പതിമൂന്നാം കേരള നിയമസഭ

ഒമ്പതാം സമ്മേളനം

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം: 5997 — 08.07. 2013 -ൽ മറുപടിയ്ക്ക്

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിൽ ഇളവുകൾ

ചോദ്യം		ഉത്തരം	
	ശ്രീ. റ്റി. യു. കുരുവിള		ഡോ. എം. കെ. മുനീർ പഞ്ചായത്തും സാമൂഹ്യനീതിയും വകുപ്പുമന്ത്രി
(എ)	2011-ലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് എന്തെങ്കിലും ഇളവുകൾ നല്കിയിട്ടുണ്ടോ ; വിശദാംശം ലഭ്യമാക്കുമോ ;	(എ)	2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും പഞ്ചായത്തിന് ഇളവുകൾ (exemption) നൽകാൻ ഇപ്പോൾ വ്യവസ്ഥകൾ ഇല്ല.
(ബി)	മൂന്ന് സെന്റിൽ താഴെ മാത്രം ഭൂമിയുള്ള വ്യക്തികൾക്ക് വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് പഞ്ചായത്ത് തലത്തിൽ പ്രത്യേക അനുമതി നല്കുന്നതിന് നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുമോ ; എങ്കിൽ വിശദാംശം ലഭ്യമാക്കുമോ ;	(ബി)	2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ അദ്ധ്യായം VII ൽ (ചട്ടം 62-65) 125 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമിയിൽ ഗാർഹിക-വാണിജ്യ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. ചട്ടങ്ങളുടെ പ്രസക്തഭാഗങ്ങൾ അനുബന്ധമായി ചേർക്കുന്നു.
(സി)	ഒരു സെന്റിൽ താഴെ മാത്രം വസ്തു ഉള്ള ഒരാൾക്ക് നാല് വശവും നിശ്ചിത ഏരിയ വിടാതെ തന്നെ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ പ്രത്യേക അനുമതി പഞ്ചായത്തുകളിൽ നല്കുമോ ;	(സി)	2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 64 പ്രകാരം 125 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമിയിൽ മൂന്നു നിലകൾ വരെയുള്ള ഗാർഹിക-വാണിജ്യ വിഭാഗത്തിൽപെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കുറഞ്ഞത് 1.8 മീറ്റർ വീതിയുള്ള മുൻവശമുറ്റവും (ഫ്രണ്ട് യാർഡ്), ശരാശരി 1 മീറ്റർ എങ്കിലും ഉള്ളതും ചുരുങ്ങിയത് 0.5 മീറ്റർ ഉള്ളതുമായ പിന്നാമ്പുറവും (റെയർ യാർഡ്), ഏതെങ്കിലും ഒരു വശത്തിന് ചുരുങ്ങിയത് 90 സെന്റീമീറ്ററും മറ്റേവശത്തിന് ചുരുങ്ങിയത് 60 സെന്റീമീറ്ററും വീതിയുള്ള തുറസ്സായ സ്ഥലവും ലഭ്യമാക്കിയിരിക്കണം എന്ന് പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ഇതിനും ഉപരിയായി ഒരു സെന്റിൽ താഴെയുള്ള ഭൂമിയിൽ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് പ്രത്യേകം അനുമതി പഞ്ചായത്തുകളിൽ നൽകുന്നതിന് ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥ ഇല്ല.

(ഡി) കെട്ടിട നികുതി കുറയ്ക്കുന്നതിന് നടപടികൾ ഉണ്ടാകുമോ ; വിശദാംശം ലഭ്യമാക്കുമോ ?

(ഡി) 2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് (വസ്തുനികുതിയും സേവന ഉപനികുതിയും സർചാർജും) ചട്ടങ്ങളിലും 13-03-2013-ലെ ജി. ഒ. (പി)നമ്പർ.88/2013/തസ്വഭവ നമ്പർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളും വഴി സൗകര്യത്തിന്റെ തരംതിരിവ് അനുസരിച്ച് ഒന്നര മീറ്ററോ അതിൽ കുറവോ വീതിയുള്ള വഴി സൗകര്യമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാന നികുതിയിൽ 10% വരെയും പൊതുവഴി സൗകര്യം ഇല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാന നികുതിയിൽ 20% വരെയും ഇളവ് അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. കുറഞ്ഞതരം മേൽക്കൂര (ഓട്, ഷീറ്റ്, ഓല അഥവാ പുല്ലുകൊണ്ട് നിർമ്മിച്ചവ) യുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാന നികുതിയിൽ 10% വരെ ഇളവ് അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. 10 മുതൽ 25 വർഷത്തിൽ താഴെവരെ പഴക്കമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് 10% വരെയും, 25 മുതൽ 50 വർഷത്തിൽ താഴെ പഴക്കമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അടിസ്ഥാന നികുതിയിൽ 20% വരെയും 50 വർഷമോ അതിൽ കൂടുതലോ പഴക്കമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 50% വരെയും വസ്തുനികുതിയിൽ ഇളവ് അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്

