

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ



സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിലെ വഞ്ചിയൂർ വാർഡിലെ വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിലെ സർവ്വെ നമ്പർ 1311/2-3, 1311, 1312/1, 1312/2 എന്നീ നമ്പരുകളിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന വാണിജ്യ കെട്ടിടത്തിന്റെ ക്രമവത്കരണം സംബന്ധിച്ച് കെട്ടിട ഉടമകളായ ശ്രീ ബിജു രമേഷ്, ശ്രീമതി റാണി ബിജു എന്നിവർ സമർപ്പിച്ച 22705/2016 ാം നമ്പർ റിട്ട് പെറ്റീഷൻ മേൽ ബഹു . കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ 29.01.2021 ലെ വിധിന്യായം നടപ്പിലാക്കി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിപ്പിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർഎ) വകുപ്പ്

G.O.(Rt) No.1970/2021/LSGD

തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 11/10/2021

പരാമർശം:-

1. ശ്രീ ബിജു രമേഷ്, ശ്രീമതി റാണി ബിജു എന്നിവർ ഫയൽ ചെയ്ത 22705/2016 (K) ാം നമ്പർ റിട്ട് പെറ്റീഷൻ മേലുള്ള ബഹു. കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ 29.01.2021 ലെ വിധിന്യായം.
2. തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയുടെ 06.09.2021 ലെ ഇ14/105564/2021 ാം നമ്പർ റിപ്പോർട്ട്.
3. മുഖ്യനഗരാസൂത്രകന്റെ 06.09.2021 ലെ ടിസിപിസിടിപി /1720/ ഇ1 ാം നമ്പർ റിപ്പോർട്ട്.
4. തിരുവനന്തപുരം ജില്ലാ നഗരാസൂത്രകന്റെ 06.09.2021 ലെ ടിസിപിടിപിഎം/1092/2021 ഡി ാം നമ്പർ റിപ്പോർട്ട് .
5. 08.09.2021 ൽ സർക്കാർ നടത്തിയ ഹിയറിംഗ്.

ഉത്തരവ്

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിലെ വഞ്ചിയൂർ വാർഡിൽ വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിലെ സർവ്വെ നമ്പർ 1311/2-3, 1311, 1312/1 ,1312/2 എന്നീ നമ്പരുകളിലെ 17 സെന്റ് സ്ഥലത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ശ്രീ. ബിജു രമേഷ്, ശ്രീമതി. റാണി ബിജു എന്നിവരുടെ ഉടമസ്ഥയിലുള്ള വാണിജ്യവശ്യത്തിനുള്ള നിർമ്മിതിയുടെ ക്രമവത്കരണം സംബന്ധിച്ച വിഷയത്തിൽ തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയ്ക്കുവേണ്ടി സെക്രട്ടറി ഫയൽ ചെയ്ത 22705/2016 ാം നമ്പർ റിട്ട് പെറ്റീഷൻ പരാമർ ശം 1 പ്രകാരമുള്ള വിധിന്യായ പ്രകാരം, പ്രസ്തുത നിർമ്മിതി സംബന്ധിച്ച ക്രമവത്കരണ അപേക്ഷ (എക്സിബിറ്റ് ആർ1(എച്ച്)) തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ വിധിന്യായം ലഭിച്ച് ഒരുമാസത്തിനകം അഭിപ്രായം സഹിതം കേസിലെ 4 ാം അഡീഷണൽ എതിർകക്ഷിയായ (Additional 4th respondent) സർക്കാരിൽ സമർപ്പിക്കുവാനും ആയതിൽ സർക്കാർ കേസിലെ 1, 2 റെസ്പോണ്ടന്റുകളായ ശ്രീ ബിജു രമേഷ്, ശ്രീമതി റാണി ബിജു എന്നിവരെയും തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയേയും നേരിൽകേട്ട് 2 മാസത്തിനകം തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളുവാനും ഉത്തരവായിരുന്നു.

2) പരാമർശം(1) ലെ വിധിന്യായം നടപ്പാക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി കേസിലെ 1, 2 റെസ്പോണ്ടൻസിനെ

പ്രതിനിധീകരിച്ച് അഡ്വ.രാജേഷ് ആർ. ശ്രീ ബിനു (പ്രോജക്ട് മാനേജർ) എന്നിവരെയും, തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ സെക്രട്ടറി, തിരുവനന്തപുരം ഡെപ്യൂട്ടി ടൗൺ പ്ലാനർ എന്നിവരെയും പരാമർശം (5) പ്രകാരം നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി. പരാമർശം 2-4 വരെ ലഭ്യമായ രേഖകളും, റിപ്പോർട്ടുകളും പരിശോധിക്കുകയും ചെയ്തു.

