പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

പത്താം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിട്ട ചോദ്യം: 129 | 21.01.2014 -ൽ മറുപടി നൽകേണ്ടത്

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ഭേദഗതി

ചോദ്യം	ഉത്തരം
ശ്രീമതി. ജമീലാ പ്രകാശം : ശ്രീ. മാത്യു റ്റി. തോമസ് : ശ്രീ. സി. കെ. നാണു : ശ്രീ. ജോസ് തെറ്റയിൽ :	ശ്രീ. മഞ്ഞളാംകുഴി അലി നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും വകുപ്പു മന്ത്രി
(എ) ഈ സർക്കാർ അധികാരമേറ്റ ശേഷം കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ വരുത്തിയ ഭേദഗതികൾ വിശദമാക്കാമോ ;	(എ) മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ 2009 -ൽ വരുത്തിയ ഭേദഗതിയെ തുടർന്ന് വ്യാപകമായ പരാതികൾ സർക്കാരിന് ലഭിയ്ക്കുകയുണ്ടായി. ഈ ഭേദഗതികൾ നിർമ്മാണമേഖലയെ സാരമായി ബാധിയ്ക്കുകയും പ്രവാസികളുടേതുൾപ്പെടെ ആ മേഖലയിലെ നിക്ഷേപം ഗണ്യമായി കുറയുകയും ചെയ്തു. കൂടാതെ ഫ്ലാറ്റുകളുടെയും വീടുകളുടേയും നിർമ്മാണത്തിൽ കാര്യമായ കുറവു വന്നു. നിർമ്മാണ മേഖലയിലുണ്ടായ മാന്ദ്യം മൂലം ഫ്ലാറ്റുകളുടെ വില കുറഞ്ഞ കാലം കൊണ്ട് കുതിച്ചുയർന്നു. സാധാരണക്കാരന് താങ്ങാനാകാത്ത അവസ്ഥയുണ്ടായി. നഗരസഭകൾക്ക് പെർമിറ്റ് ഫീ ഇനത്തിലും വസ്തുനികുതിയിനത്തിലും രജിസ്ട്രേഷൻ ഫീ ഇനത്തിലും ലഭിയ്ക്കേണ്ട തുകയിൽ കാര്യമായ കുറവു വരുകയും ഇത് വികസന പ്രക്രിയയെ ബാധിക്കുകയും ചെയ്തു. ഫ്ലാറ്റുകളുടെ നിർമ്മാണത്തിൽ കുറവു വന്നതു മൂലം കൂട്ടായ രീതിയിലുള്ള ജനവാസം കുറയുകയും വില്ലകളുടെ നിർമ്മാണത്തിനും മറ്റും കൂടുതൽ ഭൂമിയുടെ ഉപയോഗത്തിന് ഇത് കാരണമാവുകയും ചെയ്തു. പ്രകൃതിദത്തമായ നിരവധി കുന്നുകൾ അനധികൃതമായി നിരത്താനും കുളങ്ങളും വയലുകളും നികത്താനും ഇത് കാരണമായി. 2009-ലും 2010-ലും വരുത്തിയ ഭേദഗതികളിൽ മാറ്റം വരുത്തണമെന്ന ആവശ്യം എല്ലാ മേഖലയിൽ നിന്നും ഉയരുകയുണ്ടായി. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ ഈ സർക്കാർ അധികാരമേറ്റ ശേഷം സർക്കാരിന്റെ 01-02-2013-ലെ സ. ഉ (എം.എസ്) നം. 45/13/തസ്വഭവ ഉത്തരവ് പ്രകാരം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുകയും, ആയത്

05.02.2013-ലെ 326-ാം നമ്പർ അസാധാരണ ഗസറ്റിൽ (എസ്.ആർ.ഒ 80/2013) പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ടി ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളിലെ പ്രധാനപ്പെട്ടവ താഴെ ചേർക്കുന്നു.

