"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്- കമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്- നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തോട് കൂട്ടിച്ചേർത്ത് അധിക നിർമ്മാണം നടത്തിയതിൽ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ചട്ടം 3(5) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്

G.O.(Rt)No.1057/2024/LSGD തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 18-06-2024

പരാമർശം:-

1. Dr. അലികൽമട്ട പെരോൾ, Dr.മുഹമ്മദ് സാഹിർ എന്നിവർ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ
2. കമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 30.04.2023 ലെ 401099/BRMH03/GPO/2023/3443(2) നമ്പർ കത്ത്
3. കാസറഗോഡ് ജില്ലാ ടൗൺപ്ലാനറുടെ 31.05.2023 ലെ TCPKSD/399/2022-C, 30.06.2023 ലെ LSGD/JD/KSD/1038/2023- G2 നമ്പർ കത്തുകൾ
4. ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനറുടെ 21.07.2023, 11.12.2023, 20.04.2024 എന്നീ തീയതികളിലെ LSGD/PD/39904/2023- TCPA2 നമ്പർ കത്തുകൾ
5. 2.09.2023, 27.01.2024 എന്നീ തീയതികളിലെ ആർബി 2/374/2023/തസ്വഭവ നമ്പർ കത്തുകൾ

ഉത്തരവ്

കാസർഗോഡ് ജില്ലയിൽ കമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തോട് കൂട്ടിച്ചേർത്ത് അധിക നിർമ്മാണം നടത്തിയതിൽ കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ സൈഡ് യാർഡിൽ 14% കുറവായതിനു KPBR -2019 ചട്ടം 3(5) ലെ Appendix M പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിക്കുന്നതിനായി Dr. അലികൽമട്ട പെരോൾ, Dr.മുഹമ്മദ്

സാഹിർ എന്നിവർ പരാമർശം (1) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ കുമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി, ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ എന്നിവർ മുഖേന ലഭ്യമായത് പരാമർശം (4) പ്രകാരം ശിപാർശ സഹിതം ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2) G.O.(Rt) No.5029/2022/Fin dated 12.07.2022 നമ്പർ ഉത്തരവിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന Head of Account - ൽ 84,11,250 രൂപ exemption fee ഒടുക്കിക്കൊണ്ട് താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി KPBR 2019 ചട്ടം 3(5) പ്രകാരം ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടം 28 ടേബിൾ 4A അനുശാസിക്കുന്ന മിനിമം സൈഡ് യാർഡ് ദൂരത്തിൽ 14% ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ ശിപാർശ സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്.

a) കേരളാ പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 220(b) സെക്ഷൻ ലംഘനം ഉൾപ്പെടെ പ്ലോട്ടിലും കെട്ടിടത്തിലും നിലവിലുള്ള എല്ലാ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

b) കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിക്കപ്പെട്ട ചട്ടം 3(5) Minimum side yard distance ഒഴികെ KPBR, 2019 -ലെ മറ്റെല്ലാ ചട്ടങ്ങളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

c) സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കാനുള്ള 2243 m^2 ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയക്കാണ് 84,11,250./- രൂപ exemption fee തിട്ടപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത് എന്നതിനാൽ ടി ഏരിയ അധികരിക്കുന്നില്ലെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

3) നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തോട് ചേർത്ത് അധിക നിർമ്മാണം നടത്തിയതിന് സർക്കാരിൽ നിന്നും ചട്ടത്തിൽ ഇളവ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിലേക്ക് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിന്മേൽ ടി നിർമ്മാണത്തിലെ അധികമായി നിർമ്മിച്ച നിലകൾ പൊളിച്ച് കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം പരിധിക്കുള്ളിലാക്കുന്ന പക്ഷം ടി നിർമ്മാണം ക്രമീകരിക്കാനുള്ള നിബന്ധനകൾ എന്തെല്ലാമായിരിക്കണമെന്ന വിവരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുവാനും, ടി ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തിന് minimum side yard -ൽ ഉള്ള 14 % കുറവിന് കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ചട്ടം 3 (5) പ്രകാരം ഇളവ് നൽകുന്ന പക്ഷം ആംബുലൻസുകൾ / അഗ്നിശമന വാഹനങ്ങൾ എന്നിവ സുഗമമായി പ്രവേശിക്കാനും മറ്റ് അടിയന്തിര ആവശ്യങ്ങൾക്കായി മതിയായ സ്ഥല സൗകര്യം നിലവിലുണ്ടോ എന്ന് പരിശോധിച്ച് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുന്നതിനും പരാമർശം (4) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർക്ക് അറിയിപ്പ് നൽകിയിരുന്നു.

