"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 - കണ്ണൂർ ജില്ലയിലെ അഴീക്കോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ അഴീക്കോട് ഹയർ സെക്കണ്ടറി സ്കൂളിന് (എയ്ഡഡ് സ്കൂൾ) ചട്ടം 3(4)(b) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ചുകൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ ബി) വകുപ്പ്

G.O.(Rt)No.2805/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 13-11-2025

പരാമർശം:- ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 21-09-2025-ലെ LSGD/ PD/24755/2024-TCPA1 നമ്പർ റിപ്പോർട്ട്

ഉത്തരവ്

കണ്ണൂർ ജില്ലയിലെ അഴീക്കോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ അഴീക്കോട് സൗത്ത് വില്ലേജിൽ, റീ.സ. നമ്പർ 465/958, 465/159, 465/160, 466/131, 466/133, 466/134, 466/135 & 466/136-ൽ പെട്ട 8915.00 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള സ്ഥലത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഗ്രൂപ്പ് ബി വിദ്യാഭ്യാസ ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന അഴീക്കോട് ഹയർ സെക്കണ്ടറി സ്കൂൾ (എയ്ഡഡ് സ്കൂൾ) കോമ്പൗണ്ടിൽ GF+2 നിലകളുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടം, രണ്ട് ടോയ് ലെറ്റ് ബ്ലോക്കുകൾ എന്നിവ അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ചത് ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനായി 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)(b) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിനായി അഴീക്കോട് എജ്യൂക്കേഷണൽ സൊസൈറ്റി പ്രസിഡന്റ് ശ്രീ. പി.വി. സോമരാജൻ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ പ്രൊപ്പോസൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2) പ്ലാൻ പരിശോധിച്ചതിൽ 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 27 (കവറേജ്), ചട്ടം 26(5)(കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം), ചട്ടം 37 (എക്സിറ്റ് വിഡ്ത്ത്), ചട്ടം 39 (പാസേജ് വിഡ്ത്ത്) എന്നിവയുടെ ലംഘനമുള്ളതായി പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ടി ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവ് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയും പ്രകാരം അഭിപ്രായം അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

1. **ചട്ടം 27(1) - കവറേജ്**

   ചട്ടപ്രകാരം വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്ലോട്ട് ഏരിയയുടെ പരമാവധി 35% മാത്രമേ കവറേജ് അനുവദനീയമായിട്ടുള്ളൂ. നിലവിലുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തോടൊപ്പം ഇപ്പോൾ അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള മൂന്നു നില സ്കൂൾ കെട്ടിടം, രണ്ട് ടോയ് ലെറ്റുകൾ എന്നിവയുടെ വിസ്തീർണ്ണം കൂടി കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ പ്ലോട്ടിലെ കെട്ടിടങ്ങളുടെ കവറേജ് 42.94% ആയി വർദ്ധിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്ലാട്ടിൽ നിലവിലുള്ള 472.86 ച.മീ പാർക്കിംഗ് ഷെഡ് ഉൾപ്പെടെയാണ് 42.94% കവറേജ് വരുന്നതെന്നും അത് ഒഴികെ മറ്റു കെട്ടിടങ്ങൾ മാത്രം

കണക്കിലെടുത്താൽ കവറേജ് 37.63% ആണെന്നും ജില്ലാ ടൗൺപ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ഏകദേശം 36m x 29m- ൽ കൂടുതൽ തുറസ്സായ സ്ഥലം പ്ലോട്ടിന്റെ കിഴക്ക ഭാഗത്ത് യൂറിനൽ ബ്ലോക്കുകളുടെ പിറകിലായി vacant land area ആയി കാണുന്നത് കളിസ്ഥലമായി ഉപയോഗപ്പെടുത്താവുന്നതാണെന്നും ഇക്കാര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തു കൊണ്ട് കവറേജിന്റെ ചട്ടത്തിൽ ഇളവ് നൽകുന്നതിന് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ പരാമർശ പ്രകാരം ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

2. ചട്ടം 26(5)- **കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം**

ചട്ടപ്രകാരം പത്തു മീറ്ററിൽ അധികം ഉയരം വരുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ മറ്റു കെട്ടിടങ്ങളുമായി ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയത് മൂന്നു മീറ്റർ അകലം ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്. പുതിയ സ്കൂൾ കെട്ടിടം, അതിന്റെ തെക്കു പടിഞ്ഞാറേ മൂലയിലുള്ള ബോയ്സ് ടോയ്‌ലെറ്റ്, അതിന്റെ വടക്കു കിഴക്കായുള്ള ഭിന്നശേഷിക്കാരുടെ ടോയ്‌ലെറ്റ് എന്നിവ നിർമ്മിച്ചപ്പോൾ മൂന്നിടത്ത് ഈ ചട്ടത്തിന്റെ ലംഘനം ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്.

