

**പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ**

**പതിനൊന്നാം സമ്മേളനം**

**നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം : 7362**

**14.07.2014 -ൽ മറുപടി നൽകേണ്ടത്**

**നഗരങ്ങളിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണ വ്യവസ്ഥകൾ**

**ചോദ്യം**

**ഉത്തരം**

ശ്രീ. കെ. ശിവഭാസർ നായർ  
 ശ്രീ. എ. സി. ബാലകൃഷ്ണൻ  
 ശ്രീ. ടി. എൻ. പ്രതാപൻ  
 ശ്രീ. ഹൈബി ജാഡൻ

ശ്രീ. മഞ്ഞളാംകുഴി അലി  
 നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും  
 വകുപ്പു മന്ത്രി

- (എ) ഈ സർക്കാരിന്റെ കാലത്ത് നഗരങ്ങളിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തെല്ലാം പരിഷ്കാരങ്ങളാണ് വരുത്തിയിട്ടുള്ളത് ; വിശദമാക്കുമോ ;
- (ബി) കെട്ടിട നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന വ്യവസ്ഥകളിൽ എന്തെല്ലാം മാറ്റങ്ങളാണ് വരുത്തിയത് ; വിശദാംശങ്ങൾ വ്യക്തമാക്കുമോ ;

(എ) എസ്. ആർ. ഒ നമ്പർ 80/2013 ആയിട്ടുള്ള കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ഭേദഗതികൾ പ്രകാരം; പ്രധാനമായും അപേക്ഷകൾ

(എ) ഇ-ഫയലിംഗ് സിസ്റ്റം പ്രകാരം സമർപ്പിക്കുന്നതിനും, ചില നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾക്ക് സ്റ്റേറ്റ് ലെവൽ

& എൻവയോൺമെന്റ് ഇംപാക്ട് അസ്സെസ്സ്മെന്റ് അതോറിറ്റിയുടെ മുൻകൂർ എൻവയോൺമെന്റ് ക്ലിയറൻസ് വാങ്ങുന്നതിനും, കടൽ മാർഗ്ഗം ഒഴികെയുള്ള ജലമാർഗ്ഗം

(ബി) (water way) വഴിയായി കണക്കാക്കുന്നതിനും സർക്കാർ അംഗീകൃത വൻകിട (large scale) വികസന പ്രോജക്ടുകൾ സംബന്ധിച്ചും, മെക്കനൈസ്ഡ് പാർക്കിംഗ് സംബന്ധിച്ചുമുള്ള പുതിയ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊള്ളിക്കുകയുണ്ടായി. കൂടാതെ, പെർമിറ്റ് കാലാവധി പുതുക്കൽ/നീട്ടൽ, സെറ്റ് ബാക്കുകൾ, കവറേജ്, ഫ്ലോർ ഏരിയ റേഞ്ചും, വഴിയുടെ വീതി, ഓഫ് സ്ട്രീറ്റ് പാർക്കിംഗ്, എമർജൻസി എക്സിറ്റിലേയ്ക്കുള്ള യാത്രാദൂരം, നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ വകുപ്പിൽ നിന്നും ലഭ്യമാക്കേണ്ട അംഗീകാരങ്ങൾ, സോളാർ വാട്ടർ ഹീറ്റിംഗ് സിസ്റ്റം, റെയിൻ വാട്ടർ ഹാർവെസ്റ്റിംഗ് സിസ്റ്റം, ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങളുടെ സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥകൾ തുടങ്ങി നിലവിലെ വിവിധ വ്യവസ്ഥകളിൽ മാറ്റം വരുത്തുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കേള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ, എസ്. ആർ. ഒ നമ്പർ 542/2013 പ്രകാരം ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്കു ചുറ്റുമുള്ള ഓപ്പൺ സ്നേഴ്സ് സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകളിൽ മാറ്റം വരുത്തുകയും