Extract of KPBR 2011 Chapter VIII

(11) The retail dispensing unit of an automobile fuel filling station, shall be installed at a distance of 7.5m from any point of the marked boundary of its premises.

(12) The canopy shall have a minimum set back of 3 metres from the existing or proposed road boundary, as the case may be.

(13) The kiosk or sales office shall have a minimum open space of 1 metre from the plot boundaries other than that abutting the street.

(14) The location and area limits of crematoria or burning and burial grounds including cemetery shall be as approved by the District Collector.

(15) There shall be minimum 7.5 metre open space all round the crematorium.

CHAPTER VIII

BUILDINGS IN SMALL PLOTS

62. Provisions for construction in Small plots.- Provisions in this Chapter shall apply to construction or reconstruction of residential or commercial buildings or a combination of both in plots not exceeding 1.25 ares or 125 sq. metres in area subject to modifications in this chapter:

Provided that permit shall not be granted under this chapter to one and the same person or with his consent to another person, for constructing different buildings, whether separately or abutting each other, in plots formed by division of one or more plots, he remaining as owner of more than one such divided plots or if that person has another plot abutting the proposed plot.

63. Number of floors to be limited.-The number of floors allowed shall be three and stair room.

64. Conditions regarding set back.- (1) The minimum distance between the plot boundary abutting any street other than National Highways, State Highways, district roads and other roads notified by the Grama Panchayat and the building other than compound wall or fence or outdoor display structure, shall be 2 metres:

Provided that any restriction under street alignment or building line or both, if any fixed for the area and any development plan or any other rules or byelaws shall also apply simultaneously to all buildings in addition to the provisions contained in sub rule (1)

(2) The front yard shall be minimum 1.80 metres depth.

Provided that if 1.80 metres depth cannot be maintained laterally through out due to the peculiar shape of the plot, it shall suffice if the mean depth is not less than 1.80 metres with minimum depth at all points not less than 1.20 metres.

(3) Any one side shall have a minimum of 0.90 metre and other side shall have a minimum of 0.60 metre:

Provided that no opening other than ventilator above a height of 2.0 metres from the floor level shall be provided on the side having only 0.60 metre open space. However openings shall be allowed if open space is 0.90 metre. on that side also.

Provided further that the open space, on one side other than that having 0.90 metre width may be reduced; or the building can even abut the plot boundary without any manner of opening on that side, if the owner of the plot on that side voluntarily agree for the same in writing

(4) The rear side shall have an average depth of 1m., with minimum 0.50 metre.

65. *Certain provisions not to apply.*- Provisions regarding FAR, coverage, distance from central line of road, access width, height restriction with regard to width of road and the yard abutting the road, car parking dimension with regard to building parts, light and ventilation shall not apply to buildings under this Chapter.

CHAPTER IX

ROW BUILDINGS

66. *Row buildings to be allowed on declared streets.*- The Secretary shall permit the construction or reconstruction of row buildings under Group A1 Residential occupancy only on the sides or part of a side or sides of any street or in any area, where the Panchayat has by declaration published or decided to allow row buildings.

67. *Number of units that can be permitted.*- The number of dwelling units in a continuous row of buildings shall not exceed ten.

Note:- A row building with separate entry and/or exit and separated by common wall from other row buildings abutting it shall be deemed to be one unit for this purpose.

68. *Plot Area.*- The area of plot for one unit shall not exceed 85 sq .m.

69. *Distance from street, etc .*- The minimum distance between the plot boundary abutting any street other than National Highways, State Highways, District roads and other roads notified by the Panchayat and the building other than compound wall or fence or out door display structure shall be 1.5 metre.

70. *Maximum floors.*- The maximum number of floors permitted shall be two and a staircase room.

71. *Certain provisions not to apply.*- Provisions regarding F.A.R., coverage, distance from central line of road, access width, height restriction with regard to width of road and the yard abutting the road dimensions of building parts, light and ventilation and parking contained in these rules shall not be applicable to row buildings.