പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ

പതിനെട്ടാം സമ്മേളനം

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ മാറ്റങ്ങൾ

നക്ഷത്രചിഹ്നമിട്ട ചോദ്യം നം : *139 10.02.2020- ൽ മറുപടി പറയേണ്ടത്

ചോദ്യം ശ്രീ.ചിറ്റയം ഗോപകുമാർ ശ്രീ.ഇ.ടി. ടൈസൺ മാസ്റ്റർ ശ്രീമതി ഗീതാ ഗോപി ശ്രീ.വി.ആർ. സുനിൽ കുമാർ		മറുപടി ശ്രീ.എ.സി.മൊയ്തീൻ (തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പുമന്ത്രി)	
(എ)	കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ വരുത്തുന്ന മാറ്റങ്ങൾ എന്തെല്ലാമാണെന്നും അവ സംസ്ഥാനത്തെ കെട്ടിടനിർമ്മാണ മേഖലയെ ഏതൊക്കെ വിധത്തിൽ ബാധിക്കുമെന്നും വിശദമാക്കുമോ;	(എ)	പുതിയതായി തയ്യാറാക്കിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ വന്ന പ്രധാന മാറ്റങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ അനുബന്ധമായി ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.
(ബി)	സാധാരണക്കാരെ മുതൽ വൻകിട ഫ്ലാറ്റ് നിർമ്മാതാക്കളെ വരെ ആശങ്കയിലാക്കുന്നതാണ് പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ എന്നത് ശരിയാണോ; വ്യക്തമാക്കുമോ;	(ബി)	അല്ല. പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ Set back, Coverage, FAR, Parking, Height of building എന്നീ പ്രധാന ചട്ടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് കൂടുതൽ വ്യക്തത കൊണ്ടുവന്നിട്ടുണ്ട്. ഇതു സാധാരണക്കാരെയും വൻകിട കെട്ടിട നിർമ്മാണക്കാരെയും ഒരേപോലെ സഹായിക്കുന്നതാണ്. കൂടാതെ ഒരു വീട് നിർമ്മിക്കുന്ന സാധാരണക്കാർക്ക് പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും ലഘൂകരിച്ച വ്യവസ്ഥകളാണ് പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ (set back പഴയ ചട്ട പ്രകാരം നൽകേണ്ടതിൽ നിന്നും കുറവ് മതി) നൽകിയിരിക്കുന്നത്.

(സി)	കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് നിലവിൽ കിട്ടിയിരുന്ന ഫ്ലോർ ഏരിയ റേഷ്യോ പുതിയ കെട്ടിടനിർമ്മാണച്ചട്ടം നിലവിൽ വരുന്നതോടെ ഇല്ലാതാകുമോ; അതിന്റെ ഫലമായി, നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തൃതി കുറയ്ക്കേണ്ടതായി വരുമോ;	(സി)	FAR, Coverage എന്നിവയിൽ പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും മാറ്റം വരുത്തിയിട്ടില്ല. എന്നാൽ FAR/FSI കണക്കാക്കുമ്പോൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം വിസ്തൃതി കണക്കിലെടുക്കണമെന്ന് പുതിയ ചട്ടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ കൊണ്ടു വന്നിട്ടുണ്ട്. പഴയ ചട്ട പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിനുള്ളിൽ നൽകുന്ന പാർക്കിംഗ്, lift -നുള്ള സ്ഥലം, Generator room-ന്റെ സ്ഥലം, A/C plant -ന്റെ സ്ഥലം എന്നിവ, FAR കണക്കു കൂട്ടുന്നതിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയിരുന്നു. അതുമൂലം ഒരു plot-ൽ നിർമ്മിക്കാവുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം വിസ്തൃതിയിൽ മാറ്റം വരുന്നില്ല.
(ഡി)	കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചുറ്റിലും തുറസ്സായ സ്ഥലം (സെറ്റ് ബാക്ക്) കൂട്ടണമെന്ന പുതിയ വ്യവസ്ഥ മൂലം ചെറിയ സ്ഥലത്ത് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നവർക്ക് നഷ്ടസാദ്ധ്യത കൂടുന്നു എന്നുള്ള പരാതി പരിശോധിച്ചിട്ടുണ്ടോ;	(ഡി)	പുതിയ ചട്ടത്തിൽ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിൽ കാതലായ വ്യത്യാസം വരുന്നില്ല. 500 ച:മീ. നു മുകളിൽ വരുന്ന അസംബ്ലി ഗണത്തിൽ പെടുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു മാത്രമേ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിൽ മാറ്റം വരുന്നുള്ളൂ. എന്നാൽ ഏകവാസഗൃഹങ്ങൾക്കും 3 സെന്റിനു താഴെയുള്ള സ്ഥലത്തെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും സെറ്റ് ബാക്ക് കുറച്ചിട്ടുമുണ്ട്.
(ഇ)	കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനൊപ്പം മഴവെള്ള സംഭരണിയും സെപ്റ്റിക് ടാങ്കും മലിനജലം സംഭരിക്കുന്ന ടാങ്കും നിർമ്മിക്കണമെന്നത് നിർബന്ധമാക്കിയിട്ടുണ്ടോ;	(ഇ)	പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടം 76 (2) പ്രകാരം, നിർമാണങ്ങൾക്കു സാധ്യമായ തരത്തിലെ മഴവെള്ള സംഭരണി വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട്. ചട്ടം 79 പ്രകാരം, 100 ച .മീ. നു മുകളിലുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു septic tank വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട്. ചട്ടം 79(3) പ്രകാരം 300 ച.മീ. ന് മുകളിലുള്ള എല്ലാ പുതിയ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങളിലും നിലവിൽ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനത്തിന് മറ്റു സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലാത്ത പക്ഷം, Biogas Plant

			സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ മറ്റു ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കു മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് നിഷ്കർഷിക്കുന്ന രീതിയിൽ മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ സംവിധാനം ഒരുക്കേണ്ടതാണെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.
(എഫ്)	പുതുക്കിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ-ചട്ടത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം കണക്കാ-ക്കുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡം എന്താണെന്ന് വിശദമാക്കുമോ?	(എഫ്)	ചട്ടം 2(bf) പ്രകാരം, കെട്ടിടത്തിനോട് ചേർന്നു വരുന്ന പുരയിടത്തിന്റെ ശരാശരി level-ൽ നിന്നാണ് കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം കണക്കാക്കേണ്ടത്.

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം

1 പുതിയ നിയമത്തിൽ 6 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ള നോട്ടിഫൈ ചെയ്യാത്ത റോഡുകളോട് ചേർന്നിരിക്കുന്ന ഏക കുടുംബവാസ ഗൃഹങ്ങൾക്ക് 2 മീറ്റർ ഫ്രണ്ട് യാർഡ് മതിയാകുമെന്ന് തരത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ലഘൂകരിച്ചിരിക്കുന്നു.

2. പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി (പുതുക്കൽ/നീട്ടൽ എന്നിവ കൂടി ചേർത്ത് 3 വർഷം വച്ച് 3 തവണ എന്ന തരത്തിൽ) 9 വർഷമാണ്. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി (പുതുക്കൽ/നീട്ടൽ എന്നിവ കൂടി ചേർത്ത് 5 വർഷം വച്ച് 2 തവണ എന്ന തരത്തിൽ) 10 വർഷമായി ഉയർത്തിയിട്ടുണ്ട്. പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷകൻ ഒരു തവണ മാത്രം അപേക്ഷിച്ചാൽ മതിയാകുന്നതും പെർമിറ്റ് കാലാവധി 10 വർഷം വരെ ലഭിക്കുന്നതുമാണ്.

3. ഒരു കമ്പ്യൂട്ടർ പ്രോഗ്രാമിന്റെ പരിധിയിലേക്കു എളുപ്പം കൊണ്ടു വരത്തക്ക വിധത്തിലും ഒരു ചട്ടത്തെ സംബന്ധിച്ച ഒരു ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ വിവേചനം പരമാവധി കുറക്കുന്ന തരത്തിലും ചട്ടങ്ങളെ പരിഷ്ക്കരിച്ചിട്ടുണ്ട്. പഴയ മുനിസിപ്പാലിറ്റി ചട്ടങ്ങളിൽ 161 ചട്ടങ്ങളും പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ 152 ചട്ടങ്ങളും ഉണ്ടായിരുന്നു. പുതിയ മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലും പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലും ചട്ടങ്ങളുടെ എണ്ണം ഗണ്യമായി കുറച്ചുകൊണ്ട് 109 ആയി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു.

