"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019 - മലപ്പുറം ജില്ലയിൽ പെരുമണ്ണ ക്ലാരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ ക്ലാരി മൂച്ചിക്കൽ എ.എം.എൽ.പി സ്കൂളിന് ചട്ടം 3(4)(ബി) പ്രകാരം ഇളവനുവദിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.279/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 03-02-2026

പരാമർശം:- ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 24.08.2025-ലെ LSGD/PD/8228/2025-TCPA1 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

മലപ്പുറം ജില്ലയിൽ പെരുമണ്ണ ക്ലാരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ പെരുമണ്ണ വില്ലേജ്, റീ സർവ്വേ നമ്പർ 299/1-7-ൽ ഉൾപ്പെട്ട 810 ച.മീ. സ്ഥലത്ത് പ്രവർത്തിച്ചു വരുന്ന ക്ലാരി മൂച്ചിക്കൽ എ.എം.എൽ.പി സ്കൂളിന്റെ 7/177 നമ്പരുള്ള (GF + 1st floor = 399.32 ച. മീ.) കെട്ടിടത്തിന് മുകളിൽ നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ച രണ്ടാം നില (199.66 ച മീ) 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാത്തതിനാലും ചട്ട പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കുവാൻ സാധ്യമല്ലാത്തതിനാലും 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)(ബി) പ്രകാരം ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിന് സ്കൂൾ മാനേജർ നൽകിയ അപേക്ഷയിൻമേൽ പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

2) പ്രസ്തുത സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26(4) (ആവറേജ് ഫ്രണ്ട് യാർഡ്, മിനിമം ഫ്രണ്ട് യാർഡ്, ആവറേജ് സൈഡ് യാർഡ്, മിനിമം സൈഡ് യാർഡ്), ചട്ടം 26(5) (കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം), ചട്ടം 28(1)(പ്ലോട്ടിലേക്കുള്ള വഴിവീതി) , ചട്ടം 35(2)(1)(b) Note (ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയറിന്റെ ബാഹ്യഭിത്തിയിലെ ബ്രേക്കബിൾ ഗ്ലാസ്) എന്നീ ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമുള്ളതായി പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ടി ചട്ടലംഘനങ്ങൾക്ക് ഇളവ് നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയുന്ന ശിപാർശ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

1. **ചട്ടം 26(4) & (6) - കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റുമുള്ള തുറസ്സായ സ്ഥലം**

   a) ഫ്രണ്ട് യാർഡ് (കിഴക്ക് വശം)

   മൂന്നു നിലകളിലായി 12.78 m ഉയരവും ആകെ 599 m^2 ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയയുമുള്ള ഗ്രൂപ്പ് ബി ഒക്യുപൻസി വിദ്യാഭ്യാസഗണത്തിൽപ്പെട്ട ടി സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടം 26(4)-ലെ പട്ടിക 4A, ചട്ടം 26(6) എന്നിവ പ്രകാരം 6.50m ശരാശരി ഫ്രണ്ട് യാർഡ് ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ 4.0m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. ചട്ടപ്രകാരം 5.00m മിനിമം ഫ്രണ്ട് യാർഡ് ആവശ്യമാണെങ്കിലും

പ്ലോട്ടിൽ 3.90m മാത്രമേ ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ.

b) സൈഡ് യാർഡ്-1 (പടിഞ്ഞാറു വശം)

ടി സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് പടിഞ്ഞാറു ഭാഗത്ത് ചട്ടം 26(4) പട്ടിക 4A പ്രകാരം 2.50m ആവറേജ് സൈഡ് യാർഡ് ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ 1.70m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. ചട്ടപ്രകാരം 2.00m മിനിമം സൈഡ് യാർഡ് ആവശ്യമാണെങ്കിലും പ്ലോട്ടിൽ 1.70m മാത്രമേ ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ.

c) സൈഡ് യാർഡ്-2 (വടക്കുവശം)

ടി സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് വടക്കു ഭാഗത്ത് പട്ടിക 4A പ്രകാരം 2.50m ആവറേജ് സൈഡ് യാർഡ് ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ 1.57m മാത്രമേ ലഭിക്കുന്നുള്ളൂ. ചട്ടപ്രകാരം 2.00m മിനിമം സൈഡ് യാർഡ് ആവശ്യമാണെങ്കിലും പ്ലോട്ടിൽ 1.57m മാത്രമേ ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ.

