"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019 - കോഴിക്കോട് ജില്ലയിൽ മടവൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പുല്ലാളൂർ നോർത്ത് എ.എൽ.പി സ്കൂളിന് ചട്ടം 3(4) ബി പ്രകാരം ഇളവനുവദിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.274/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 03-02-2026

പരാമർശം:- ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 02.12.2025-ലെ LSGD/PD/33918/2024-TCPA1 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ മടവൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ 4-ാം വാർഡിൽ മടവൂർ വില്ലേജിൽ റീസർവേ നമ്പർ 23/52-ലെ 445 ച.മീ. സ്ഥലത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പുല്ലാളൂർ നോർത്ത് എ.എൽ.പി സ്കൂളിന്റെ നിലവിലുള്ള രണ്ട് നില കെട്ടിടത്തിന് മുകളിൽ ഒരു നില കൂടി നിർമ്മിച്ചതും പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള കിച്ചൻ ബ്ലോക്ക് കെട്ടിടവും ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനായി 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)(b) പ്രകാരം ഇളവ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിനായി പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2) 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26(4) പ്രകാരമുള്ള സെറ്റ്ബാക്ക്, ചട്ടം 27 പ്രകാരമുള്ള കവറേജ് എന്നിവയിലാണ് ഇളവ് ആവശ്യമുള്ളതെന്ന് പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുന്നു. പുല്ലാളൂർ നോർത്ത് എ.എൽ.പി സ്കൂളിന്റെ കെട്ടിടത്തിന് ടി ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവ് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയും പ്രകാരം ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. **ചട്ടം 26(4) പ്രകാരമുള്ള സെറ്റ്ബാക്ക് (open yards)**
    a. 500 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ കുറവ് വിസ്തീർണ്ണവും 11.45m ഉയരവുമുള്ള പ്രസ്തുത വിദ്യാഭ്യാസക്കെട്ടിടത്തിന് (Group-B) പിറകുവശത്ത് ചട്ടപ്രകാരം ശരാശരി ഓപ്പൺ യാർഡ് 2.50m ആവശ്യമാണെങ്കിലും 2.18m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ, ചട്ടപ്രകാരം ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് 2.00m ഓപ്പൺ സ്പേസ് മതിയെങ്കിലും ആയത് 2.08m ലഭിക്കുന്നുണ്ട്.

    ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ മിനിമം റിയർ യാർഡ് ലഭ്യമാണെന്നും ശരാശരി ഓപ്പൺ സ്പേസിൽ കുറവ് വന്നിട്ടുള്ളത് കെട്ടിടത്തിന്റെ പിറക് ഭാഗത്താണെന്നും ആവശ്യമായ ഓപ്പൺ സ്പേസിന്റെ 87% ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകൾനിലയിൽ നടത്തിയ നിർമ്മാണമാണെന്നും ടി കെട്ടിടം ഹൈ റൈസ് ബിൽഡിംഗ്സ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നും കെട്ടിടത്തിലെ വരാന്തയും ഫയർ

എസ്കേപ് സ്റ്റെയർ-ഉം മുൻഭാഗത്തതാണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത് ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(4)(6)-ൽ (പിറകു വശത്തെ ശരാശരി ഓപ്പൺ സ്പേസ്) ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

b. കെട്ടിടത്തിന്റെ സൈഡ്-1 ഭാഗത്ത് (തെക്കു വശം) നിലവിൽ ഒരു ടസ് വർക്ക് ഉള്ളത് പൊളിച്ചുമാറ്റുന്നതാണെന്ന് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. അത് നീക്കം ചെയ്തു കഴിഞ്ഞാലും ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് 2.0m ഓപ്പൺ സ്പേസ് ആവശ്യമായതിൽ, 1.60 m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ, ചട്ടപ്രകാരം ശരാശരി സൈഡ് ഓപ്പൺ യാർഡ് 2.50 m മതിയെങ്കിലും ആയത് 4.93m ലഭിക്കുന്നുണ്ട്.

