



ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ
തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ്
ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ കാര്യാലയം(പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം)
നാലാം നില, സിവിൽ സ്റ്റേഷൻ, കാക്കനാട്, എറണാകുളം - 682 030
ഫോൺ: 0484 - 2427223, ഇ-മെയിൽ : stp_ekm@gmail.com

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ നടപടിക്രമം

വിഷയം :- സാങ്കേതിക വിഭാഗം - കന്നത്തുനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് -പ്ലോട്ട് ഡിവിഷൻ - ലേ-ഔട്ട് & യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് അംഗീകാരം - നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

പരാമർശം :- ശ്രീ. വർഗ്ഗീസ് ഒ.യു മുതൽപേരുടെ 24/4/2024 ലെ അപേക്ഷ.

=====

ഉത്തരവ് നമ്പർ LSGD/JD/EKM/3616/2024-PLG3 D-DIS, തീയതി:20-05-2024

=====

കന്നത്തുനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, കന്നത്തുനാട് വില്ലേജ്, ബ്ലോക്ക്-36, റീസർവ്വേ നമ്പർ 210/8, 217/1, 217/6-2, 217/6-5, 217/3-5 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 154.92 ആർ സ്ഥലത്തു നിന്നും 130.91 ആർ സ്ഥലം റസിഡൻഷ്യൽ പ്ലോട്ടുകളായി ഡെവലപ്പ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള അനുമതി ലഭ്യമാക്കുന്നതിനായി ശ്രീ. വർഗ്ഗീസ് ഒ.യു, ശ്രീമതി. ഏലിയാമ്മ, ശ്രീ. തോമസ് ഒ.യു, ശ്രീ. എം.വി ഐപ്പ്, ശ്രീ. പോൾസൺ ജോസഫ് എന്നിവർ ചേർന്ന് പരാമർശ പ്രകാരം സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൽ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം KPBR-2019 റൂൾ 5 (6)(a) പ്രകാരം ബാധകമായ പ്രധാന ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കുന്നതായി കാണുന്നു. കൂടാതെ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം ചുറ്റുപാടുമുള്ള വികസനങ്ങളെ പ്രതികൂലമായി ബാധിക്കുന്നില്ല എന്നും കാണുന്നതിനാൽ താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകൾ പാലിക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥയോടെ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണത്തിന് KPBR 2019 ചട്ടം 31 (xii) പ്രകാരം ലേഔട്ട്/യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് അംഗീകാരം നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

