"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019 - കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ നരിക്കുനി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പുന്നശ്ശേരി എ.യു.പി സ്കൂളിന് ചട്ടം 3(4)ബി പ്രകാരം ഇളവനുവദിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1622/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 28-06-2025

പരാമർശം:- ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 22.03.2025-ലെ LSGD/PD/32244/2024-TCPA1 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ നരിക്കുനി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ നരിക്കുനി വില്ലേജിൽ റീസർവ്വേ നമ്പർ 14/1A, 14/1B (ന്യൂ റീസർവ്വേ നമ്പർ: 14/1B, 14/6)-ലെ 2085 സ്ക്വയർമീറ്റർ സ്ഥലത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന എയ്ഡഡ് സ്കൂളായ പുന്നശ്ശേരി എ.യു.പി സ്കൂളിന്റെ നിലവിലുള്ള ബ്ലോക്ക് H സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് മുകളിൽ പുതുതായി നിർമ്മിച്ച രണ്ടാം നില ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനായി കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019-ന്റെ ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിന് സ്കൂൾ മാനേജർ ശ്രീ. രവിശങ്കർ പി ഉചിതമാർഗ്ഗേണ നൽകിയ അപേക്ഷയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2) ബ്ലോക്ക് H കൂടാതെ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ A സ്റ്റാഫ് റൂം, B വാട്ടർ ടാങ്ക്, C കിച്ചൻ ബ്ലോക്ക്, E സ്കൂൾ ബിൽഡിംഗ്, F യൂറിനൽ ബ്ലോക്ക്, G ടോയ്ലെറ്റ് എന്നിവയും നിലവിലുള്ളതായും സൈറ്റ് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള സ്റ്റേജ് ബിൽഡിംഗ് (D) പൊളിച്ചു നീക്കിയിട്ടുണ്ടെന്നും ഓടിട്ട പഴയ സ്കൂൾ കെട്ടിടം, സ്റ്റാഫ് റൂം, ക്ലാസ് റൂം എന്നിവ ചേർന്ന കെട്ടിടം (A) "To be dismantled", എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

3) ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ + ഫസ്റ്റ് ഫ്ലോർ + സെക്കൻഡ് ഫ്ലോറിലായി 704.06 സ്ക്വയർ മീറ്റർ ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയയും 12.10 മീറ്റർ ഉയരവുമുള്ള ബ്ലോക്ക് H കെട്ടിടത്തിന് (ഗ്രൂപ്പ് ബി ഒക്യുപൻസി) കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019, ചട്ടം 26(4), (6), 26(5), 34(1), 76(2), (3) എന്നീ ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമുണ്ടെന്ന് പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇതിൽ ചട്ടം 34(1) (വാഷ് ബേസിൻ), ചട്ടം 76(2), (3) (Urban forestry (tree plantation)) എന്നിവയ്ക്ക് ഇളവ് നൽകേണ്ടതില്ലെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. മറ്റ് ചട്ടങ്ങൾക്ക് ഇളവ് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയും പ്രകാരം ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1) <u>KPBR 2019, ചട്ടം 26(4), (6) - ഓപ്പൺ സ്പേസ്</u>

1. പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് പിറകുവശത്ത് ചട്ടപ്രകാരം ശരാശരി ഓപ്പൺ യാർഡ് 3.50 മീറ്റർ

ആവശ്യമാണെങ്കിലും പ്ലോട്ടിൽ 2.2 മീറ്റർ മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ, ചട്ടപ്രകാരം ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് 2.0 മീറ്റർ ഓപ്പൺ സ്പേസ് മതിയെങ്കിലും ആയത് 2.06 മീറ്റർ ലഭിക്കുന്നുണ്ട്.

ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ minimum rear yard ലഭ്യമാണെന്നതും ശരാശരി ഓപ്പൺ സ്പേസിൽ കുറവ് വന്നിട്ടുള്ളത് കെട്ടിടത്തിന്റെ പിറകുഭാഗത്താണെന്നതും ആവശ്യമായ ഓപ്പൺ സ്പേസിന്റെ 62%-ലധികം ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതും നിർമ്മാണം ഇതിനകം നടന്നു പോയിട്ടുള്ളതും ടി കെട്ടിടം High Rise Building വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നതും കെട്ടിടത്തിന്റെ വരാന്തയും Fire escape stair-ഉം മുൻഭാഗത്താണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത് ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(4), (6)-ൽ (പിറകുവശത്തെ ഓപ്പൺ സ്പേസ്) ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

2. കെട്ടിടത്തിന്റെ Side-2 ഭാഗത്ത് (തെക്കുവശം) ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് 2.0 മീറ്റർ ഓപ്പൺ സ്പേസ് ആവശ്യമായതിൽ 1.67 മീറ്റർ മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. അതേ പോലെ, ചട്ടപ്രകാരം ശരാശരി സൈഡ് ഓപ്പൺ യാർഡ് 2.50 മീറ്റർ ആവശ്യമാണെങ്കിലും പ്ലോട്ടിൽ ആയത് 2.33 മീറ്റർ മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ.

ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ അളവുകൾ ലഭിക്കാത്തത് സ്ഥിരമായി പ്രവേശനം ആവശ്യമില്ലാത്ത പാർശ്വവശത്താണെന്നതും ശരാശരിയുടെ കാര്യത്തിൽ 91.4%-വും minimum side yard-ന്റെ കാര്യത്തിൽ 83.5%-വും ലഭ്യമാണെന്നതും നിർമ്മാണം ഇതിനകം നടന്നു പോയിട്ടുള്ളതും ടി കെട്ടിടം High Rise Building വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നതും കെട്ടിടത്തിലെ വരാന്തയും Fire escape stair-ഉം മുൻഭാഗത്താണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത് ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(4), (6)-ൽ(പാർശ്വവശത്തെ ഓപ്പൺ സ്പേസ്) നിബന്ധനകൾ സഹിതം ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

2) <u>KPBR 2019, ചട്ടം 26(5)- കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം</u>

ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ടതായ Block-H സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്ത് (തെക്കുപടിഞ്ഞാറു ഭാഗത്ത്) ഒരു മൂലയിലായി E-Block സ്കൂൾ കെട്ടിടവും വടക്കുഭാഗത്ത് (പാർശ്വവശം) ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കും (G) യൂറിനൽ ബ്ലോക്കും (F) നിലവിലുണ്ട്. അതിനാൽ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019, ചട്ടം 26(4), (6) ഓപ്പൺ സ്പേസിന് പകരമായി ഈ വശങ്ങളിൽ ചട്ടം 26(5) പ്രകാരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലമാണ് ബാധകമാക്കേണ്ടത്. 10 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ഉയരമുള്ള ഒരു കെട്ടിടമെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ ചട്ടപ്രകാരം 3 മീറ്റർ അകലം ആവശ്യമാണ്. Block-H സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് മുൻവശത്ത് തെക്കുപടിഞ്ഞാറ് ഭാഗത്ത് നിലവിലുള്ള E-Block സ്കൂൾ കെട്ടിടവുമായി 1.50 മീറ്റർ അകലവും വടക്ക് പാർശ്വവശത്ത് ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കുമായി 2.20 മീറ്റർ അകലവും യൂറിനൽ ബ്ലോക്കുമായി 1.50 മീറ്റർ അകലവും മാത്രമാണ് ലഭിക്കുന്നത്.

മുൻവശത്ത് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം ഒരു മൂലയിൽ മാത്രമാണെന്നതും മുൻവശത്തെ മറ്റ് സ്ഥലങ്ങളിൽ ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായതിൽ കൂടുതൽ സ്ഥലം ലഭിക്കുന്നുണ്ടെന്നതും വടക്കു ഭാഗത്തുള്ളത് വളരെ ചെറിയ ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കും യൂറിനൽ ബ്ലോക്കും മാത്രമാണെന്നതും ടി കെട്ടിടം High Rise Buildings വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നതും കെട്ടിടത്തിലെ വരാന്തയും Fire escape stair-ഉം മുൻഭാഗത്തതാണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത്

ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് നിബന്ധനകൾ സഹിതം ചട്ടം 26(5)- ൽ ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

4) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ നരിക്കുനി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന എയ്ഡഡ് സ്കൂളായ പൂന്നശ്ശേരി എ.യു.പി സ്കൂൾ 1917 മുതൽ പ്രവർത്തിച്ചുവരുന്ന, സാധാരണക്കാരായ കുട്ടികൾ പഠിക്കുന്ന വിദ്യാലയമാണെന്നതും ടി യു.പി സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം ഇതിനകം പൂർത്തീകരിച്ച് കഴിഞ്ഞതാണെന്നതും രണ്ടാം നില നിർമ്മാണം മാത്രമാണ് ക്രമവൽക്കരിക്കാനുള്ളതെന്നും നാട്ടിൻപുറത്തെ കുട്ടികൾ ആശ്രയിക്കുന്ന ഒരു പൊതുവിദ്യാഭ്യാസക്കെട്ടിടം ആണെന്നതും കണക്കിലെടുത്ത്, ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ശിപാർശ പരിഗണിച്ച്, ടി സ്കൂളിന്റെ ബ്ലോക്ക്-H കെട്ടിടത്തിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)ബി പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ചുവടെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ചട്ടം 26(4), (6)- ഓപ്പൺ സ്പേസ്, ചട്ടം 26(5)- കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം എന്നിവയിൽ ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

1. സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിക്കുന്ന Block-H കെട്ടിടം എയ്ഡഡ് സ്കൂൾ വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നെന്നും ആയത് കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ 220(ബി) വകുപ്പ് ഉൾപ്പെടെ എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കുന്നതിന് മുമ്പായി അപേക്ഷകന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. സ്കൂൾ കെട്ടിടമായതിനാൽ കുട്ടികളുടെ സുരക്ഷയെ മുൻനിർത്തി proposed open steel fire stair-നു പകരം മേൽക്കൂരയോട് കൂടിയ സുരക്ഷിതമായ വിധത്തിലുള്ള stable staircase (Concrete, Stone, Brick, etc.) നൽകേണ്ടതാണ്.
4. പരാമർശിത Block-H സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിലേക്കു ചട്ടപ്രകാരമുള്ള സുഗമമായ Internal Access ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
5. സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഇളവ് അനുവദിച്ചു നൽകുന്ന KPBR 2019-ലെ ചട്ടം 26(4), (6)- ഓപ്പൺ സ്പേസ്, ചട്ടം 26(5)- കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം എന്നിവ ഒഴികെ മറ്റ് എല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങളും (വാഷ് ബേസിൻ, Urban Forestry, ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ, ഭൂജലപോഷണസംവിധാനം, മഴവെള്ളസംഭരണി, മാലിന്യസംസ്കരണം എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ) പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ ഒക്കുപ്പൻസി അനുവദിക്കാവൂ.
6. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ബാധകമായ എല്ലാ വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ഏജൻസികളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ NOC/അനുമതിപത്രം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
7. സ്ഥലത്ത് നിലവിലുള്ളതായി കാണിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ നമ്പർ, വിസ്തീർണ്ണം, ടി കെട്ടിടങ്ങൾ പഞ്ചായത്ത് രേഖകൾ പ്രകാരം അംഗീകൃതമാണോ മുതലായവ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. അനുമതി ഇല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾ/കെട്ടിടഭാഗങ്ങൾ ചട്ടപ്രകാരം കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീ ഈടാക്കിക്കൊണ്ട്

ക്രമവൽക്കരിക്കുകയോ അല്ലാത്തവ പൊളിച്ചു മാറ്റുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

8. അപേക്ഷകന്റെ ഉടമസ്ഥതയിൽ പ്ലോട്ടിനോട് ചേർന്ന് സ്ഥലം ഉണ്ടെങ്കിൽ ക്രമവൽക്കരണത്തിനായി സമർപ്പിക്കുന്ന സൈറ്റ് പ്ലാൻ ആയതുൾപ്പെടെ തയ്യാറാക്കേണ്ടതും ബാധകമായ ചട്ടങ്ങളുടെ പരിശോധനയ്ക്ക് ടി സ്ഥലത്തുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ കൂടി പരിഗണിക്കേണ്ടതുമാണ്.

9. അനുമതി വാങ്ങാതെയും കെട്ടിടനിർമ്മാണച്ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചു കൊണ്ടും സ്കൂൾ അധികൃതർ അനധികൃതമായി നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുള്ളത് ഭാവിയിൽ യാതൊരു കാരണവശാലും ആവർത്തിക്കരുത്. അത്തരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടാൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി അതിനെതിരെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സത്വരം കൈക്കൊള്ളേണ്ടതും അക്കാര്യം അടിയന്തരമായി സർക്കാരിലേക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണവകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.

ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ, കോഴിക്കോട്.

സെക്രട്ടറി, നരിക്കുനി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്.

മാനേജർ, പുന്നശ്ശേരി എ.യു.പി സ്കൂൾ, നരിക്കുനി, കോഴിക്കോട് ജില്ല.

ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ. (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്ക വകുപ്പ്.

സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി. (RB3/164/2025-LSGD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by

Rajesh N

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

Date: 28-06-2025 16:10:38