



**ഭരണഭാഷ-മാതൃഭാഷ**  
**തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ്**  
**ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം(പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം)**  
**നാലാം നില, സിവിൽ സ്റ്റേഷൻ, കാക്കനാട്, എറണാകുളം - 682 030**  
**ഫോൺ: 0484 - 2427223, ഇ-മെയിൽ : [stpekm@gmail.com](mailto:stpekm@gmail.com)**  
**സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ നടപടി ക്രമം**

വിഷയം :- സാങ്കേതിക വിഭാഗം - മുളത്തുരുത്തി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - അസ്സംബ്ലി ബിൽഡിംഗ് നിർമ്മാണം - ലേ- ഔട്ട് & യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് അംഗീകാരം - നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു .

- പരാമർശം :-
1. മുളത്തുരുത്തി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 27.05.2023 എസ്.സി1 1815/23 നമ്പർ കത്ത്.
  2. ഫാദർ. മാത്യു മണവാളൻ, സെന്റ് തോമസ് ചർച്ച്, വട്ടുകന്ന് - ന്റെ 15/3/2024 ലെ അപേക്ഷ.

=====

ഉത്തരവ് നമ്പർ LSGD/JD/EKM/2612/2024-PLG3 D-DIS, തീയതി:15-04-2024

=====

മുളത്തുരുത്തി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, മുളത്തുരുത്തി വില്ലേജ്, റീസർവ്വേ നമ്പർ 33/4 ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 3450 ച.മീ സ്ഥലത്ത് നിലവിലുള്ള 237.15 ച.മീ കെട്ടിടം കൂടാതെ 1324.68 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള അസംബ്ലി കെട്ടിടം(Church) കൂടി നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ഫാദർ. മാത്യു മണവാളൻ, സെന്റ് തോമസ് ചർച്ച്, വട്ടുകന്ന് പരാമർശം 2 പ്രകാരം നേരിട്ട് സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൽ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം KPBR-2019 റൂൾ 5 (6 ) (a, b) പ്രകാരമുള്ള പ്രധാന ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കുന്നതായി കാണുന്നു. ടി നിർമ്മാണം ചുറ്റുപാടുമുള്ള വികസനങ്ങളെ പ്രതികൂലമായി ബാധിക്കുന്നില്ല എന്ന് കാണുന്നതിനാൽ ചേർത്തിട്ടുള്ള നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ടി നിർമ്മാണത്തിന് KPBR 2019 ചട്ടം 30 (സി) പ്രകാരം ലേഔട്ട്/യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. KPBR-2019 ചട്ടം 9(2) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിൻ്റെ ഉടമസ്ഥത സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ, സർവ്വേ നമ്പർ, വിസ്തൃതി, അതിരുകൾ, അളവുകൾ, ഉടമസ്ഥാവകാശം, നിർമ്മാണാവകാശം എന്നിവ സെക്രട്ടറി ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം ഉദ്ദേശിക്കുന്ന സ്ഥലത്ത് പുറമ്പോക്ക്

