഔട്ടിന് അനുസൃത മാക്കി മാറ്റുന്നതിനുള്ള പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടക്കുന്നതായും റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ള സാഹചര്യത്തിൽ പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ / ഭൂ

വികസനം സമർപ്പിത പ്ലാൻ പ്രകാരം ആണ് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ലേ ഔട്ട് / ഭൂ വികസന അംഗീകാരം നൽകാവൂ.

7. പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ / ഭൂ വികസനം നടത്തുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ വിസ്തൃതി 0.5 ഹെക്ടറിൽ അധികരിക്കുന്നില്ല എന്നും റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകൾ 20 എണ്ണത്തിൽ അധികരിക്കുന്നില്ല എന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ലേ ഔട്ട് / ഭൂ വികസന അംഗീകാരം നൽകാവൂ.
8. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷൻ കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 31.1 പൂർണ്ണമായി പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തു ലഭ്യമായ സ്വാഭാവിക ജലനിർഗമന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ജലനിർഗമനത്തിനു തടസം സൃഷ്ടിക്കാതെ പരിപാലിക്കണം. പ്ലോട്ട് സബ്ഡിവിഷനു KMBR 2019 ചട്ടം 31.1 (xiii) പ്രകാരമുള്ള Surface water drainage നു വേണ്ടതായ സൗകര്യങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തണം.
10. കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 31.1 (viii) നു അനുസൃതമായി Street Junctions നു ആവശ്യമായ റോഡ് Splay നൽകേണ്ടതാണ്.
11. പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷൻ പ്രവർത്തികൾ പൂർത്തിയാവുമ്പോൾ അപേക്ഷകർ കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 20 പ്രകാരമുള്ള Completion certificate നഗരസഭയിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. പ്ലോട്ട് സബ് ഡിവിഷൻ പ്രവർത്തികൾ പൂർത്തീകരിച്ചിരിക്കുന്നതു കെ.എം.ബി.ആർ 2019 ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമാണെന്നു സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. ഈ കാൺകറൻസ് അനുമതി നിർമാണം ആരംഭിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി അല്ല. ഈ കാൺകറൻസ് അനുമതിയിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി ലേ ഔട്ട് / ഭൂ വികസന അംഗീകാരം/ അനുമതി KMBR-2019 പ്രകാരം സെക്രട്ടറി നൽകിയതിന് ശേഷം മാത്രമേ പ്ലോട്ടുകളുടെ പുനർ വിഭജനം ഉൾപ്പെടെയുള്ള തുടർ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്താവൂ.

വിശ്വസ്തയോടെ

RAJESH T N
TOWN PLANNER

ഉള്ളടക്കം : അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