3) പ്രസ്തുത നിർമ്മിതി സംബന്ധിച്ച്, പരാമർശം 2,3 പ്രകാരം, തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ, ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ എന്നിവരുടെ അനുമതിയോടെ റിപ്പോർട്ട് സർക്കാർ വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിൽ താഴെ പറയുന്ന ചട്ടലഘനങ്ങൾ കണ്ടെത്തുകയുണ്ടായി.

- I. പൂർത്തീകരണ പ്ലാൻ പ്രകാരമുള്ള മുഴുവൻ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളും സൈറ്റിൽ പൂർത്തീകരിച്ചു കാണുന്നില്ല. സർവ്വീസ് ഫെസിലിറ്റിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഇലക്ട്രിക്കൽ പാനൽ & DG Set, വാട്ടർ സപ്ലൈ & സാനിറ്ററി അറേഞ്ച്മെന്റ്സ് എന്നിവ പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടില്ല.
- II. പൂർത്തീകരിച്ച ഷോപ്പിംഗ് കോംപ്ലക്സിന്റെ Front yard-ൽ 10.0 മീറ്റർ വരെ ഉയരത്തിനുള്ളിൽ cantilever slab 1.8m ഓളം പുറത്തേക്ക് തള്ളി നിൽക്കുന്നു. ഇതുകാരണം 5.40 മീറ്റർ front yard-ൽ 3.60 മാത്രമേ ലഭ്യമാകുന്നുള്ളൂ. (KMBR 99 ചട്ടം 24(3) ലഘനം.)
- III. പെർമിറ്റ് പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ വടക്ക് പടിഞ്ഞാറ് ഭാഗം 1.50 മീറ്റർ സെറ്റ്ബാക്ക് നൽകിയിരുന്നു. എന്നാൽ ടി ഭാഗത്ത് എല്ലാ ഫ്ലോറിലും ബാൽക്കണി അതിർത്തി ചേർത്ത് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. (KMBR 99 ചട്ടം 56(2)-ന്റെ ലഘനം)
- IV. പെർമിറ്റ് പ്രകാരം Lower basement floor-ൽ vehicle ramp access width 2.70m നു പകരം 2.4 മീറ്ററും upper basement floor-ൽ ഇത് 2.6 മീറ്ററും ആണ് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുള്ളത്. (KMBR 99 ചട്ടം 34 ലഘനം)
- V. Sixth floor plan-ൽ electrical plant room, mercantile area എന്നിവ വേർതിരിച്ച് കാണിച്ചിട്ടില്ല.
- VI. Completion drawing പ്രകാരവും പെർമിറ്റ് drawing പ്രകാരവും floor height 3.00 m ആണ് നൽകിയിട്ടുള്ളത്. എന്നാൽ actual construction പ്രകാരം എല്ലാ നിലകളുടെയും ഉയരം permitted height-നേക്കാൾ അധികരിച്ചുവരുന്നു. ആയത് ലഭ്യമായിട്ടുള്ള Airpost Authority of India NOC പ്രകാരമുള്ള സൈറ്റ് എലിവേഷൻ വിരുദ്ധമാണ്. (KMBR 99 ചട്ടം 113-ന്റെ ലഘനം.)
- VII. കമ്പ്ലീഷൻ പ്ലാൻ പ്രകാരം മിക്കവാറും എല്ലാ ഫ്ലോറുകളിലും ഇലക്ട്രിക്കൽ പ്ലാന്റ് റൂം, എ. സി. പ്ലാന്റ് റൂം, DG Set ഇവ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. പൂർത്തീകരിച്ച ടി ഫ്ലോറുകളിൽ ഇപ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണം കാണുന്നില്ല. ഇതു സ്ഥാപിക്കാതിരുന്നത് FAR ഏരിയയിൽ വർദ്ധനവ് ഉണ്ടാകുകയും പരമാവധി FAR ആയ 4-ൽ അധികരിക്കുകയും ചെയ്യും.
- /III. കമ്പ്ലീഷൻ പ്ലാൻ പ്രകാരമുള്ള Land area-യും പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള Land area-യും പരിശോധിച്ചതിൽ വ്യത്യാസം കാണുന്നു. പുതുതായി വസ്തു കൂട്ടിച്ചേർത്തതായി പരിശോധനയിലും കാണുന്നില്ല.
- IX. റിവൈസ്ഡ് പെർമിറ്റ് കാലാവധി 01.08.2010 വരെ മാത്രമാണ്. ആയത് Renew/Extension നടത്തിയിട്ടില്ല. കൂടാതെ ടി പെർമിറ്റ് 02.07.2012-ൽ നഗരസഭ സെക്രട്ടറി നദ്ദു ചെയ്ത് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളതുമാണ്.
- X. നിലവിലുള്ള ചട്ട പ്രകാരം ബെസ്സെന്റ് ഫ്ലോറുകളിൽ കാർ പാർക്കിംഗ് സാധ്യമാകുന്നില്ല. ഇത് ചട്ടം 34-ന്റെ ലഘനമാണ്. ആയതിനാൽ ടി ഷോപ്പിംഗ് കോംപ്ലക്സിന് ആവശ്യമായ 22 Nos. Car parking-ൽ 21 Nos. parking ഉം ലഭ്യമല്ല.
- XI. Completing plan-ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന 'Duct' സൈറ്റിൽ ലഭ്യമല്ല. ഇതും FAR-ൽ വ്യത്യാസം വരുത്തുന്നു.