4. പൊതു കെട്ടിടങ്ങളിൽ സന്ദർശകർക്ക് പ്രത്യേകമായി ശുചീകരണ സൗകര്യങ്ങൾ നൽകുന്നതിനെപ്പറ്റി പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ ഒന്നും പ്രതിപാദിക്കുന്നില്ല എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ പൊതു കെട്ടിടങ്ങളിൽ സന്ദർശകർക്കു നൽകേണ്ട ശുചീകരണ സൗകര്യങ്ങളെ പറ്റി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

5. തെറ്റുവരുത്തുന്ന ലൈസൻസികളുടെ ശിക്ഷ കടുപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്. പഴയ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ച് കൊണ്ട് ഒരു ലൈസൻസി പ്ലാൻ സമർപ്പിച്ചെന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ 1 വർഷത്തേക്ക് ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം രജിസ്റ്ററിംഗ് അതോറിറ്റിക്ക് ഉണ്ട്. പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ ലൈസൻസ് റദ്ദാക്കുന്ന കാലയളവ് 5 വർഷമായി ദീർഘിപ്പിച്ചു, കൂടാതെ നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടികളും ലൈസൻസിക്ക് എതിരെ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്. അതുപോലെ ലൈസൻസികൾ വരുത്തുന്ന നിയമലംഘനങ്ങളുടെ പ്രതിമാസ റിപ്പോർട്ട് തദ്ദേശഭരണസ്ഥാപന സെക്രട്ടറി രജിസ്റ്ററിംഗ് അധികാരിക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.

6. കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് അനുവാദം വാങ്ങിയതിനുശേഷം, അനിയന്ത്രിതമായ കാരണങ്ങൾ കൊണ്ട് ചെറിയ തോതിൽ ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാൻ കഴിയാത്ത സാഹചര്യം പല അപേക്ഷകർക്കുമുണ്ടാകുന്നു. എന്നാൽ ചെറിയ ഇളവുകൾ പോലും അനുവദിക്കാൻ കഴിയാത്ത സ്ഥിതിയാണ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്നത്. ഇത് പരിഹരിക്കാൻ ചില മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി ഒരു നിർമ്മാണത്തിന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും ഇളവ് നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിന് നല്കുന്ന തരത്തിലുള്ള വ്യവസ്ഥ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിരിക്കുന്നു. പരമാവധി 15% വരെ ചില ചട്ടങ്ങളിലും, മറ്റ് ചിലതിൽ 10% വരെയും, കവറേജിൽ 5% വരെയും ഇളവ് പിഴ ഈടാക്കികൊണ്ട് അനുവദിക്കാനാണ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്.

7. മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെയും പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെയും ഒരേ കാര്യത്തെ സംബന്ധിച്ച ചട്ടങ്ങൾക്ക് സമാന നമ്പറുകൾ നൽകിയിരിക്കുന്നു. പഴയ മുനിസിപ്പാലിറ്റി/പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നമ്പറുകളിൽ ഏകീകരണമില്ലായിരുന്നു.

8. കെട്ടിടം പൂർത്തീകരിച്ച കഴിഞ്ഞ് ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും നമ്പർ ലഭിച്ച ശേഷം, അനധികൃതമായി കൂട്ടി ചേർക്കലുകൾ വരുത്തുന്നതും ഉപയോഗമാറ്റം വരുത്തുന്നതും പരിശോധിക്കുവാനും നടപടിയെടുക്കുവാനുമായി പോസ്റ്റ് ഓക്കുപ്പൻസി ഓഡിറ്റ് സംവിധാനത്തിനായി ചട്ടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ടി സംവിധാനത്തിൽ നിന്നും ഏകകുടുബ വാസഗൃഹങ്ങൾ, മതപര ആവശ്യത്തിനായുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, വ്യവസായിക, ഹസാർഡസ് നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവയെ ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

