"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

<u>സംഗ്രഹം</u>

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 - തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ കിഴവിലം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പ്രേം നസീർ മെമ്മോറിയൽ ഗവ. ഹയർ സെക്കൻഡറി സ്കൂളിന്റെ പുതുതായി നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ കെട്ടിടം ഉൾപ്പെടെയുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിച്ച് കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർഎ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1396/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 05-06-2025

പരാമർശം:- ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 25.04.2024-ലെ LSGD/PD/35846/2024-TCPB2 നമ്പർ കത്ത്.

<u>ഉത്തരവ്</u>

തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ കിഴവിലം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പ്രേംനസീർ മെമ്മോറിയൽ ഗവ. ഹയർ സെക്കൻററി സ്കൂളിന്റെ പുതുതായി നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ കെട്ടിടത്തിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ (KPBR 2019) ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് നൽകിയിരുന്ന അപേക്ഷയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ പ്രൊപ്പോസൽ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2. തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ കിഴവിലം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പ്രേംനസീർ മെമ്മോറിയൽ ഗവ. ഹയർ സെക്കൻഡറി സ്കൂൾ നിൽക്കുന്ന വസ്തുവിൽ പുതുതായി നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ കെട്ടിടം ഉൾപ്പെടെ 14 കെട്ടിടങ്ങൾ നിലവിലുണ്ട്. പ്രസ്തുത കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചുവടെപ്പറയുന്ന ചട്ടലംഘനങ്ങൾ ഉള്ളതായി പരാമർശ പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. **കെട്ടിടം 1 - ചട്ടം 35(2) ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയർകേസ്**
2. **കെട്ടിടം 2 - ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം.**
3. **കെട്ടിടം 3 (LPS) - ചട്ടം 26(4) സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്.**
4. **കെട്ടിടം 4 (LPS) - ചട്ടം 26(4) സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്.**
5. **കെട്ടിടം 7 (open auditorium) - ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം**
6. **കെട്ടിടം 9 (Toilet block 2) - ചട്ടം 26(4) സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്, 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം.**
7. **കെട്ടിടം 10 (Toilet block 3) - ചട്ടം 26(4) സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്, 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം.**

8. **കെട്ടിടം 11 (Toilet block 4) - ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം**
9. **കെട്ടിടം 12 (Toilet block 5) - ചട്ടം 26(5) കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം**
10. **കെട്ടിടം 14 - ചട്ടം 26(4) സൈഡ് സെറ്റ്ബാക്ക്, ചട്ടം 27 കവറേജ്.**

കൂടാതെ, താഴെപ്പറയുന്ന ന്യൂനതകൾ/ചട്ടലംഘനങ്ങൾ കൂടി ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ 19 പാർക്കിംഗ് ഇടങ്ങൾ ആവശ്യമാണെന്നും അത് ലഭ്യമാണെന്നും അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിലും സൈറ്റ് പ്ലാൻ പരിശോധിച്ചതിൽ 19 പാർക്കിംഗ് പ്രായോഗികമാണെന്ന് കാണുന്നില്ല (ചട്ടം 29-ന്റെ ലംഘനം).
2. സൈറ്റ് പ്ലാൻ പ്രകാരം കെട്ടിടം 4-ഉം കെട്ടിടം 7-ഉം (ഓപ്പൺ ഓഡിറ്റോറിയം) തമ്മിൽ 3.25 മീറ്റർ അകലമാണ് ലഭ്യമാകുന്നത്. പുതുതായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിലേക്ക് ഇതു വഴിയാണ് പ്രവേശനം സാദ്ധ്യമാകുന്നത്. ടി കെട്ടിടത്തിന് ഇനി നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന സെക്കന്റ് ഫ്ലോർ ഉൾപ്പെടെ 2,022 ച.മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ ഉള്ള സാഹചര്യത്തിൽ, KPBR, 2019 ചട്ടം 28(1) 9-ാം പ്രോവൈസോ പ്രകാരം ടി കെട്ടിടത്തിന് 5 മീ. വീതിയുള്ള ഇന്റേണൽ ആക്സസും പ്രസ്തുത ആക്സസിനോട് ചേർന്ന് നിൽക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്ന് ആയതിന് 2 മീറ്റർ അകലവും ആവശ്യമാണ്. അതനുസരിച്ച് കെട്ടിടം 4-ഉം ഓപ്പൺ ഓഡിറ്റോറിയവും തമ്മിൽ കുറഞ്ഞത് 9 മീ. അകലം ആവശ്യമായി വരുന്നു. എന്നാൽ ലഭ്യമായത് 3.25 മീ. മാത്രമാണ്(ചട്ടം 28(1)-ന്റെ ലംഘനം).

പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് 1994 — ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 220(ബി)-യുടെ ലംഘനം ഉള്ളതായി കാണുന്നില്ലെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

3. കെട്ടിടം 3, 4, 9, 10, 14 (പുതുതായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടം) എന്നീ കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ KPBR 2019 ചട്ടം 26(4) -ന്റെ ലംഘനമുള്ളത് പ്ലോട്ട് ആകെ കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ അതിന്റെ വളരെ കുറച്ച് ഭാഗത്തു മാത്രമേയുള്ളൂ എന്നത് കണക്കിലെടുത്ത് ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ചട്ടം 26(5)-ന്റെ ലംഘനം മുൻ കാലങ്ങളിൽ നിർമ്മിക്കപ്പെട്ട ഓപ്പൺ ഓഡിറ്റോറിയം, ടോയിലെറ്റ് എന്നിങ്ങനെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കാണ് ഉള്ളത് എന്നതും ടി ചട്ടലംഘനം മൂലം കെട്ടിടങ്ങളിലേക്കുള്ള വെളിച്ചം, വായുസഞ്ചാരം എന്നിവയ്ക്ക് ഗണ്യമായ പ്രതിബന്ധം ഉണ്ടാകുന്നില്ല എന്നതും വളരെ കുറച്ച് ഇടങ്ങളിൽ മാത്രമേ ടി ചട്ടലംഘനമുള്ളു എന്നതും കണക്കിലെടുത്തും കെട്ടിടം 7, 9, 10, 11 എന്നിവയ്ക്ക് ചട്ടം 26(5)-ൽ ഇളവ് നൽകുന്നതിനും പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

4. KPBR 2019 ചട്ടം 27 പ്രകാരം വിദ്യാഭ്യാസ ഗണത്തിലുള്ള (ഹയർ സെക്കന്ററി തലം വരെയുള്ള) കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കവറേജ് 35% ആയി നിജപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. പുതുതായി നിർമ്മിച്ച 2 നില കെട്ടിടം ഉൾപ്പെടെ പ്ലോട്ടിൽ ആകെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ പരിഗണിക്കുമ്പോൾ കവറേജ് 39.24% ആണ്. നിലവിലുള്ള 2 നില കെട്ടിടത്തിന്റെ മൂന്നാം നിലയാണ് ഇപ്പോൾ കിഫ്ബി ഫണ്ട് ഉപയോഗിച്ച് തുടർനിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്നും അതു മൂലം കവറേജിൽ അധികലംഘനങ്ങൾ ഒന്നും ഉണ്ടാകുന്നില്ലെന്നും മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ, പൊതുവിദ്യാഭ്യാസം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമായതിനാൽ ചട്ടം 27-ൽ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണെന്നും പരാമർശ പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

5 . സൈറ്റ് പ്ലാൻ പ്രകാരം ആവശ്യമുള്ള കാർ പാർക്കിംഗ് ഇടങ്ങളിൽ 15 ശതമാനത്തിലധികം കുറവ് ഉണ്ടാകുന്നില്ല എന്നത് കണക്കിലെടുത്ത് പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ KPBR 2019-ന്റെ ചട്ടം 29-ലും ഇളവ് നൽകുന്നതിന് പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

6. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ കിഴവിലം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പ്രേംനസീർ മെമ്മോറിയൽ ഗവ. ഹയർ സെക്കൻഡറി സ്കൂളിന്റെ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക്, ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ശിപാർശ പരിഗണിച്ച് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ചുവടെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ചട്ടം 26(4), 26(5), 27, 29 എന്നിവയിൽ ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

