

**പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
രണ്ടാം സമ്മേളനം**

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നമ്പർ 4005

21.10.2016 ലെ മറുപടിക്ക്

പ്ലാറ്റ് സമുച്ചയങ്ങളുടെ നിർമ്മിതി

ചോദ്യം

ഉത്തരം

പ്രൊഫ.ആബിദ് ഹുസൈൻ തങ്ങൾ :
ശ്രീ.പി.കെ.ബഷീർ :
ശ്രീ.സി.മമ്മൂട്ടി :
ശ്രീ.പി.കെ.കുഞ്ഞാലിക്കുട്ടി :

ശ്രീ.കെ.റ്റി.ജലീൽ
(തദ്ദേശസ്വയംഭരണവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും
വഖഫ് ഹജ്ജ് തീർത്ഥാടനവും വകുപ്പു മന്ത്രി)

- | | |
|---|--|
| <p>(എ) സംസ്ഥാനത്തെ നഗരങ്ങളിൽ വൻകിട പ്ലാറ്റ് സമുച്ചയങ്ങളുടെ നിർമ്മിതി വർദ്ധിച്ചുവരുന്ന കാര്യം ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടോ;</p> <p>(ബി) പ്ലാറ്റുകളുടെ പരമാവധി ഉയരം സംബന്ധിച്ച് നിയമം പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടോ; എങ്കിൽ വിശദമാക്കുമോ;</p> <p>(സി) ആവശ്യമായ ശുദ്ധജല വിതരണ ശൃംഖല, ഡ്രെയിനേജ് സംവിധാനം, വൈദ്യുതി വിതരണ സംവിധാനം, ഗതാഗത സൗകര്യം എന്നിവ കാര്യക്ഷമമായിട്ടില്ലാത്ത മേഖലകളിലെ വൻകിട പ്ലാറ്റുകൾ തദ്ദേശവാസികളുടെ പരിമിത അടിസ്ഥാന സൗകര്യങ്ങൾക്കു പോലും ഹാനികരമാവുന്ന അവസ്ഥ സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽ വന്നിട്ടുണ്ടോ; എങ്കിൽ പ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണ വ്യവസ്ഥകൾ പരിഷ്കരിക്കാനും, കർശനമാക്കാനും ഉദ്ദേശിക്കുന്നുണ്ടോ എന്ന് വ്യക്തമാക്കുമോ?</p> | <p>(എ) ഉണ്ട്; സംസ്ഥാനത്ത് നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരമാവധി ഉയരം സംബന്ധിച്ച് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ (ചട്ടം 32) പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട് (പകർപ്പ് ഉള്ളടക്കം ചെയ്യുന്നു).</p> <p>(സി) ശുദ്ധജല വിതരണ ശൃംഖല, ഡ്രെയിനേജ് സംവിധാനം, വൈദ്യുതി വിതരണ സംവിധാനം എന്നിവ ശാസ്ത്രീയമായി കണക്കിലെടുത്തല്ല വൻകിട പ്ലാറ്റുകളുടെ അനുമതി നൽകുന്നത്. എന്നാൽ അപ്രൂവ് ചെയ്ത ചില മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ ഇത് സംബന്ധിച്ച വിശദമായ അനാലിസിസ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ അക്സസിനെ സംബന്ധിച്ച് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് ചട്ടം 33-ൽ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്ലാറ്റ് നിർമ്മാണ വ്യവസ്ഥകൾ പരിഷ്കരിക്കുന്നതും, കർശനമാക്കുന്നതും സംബന്ധിച്ച് പരിശോധിച്ച ആവശ്യമെങ്കിൽ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.</p> |
|---|--|



സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ

(ii) ചട്ടം 30, ഉപചട്ടം (2) ലെ (iii)-ാം കുറിപ്പിൻ കീഴിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള, ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ഉപയോഗങ്ങൾക്ക് സൗകര്യംനൽകുന്ന കൈവശഗണ ഗ്രൂപ്പുകളിൽപ്പെട്ട ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റേയോ കെട്ടിടസമുച്ചയത്തിന്റേയോ സംഗതിയിൽ, ബന്ധപ്പെട്ട കൈവശഗണങ്ങൾക്ക് കീഴിലുള്ള തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ തിട്ടപ്പെടുത്തപ്പെട്ട ശരാശരിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിന്മേൽ, F.A.R-ഉം വ്യാപ്തിയും കണക്കാക്കേണ്ടതാണ്.

(3) പട്ടിക 2, കോളം (5)-ൽ കാണിച്ചിട്ടുള്ള FAR അനുവദിക്കുന്നതിനായി, കോളം (4)-ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള അനുവദനീയമായ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ കവിഞ്ഞുള്ള ഓരോ ചതുരശ്രമീറ്ററിനും ആയിരം രൂപാ വീതം അധികഫീസ് നൽകേണ്ടതാണ്.

കോടതി വിധി

ഈ ചട്ടങ്ങളിലെ വിവിധ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ടാണ് അപ്പീൽവാദി തന്റെ നാലുനില കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചത്. എന്നാൽ ചില വ്യവസ്ഥകൾ ചുമത്തിക്കൊണ്ട് ഗവൺമെന്റ് ഇത് ക്രമവൽക്കരിച്ചു. ഇതിനുശേഷമാണ് മേൽപ്പറഞ്ഞ കെട്ടിടത്തിന്റെ പാർക്കിംഗ് മേഖലയ്ക്കായി മാറ്റിവച്ച സ്ഥലത്ത് അപ്പീൽവാദി മറ്റൊരു മൂന്നു നില കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നൽകിയത്. അപ്പീൽവാദിയുടെ മേൽപ്പറഞ്ഞ അനധികൃത നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അപേക്ഷ അനുവദിക്കുകയാണെങ്കിൽ അത് ചട്ടം 30, 31 എന്നിവയുടെ നഗ്നമായ ലംഘനമാകുന്നതാണ്.