എസ്. ആർ. ഒ നമ്പർ 108/2014 പ്രകാരം ഗവൺമെന്റ് സെർവന്റ്സ് ഹൗസിംഗ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റി അലോട്ടു ചെയ്യുന്ന ഹൗസിംഗ് ലേ ഔട്ടുകൾക്കുള്ള ലഘൂകൃത വ്യവസ്ഥകൾ പുതുതായി ഉൾപ്പെടുത്തുകയും ; എസ്. ആർ. ഒ നമ്പർ 182/2014 പ്രകാരം ടി ചട്ടങ്ങളിലെ വഴി സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥയിൽ മാറ്റം വരുത്തുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

സംസ്ഥാനത്തെ നഗരപ്രദേശങ്ങളിലേയും ഗ്രാമ പ്രദേശങ്ങളിലേയും ആസൂത്രിത വികസനം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനും വളർച്ച ക്രമീകരിക്കുന്നതിനും വേണ്ടി കേരള ടൗൺ ആന്റ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഓർഡിനൻസ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഇന്ത്യൻ ഭരണഘടനയുടെ 73 ഉം 74 ഭേദഗതികൾക്കനുസൃതമായി, ജില്ലാ പ്ലാനിംഗ് കമ്മിറ്റികൾ (ഡി.പി.സി), മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകൾ, മുനിസിപ്പൽ കൗൺസിലുകൾ, വില്ലേജ് പഞ്ചായത്തുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് സ്ഥലപര ആസൂത്രണത്തിൽ (Spatial Planning) ഊന്നൽ നൽകിക്കൊണ്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകളാണ് ടി ഓർഡിനൻസിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത്. വിശദാംശങ്ങൾ അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു.

(സി) എന്തെല്ലാം നിയമനിർമ്മാണങ്ങളാണ് ഇതിനായി നടത്തിയത് ; വിശദമാക്കുമോ ?

(സി) 1994-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ കണക്കിലെടുത്താണ് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തിയിട്ടുള്ളത്. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് ഭേദഗതി വരുത്തിയ ശേഷമാണ് 2014-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. കൂടാതെ സംസ്ഥാനത്തെ നഗരപ്രദേശങ്ങളിലേയും ഗ്രാമ പ്രദേശങ്ങളിലേയും ആസൂത്രിത വികസനം പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനും വളർച്ച ക്രമീകരിക്കുന്നതിനും വേണ്ടി ടി കേരള ടൗൺ ആന്റ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ഓർഡിനൻസ് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്.

Vajram  
 റെഗിഷ്ട്രാർ ഓഫീസർ

ഈ സർക്കാർ അധികാരമേറ്റ ശേഷം സർക്കാരിന്റെ 01/02/2013 ലെ ജി.ഒ.(എം.എസ്) 46/2013/തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ പ്രകാരം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുകയും, ആയത് 05/02/2013 ലെ 325-00 നമ്പർ കേരള അസാധാരണ ഗസറ്റിൽ (SRO 80/2013) പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ടി ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളിൽ പ്രധാനപ്പെട്ട ലഘൂകൃത വ്യവസ്ഥകൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു:

- സർക്കാർ/ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ/സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവർ പൊതു ആവശ്യത്തിനായി (public purpose) നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ; സർക്കാരിന്മേലായ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കോ, സർക്കാർ ഏജൻസികൾക്കോ പൊതു ആവശ്യത്തിനായി (public purpose) ഭൂമി വിട്ടു കൊടുക്കുന്നവർ നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ (നിബന്ധനകൾ ബാധകം) എന്നിവയ്ക്ക് എക്സ്പെൻസ് നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി.
- ആരായനാലയങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നടത്തുന്നതിന് ജില്ലാ കളക്ടറുമായി കൺസൾട്ട് ചെയ്യേണ്ടതായി പ്രതിപാദിക്കുന്ന ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥയിൽ നിന്നും നിലവിലെ കെട്ടിടങ്ങളിലുള്ള മാറ്റം വരുത്തലുകളും കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകളും, നീട്ടലും (alteration or addition or extension) ഒഴിവാക്കി.
- 1.5 മീറ്ററിലധികം താഴ്ചയിൽ മണ്ണുമാറ്റുന്ന അവസരങ്ങളിൽ പ്ലാൻ, സൈറ്റ് എന്നിവയുടെ അനികാതവ്യം പെർമിറ്റും നൽകുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പട്ടണങ്ങളിൽ നിന്നും പ്രതിപാദിച്ചിരുന്ന വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നും ഗൗണ്ടു ലവലനു ചുറ്റളിൽ ടെക്നോളജിയുടെ കൺകൺസില്ലാതെ തുടർന്ന് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ പാടില്ല എന്ന വ്യവസ്ഥ ഒഴിവാക്കി.
- പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടൽ, പെർമിറ്റ് പുതുക്കൽ എന്നിവയ്ക്കായുള്ള കാലയളവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥകളിൽ മാറ്റം വരുത്തി, ഓക്യുപേഷൻസി സർട്ടിഫിക്കേറ്റ് നൽകേണ്ട അവസരത്തിൽ, ഓപ്പൺ സ്പേസ് മാർവിന് പട്ടപ്രകാരം നൽകിയിരിക്കേണ്ടതായ ചുറ്റളിൽ നിന്നും ഓക്യുപേഷൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിനുള്ള വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