ആവശ്യമായ മിനിമം ഓപ്പൺ സ്പേസിന്റെ 80%-ലധികം ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതും ചട്ടപ്രകാരം ആവശ്യമായ ശരാശരി സൈഡ് ഓപ്പൺ യാർഡിന്റെ ഇരട്ടിയോളം ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതും നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകൾനിലയിൽ നടത്തിയ നിർമ്മാണമാണെന്നതും ടി കെട്ടിടം ഹൈ റൈസ് ബിൽഡിംഗ്സ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നതും കെട്ടിടത്തിലെ വരാന്തയും ഫയർ എസ്കേപ് സ്റ്റെയറും മുൻഭാഗത്തതാണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത് ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(4)(8)-ൽ (മിനിമം സൈഡ് യാർഡ് ഓപ്പൺ സ്പേസ്) ഇളവ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

c. കെട്ടിടത്തിന്റെ സൈഡ്-2 ഭാഗത്ത് (വടക്കു വശം) മിനിമം ഓപ്പൺ സ്പേസ് 2.0m ആവശ്യമായതിൽ 0.70m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. അതേ പോലെ ചട്ടപ്രകാരം ശരാശരി സൈഡ് ഓപ്പൺ യാർഡ് 2.50m ആവശ്യമാണെങ്കിലും 1.18m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ, അതിരിൽ നിന്നും 70cm മാത്രം അകലം ഉള്ളത് മുമ്പേ നിലവിലുള്ള ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിൽ മാത്രമാണ്. അതിനു മുകളിലുള്ള രണ്ട് നിലകളിലും ടോയിലറ്റിന് മുകളിൽ നിർമ്മാണം ഇല്ലാത്തതിനാൽ ഇവിടെ ഏകദേശം 2.40m അതിരിൽ നിന്നും അകലം ലഭിക്കുന്നതാണെന്ന് പ്ലാൻ പ്രകാരം കാണുന്നു.

നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകൾനിലയിൽ നടത്തിയ നിർമ്മാണമാണെന്നതും ടി കെട്ടിടം ഹൈ റൈസ് ബിൽഡിംഗ്സ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ലെന്നതും കെട്ടിടത്തിലെ വരാന്തയും ഫയർ എസ്കേപ് സ്റ്റെയറും മുൻഭാഗത്താണെന്നതും രക്ഷാപ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് മുൻഭാഗത്ത് ആവശ്യത്തിന് സ്ഥലം ഉണ്ടെന്നുള്ളതും പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 26(4) പ്രകാരം ആവശ്യമായ പാർശ്വവശത്തെ ശരാശരി ഓപ്പൺ യാർഡ്, മിനിമം ഓപ്പൺ യാർഡ് എന്നിവയിൽ നിബന്ധനയോടെ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്.

2. <u>ചട്ടം 27 പ്രകാരമുള്ള കവറേജ്</u>

നിർദ്ദിഷ്ട പ്ലോട്ടിൽ ചട്ടപ്രകാരം അനുവദനീയമായ കവറേജ് 35% ആണ്. എന്നാൽ നിലവിലുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടവും കഞ്ഞിപ്പുരയും ഉൾപ്പെടെ കവറേജ് 42.72% ആണ്. സ്കൂളിലെ സ്ഥലപരിമിതി കണക്കിലെടുത്തും നിലവിലുള്ള സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് മുകളിൽ നടത്തിയ കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ കാരണം കവറേജ് വർദ്ധിച്ചിട്ടില്ലെന്നുള്ളതും എയ്ഡഡ് യു.പി സ്കൂളിന്റെ കാര്യത്തിൽ കഞ്ഞിപ്പുര അത്യന്താപേക്ഷിതമാണെന്നത് പരിഗണിച്ചും ചട്ടം 27 പ്രകാരമുള്ള കവറേജിൽ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്.

3) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ശിപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, പൊതുവിദ്യാഭ്യാസ സൗകര്യങ്ങൾ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കേണ്ടതും സ്കൂൾ കാമ്പസ്സിലെ സ്ഥലപരിമിതിയും പരിഗണിച്ചുകൊണ്ട് കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ മടവൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് 4-ാം വാർഡിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പുല്ലാളൂർ നോർത്ത് എ.എൽ.പി സ്കൂളിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KPBR, 2019) ചട്ടം 3(4)(ബി) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ടി ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26(4) ഓപ്പൺ യാർഡ്സ്, ചട്ടം 27 കവറേജ് എന്നിവയിൽ താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

1. ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ട സ്കൂൾ കെട്ടിടം സർക്കാർ എയിഡഡ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണെന്നും പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ള അംഗീകൃതകെട്ടിടങ്ങൾ ഒഴികെ മറ്റെല്ലാ നിർമ്മാണങ്ങളും കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റിലെ 220(ബി) വകുപ്പ് ഉൾപ്പെടെ എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ബാധകമായ എല്ലാ വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ഏജൻസികളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ NOC/അനുമതിപത്രം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. സ്ഥലത്ത് നിലവിലുള്ളതായി കാണിച്ചിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ നമ്പർ, വിസ്തീർണ്ണം, ടി കെട്ടിടങ്ങൾ പഞ്ചായത്ത് രേഖകൾ പ്രകാരം അംഗീകൃതമാണോ മുതലായവ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. പ്ലാനിൽ പുതുതായി നിർമ്മിക്കുമെന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയ ഭാഗങ്ങൾ (റാമ്പ്, ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ എന്നിവ) ചട്ട പ്രകാരം നിർമ്മിക്കേണ്ടതും, പൊളിച്ചു മാറ്റുന്നതിനായി പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ കെട്ടിടങ്ങൾ/കെട്ടിട ഭാഗങ്ങൾ പൊളിച്ചു മാറ്റേണ്ടതും, ആയത് സംബന്ധിച്ച് കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019-ലെ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനച്ചട്ടം ചട്ടം 79A പാലിക്കേണ്ടതുമാണ്.
5. അനുമതി ഇല്ലാതെ നിർമ്മാണം നടത്തിയ കെട്ടിടങ്ങൾ/കെട്ടിടഭാഗങ്ങൾ ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി ക്രമവൽക്കരിച്ച ശേഷം മാത്രമേ സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കാവൂ.
6. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019, 92 മുതൽ 96 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരണത്തിനുള്ള കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.
7. സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിച്ചു നൽകുന്ന ചട്ടങ്ങൾ ഒഴികെ മറ്റ് എല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങളും (അർബൻ ഫോറസ്ട്രി, ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ, സുരക്ഷാചട്ടങ്ങൾ, ഭൂജലപോഷണസംവിധാനം, മഴവെള്ളസംഭരണി, മാലിന്യസംസ്കരണം, സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ) പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കാവൂ.
8. പ്ലോട്ടിലെ കവറേജ് അധികമാകുന്ന യാതൊരു നിർമ്മാണവും ഭാവിയിൽ അനുവദനീയമല്ല.
9. പഞ്ചായത്തിൽ നിന്ന് മുൻകൂർ അനുമതി ലഭ്യമാക്കാതെയും കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചു കൊണ്ടും സ്കൂൾ അധികൃതർ അനധികൃതമായി നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുള്ളത് ഭാവിയിൽ യാതൊരു കാരണവശാലും ആവർത്തിക്കരുത്. ഇത്തരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ

ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടാൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി അതിനെതിരെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സത്വരം കൈക്കൊള്ളേണ്ടതും അക്കാര്യം സർക്കാരിലേക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
JAYANTHI B S
ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണവകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.
ജില്ല ടൗൺ പ്ലാനർ, കോഴിക്കോട്.
സെക്രട്ടറി, മടവൂർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, കോഴിക്കോട്.
മാനേജർ, പുല്ലാളൂർ നോർത്ത് എ.എൽ.പി സ്കൂൾ, കോഴിക്കോട്.
ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്ക വകുപ്പ്
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി. (RB3/323/2024-LSGD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Rajesh N
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ
Date: 04-02-2026 10:48:09