4) Group C- മെഡിക്കൽ ഒക്കുപൻസി വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട ടി ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തിന്

നാല്വ നിലകൾ + സ്റ്റെയർ റൂം ആണുള്ളത്. കെട്ടിടത്തിന്റെ ഓപ്പൺ ടെറസ്സിൽ നൽകിയ AC plant, AC machine room for cath lab എന്നിവ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ചട്ടം 2 (bf) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരത്തിൽ പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ലാത്തതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 14.85 മീറ്റർ മാത്രമാണെന്ന് കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. കെട്ടിടത്തിന്റെ terrace floor-ൽ അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള sheet roofing നീക്കം ചെയ്താൽ മാത്രമേ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം ഇങ്ങനെ കണക്കാക്കുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ. ടി നിർമ്മാണത്തിന് കെട്ടിടനിർമ്മാണച്ചട്ടത്തിൽ ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിനായി സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാൻ പ്രകാരം ആശുപത്രി കെട്ടിടത്തിന്റെ terrace floor ൽ അനധികൃതമായി sheet roof ചെയ്ത ഭാഗങ്ങൾ പൊളിച്ച് മാറ്റേണ്ടതാണ്. ടി ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തിന് പ്ലോട്ടിൽ ലഭ്യമായ സൈഡ് യാർഡ് സെറ്റ്ബാക്കുകൾ വെച്ച്, കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019, ചട്ടം 26 ലെ Table 4A പ്രകാരം അനുവദനീയമായ പരമാവധി ഉയരം 13 മീറ്റർ ആണ്. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ലെ ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമാകണമെങ്കിൽ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന sectional plan പ്രകാരം 3 നിലകൾ മാത്രമേ അനുവദനീയമാകുന്നുള്ളൂ. (അതായത് 11.25 മീറ്റർ ഉയരം വരെ). അതിന് മുകളിലുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ പൊളിച്ച് നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതുണ്ട്.

5) പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് നിലവിലുള്ള Average setback distance 3.42 മീറ്ററും Minimum setback distance 2.15 മീറ്ററുമാണ്. ആയതിനനുസരിച്ച് ഇപ്പോൾ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019-ലെ ചട്ടം 26- open yards -ന്റെ ലംഘനമില്ലാത്ത വിധം ഉയരം ക്രമീകരിക്കുകയാണെങ്കിൽ താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾ ബാധകമാക്കാവുന്നതാണെന്ന് പരാമർശം (3) ലെ 11.12.2023 ലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. ചട്ടപ്രകാരം അനുവദനീയമായ 13 മീറ്റർ ഉയരപരിധിക്കുള്ളിലായി കെട്ടിടം ക്രമീകരിക്കുന്നതിന് വേണ്ടി മൂന്ന് നിലകൾ മാത്രം നിലനിർത്തി നാലാം നിലയും അതിനു മുകളിലുള്ള ടെറസ് ഫ്ലോറിലെ നിർമ്മാണങ്ങളും നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.(നാലാം നിലയിൽ പ്രവേശനത്തിനായുള്ള സ്റ്റെയർകേസ് റും മാത്രം അനുവദനീയമാണ്)
2. കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റ് 220(b) സെക്ഷൻ ലംഘനം ഉൾപ്പെടെ പ്ലോട്ടിലും കെട്ടിടത്തിലും നിലവിലുള്ള എല്ലാ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

3. KPBR, 2019-ലെ ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കും വിധം കെട്ടിടം ക്രമീകരിക്കേണ്ടതും KPBR, 2019 ചട്ടം 92

പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കുമ്പോൾ കോമ്പൗണ്ടിങ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതുമാണ്.

