"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 - നെടുമ്പാശ്ശേരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് പരിധിയിലുള്ള കമേർഷ്യൽ കം സ്പെഷ്യൽ റെസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടം 3(5) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1215/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 17-05-2025

പരാമർശം:-
1. ശ്രീ. ജിയോ വർഗീസ്, ഈരാളി ഹൗസ്, അങ്കമാലി 25/02/2025 തീയതിയായി നൽകിയ അപേക്ഷ.
2. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 20/03/2025-ലെ LSGD/PD/7279/2025-TCPA2 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

എറണാകുളം ജില്ലയിലെ നെടുമ്പാശ്ശേരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നെടുമ്പാശ്ശേരി വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 125/12-ൽ ഉൾപ്പെട്ട 400 ച.മീ സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള G + 3 + സ്റ്റെയർ ക്യാബിൻ നിലകളുള്ള 798.38 ച.മീ. ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ വരുന്ന കമേർഷ്യൽ കം സ്പെഷ്യൽ റെസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KPBR 2019) ചട്ടം 3(5) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിക്കണമെന്ന് പരാമർശം (1) പ്രകാരം ശ്രീ.ജിയോ വർഗീസ് അപേക്ഷിച്ചിരുന്നു.

2) KPBR 2019-ന്റെ ചട്ടം 26 (സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്), ചട്ടം 29 (പാർക്കിംഗ്), ചട്ടം 35 (1) (സ്റ്റെയർകേസ്), ചട്ടം 35 (2) (ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയർ) എന്നീ വ്യവസ്ഥകളിലാണ് ഇളവ് ആവശ്യപ്പെട്ടിരിക്കുന്നതെന്ന് പരാമർശം (2) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത ചട്ടലംഘനങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. ചട്ടം 26 പ്രകാരം സൈഡ് സെറ്റ് ബാക്ക് 1.5 മീറ്റർ ആവശ്യമുള്ള സ്ഥലത്ത് 1.25 മീറ്റർ മാത്രമാണ് ലഭ്യമാവുന്നത്. ആയത് ചട്ടപ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്ന പരിധിയിൽ നിന്ന് 0.025 സെന്റിമീറ്റർ കുറവാണ്. 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ അപ്പൻഡിക്സ് എം പ്രകാരം ഇളവ് 15% മാത്രമാണ് അനുവദനീയം. അതു പ്രകാരം 1.275 മീറ്റർ ഉണ്ടെങ്കിൽ മാത്രമേ 15% ടോളറൻസിനകത്ത് വരികയുള്ളൂ.
2. ചട്ടം 29 പ്രകാരം പാർക്കിംഗ് 7 എണ്ണമാണ് ആവശ്യമായി വരുന്നത്. പ്ലാനിൽ ഇത്രയും

പാർക്കിംഗ് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ കാർ പാർക്കിംഗ് സ്പേസ് നമ്പർ 1, 2, 3 എന്നിവയ്ക്ക് സുഗമമായി തിരിക്കുവാനുള്ള സ്ഥലം ലഭ്യമാക്കുന്നതിലേയ്ക്കായി പാർക്കിംഗ് റീഅറേഞ്ച് ചെയ്യേണ്ടതും പടിഞ്ഞാറു ഭാഗത്തുള്ള ഭിത്തി പൊളിച്ചുനീക്കേണ്ടതുമാണ്. കൂടാതെ മുൻവശത്തെ 4 പാർക്കിംഗും (തെക്ക് വശത്ത് നല്കിയിട്ടുള്ള 4 പാർക്കിംഗ്) പബ്ലിക് റോഡിലേയ്ക്ക് നേരിട്ട് entry/exit നൽകിയിരിക്കുന്നതിനാൽ ടി വശത്ത് കോമ്പൗണ്ട് വാൾ നിർമ്മിക്കാൻ പാടില്ലെന്നു നിഷ്കർഷിക്കാവുന്നതാണ്. മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരം ചെയ്യുന്ന മുറയ്ക്ക് പാർക്കിംഗിനു ഇളവ് ആവശ്യമില്ലാത്തതാണ്.

3. മൂന്നിൽ കൂടുതൽ നിലകളുള്ള കെട്ടിടത്തിനു KPBR 2019 ചട്ടം 35(1), 35(2) പ്രകാരം ഫയർ സ്റ്റെയർ ഉൾപ്പെടെ രണ്ടു സ്റ്റെയർ ആവശ്യമാണ്. കെട്ടിടത്തിനു രണ്ടു സ്റ്റെയർ നൽകിയിരിക്കുന്നതിൽ ഒന്ന് സ്പൈറൽ സ്റ്റെയറാണ്. ചട്ടപ്രകാരം 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മാത്രമേ സ്പൈറൽ സ്റ്റെയർ ഫയർ സ്റ്റെയർ ആയി അനുവദനീയമായിട്ടുള്ളു. കെട്ടിടത്തിനുള്ളിൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്ന സ്റ്റെയർ പുറം ചുമരിനോട് ചേർന്നിരിക്കുന്നതിനാലും ടി സ്റ്റെയറിൽ നിന്നും എല്ലാ ഫ്ലോറിലും public areas and/or common areas ലേയ്ക്ക് lead ചെയ്യുന്നതിനാലും ചട്ടം 35(2)-ന്റെ നോട്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് ക്രമീകരണങ്ങൾ ചെയ്യുന്ന മുറയ്ക്ക് കെട്ടിടത്തിനകത്തുള്ള സ്റ്റെയർ, ഫയർ സ്റ്റെയർ ആയി പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്. ആയതിനാൽ ടി ചട്ടത്തിൽ ഇളവിനായി പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ല.

3) കൂടാതെ KPBR 2019 ചട്ടം 42 (1) പ്രകാരം disabled-നുള്ള ramp നല്കിയിട്ടില്ലെന്നും ടി ചട്ടത്തിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതല്ലെന്നും KPBR 2019-ന്റെ അപ്പൻഡിക്സ് എം പ്രകാരം അപേക്ഷാ ഫീസ് ഒടുക്കിയതിന്റെ റസീറ്റ് അപേക്ഷയോടൊപ്പം സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെന്നും പരാമർശം (3) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

4) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. പാർക്കിംഗ്, ഫയർ സ്റ്റെയർകേസ്, റാമ്പ് എന്നിവ മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരം പുന:ക്രമീകരിക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ സെറ്റ്ബാക്കിൽ ഉള്ള കുറവിൽ 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(5) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു. പാർക്കിംഗ്, ഫയർ സ്റ്റെയർകേസ്, റാമ്പ് എന്നിവ മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരം ക്രമീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്ക് റിപ്പോർട്ട് നൽകുന്ന മുറയ്ക്ക് മാത്രം കെട്ടിടത്തിന് നമ്പർ അനുവദിക്കേണ്ടതും നിശ്ചിത അപേക്ഷാ ഫീസ് അപേക്ഷകൻ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ ഒടുക്കേണ്ടതുമാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
JAYANTHI B S
ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

ശ്രീ. ജിയോ വർഗ്ഗീസ്, ഈരാളി ഹൗസ്, അങ്കമാലി പിഒ, 683572
പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം,
സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം
സെക്രട്ടറി, നെടുമ്പാശ്ശേരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്
ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്കവകുപ്പ്

കരുതൽ ഫയൽ / ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
Date: 17-05-2025 16:48:52
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