ഇതും റൂൾ 31 ലംഘിച്ചിരിക്കുന്നു.

XII. നിർമ്മാണ സ്ഥലം ഉൾപ്പെട്ട വഞ്ചിയൂർ വില്ലേജിൽ സർവ്വേനമ്പർ 1311, 1312 ന്റെ MG Road-ൽ നിന്നും 47.22 മീറ്റർ depth ആണുള്ളത്. ആയതിന്റെ 25m depth-ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഭാഗം. അംഗീകൃത 'DTP scheme for MG road from Spencer Junction to Power house road junction'-ലും ബാക്കി ഭാഗം sanctioned Master Plan-ലും ഉൾപ്പെടുന്നതായി കാണുന്നു. DTP Scheme പ്രകാരം നിർമ്മാണം abut ചെയ്യുന്ന റോഡിന് 25m widening proposal ഉള്ളതായി കാണുന്നു. റോഡിന് നിലവിൽ 22.45m വീതിയാണ് ഉള്ളത്. Widening-നുള്ള സ്ഥലം കണക്കിലെടുത്താൽ high rise building ന്റെ front ൽ ആവശ്യമായ clear motorable open space of 5m ബാധിക്കുമെന്ന് കാണുന്നു. ഇവ മാസ്റ്റർപ്ലാൻ, KM Act, Section 383(A) എന്നിവയുടെ ലംഘനങ്ങളാണ്

<III. റഗുലറൈസേഷൻ ഉത്തരവിലെ Appendix II പ്രകാരം പാലിക്കേണ്ടുന്ന വ്യവസ്ഥകളിൽ താഴെ പറയുന്ന ന്യൂനതകൾ കാണുന്നു.

- I. ചട്ടം 40A പ്രകാരമുള്ള Main entrance, Ramp, Toilet എന്നിവ നൽകിയിട്ടില്ല.
- II. പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള fire stair ന് breakable glass സംവിധാനം നൽകിയിട്ടില്ല.
- III. ടി നിർമ്മാണത്തിന്റെ രണ്ട് വശങ്ങളും abut ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാൽ ഹൈറൈസ് കെട്ടിടത്തിന് KMBR 99 ചട്ടം 117 പ്രകാരം ആവശ്യമുള്ള 5m side open space ലഭ്യമല്ലെന്ന് കാണുന്നു. അതിനാൽ ക്രമവൽക്കരണചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാത്തതായി കാണുന്നു.
- IV. DTP സ്കീം പ്രകാരം നിർമ്മാണസ്ഥലം ഉൾപ്പെടുന്ന Commercial zone-ന് കവറേജ് - 50%, FAR - 2.5 ആണ് അനുവദനീയമായിട്ടുള്ളത്. എന്നാൽ പ്ലാൻ പരിശോധിച്ചതിൽ കവറേജ് - 63.14%, FAR - 5.33 ഉള്ളതായി കാണുന്നു. Scheme violation ഉള്ളതിനാൽ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടം 6(4) (ii) പാലിക്കാത്തതായി കാണുന്നു.
- V. ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള Appendix II പാലിക്കാത്തതിനാലും Scheme Violation ഉള്ളതിനാൽ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടം 6(4) (ii) പാലിക്കാത്തതിനാലും ടി നിർമ്മാണം നിലവിലെ അവസ്ഥയിൽ ക്രമവൽക്കരിക്കുവാൻ സാധ്യമല്ലാത്തതായി കാണുന്നു.