[Lazer Robert T. v. C.M. Mohammed Sheriff & Ors 2008 (4) KHC 1016]

32. കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം (Height of buildings).— (1) ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിന്റെയും അല്ലെങ്കിൽ കെട്ടിടഭാഗത്തിന്റെയും പരമാവധി ഉയരം താഴെപ്പറയും വിധം തെരുവിന്റെ വീതിക്കനുസൃതമായി പരിമിതപ്പെടുത്തേണ്ടതാകുന്നു.—

(a) കെട്ടിടത്തിന്റേയോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിന്റേയോ പരമാവധി ഉയരം പ്ലോട്ടിന്റെ അതിരിനോടു ചേർന്നുള്ള തെരുവിന്റെ വീതിയുടെ ഇരട്ടിയും തെരുവിനോടു ചേർന്നുള്ള പറമ്പിന്റെ വീതിയുടെ ഇരട്ടിയും കൂട്ടിയാലുള്ളതിനെ കവിയുവാൻ പാടില്ലാത്തതും കെട്ടിടമോ തൽസ്ഥാനീയ ഭാഗമോ നിലയോ (corresponding portion or floor) കെട്ടിട രേഖയിൽ നിന്നും പുറകിലാകുന്ന ഓരോ അഞ്ചു സെന്റീമീറ്ററിനും മൂന്നു മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ ആനുപാതികമായി കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം വീണ്ടും വർദ്ധിപ്പിക്കാവുന്നതുമാണ്;

(b) ഒരു കെട്ടിട പ്ലോട്ട് വ്യത്യസ്ത വീതിയുള്ള രണ്ടോ അതിൽ കൂടുതലോ തെരുവുകളുമായി തൊട്ടിരിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, ഈ ചട്ടങ്ങളുടെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി, കെട്ടിടപ്ലോട്ട്, ഏറ്റവും വീതിയുള്ള തെരുവിനെ തൊട്ടിരിക്കുന്നതായി കരുതപ്പെടുന്നതും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം പ്രസ്തുത തെരുവിന്റെ വീതിയാൽ ക്രമീകരിക്കപ്പെടുന്നതും അടുത്തുള്ള ഇടുങ്ങിയ തെരുവുകളെ സംബന്ധിച്ച് ഇതേ ഉയരം തന്നെ തുടരാവുന്നതുമാണ്;

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ


എന്നാൽ, ഈ ചട്ടപ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരനിയന്ത്രണം (height restriction) കെട്ടിടരേഖയുടെ 12 മീറ്റർ ഉള്ളിൽ വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കോ അതിന്റെ ഭാഗങ്ങൾക്കോ മാത്രം നിർബന്ധിതമാക്കുന്നതാണ്:

എന്നുമാത്രമല്ല, കെട്ടിടത്തോട് ചേർന്നുള്ള മേൽക്കൂര നിർമ്മാണങ്ങൾ പോലുള്ള കോവണി ടവറുകളും ഓവർ ഹെഡ് ടാങ്കുകളും എയർകണ്ടീഷനിംഗ് റൂമുകളും ലിഫ്റ്റ് റൂമുകളും സെല്ലുലാർ ടെലികമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ഉപകരണ നിർമ്മാണങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ ടവർ നിർമ്മാണങ്ങളും കാബിൻ റൂമുകളും ചിമ്മനികളും കൈവരികളും പെന്റ് ഹൗസുകൾ ഒഴികെയുള്ള സമാന മേൽക്കൂര നിർമ്മാണങ്ങളും (cabin rooms, chimneys, parapet walls and similar roof structures other than pent houses) കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം സംബന്ധിക്കുന്ന ഈ ചട്ടത്തിന്റെ ആവശ്യത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതല്ല;

എന്നുതന്നെയുമല്ല, അലങ്കാരപ്പണി ഒഴികെയുള്ള മറ്റ് പ്രവർത്തനങ്ങളില്ലാത്ത വാസ്തുശില്പ നിർമ്മാണ സംബന്ധമായ ഘടനകളും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം സംബന്ധിക്കുന്ന ഈ ചട്ടത്തിന്റെ നിബന്ധനയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതല്ല.

(2) വിമാനത്താവളങ്ങൾക്ക് സമീപമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെയും പണിപ്പാടുകളുടെയും ഉയരം സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ 3-ാം പട്ടികയിൽ കാണും പ്രകാരം വീണ്ടും പരിമിതപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതാകുന്നു. ഇത്, 1934-ലെ വ്യോമയാന (1-ാം) ആക്റ്റിൻകീഴിൽ ഇൻഡ്യാ ഗവൺമെന്റ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഏതെങ്കിലും വിജ്ഞാപനത്തിന് വിധേയമായിരിക്കുന്നതാണ്.

എന്നാൽ, ബന്ധപ്പെട്ട വിമാനത്താവള അധികാരിയിൽ നിന്നും നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വാങ്ങി, പെർമിറ്റ് നൽകുന്ന സെക്രട്ടറിക്ക് മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കുന്നപക്ഷം 3-ാം പട്ടികയിൽ കാണുന്ന ഉയരം കവിയുന്ന കെട്ടിടങ്ങളും പണിപ്പാടുകളും പ്രതിഷ്ഠാപനങ്ങളും (installations) അനുവദിക്കുന്നതാണ്.


സെക്രട്ടറി ഓഫീസർ