മിറ്റിലിയിൽ ഉയർന്നുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അധികമായി നൽകേണ്ട സെറ്റ് ബാക്ക് അതാത് ഫ്ലോറുകളുടെ ലവലിൽ നൽകിയാലും മതി എന്ന വിധം ദേശഗതി വരുത്തി.

- ഇൻജനീയർ/എക്സ്ട്രൂഷൻ മൗൾഡിംഗ് വഴി പി.വി.സി പൈപ്പുകൾ നിർമ്മിക്കുന്ന യൂണിറ്റുകളെ ഗ്രൂപ്പ് 1 (1) ഓക്സിലെൻസി വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി.
- അനുവദനീയമായ കവർജ്ജ്, എഫ്.എ.ആർ എന്നിവ വർദ്ധിപ്പിച്ചു. സാമ്പത്തികമായി അപരമായ വിഭാഗം, താഴ്ന്ന വരുമാനക്കാർ, മദ്ധ്യ വരുമാനക്കാർ എന്നിവർക്കായി ഗവൺമെന്റ് / ക്വാസി ഗവൺമെന്റ് ഏജൻസികളുടെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഹൗസ് / ഫ്ലാറ്റ് എന്നിവയ്ക്ക് വ്യവസ്ഥകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അധിക ഫീസില്ലാതെ എഫ്.എ.ആർ 5 വരെ ആകാമെന്ന പുതിയ വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.
- സർക്കാരിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐ.ടി പാർക്കുകൾ, സർക്കാർ അംഗീകൃത പ്രൈവറ്റ് ഐ.ടി പാർക്കുകൾ, സർക്കാർ അംഗീകൃത പ്രൈവറ്റ് ഐ.ടി കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് അനുവദനീയമായ എഫ്.എ.ആർ 4 ആയി ഉയർത്തിയിട്ടുണ്ട്.
- പ്ലോട്ടിനോടു ചേർന്നുള്ള സ്ട്രീറ്റ്, യാർഡ് എന്നിവയുടെ വീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അനുവദനീയമായ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരത്തിന്റെ പരിധി ഉയർത്തി.
- കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾക്കാവശ്യമായ വഴിയുടെ വീതിയിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ കടൽ മാർഗ്ഗം ഒഴികെയുള്ള ജലമാർഗ്ഗങ്ങൾ ദ്വീപുകളിലേയ്ക്കുള്ള വഴിയായി നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരിഗണിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പുതുതായി ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.
- അപ്പാർട്ട്മെന്റ് ഹൗസ് / ഫ്ലാറ്റ് എന്നിവയ്ക്കുള്ള പാർക്കിംഗ് സൗകര്യങ്ങളിൽ മാറ്റം വരുത്തി. കൂടാതെ കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 50% വരെ കാർ പാർക്കിംഗ് "മെക്കാനൈസഡ് കാർ പാർക്കിംഗ്" ആകാമെന്ന ദേശഗതിയും വരുത്തുക യുണ്ടായി. കാർ/ട്രൂ-വീലർ പാർക്കിംഗിനായി മാത്രം ഉപയോഗിക്കുന്ന നിലകളുടെ ഉയരം 2.2 മീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ല എന്ന വ്യവസ്ഥയും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.
- അപ്പാർട്ട്മെന്റ് കെട്ടിടങ്ങൾ / റസിഡൻഷ്യൽ ഫ്ലാറ്റുകളിൽ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോറിൽ മാത്രം റബ്ബർബിൾഡ് പേഴ്സൺസിനായുള്ള സ്വൈപ്പിംഗ് ടോയിലറ്റ്സ് നൽകിയാൽ മതിയെന്ന് ദേശഗതി വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.
- റസിഡൻഷ്യൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിൽ നൽകേണ്ട റെക്രിയേഷണൽ സ്വീപ്പിംഗ്, ഗ്രൗണ്ടിൽ തന്നെ നൽകേണ്ടതാ 35 മതമാനമായി കുറച്ചിട്ടുണ്ട്.

ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനുടേയും, ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനുടേയും ലേ-ഔട്ട് ആറ്റ് യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് അംഗീകാരം വേണ്ട കെട്ടിട വിസ്തൃതിയിൽ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

10 മീറ്ററിലധികം ഉയരമുള്ള ശ്രേഷ്ഠ ബി, സി, ഡി, ഇ, ജി1, ജി2, എച്ച് എന്നീ ഓക്യുപേഷൻസികളിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അധികമായുള്ള ഓരോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും 0.50 മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ ഓപ്പൺ സ്കെയിൽ നൽകുന്നത് മൊത്തം 16 മീറ്റർ ആകുന്നതുവരെ മതിയാകുന്നതാണ് എന്ന വിധം ദേശഗതി വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

സർക്കാർ സ്വന്തമായോ, അല്ലെങ്കിൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെ അഭ്യർത്ഥന പ്രകാരമോ നിബന്ധനകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഭൂമി സൗജന്യമായി ലഭ്യമാക്കിക്കൊണ്ട് റോഡു വീതി കൂട്ടൽ സ്കീമുകൾ ഉണ്ടാക്കുമെന്നും ആയതിന് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ മറ്റു നിബന്ധനകൾക്കു മുകളിൽ പ്രാബല്യം (over riding effect) ഉണ്ടാകുമെന്നുള്ള പുതിയ വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

ഓയിൽ വാട്ടർ സ്റ്റോറേജിനുള്ള നിരക്കുകൾ കണക്കാക്കുന്നത് കവറേജ് ഏരിയയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാക്കി.

ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നത് 16 മീറ്ററോ അതിലധികമോ ഉയരം വരുന്ന കെട്ടിടമായിരിക്കുമെന്ന് ദേശഗതി ചെയ്തു. ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്തും റോഡിനോടു ചേർന്ന് തുടർച്ചയായുള്ള മറ്റൊരു വശത്തും അഗ്നിശമന സൗകര്യത്തിനായി ക്ലിയർ മോട്ടോറബിൾ ഓപ്പൺ സ്പെയ്സ് നൽകണമെന്ന വിധം നിലവിലെ ചട്ടം 117 (1) ദേശഗതി ചെയ്തു. ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട വഴിയുടെയും അഗ്നിശമന വാഹനങ്ങൾക്കായി പ്രധാന കവാടത്തിലുള്ള പാസ്സേജ് വേ യുടെയും ക്ലിയറൻസുകളുടേയും ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വീതി

പാവൽവെട്ട് സെർവന്റ്സ് ഹൗസിംഗ് കോ-ഓപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റി അലോട്ട് ചെയ്യുന്ന ഹൗസിംഗ് ലെൻഡിംഗ് പ്ലാൻ. ലേ ഔട്ടുകൾക്കുള്ള ലഭ്യതയ്ക്കനുസരിച്ച് പ്ലാൻസുകൾ ചർച്ചിതമായി ചട്ടം 24ൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

Access സമ്പന്നിച്ച് ചില ലഭ്യതയ്ക്കനുസരിച്ച് പ്ലാൻസുകൾ ചർച്ചിതമാക്കി ചട്ടം 33 (1)ൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

Vijayan  
15.0