

**പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ**

**പത്താം സമ്മേളനം**

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം: 3304

29.01.2014 -ൽ മറുപടി നൽകേണ്ടത്

**ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളുടെ അംഗീകാരം**

**ചോദ്യം**

**ഉത്തരം**

ശ്രീമതി. ഗീതാ ഗോപി :

ശ്രീ. മണതളാംകുഴി അലി  
നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും  
വകുപ്പു മന്ത്രി

(എ) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനുടെ അംഗീകാരം ആവശ്യമായി വരുന്നത് എത്ര വിസ്തീർണ്ണവും, നിലകളും വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കാണ്; വിശദമാക്കുമോ;

(എ) 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ എന്നിവ പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനുടെ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം താഴെ പറയും വിധത്തിൽ ആവശ്യമാണ്

| ക്രമ നമ്പർ | ക്വെപൻസി                                                                                                    | കോർപ്പറേഷൻ/ മുനിസിപ്പാലിറ്റി                    | ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1.         | ഗ്രൂപ്പ് 'എ' 1 - റെസിഡൻഷ്യൽ, ഗ്രൂപ്പ് 'എ' 2- സ്പെഷ്യൽ റെസിഡൻഷ്യൽ                                            | 150 Dwelling unit അധികരിക്കുന്നവ                | 6,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ |
| 2.         | ഗ്രൂപ്പ് 'ബി' - ഖൊഫേഷണൽ എഡ്യൂക്കേഷൻ ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂഷൻ, എല്ലാ ഗ്രൂപ്പ് 'സി' - ഹോസ്പിറ്റൽ/മെഡിക്കൽ കെട്ടിടങ്ങൾ | 2,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ  | 2,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ |
| 3.         | മറ്റ് ഗ്രൂപ്പ് 'ബി' - ക്വെപൻസി ഗ്രൂപ്പ് 'ഇ' ഓഫീസ്/ബിസിനസ് കെട്ടിടങ്ങൾ                                       | 10,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ | 6,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ |
| 4.         | ഗ്രൂപ്പ് 'ഡി' - അസംബ്ലി                                                                                     | 1,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ  | 1,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ |
| 5.         | ഗ്രൂപ്പ് 'എഫ്' - വാണിജ്യം                                                                                   | 10,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ | 6,000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ ഫ്ലോർ ഏരിയ അധികരിക്കുന്നവ |

|    |                                                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | ഗ്രൂപ്പ് 'ജി' 1,<br>ഗ്രൂപ്പ് 'ജി' 2 - വ്യവസായം | ഭൂവിസ്തൃതി 0.5<br>ഹെക്ടറും,<br>കെട്ടിടത്തിന്റെ<br>തറവിസ്തീർണ്ണം 500<br>ചതുരശ്രമീറ്ററും<br>അധികരിക്കുന്നവ                                                                                                                                         | ഭൂവിസ്തൃതി 1<br>ഹെക്ടറും,<br>കെട്ടിടത്തിന്റെ<br>തറവിസ്തീർണ്ണം<br>1,000<br>ചതുരശ്രമീറ്ററും<br>അധികരിക്കുന്നവ                                                                                                                                                                                                                           |
| 7. | ഗ്രൂപ്പ് 'എച്ച്' -<br>സ്റ്റോറേജ്/വെയർഹൗസിൽ     | 6,000 ചതുരശ്ര<br>മീറ്റർ സ്ക്വേർ എരിയ<br>അധികരിക്കുന്നവ                                                                                                                                                                                           | 6,000 ചതുരശ്ര<br>മീറ്റർ സ്ക്വേർ എരിയ<br>അധികരിക്കുന്നവ                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 8. | ഗ്രൂപ്പ് 'ഐ' 1,<br>ഗ്രൂപ്പ് 'ഐ' 2 -<br>ഹസാർവസ് | ഭൂവിസ്തൃതി 0.5<br>ഹെക്ടറും, സ്ക്വേർ<br>എരിയ 1,000<br>ചതുരശ്രമീറ്ററും<br>അധികരിക്കുന്നവ<br>(എങ്കിലും ചട്ടം<br>59(2) പ്രകാരം ഈ<br>ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന<br>എല്ലാ കെട്ടിട<br>നിർമ്മാണ<br>അപേക്ഷകൾക്കും<br>ചീഫ് ടൗൺ<br>പ്ലാനറുടെ<br>അനുമതി<br>ആവശ്യമാണ്). | ഭൂവിസ്തൃതി 1<br>ഹെക്ടറും,<br>കെട്ടിടത്തിന്റെ<br>തറവിസ്തീർണ്ണം<br>1,000<br>ചതുരശ്രമീറ്ററും<br>അധികരിക്കുന്നവ<br>(ചട്ടം 61 (2),<br>പ്രകാരം 1,000<br>ചതുരശ്ര മീറ്റർ<br>വരെയുള്ള ഗ്രൂപ്പ്<br>ഐ 1 -ൽ ഉൾപ്പെട്ട<br>ലൈവ് സ്റ്റോക്ക്,<br>പൗൾട്രി ഫാം<br>എന്നിവയോടൊപ്പമുള്ള<br>കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചീഫ്<br>ടൗൺ പ്ലാനറുടെ<br>അംഗീകാരം<br>ആവശ്യമാണ്. |

കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം ലഭിക്കുന്നതിന് നിലകളുടെ എണ്ണം പരിഗണിക്കാറില്ല. മറിച്ച് മേൽ സൂചിപ്പിച്ച പ്രകാരം ഭൂവിസ്തൃതി, തറവിസ്തീർണ്ണം എന്നിവയാണ് കണക്കാക്കുന്ന വിവിധ ഉപയോഗത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങളെ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടപ്രകാരം ഗ്രൂപ്പ് എ, എ1, ബി, ഡി, ഇ etc. എന്നിങ്ങനെ തിരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

(ബി) ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ പരിശോധിച്ച് അംഗീകരിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് സമർപ്പിക്കുന്ന ബിൽഡിംഗ് പ്ലാനുകളിലെ സ്റ്റമ്പുകൾ പരിഹരിക്കാൻ എന്ത്

(ബി) ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ പരിശോധിച്ച്, അംഗീകരിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം, കൺകറൻസ് എന്നിവയ്ക്കായി സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനം, ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്റ്റീമുകളുടെ വ്യവസ്ഥകളിലെ ലംഘനം, കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പൂർണ്ണമായും പാലിക്കാത്ത അപേക്ഷകൾ, അപൂർണ്ണമായ/നിശ്ചിത എണ്ണത്തിൽ കുറവുള്ള പ്ലാനുകൾ എന്നിവ കാണപ്പെടാറുണ്ട്. ഇവ

നടപടിയാണ് സി. ടി. പി സൂപ്രീകരിച്ചുവരുമത് ;

പരിഹരിക്കാൻ താഴെ പറയുന്ന നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചുവരുന്നു.

1. അപകാതകൾ പൂർണ്ണമായും ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച്, അവ പരിഹരിക്കാൻ കോർപ്പറേഷൻ/നഗരസഭ/പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിമാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുകയും അവയുടെ പകർപ്പ് അറിവിലേയ്ക്കായി അപേക്ഷകൻ നൽകുകയും ചെയ്യുന്നു.
2. അവലോകന യോഗങ്ങളിൽ ഇത് സംബന്ധിച്ച് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർമാർക്ക് വേണ്ട നിർദ്ദേശം നൽകാറുണ്ട്.
3. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്റ്റീമുകൾ, മറ്റ് ബന്ധപ്പെട്ട ആക്ടുകൾ എന്നിവ പൂർണ്ണമായി പാലിക്കുന്നുണ്ടോ എന്ന് അപേക്ഷകൾ പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പുവരുത്താനും ടി അപേക്ഷകളിന്മേൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് തീരുമാനമെടുക്കാൻ സഹായകരമായ വിധത്തിലുള്ള വിവരങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളിക്കാനും ഉതകുന്ന രീതിയിലുള്ള ഒരു പ്രൊഫോർമ തയ്യാറാക്കി ജില്ലാ ഓഫീസുകൾക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ഈ പ്രൊഫോർമയിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അപേക്ഷകൾ പരിശോധിച്ച് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുവാൻ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർമാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.
4. ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച സംശയ ദൂരീകരണത്തിനായി നേരിട്ട് എത്തുന്ന അപേക്ഷകൾക്ക്/ലൈസൻസികൾക്ക് അവയെ സംബന്ധിച്ച വിശദീകരണവും നൽകാറുണ്ട്.