കെട്ടിടത്തിന്റെ തെക്കു ഭാഗത്ത് 2m മാത്രം ഉയരമുള്ള ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കിന് ശേഷം പ്ലോട്ടതിരിലേക്ക് 9.30 മീറ്ററിലധികം ഓപ്പൺ സ്പേസ് ലഭിക്കുന്നുണ്ട്. വിദ്യാഭ്യാസക്കെട്ടിടത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ 35% വരെ പരമാവധി കവറേജ് (കെട്ടിടവ്യാപനം) അനുവദനീയമാണെങ്കിലും ഇവിടെ കവറേജ് 29.14 മാത്രമേ വരുന്നുള്ളൂ. കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്ത് 3.90m-ൽ കുറയാതെയുള്ള ഓപ്പൺ സ്പേസ് ലഭ്യമാണ്. ഇവിടെ നിലവിലുള്ള കിണറിന് വടക്കു വശത്തായി റോഡിൽ നിന്ന് ഒരു ആക്സസ് കൂടി നൽകിയാൽ അടിയന്തരഘട്ടങ്ങളിൽ രക്ഷാപ്രവർത്തനം സുഗമമാക്കാൻ കഴിയുന്നതാണ്. മൂന്നു നിലകളുള്ള പ്രസ്തുത കെട്ടിടം ഹൈ റൈസ് ബിൽഡിംഗ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നില്ല. ഇക്കാര്യങ്ങൾ പരിഗണിച്ച് പൊതുവിദ്യാഭ്യാസമേഖലയിൽ പ്രവർത്തിച്ചു വരുന്ന പ്രസ്തുത സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടം 26(4), 26(6) (ഓപ്പൺ യാർഡ്സ്)-ന്റെ കാര്യത്തിൽ നിബന്ധനയോടെ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്.

2. <u>ചട്ടം 26 (5) - കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം</u>

ചട്ടം 26 (5) പ്രകാരം 10 മീറ്ററിലധികം ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ ചുരുങ്ങിയത് 3.0m അകലം ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ ഇവിടെ പരാമർശിത സ്കൂൾ കെട്ടിടവും മുമ്പേ നിലവിലുള്ള യൂറിനൽ ബ്ലോക്കും തമ്മിൽ 1.0 m അകലം മാത്രവും സ്കൂൾ കെട്ടിടവും നിലവിലുള്ള ടോയ്ലറ്റ് ബ്ലോക്കും തമ്മിൽ 2.0m അകലവും മാത്രമേ നിലവിലുള്ളൂ. അതേ പോലെ ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട ടോയിലറ്റ് കെട്ടിടവും സ്കൂൾ കെട്ടിടവും തമ്മിലും 2.0m അകലം മാത്രമേ നൽകിയിട്ടുള്ളൂ. മറ്റ് കെട്ടിടങ്ങളെല്ലാം മുമ്പേ തന്നെ നിലവിലുള്ളതായതിനാലും സ്കൂൾ കെട്ടിടവുമായി നിശ്ചിത അകലം പാലിക്കാത്തത് വളരെ ചെറിയ വിസ്തീർണ്ണവും ചെറിയ ഉയരവും മാത്രമുള്ള ടോയിലറ്റ് ബ്ലോക്കുകൾ ആയതിനാലും കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ 3.0m അകലം ആവശ്യമാണെന്നുള്ള കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019 ചട്ടം 26(5) ചട്ടത്തിൽ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്.