9. വിനോദം, വാണിജ്യം, സിനിമ തിയറ്ററുകൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്ന മൾട്ടിപ്ലക്സ് നിർമ്മാണങ്ങൾ സംസ്ഥാനത്തൊട്ടാകെ വർദ്ധിച്ച വരുന്നു. നിലവിൽ ടി നിർമ്മാണങ്ങളെ Most Restrictive Occupancy യുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഏതു ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തണമെന്ന് നിശ്ചയിക്കുന്നത്. പ്രസ്തുത സാഹചര്യത്തിൽ Multiplex complex എന്നത് പുതിയ കെട്ടിട ഗണമായി പരിഗണിച്ച് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളെ പരിഷ്കരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

10. 300 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിലുള്ള എല്ലാ പുതിയ വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങളിലും, നിലവിൽ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനത്തിന് മറ്റു സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലാത്ത പക്ഷം Biogas Plant സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ മറ്റു ഗണത്തിൽപ്പെട്ട കെട്ടിടങ്ങൾക്കു മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് നിഷ്കർഷിക്കുന്ന രീതിയിൽ മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ സംവിധാനം ഒരുക്കേണ്ടതാണെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

11. ഒരു പ്ലോട്ടിൽ ഒന്നിലധികം കെട്ടിടങ്ങൾ/നിർമ്മാണങ്ങൾ വരുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ Most Restrictive Occupancy യുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ബാധകമാകുന്ന കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ നിശ്ചയിക്കുന്നത്. എന്നാൽ ഇത്തരത്തിലുള്ള പ്ലോട്ടിൽ ഹസാർഡസ് ഗണത്തിൽപ്പെട്ട Sewage Treatment Plant, ancillary use ആയി വരുന്ന അവസരത്തിൽ പഴയ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം

sewage treatment plant നെ most restrictive use ആയി കണക്കാക്കി ഹസാർഡസ് ഗണത്തിന്റെ കർശനമായ വ്യവസ്ഥകൾ അതിനോടൊപ്പമുള്ള പ്രധാന കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ബാധകമാകുന്ന സാഹചര്യം നിലവിലുണ്ടായിരുന്നു. അതുകൊണ്ട് ഏതെങ്കിലും പ്രധാന കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗത്തിനായി നിർമ്മിക്കുന്ന sewage treatment plant നെ ആ കെട്ടിടത്തിന്റെ ancillary use എന്ന തരത്തിലും പൊതു ഉപയോഗത്തിനുള്ള sewerage treatment plant നെ മാത്രം Hazardous Occupancy യിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്ന തരത്തിൽ വ്യക്തത വരുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

12. പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ മതപരമായ ആവശ്യങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ നിർമ്മാണങ്ങളെയും ഗ്രൂപ്പ് ഡി അസംബ്ലി ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ മദ്രസ, സൺഡേ സ്കൂൾ, യോഗ പഠനകേന്ദ്രം പോലെ സമാന സ്വഭാവമുള്ള കേന്ദ്രങ്ങളെ വിദ്യാഭ്യാസ ഗണത്തിലേക്ക് മാറ്റിയിരിക്കുന്നു.

13. പഴയ ചട്ട പ്രകാരം നഗരപ്രദേശങ്ങളിൽ 20 കോഴികളെയോ, 6 പശുക്കളെയോ വളർത്തുന്നത് വ്യവസായം എന്ന ഗണത്തിലാണ് ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നത്. ഇത്തരത്തിലുള്ള ചെറിയ സംരംഭകർക്ക് ഫയൽ എൻ.ഒ.സി യും വേണം. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ നഗരപ്രദേശങ്ങളിൽ പരമാവധി 30 കോഴികളെയും പഞ്ചായത്തിൽ 100 കോഴികളെയും 10 പശുക്കളെയും വളർത്തുന്ന സംരംഭങ്ങളെ വ്യവസായ ഗണത്തിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഇത്തരത്തിലുള്ള സംരംഭങ്ങൾക്ക് ഫയൽ എൻ.ഒ.സി. ആവശ്യമില്ല.