1. കവറേജ്, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം, റോഡ് എന്നിവയ്ക്ക് നിലവിലുള്ള നിർവ്വചനങ്ങളിൽ മാറ്റം വരുത്തുകയും, മെക്കനൈസ്ഡ് പാർക്കിംഗ്, റോഡ് ലെവൽ, റോഡിന്റെ വീതി എന്നിവയ്ക്ക് പുതുതായി നിർവ്വചനങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.
2. സർക്കാർ/തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ/സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ തുടങ്ങി പൊതു ആവശ്യത്തിനായി (public purpose) നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ, സർക്കാരിനോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ, സർക്കാർ ഏജൻസികൾക്കോ പൊതു ആവശ്യത്തിനായി (public purpose) ഭൂമി വിട്ടുകൊടുക്കുന്നവർ നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ (നിബന്ധനകൾ ബാധകം) എന്നിവയ്ക്ക് എക്സംപ്ഷൻ നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി
3. ആരാധനാലയങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിന് ജില്ലാ കളക്ടറുമായി കൺസൾട്ട് ചെയ്യേണ്ടതായി പ്രതിപാദിക്കുന്ന ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥയിൽ നിന്നും നിലവിലെ കെട്ടിടങ്ങളിലുള്ള മാറ്റം വരുത്തലുകളും കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകളും, നീട്ടലും (alteration or addition or extension) ഒഴിവാക്കി.
4. 20000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത ബിൽറ്റ് അപ് ഏരിയായുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കേന്ദ്ര പരിസ്ഥിതി-വനം മന്ത്രാലയത്തിന്റെ നിബന്ധന പ്രകാരമുള്ള ക്ലിയറൻസ് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിനു മുമ്പ് വാങ്ങിയിരിക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുത്തി.
5. 10 മീറ്ററിലധികം ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അധികമായി നൽകേണ്ട സെറ്റ് ബാക്ക് അതാത് ഫ്ലോറുകളുടെ ലെവലിൽ നൽകിയാലും മതി എന്ന വിധം ഭേദഗതി വരുത്തി
6. അനുവദനീയമായ കവറേജ്, എഫ്.എ.ആർ എന്നിവ വർദ്ധിപ്പിച്ചു. സാമ്പത്തികമായി അവശരായ വിഭാഗം, താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർ, മധ്യ വരുമാനക്കാർ എന്നിവർക്കായി ഗവൺമെന്റ്/ക്വാസി ഗവൺമെന്റ് ഏജൻസികളും

അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഹൗസ്/ഫ്ലാറ്റ് എന്നിവയ്ക്ക് വ്യവസ്ഥകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അധിക ഫീസില്ലാതെ എഫ്.എ.ആർ 5 വരെ അനുവദിക്കുന്ന പുതിയ വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്

7. സർക്കാരിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐ.ടി പാർക്കുകൾ, സർക്കാർ അംഗീകൃത സൈബർ സിറ്റി/ഐ.ടി പാർക്കുകൾ, സർക്കാർ അംഗീകൃത സ്വകാര്യ ഐ. ടി കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് അനുവദനീയമായ എഫ്. എ. ആർ 4 ആയി ഉയർത്തിയിട്ടുണ്ട്

8. പ്ലോട്ടിനോടു ചേർന്നുള്ള സ്ട്രീറ്റ്, യാർഡ് എന്നിവയുടെ വീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അനുവദനീയമായ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരത്തിന്റെ പരിധി ഉയർത്തി. കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ എയർക്രാഫ്റ്റ്സ് ആക്റ്റിനു കീഴിലുള്ള നിബന്ധനകൾ പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം നിയന്ത്രിക്കണമെന്ന വിധവും ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

9. കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾക്കാവശ്യമായ വഴിയുടെ വീതിയിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ കടൽമാർഗ്ഗം ഒഴികെയുള്ള ജലമാർഗ്ഗങ്ങൾ ദ്വീപുകളിലേയ്ക്കുള്ള വഴിയായി നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരിഗണിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പുതുതായി ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