ഇളവ് അനുവദിച്ച കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിശദവിവരം

1. ചട്ടം 26(4) - കെട്ടിടം 3(എൽപിഎസ്), കെട്ടിടം 4(എൽപിഎസ്), കെട്ടിടം 9 (ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്ക് 2), കെട്ടിടം 10 (ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്ക് 3), കെട്ടിടം 14 (പുതിയ കെട്ടിടം) എന്നിവയ്ക്ക് കെ.പി.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 26(4)-ൽ ഇളവ് നൽകുന്നു.
2. ചട്ടം 26(5) - കെട്ടിടം 7 (ഓപ്പൺ ഓഡിറ്റോറിയം), കെട്ടിടം 9 (ടോയിലെറ്റ് ബ്ലോക്ക് 2), കെട്ടിടം 10(ടോയിലെറ്റ് ബ്ലോക്ക് 3), കെട്ടിടം 11 (ടോയിലെറ്റ് ബ്ലോക്ക് 4) എന്നിവയ്ക്ക് കെ.പി.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 26(5) -ൽ ഇളവ് നൽകുന്നു.
3. ചട്ടം 27 - പുതുതായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടം (കെട്ടിടം 14)-ന് ചട്ടം 27 -ൽ ഇളവ് നൽകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. സർവ്വേ നമ്പർ, ആകെ സ്ഥലവിസ്തീർണ്ണം, കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഉള്ള സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തലുകൾ തുടങ്ങിയ കാര്യങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ അനുശാസിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള സൈറ്റ് പ്ലാൻ, ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ, അനുബന്ധ രേഖകൾ എന്നിവ സെക്രട്ടറി ലഭ്യമാക്കി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ട് കെ.പി.ബി.ആർ ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം ഇളവ് നൽകുന്നവ ഒഴികെയുള്ള കെ.പി.ബി.ആർ 2019-ലെ മറ്റ് ചട്ടങ്ങൾ എല്ലാം പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തി പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം സെക്രട്ടറി നിയമാനുസൃതം ക്രമവൽക്കരിച്ച് കെട്ടിട നമ്പർ നൽകേണ്ടതാണ്.
2. സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചറൽ സ്റ്റെബിലിറ്റി പരിശോധിച്ച് രേഖാമൂലം ഉറപ്പ് വരുത്തിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
3. ടി നിർമ്മാണത്തിന് ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ സുരക്ഷാക്രമീകരണങ്ങൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. കെ.പി.ബി.ആർ 2019 ചട്ടം 35(2) പ്രകാരം ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയർകേസ് ആവശ്യമായ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ആയത് നിർമ്മിച്ച് ചേർക്കേണ്ടതാണ്.
5. പുതുതായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടത്തിലേക്ക് ചട്ടം 28(1) പ്രകാരം ആവശ്യമായ പ്രവേശന മാർഗ്ഗം (ഇന്റേണൽ ആക്സസ്) ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
6. പുതുതായി നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടത്തിൽ കെ.പി.ബി.ആർ 2019-ലെ ചട്ടം 42 പ്രകാരമുള്ള ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കായുള്ള വ്യവസ്ഥകളിൽ ബാധകമായവ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ്

വരുത്തേണ്ടതാണ്.

7. ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ അസസ്മെന്റ് രജിസ്റ്ററിൽ സ്കൂൾ കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിസ്തീർണ്ണം സംബന്ധിച്ച് പഞ്ചായത്ത് അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയറുടെ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരമുള്ള പരിഷ്കരണവും രജിസ്റ്ററിൽ ഉൾപ്പെടുത്താത്ത കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഉൾപ്പെടുത്തലും നിയമാനുസ്യൃതം ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം

ജില്ല ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം

ജില്ല ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം

സെക്രട്ടറി, കിഴുവിലം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ഓഡിറ്റ് /എ&ഇ) കേരള, തിരുവനന്തപുരം

എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജന സമ്പർക്ക വകുപ്പ്.

സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ /ഓഫീസ് കോപ്പി (LSGD-RA1/424/2024-LSGD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by

Shini Pereira. V

Date: 05-06-2025 14:53:27

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