3. <u>ചട്ടം 28(1) -ആക്സസ് വിഡ്ത്ത്</u>

ആകെ 568m^2 ഫ്ലോർ ഏരിയ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള സ്കൂൾ കോമ്പൗണ്ടിലേക്കും പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിലേക്കും ചട്ടം 27-ലെ പട്ടിക 8 പ്രകാരം 3.0m-ൽ കുറയാതെ വീതിയുള്ള പ്രവേശനവഴി ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ പ്ലോട്ടിന്റെ മുൻവശത്തുള്ള റോഡിന്റെ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വീതി 2.90m ആണ്. ആവശ്യമായ വഴി വീതിയിലുള്ള കുറവ് 3.33% മാത്രമാണ്. സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാൻ പ്രകാരം പ്രധാന റോഡിൽ ക്ലാരി മൂച്ചിക്കൽ ജംക്ഷനിൽ നിന്ന് റോഡ് ആരംഭിക്കുന്ന സ്ഥലത്താണ് ഈ കുറഞ്ഞ വീതിയുള്ളത്. മറ്റ് സ്ഥലങ്ങളിൽ 3.60m, 3.65m എന്നിങ്ങനെ വീതി രേഖപ്പെടുത്തിക്കാണുന്നു. പ്രധാനറോഡിലെ പണിക്കർ പടി ജംഗ്ഷനിൽ നിന്ന് ആരംഭിക്കുന്ന

നിലപ്പറമ്പ റോഡിൽ കൂടെയും സ്കൂൾ കോമ്പൗണ്ടിലേക്ക് വഴി ലഭ്യമാണെന്ന് കാണുന്നു. പ്രസ്തുത റോഡിന് വിവിധയിടങ്ങളിൽ 3.65m, 2.80m, 3.65m, 3.80m വീതി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. മാത്രമല്ല, ചട്ടം 28(1) -ലെ പ്രൊവൈസോ പ്രകാരം ഇങ്ങനെ വഴിവീതിയിൽ കുറവുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി വഴിവീതിയിലുള്ള കുറവിന് 20cm വരെ ടോളറൻസ് നൽകാൻ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്ക് കഴിയുന്നതുമാണ്. ഇക്കാര്യങ്ങളെല്ലാം പരിഗണിച്ച് നിബന്ധന സഹിതം ചട്ടം 28(1) ആക്സസ് വിഡ്ത്തിൽ ഇളവ് നൽകാവുന്നതാണ്.

3) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. പിന്നാക്ക പ്രദേശത്തെ ഇരുന്നൂറോളം വിദ്യാർഥികൾ ആശ്രയിക്കുന്ന ഒരു വിദ്യാലയമാണെന്നും സ്ഥലപരിമിതി മൂലമാണ് നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ പുതിയ ക്ലാസ് മുറികൾ പണികഴിപ്പിക്കേണ്ടി വന്നതെന്നും സ്കൂൾ മാനേജർ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ അറിയിച്ചിട്ടുള്ളത് കണക്കിലെടുത്തും ഗ്രാമീണമേഖലയിലെ പൊതുവിദ്യാഭ്യാസം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കേണ്ടതും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുള്ള കാര്യങ്ങളും പരിഗണിച്ചും മലപ്പുറം ജില്ലയിൽ പെരുമണ്ണ ക്ലാരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ ക്ലാരി മൂച്ചിക്കൽ എ.എം.എൽ.പി സ്കൂളിന് 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (KPBR, 2019) ചട്ടം 3(4)(ബി) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ചു കൊണ്ട് ടി ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26(4) & 26(6) - കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റുമുള്ള തുറസ്സായ സ്ഥലം, ചട്ടം 26(5)- കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലം, ചട്ടം 28(1)-ആക്സസ് വിഡ്ത്ത് എന്നീ ചട്ടങ്ങളിൽ താഴെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ:</u>