10. 10 മീറ്ററിലധികം ഉയരമുള്ള ഗ്രൂപ്പ് ബി, സി. ഡി, ഇ, ജി1, ജി2, എച്ച് എന്നീ ഓക്യുപ്പൻസികളിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അധികമായുള്ള ഓരോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും 0.50 മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ ഓപ്പൺ യാർഡ് നൽകുന്നത് മൊത്തം 16 മീറ്റർ ആകുന്നതുവരെ മതിയാകുന്നതാണ് എന്ന വിധം ഭേദഗതി വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

11. 2 ഹെക്ടറിലധികം വിസ്തൃതിയുള്ള സ്ഥലത്ത്, ഭൂമിയുടെ വിലയുൾപ്പെടെ 100 കോടിയിലധികം രൂപ നിക്ഷേപം വരുന്ന, 500 ൽ കുറയാത്ത തൊഴിലുകൾ നൽകുന്ന സർക്കാർ അംഗീകൃത വൻകിട വികസന പ്രോജക്റ്റുകൾക്ക് നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഉയർന്ന എഫ്. എ. ആർ നൽകുന്നതിനായുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെട്ട പുതിയ അദ്ധ്യായം (Chapter X-A) ഉൾപ്പെടുത്തി.

12. ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നത് 16 മീറ്ററോ അതിലധികമോ ഉയരം വരുന്ന കെട്ടിടമായിരിക്കുമെന്ന് ഭേദഗതി ചെയ്യു. ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്തും

റോഡിനോടു ചേർന്ന് തുടർച്ചയായുള്ള മറ്റേതു ഭാഗത്തും അഗ്നിശമന സൗകര്യത്തിനായി ക്ലിയർ മോട്ടോറബിൾ ഓപ്പൺ സ്പേസ് നൽകണമെന്ന വിധം നിലവിലെ ചട്ടം 117 (1) ഭേദഗതി ചെയ്തു. ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട വഴിയുടെയും അഗ്നിശമന വാഹനങ്ങൾക്കായി പ്രധാന കവാടത്തിലുള്ള പാസേജ്‌വേയുടെയും ക്ലിയറൻസുകളുടെയും ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വീതി [illegible] മീറ്ററായി ചുരുക്കിയിട്ടുണ്ട്.

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ തുടർന്നും ഭേദഗതി ചെയ്തുകൊണ്ടുള്ള 08-07-2013-ലെ സ. ഉ (എം.എസ്) നം. 247/2013/തസ്വഭവ നമ്പർ ഉത്തരവിന്റെ വിജ്ഞാപനം 08-07-2013-ലെ 1982-ാം നമ്പർ കേരള അസാധാരണ ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയുണ്ടായി (എസ്. ആർ. ഒ നമ്പർ 542/2013). ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചുറ്റും വിടേണ്ട തുറസ്സായ സ്ഥലം സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥയിൽ തുടർന്നും മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനാണ് ഈ ഭേദഗതി കൊണ്ടുവന്നിട്ടുള്ളത്.

മേൽപറഞ്ഞ ഭേദഗതികളിലൂടെ 2009-ന് മുൻപ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ചട്ടങ്ങൾക്ക് ഏകദേശം സമാനമായ വ്യവസ്ഥകളാണ് ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ളത്.

(ബി)	പ്രസ്തുത ഭേദഗതികളിലൂടെ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സാധൂകരിക്കാൻ ഉത്തരവ് നൽകിയിട്ടുണ്ടോ ;	(ബി)	ഇല്ല.
(സി)	ഉണ്ടെങ്കിൽ ഏതൊക്കെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കൊക്കെയെന്ന് വിശദമാക്കാമോ ;	(സി)	ബാധകമല്ല.
(ഡി)	സംസ്ഥാനത്ത് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ഇപ്പോഴും തുടരുന്നു എന്ന വസ്തുത ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ ?	(ഡി)	ഉണ്ട്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