1. ബോയ്സ് ടോയ്‌ലെറ്റും സ്കൂൾ കെട്ടിടവും തമ്മിൽ ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയ ദൂരം 2.25m ലഭ്യമാണ്.
2. മറ്റിടങ്ങളിൽ ഇതിനേക്കാൾ കൂടുതലും ശരാശരി അകലം മൂന്നു മീറ്ററിൽ കൂടുതലും ലഭ്യമാണെന്ന് പ്ലാൻ പ്രകാരം കാണുന്നു.
3. ഭിന്നശേഷിക്കാരുടെ ടോയ്‌ലെറ്റിന്റെയും അതിന്റെ വടക്കു ഭാഗത്തുള്ള മൂന്നു നില സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന്റെയും കാര്യത്തിൽ ഇരു കെട്ടിടങ്ങളും തമ്മിൽ 2.0m അകലം ലഭ്യമാണ്.
4. ഈ ചട്ടലംഘനമുള്ളത് ഇരുകെട്ടിടങ്ങളുടെയും മൂലകൾ തമ്മിലുള്ള അകലത്തിൽ മാത്രമാണ്, അതായത് ഒരു പോയിന്റിൽ മാത്രമേ ചട്ടലംഘനമുള്ളൂ.
5. ഇതേ ടോയ്‌ലെറ്റ് കെട്ടിടവും കിഴക്കു ഭാഗത്തുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടവും തമ്മിൽ 2.95m അകലമാണ് ലഭ്യമായിട്ടുള്ളത്. മൂന്ന് മീറ്റർ ആവശ്യമായതിൽ കുറവുള്ളത് കേവലം 5cm (1.67%) മാത്രമാണ്.
6. ഇക്കാര്യങ്ങളും 27.61 ച.മീ, 8.52 ച.മീ. എന്നിങ്ങനെ വളരെ ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും മൂന്നു മീറ്ററിൽ താഴെ മാത്രം ഉയരമുള്ളതുമായ ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കുകളാണ് എന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(5)- കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്യുന്നു.

3. ചട്ടം 37 - **എക്സിറ്റ് വിഡ്ത്ത്**

അടിയന്തിര സാഹചര്യങ്ങളിൽ മുകൾ നിലകളിൽ നിന്നും താഴത്തെ നിലകളിലൂടെ ഇറങ്ങി രക്ഷപ്പെടുന്നതിന് ടി കെട്ടിടത്തിന് 152 cm വീതിയിൽ stair case exit width ആവശ്യമാണ്. ചട്ടം 37 പ്രകാരം 50 cm ഉള്ള യൂണിറ്റ് വിഡ്ത്ത് അല്ലെങ്കിൽ 25cm വീതിയുള്ള ഹാഫ് യൂണിറ്റ് വിഡ്ത്ത് എന്ന തോതിലെങ്കിലും ലഭ്യമാക്കേണ്ടതിനാൽ ആയത് 175cm ആയി റൗണ്ട് ചെയ്യേണ്ടതാണ്. കെട്ടിടത്തിൽ ലഭ്യമായിട്ടുള്ളത് 150cm ആണ്. അടിയന്തിരഘട്ടങ്ങളെ മുൻനിർത്തിയുള്ള സുരക്ഷാചട്ടമായതിനാൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ ഇളവ് നൽകേണ്ടതില്ലെന്നും ടി ചട്ടം പാലിക്കും വിധം, മേൽക്കൂരയോട് കൂടിയതും കുട്ടികളുടെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കാത്ത വിധത്തിലുള്ള നിർമ്മാണത്തോട് കൂടിയതുമായ ഒരു സ്റ്റെയർ കേസ് കൂടി അധികമായി നൽകേണ്ടതാണ് എന്ന നിബന്ധന ഏർപ്പെടുത്താവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

4. ചട്ടം 39 - **പാസേജ് വിഡ്ത്ത്**

നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചിട്ടുള്ള Friendly Toilet Block-ൽ രണ്ട് ടോയ് ലെറ്റുകളിലേക്ക് നയിക്കുന്ന പാസ്സേജിന് 90cm വീതിയാണുള്ളത്. ചട്ടപ്രകാരം കുറഞ്ഞത് ഒരു മീറ്റർ ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്. രണ്ട് ടോയ് ലെറ്റ് റൂമുകൾക്ക് മാത്രമായുള്ള പാസ്സേജ് ആയതിനാലും 90cm വീതിയിൽ പാസ്സേജ് ലഭ്യമാണെന്നതും ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് പ്രധാനകെട്ടിടത്തിന്റെ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിൽ ടോയ് ലെറ്റ് സൗകര്യം വേറെ സജ്ജീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നതും പരിഗണിച്ച് ഇളവ് നൽകുന്നതിന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്യുന്നു.

3) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. 1950 മുതൽ പ്രവർത്തിച്ചു വരുന്ന ഒരു എയ്ഡഡ് സ്കൂളാണെന്ന് അപേക്ഷകൻ അറിയിച്ചിരിക്കുന്നതും പൊതുവിദ്യാഭ്യാസസൗകര്യം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കേണ്ടത് പരിഗണിച്ചും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ള മേൽപ്പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തും കണ്ണൂർ ജില്ലയിൽ അഴീക്കോട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ അഴീക്കോട് ഹയർ സെക്കണ്ടറി സ്കൂളിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KPBR 2019) ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ടി ചട്ടങ്ങളുടെ **ചട്ടം 27 (1) കവറേജ്, ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം, ചട്ടം 39 പാസേജ് വിഡ്ത്ത്** എന്നീ ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

1. കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവ് ആവശ്യപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ എയ്ഡഡ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണെന്നും ടി നിർമ്മാണങ്ങൾ 1994-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ 220(ബി) ഉൾപ്പെടെയുള്ള വകുപ്പുകൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഇളവ് അനുവദിക്കുന്ന KPBR, 2019 ചട്ടം 27(2) കവറേജ്, ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം, ചട്ടം 39 പാസേജ് വിഡ്ത്ത് എന്നിവ ഒഴികെ മറ്റെല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളും ബാധകമായ മറ്റ് നിയമങ്ങളും പാലിക്കേണ്ടതാണ്.
3. നിയമാനുസൃതം ആവശ്യമായ അനുമതി/ NOC ലഭ്യമാക്കി മാത്രമേ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്, ഒക്യുപൻസി എന്നിവ അനുവദിക്കാവൂ.
4. പ്ലോട്ടിന്റെ കവറേജ് അധികമാകുന്ന യാതൊരു വിധ നിർമ്മാണവും ഭാവിയിൽ അനുവദനീയമല്ല. പ്ലോട്ടിന്റെ വടക്ക് കിഴക്കേ ഭാഗത്തുള്ള തുറസ്സായ സ്ഥലം കളിസ്ഥലം മാത്രമായി ഉപയോഗപ്പെടുത്തേണ്ടതും പരമാവധി കളിസ്ഥലം ലഭ്യമാക്കും വിധം tree plantation പുനഃക്രമീകരിക്കേണ്ടതുമാണ്.
5. KPBR, 2019 ചട്ടം 35(2) പ്രകാരം അഗ്നിരക്ഷാ ഗോവണികൾക്ക് നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ള എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കാവൂ.
6. KPBR, 2019 ചട്ടം 37 എക്സിറ്റ് വിഡ്ത്ത് പാലിക്കുന്നതിനായി മേൽക്കൂരയോട് കൂടിയതും കുട്ടികളുടെ സുരക്ഷയെ ബാധിക്കാത്ത വിധത്തിലുള്ള നിർമ്മാണത്തോട് കൂടിയതുമായ ഒരു സ്റ്റെയർകേസ് കൂടി ചട്ടലംഘനങ്ങളില്ലാത്ത വിധം സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിൽ നൽകേണ്ടതാണ്. (സ്റ്റീൽ സ്റ്റെയർ അനുവദനീയമല്ല.)

7. സ്കൂൾ കോമ്പൗണ്ടിൽ മറ്റ് അനധികൃതനിർമ്മാണങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് ചട്ടപ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കുകയോ പൊളിച്ചു കളയുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
8. ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ട നിർമ്മാണങ്ങൾ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരം അനുവദനീയമാണെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
9. പഞ്ചായത്തിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങാതെയും കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ടുമുള്ള യാതൊരു അനധികൃത നിർമ്മാണവും ഭാവിയിൽ യാതൊരു കാരണവശാലും ആവർത്തിക്കരുത്. അത്തരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടാൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി അതിനെതിരെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സത്വരം കൈക്കൊള്ളേണ്ടതും അക്കാര്യം അടിയന്തിരമായി സർക്കാരിലേക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
JAYANTHI B S
DEPUTY SECRETARY

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് , തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
ജില്ല ടൗൺ പ്ലാനർ, കണ്ണൂർ
സെക്രട്ടറി, അഴിക്കോട് ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത്, കണ്ണൂർ
ശ്രീ. പി. വി സോമരാജൻ, പ്രസിഡന്റ്, അഴീക്കോട് എജ്യുക്കേഷണൽ സൊസൈറ്റി, അഴിക്കോട (പി ഒ), കണ്ണൂർ
പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ആഡിറ്റ് / എ & ഇ), കേരളം, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ. ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ) വിവരപൊതുജന സമ്പർക്ക വകുപ്പ്
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Shini Pereira. V
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ
Date: 16-11-2025 23:07:06