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

2. നിർദ്ദിഷ്ട Land sub-division, KPBR-2019 നും അനുബന്ധ ഭേദഗതികൾക്കും നിലവിലുള്ള ബാധകമായ മറ്റു നിയമങ്ങൾക്കും പൂർണ്ണമായും വിധേയമാണെന്ന് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. എർത്ത് കട്ടിങ്ങ്, ഫില്ലിംഗ് & മണ്ണ് നീക്കം ചെയ്യൽ എന്നിവ ആവശ്യമെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിന്റെ NOC/സാക്ഷ്യപത്രം നേടിയിരിക്കണം.
4. നിർദ്ദിഷ്ട സ്ഥലത്ത് ഉദ്ദേശിക്കുന്ന വികസന പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം, 2018 ലെ നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമം സംബന്ധിച്ച അമെൻഡ്മെന്റ് ആക്ട്, ഗവൺമെന്റ് സർക്കുലറുകൾ, KLU ഓർഡർ 1967 എന്നിവ ബാധകമാകുന്ന പക്ഷം ആയവയ്ക്ക് അനുസൃതമാണെന്ന് പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. ഉപരിതല ജലനിർഗ്ഗമനത്തിനുള്ള സംവിധാനങ്ങൾ പ്ലോട്ടിൽ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. KPBR-2019 Rule 31(1)(iii) പ്രകാരം ആവശ്യമായ വഴി വീതി പ്ലോട്ടിലെ Internal road കൾക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്ന് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ recreation area പ്ലോട്ടിൽ നൽകേണ്ടതും ആയതു നിലനിർത്തിയിട്ടുണ്ട് എന്നും പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. KPBR-2019 Rule 31(1) ലെ എല്ലാ നിബന്ധനകളും പാലിച്ചുകൊണ്ടാണ് വികസനപ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തിയിരിക്കുന്നത് പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. പ്ലോട്ടിലെ മണ്ണ് ഖനനം, നികത്തൽ കട്ടിങ്ങ് എന്നിവ Kerala Minor Mineral Concession (Amendment) Rules, 2023 വിധേയമായിരിക്കണം എന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
10. പ്ലോട്ടിനെ തട്ടുകയായി ക്രമീകരിക്കുന്നതുമൂലം ലെവൽ വ്യത്യാസം വരുന്ന ഭാഗങ്ങളിൽ structural stability യോട് കൂടിയ retaining wall നൽകിയിരിക്കേണ്ടതാണ്. പ്ലോട്ടിൻ്റെ തീരത്തോട് ചേർന്ന് ലെവൽ വ്യത്യാസം വരുന്ന ഭാഗങ്ങളിലും structural stability യോട് കൂടിയ retaining wall നൽകിയിരിക്കേണ്ടതാണ്. ആയതു പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ് .
11. പ്ലോട്ടിലേക്കുള്ള പഞ്ചായത്ത് റോഡിനു ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ വഴി വീതി ലഭ്യമാക്കുന്നുണ്ട് എന്ന് പഞ്ചായത്ത് പരിശോധിച്ചു ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
12. പ്ലോട്ടിലെ internal road കളുടെ curve കളിൽ ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ radius (4.50 മീറ്റർ) നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും, Dead end കളിൽ NBC നിഷ്കർഷിച്ചിരിക്കുന്ന അളവുകളോടുകൂടിയ Cul-de-sac നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നും പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
13. Real Estate Regulation and Development Act 2016, പ്രകാരം ഡെവലപ്പ് ചെയ്യുന്ന പ്ലോട്ടുകൾ മാർക്കറ്റ് ചെയ്യുക, ബുക്ക് ചെയ്യുക, വിൽക്കുക, പെർമിറ്റ് ഹോൾഡർ പരസ്യം ചെയ്യുക എന്നിവയ്ക്ക് മുമ്പായി കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
14. പ്ലോട്ടിലെ recreation space-ൽ നിലനിർത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന pond നും

ആവശ്യമായ സുരക്ഷാസംവിധാനങ്ങൾ നൽകേണ്ടതാണ്. ആയത് പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

- 15. പഞ്ചായത്ത് റോഡിൽ നിന്നും പ്ലോട്ടിലേക്കുള്ള 6 മീറ്റർ പ്രൈവറ്റ് റോഡിനു അപേക്ഷകർക്ക് ഗതാഗത അവകാശം ഉള്ളതാണ് എന്ന് പഞ്ചായത്ത് ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകൾ (registered document) പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
- 16. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിനോട് ചേർന്ന് Future development ആയി രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന സ്ഥലം ഡെവലപ്പ് ചെയ്യുന്നത് ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ access, recreation space എന്നിവ നൽകിക്കൊണ്ടും, ആവശ്യമായ അനുമതികൾ ലഭ്യമാക്കിക്കൊണ്ടും മാത്രം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
- 17. Future Development നായി രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന പ്ലോട്ടിലേക്കു നിർദ്ദിഷ്ട പ്ലോട്ടിലൂടെയുള്ള Internal roads ഉപയോഗിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല. ആയതു ഉപയോഗിക്കുന്ന പക്ഷം revised layout approval ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്.

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

അംഗീകരിച്ച ലേ-ഔട്ട് നമ്പർ : 43/2024.

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ

സെക്രട്ടറി,

സീകർത്താവ്: കുന്നത്തുനാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്
(അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ സഹിതം)

പകർപ്പ്: ശ്രീ. വർഗ്ഗീസ് ഒ.യു, ഓളങ്ങാട്ട് വീട്, പിണർമുണ്ട, കുന്നത്തുനാട്,
കിഴക്കമ്പലം - 683565