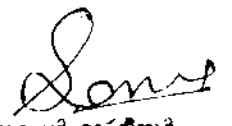
(സി) ന്യൂനതകൾ കണ്ടെത്തിയാൽ പ്ലാനുകൾ അപ്പാടെ തിരിച്ചയക്കുന്ന സി. ടി. പി യുടെ നടപടി വലിയ കാലവിളംബത്തിന് ഇടവരുത്തുന്നത് ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ ;

(സി) അപാകതകൾ പരിഹരിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുമ്പോൾ പ്ലാനുകൾ തിരിച്ചയക്കാറില്ല. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കി നൽകുന്നതിന് വ്യവസ്ഥയില്ലാത്തതിനാൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ/ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്റ്റീമുകളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ എന്നിവ പൂർണ്ണമായും പാലിക്കുന്ന അപേക്ഷകൾക്കു മാത്രമേ അംഗീകാരം നൽകാൻ കഴിയൂ. ആയതിനാൽ അപാകതകൾ പരിഹരിക്കേണ്ടത് അത്യന്താപേക്ഷിതമാണ്. പല അപേക്ഷകളും കാലവിളംബമില്ലാതെ ലഭിക്കാറുണ്ട്. എന്നാൽ ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടും അപാകതകൾ പരിഹരിക്കാതെ മടക്കുന്ന സന്ദർഭങ്ങളിൽ കാലതാമസം നേരിടാറുണ്ട്.

(ഡി) പകരം, സി. ടി. പി. ഓഫീസിൽ അപേക്ഷകനെ വിളിച്ചുവരുത്തി ന്യൂനതകൾ ബോധ്യപ്പെടുത്തി പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം നല്കി, കാലവിളംബം ഒഴിവാക്കാൻ നടപടി സ്വീകരിക്കുമോ ?

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ഓഫീസിൽ അപേക്ഷനെ വിളിച്ചുവരുത്തി ന്യൂനതകൾ ബോധ്യപ്പെടുത്തിയതു കൊണ്ടുമാത്രം പ്ലാനുകൾക്ക് അംഗീകാരം നൽകുന്നതിന് ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥയില്ല. നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അംഗീകാരം നൽകാൻ കഴിയാത്ത അപേക്ഷകളിലാണ് അപാകതകൾ പരിഹരിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടുന്നത് (ഉദാഹരണമായി : കെട്ടിടത്തിനു ചുറ്റുമുള്ള തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിലുള്ള ലംഘനം, FAR/Coverage എന്നിവയിലുള്ള ലംഘനം എന്നിവ) ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് പ്ലാനുകൾ, ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ സമർപ്പിക്കുകയും ആയത് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ഓഫീസ് വഴി ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ഓഫീസിൽ എത്തുകയും വേണം. അംഗീകാരം ലഭിച്ച പ്ലാൻ

പ്രകാരം മാത്രമേ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നിയമപ്രകാരം നടത്താവുകയും  
എന്നതിനാൽ അംഗീകാരത്തിനായി അപേക്ഷകർ പതിപ്പെടുത്തേണ്ട  
സമർപ്പിക്കേണ്ട ആവശ്യമുണ്ട്.



സെക്ഷൻ ഓഫീസർ