6) കെട്ടിടത്തിന്റെ പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് side yard ചട്ടപ്രകാരം 2.5 മീറ്റർ ആണ് ആവശ്യമായിട്ടുള്ളത്. അവിടെ 2.15 മീറ്റർ ആണ് ലഭ്യമാകുന്നത്. പ്രസ്തുത സൈഡിൽ കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള പ്രവേശന മാർഗ്ഗങ്ങൾ ഒന്നും നിലവിലില്ലാത്തതിനാൽ side yard -ൽ ഇളവ് നൽകുന്നത് കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള വാഹനങ്ങളുടെ സുഗമമായ പ്രവേശനത്തെ ബാധിക്കുന്നില്ല. കൂട്ടിച്ചേർത്ത് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടഭാഗത്തിന് പ്രവേശനം ലഭ്യമാക്കുന്നത് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിനുള്ളിലൂടെ തന്നെയാണെന്നും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് പ്രധാന റോഡിൽനിന്നും 5 മീറ്റർ ക്ലിയർ ഹെഡ് room ഉള്ള പ്രവേശന മാർഗ്ഗം ലഭ്യമാണെന്നും, അത് കൂടാതെ കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ നടത്തിയ കെട്ടിടഭാഗത്തിലേക്ക് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ തറനിരപ്പിൽ കെട്ടിടത്തിനകത്ത് കൂടി 4.2 മീറ്റർ വീതിയുള്ളതും 3.4 മീറ്റർ ഉയരം ഉള്ളതുമായ പാർക്കിംഗിലേക്കുള്ള ഡ്രൈവ് വേ ലഭ്യമാണെന്നും ഇത് വഴിയും ആംബുലൻസുകൾക്ക് പ്രവേശിക്കാവുന്നതാണെന്നും, ടി കെട്ടിടം high rise കെട്ടിടത്തിന്റെ വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതിനാൽ അഗ്നിശമന വാഹനങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ clear motorable open space, passage way എന്നിവ ടി കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമായി വരുന്നില്ല എന്നും കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 പ്രകാരം കെട്ടിടനമ്പർ ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് മുൻപ് Fire NOC നേടിയിരിക്കണം എന്നും കൂടി പരാമർശം (3) ലെ 20.04.2024 ലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

7) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്ന പക്ഷം, Appendix M -ൽ പ്രതിപാദിച്ചിരിക്കുന്ന മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി, നിശ്ചിത അപേക്ഷാ ഫീസ് നൽകിക്കൊണ്ട് Appendix N ഫോമിൽ, ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ സാങ്കേതിക ശിപാർശ സഹിതം അപേക്ഷ ലഭിച്ചാൽ Appendix M പ്രകാരമുള്ള നിശ്ചിത exemption fee ഈടാക്കിക്കൊണ്ട് കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 ലെ ചില ചട്ടങ്ങളിൽ നിശ്ചിതശതമാനം വരെ ഇളവ് അനുവദിക്കാനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്.

8) ഈ സാഹചര്യത്തിൽ പരാമർശം (4) ലെ ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനറുടെ ശിപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കാസറഗോഡ് ജില്ലയിലെ കുമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നിലവിലുള്ള ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടത്തോട് കൂട്ടിച്ചേർത്ത് അധിക നിർമ്മാണം നടത്തിയതിൽ, KPBR -2019 ചട്ടം 26-ലെ minimum side yard -ലുള്ള 14% കുറവിന് KPBR, 2019 ചട്ടം 3 (5) പ്രകാരം താഴെ പറയുന്ന നിബന്ധനകളോടെ ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

1. കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 220(b) സെക്ഷൻ ലംഘനം ഉൾപ്പെടെ പ്ലോട്ടിലും കെട്ടിടത്തിലും നിലവിലുള്ള എല്ലാ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

2. കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് മുൻപായി സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിക്കപ്പെട്ട ചട്ടം 26-ലെ minimum side yard distance ഒഴികെ കെ.പി.ബി.ആർ, 2019 ലെ മറ്റ് എല്ലാ ചട്ടങ്ങളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.

3. KPBR ചട്ടം 3 (5) പ്രകാരം പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ 25 തവണ Exemption fee ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.

4. KPBR -2019 പ്രകാരം കെട്ടിടനമ്പർ ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് മുൻപ് Fire NOC നേടിയിരിക്കണം

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

H MUHAMMED FAISAL

DEPUTY SECRETARY

ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം

ജില്ലാ ടൗൺപ്ലാനർ, കാസറഗോഡ്

സെക്രട്ടറി,കുമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, കാസറഗോഡ്

Dr. അലികൽമട്ട പെരോൾ, Dr.മുഹമ്മദ് സാഹിർ(സെക്രട്ടറി,കുമ്പള ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് മുഖേന)

പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ(ആഡിറ്റ്/ എ & ഇ) കേരളം, തിരുവനന്തപുരം

വിവര പൊതുജന സമ്പർക്ക(വെബ് ആന്റ് ന്യൂമീഡിയ) വകുപ്പ്

എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം

കരുതൽ ഫയൽ

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
Date: 19-06-2024 16:37:24

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