ഉൾപ്പെട്ടില്ലെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

2. നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം KPBR-2019 നും അനുബന്ധ ഭേദഗതികൾക്കും നിലവിലുള്ള ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും പൂർണ്ണമായും വിധേയമാണെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ് .
3. Fire and Rescue Service, തുടങ്ങി ആവശ്യമായ വകുപ്പുകളിൽ /ഏജൻസികളിൽ നിന്നുള്ള NOC/ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
4. എർത്ത് കട്ടിങ്ങ്, ഫില്ലിംഗ് & മണ്ണ് നീക്കം ചെയ്യൽ എന്നിവ ആവശ്യമെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിൻറെ/വകുപ്പുകളുടെ NOC/ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
5. പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം നിയമാനുസൃതമുള്ളതാണ് എന്ന് അസ്സസ്സ്മെന്റ് രജിസ്റ്റർ പരിശോധിച്ച് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. നിയമാനുസൃതമല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയതു നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.
6. ഖര മാലിന്യ സംസ്കരണം / ഉപരിതല ജലനിർഗ്ഗമനം എന്നിവയ്ക്കുള്ള സംവിധാനങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും യാതൊരു കാരണവശാലും പരിസര മലിനീകരണം ഉണ്ടാകുന്നില്ലെന്നും പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. പാർക്കിങ്ങ് ചട്ടപ്രകാരം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും ആയത് KPBR-2019 Rule29(4) പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ സൗകര്യങ്ങളോടും അളവുകളോടും കൂടിയാണ് എന്നും പാർക്കിങ്ങിനുള്ള സ്ഥലം ഭാവിയിൽ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കില്ല എന്നും പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. പ്ലോട്ടിലേക്കുള്ള റോഡിനു ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ വഴി വീതി ലഭ്യമാണ് എന്ന് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. നിർദ്ദിഷ്ട സ്ഥലത്ത് ഉദ്ദേശിക്കുന്ന വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് / നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം, 2018 ലെ നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം സംബന്ധിച്ച അമെൻഡ്മെന്റ് ആക്ട്, ഗവൺമെന്റ് സർക്കുലറുകൾ, KLU ഓർഡർ 1967 എന്നിവ ബാധകമാകുന്ന പക്ഷം ആയവയ്ക്ക് പൂർണ്ണമായും അനുസൃതമാണെന്ന് പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ് .
10. നിയമാനുസൃതം ആവശ്യമായ സാനിറ്ററി സൗകര്യങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും, KPBR-2019 ചട്ടം 79 പ്രകാരം ഉള്ള Waste Disposal സംവിധാനം ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ് .
11. KPBR-2019 Rule 42 പ്രകാരം ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കും വയോജനങ്ങൾക്കും ആവശ്യമായ സൗകര്യങ്ങൾ (Parking, Ramp, Toilet) പ്ലോട്ടിൽ നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് പഞ്ചായത്ത്

ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

- 12. പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന ഡിമോളിഷ് ചെയ്യാനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ പൂർണ്ണമായും നീക്കം ചെയ്തിട്ടുണ്ട് എന്ന് പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് occupancy നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 13. പ്ലാനിൽ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിൽ പള്ളിയുടെ പിൻ ഭാഗത്തു ഒരു പ്രോജക്ഷൻ സ്റ്റാബ് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ ആയതിന്റെ വിസ്തീർണം, അളവുകൾ, set back എന്നിവ പ്ലാനിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. ആയതിനാൽ പ്രോജക്ഷൻ സ്റ്റാബ് ഒഴിവാക്കുകയോ, ആയതു കൂടി നൽകുന്ന പക്ഷം setback, FAR, coverage എന്നിവയിൽ ലംഘനം ഇല്ല എന്ന് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതും ആയതു ഏരിയ യിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി revised പ്ലാൻ ലഭ്യമാക്കി പഞ്ചായത്തിൽ നിന്നും അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ് .
- 14. കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണം പ്ലാനിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത് ശരിയാണെന്നു Area Calculation Sheet ലഭ്യമാക്കി പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. പാർക്കിങ്ങിനായി കണക്കാക്കിയിരിക്കുന്ന ആളുകൾ ഒത്തു ചേരുന്ന ഹാൾ ഏരിയയുടെ വിസ്തീർണവും ശരിയാണെന്നു ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 15. നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണത്തിന് KPBR 2019 റൂൾ 41 അനുശാസിക്കുന്നത് പ്രകാരമുള്ള light & ventilation ലഭ്യമാകുന്നുണ്ടെന്നു പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. Basement ഫ്ലോറിൽ ഉൾപ്പെടെ artificial light & ventilation ആവശ്യമുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ ആയതിനുള്ള സംവിധാനങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് occupancy അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

മേൽ അംഗീകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണം /ഭൂവികസനപ്രവർത്തനം എന്നിവ തുടങ്ങുന്നതിനുള്ള അനുമതിയില്ല. KPBR-2019 പ്രകാരം സെക്രട്ടറി അപേക്ഷയിന്മേൽ ആവശ്യമായ തുടർ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും അംഗീകാരമോ നിരാക്ഷേപ പത്രമോ ആവശ്യമുള്ള പക്ഷം ആയവ ലഭിച്ചതിന് ശേഷം മാത്രമേ അപേക്ഷ നിർമ്മാണാനുമതിക്കായി പരിഗണിക്കാവൂ.

അംഗീകരിച്ച ലേ-ഔട്ട് നമ്പർ : 30/2024.

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ

സെക്രട്ടറി,  
 സീകർത്താവ്: മുളത്തുരുത്തി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്  
 (അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ സഹിതം)

പകർപ്പ്: ഫാദർ. മാത്യു മണവാളൻ, സെന്റ് തോമസ് ചർച്ച്,  
 വട്ടുകുന്ന്, മുളത്തുരുത്തി പി ഒ , 682314.