1. സർക്കാരിൽ നിന്ന് കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019 ചട്ടം 3(4)(ബി) പ്രകാരം ഇളവ് അനുവദിക്കുന്ന കെട്ടിടം എയ്ഡഡ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നെന്നും ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ട നിർമ്മാണം കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റിലെ 220(ബി) വകുപ്പ് ഉൾപ്പെടെ എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്നും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്.
2. പ്ലോട്ടിന്റെ കിഴക്കുവശത്തെ റോഡിൽ നിന്ന് പ്ലോട്ടിലേക്ക് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള പ്രവേശനവഴിക്ക് ചുരുങ്ങിയത് 3.0m വീതിയുണ്ടെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. പ്ലോട്ടിന്റെ കിഴക്ക വശത്തുള്ള റോഡിൽ നിന്ന് കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്തേക്ക് നിലവിലുള്ള കിണറിന്റെ വടക്ക ഭാഗത്ത് കൂടി 3.0m വീതിയിൽ കുറയാതെയുള്ള ഒരു ആക്സസ് കൂടി നൽകേണ്ടതാണ്.
3. സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റുമുള്ള സഞ്ചാരം തടസ്സപ്പെടുത്തുന്ന യാതൊരു നിർമ്മാണവും അനുവദനീയമല്ല.
4. ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കായുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട ടോയിലറ്റിന് ചട്ടം 42(4)(c) പ്രകാരം 90cm-ൽ കുറയാതെ വീതിയുള്ള വാതിൽ നൽകേണ്ടതാണ്.
5. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2019, ചട്ടം 35(2)(1)(ബി)-യിലെ നോട്ട് പാലിക്കും വിധം ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയറിന്റെ ബാഹ്യഭിത്തിയിൽ openable glass/break open glass ക്രമീകരണം ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
6. സർക്കാരിൽ നിന്നും ഇളവ് അനുവദിച്ചു നൽകുന്ന 2019-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26(4) & (6), ചട്ടം 26(5), ചട്ടം 28(1) എന്നിവ ഒഴികെ

മറ്റെല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങളും (അർബൻ ഫോറസ്ട്രി, ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ, ഭൂജല പോഷണസംവിധാനം, മഴവെള്ളസംഭരണി, മാലിന്യസംസ്കരണം എന്നിവ ഉൾപ്പെടെ) പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ഉറപ്പു വരുത്തി മാത്രമേ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് / ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കാവൂ.

7. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ബാധകമായ എല്ലാ വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ഏജൻസികളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ NOC/അനുമതിപത്രം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
8. ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതായി കാണിച്ചിരിക്കുന്നത് ഒഴികെ അംഗീകൃതമല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾ/കെട്ടിടഭാഗങ്ങൾ പ്ലോട്ടിൽ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് നീക്കം ചെയ്യുകയോ ചട്ടപ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
9. അനുമതി വാങ്ങാതെയും കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചു കൊണ്ടും സ്കൂൾ അധികൃതർ അനധികൃതമായി നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തിയിട്ടുള്ളത് ഭാവിയിൽ യാതൊരു കാരണവശാലും ആവർത്തിക്കരുത്. ഭാവിയിൽ ഇത്തരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടാൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ആയതിനെതിരെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സത്വരം കൈക്കൊള്ളേണ്ടതും അക്കാര്യം അടിയന്തിരമായി സർക്കാരിലേക്ക് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതുമാണ്. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ആവർത്തിക്കുന്ന പക്ഷം ഈ ഉത്തരവ് റദ്ദ് ചെയ്യുന്നതാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
JAYANTHI B S
ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണവകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.
ജില്ല ടൗൺ പ്ലാനർ, മലപ്പുറം.
സെക്രട്ടറി, പെരുമണ്ണ ക്ലാരി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, മലപ്പുറം.
മാനേജർ, എ. എം. എൽ. പി സ്കൂൾ, ക്ലാരി മൂച്ചിക്കൽ, കുറ്റിപ്പാല പി..ഒ., മലപ്പുറം.
ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്ക വകുപ്പ്
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി. (RB3/346/2025-LSGD)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ
Date: 04-02-2026 12:05:37