4) പരാമർശം (5) പ്രകാരമുള്ള ഹിയറിംഗ് വേളയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികൾ കണ്ടെത്തിയ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിലെ ചട്ടലംഘനങ്ങൾ വിശകലനം ചെയ്യവേ, നിർമ്മിതിയിലെ ചട്ടലംഘനങ്ങൾ ബോധ്യപ്പെടുത്തുവാനും ടി ചട്ടലംഘനങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനായി ആവശ്യമായ തുടർ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുവാനായി പരിഹരിക്കപ്പെടേണ്ട ലംഘനങ്ങൾ ഏതൊക്കെയാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കി കൊണ്ടുള്ള തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയുടെ റിപ്പോർട്ടും, സർക്കാരിൽ നിന്നുള്ള നിർദ്ദേശമോ ലഭ്യമാകണം എന്നും കൂടാതെ ആയത് ക്രമപ്പെടുത്തി നൽകാൻ അറ്റപത് ദിവസത്തെ സമയപരിധി കൂടി നൽകണമെന്നും 1, 2 എതിർ കക്ഷികളുടെ പ്രതിനിധികൾ ആവശ്യപ്പെടുകയുണ്ടായി.

5) സർക്കാർ ഈ വിഷയം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. മേൽ പ്രസ്താവിച്ച വസ്തുതകളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ 1, 2 എതിർ കക്ഷികളുടെ ആവശ്യം അർഹമായി പരിഗണന നൽകേണ്ടതാണെന്ന് വിലയിരുത്തുകയുണ്ടായി. ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ താഴെ പറയുന്ന നിർദ്ദേശം പുറപ്പെടുവിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് ഉത്തരവാകുന്നു.

എ) മേൽ ഖണ്ഡിക 3 ൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിലെ ചട്ടലംഘനങ്ങൾ ഈ സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിപ്പിച്ച തീയതി മുതൽ 60 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ചട്ട ലംഘനം പരിഹരിക്കുന്നതിനുള്ള ആവശ്യമായ നടപടികൾ 1.2 റസ്പോണ്ടന്റുകൾ സ്വീകരിച്ച് ചട്ടലംഘനങ്ങൾ ക്രമപ്പെടുത്തി തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാൻ 1.2 റസ്പോണ്ടന്റുകൾക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകുന്നു.

ബി) ഇക്കാര്യത്തിനായി മേൽ സൂചിപ്പിച്ച 60 ദിവസത്തിനു പുറമെ അധിക സമയം അനുവദിക്കുന്നതല്ല.

സി) ടി സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ Action Taken Report തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയ്ക്ക് 1.2 റസ്പോണ്ടന്റുകൾ സമർപ്പിക്കാത്ത പക്ഷം ഇനിയൊരറിയിപ്പില്ലാതെ ടി അനധികൃത നിർമ്മാണത്തിനെതിരെ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.

ഡി) പ്രസ്തുത നിർദ്ദേശത്തിൽ വീഴ്ച വരുത്തിയാൽ, ടി നിർമ്മാണത്തിനെതിരെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ളതും, ടി കോടതിവിധിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ളതുമായ നടപടി കോർപ്പറേഷൻ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

6. മേൽ പറയും പ്രകാരം ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുൻപാകെ തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി ഫയൽ ചെയ്ത 22705/2016 (K) നമ്പർ റിട്ട് പെറ്റീഷൻമേലുള്ള 29.01.2021 ലെ വിധിന്യായം നടപ്പാക്കിയിരിക്കുന്നു.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
Lizymol E
Deputy Secretary

അഡ്വ.ജനറൽ, കേരള, എറണാകുളം. (ആമുഖ കത്ത് സഹിതം)

സെക്രട്ടറി, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ.

ശ്രീ. ബിജു രമേശ്, ശ്രീമതി. റാണി ബിജു, രാജധാനി ബിൽഡിംഗ്, ഈസ്റ്റ് ഫോർട്ട്, തിരുവനന്തപുരം.

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം.

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്).

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (പ്ലാനിംഗ്).

അക്വൈരറ്റ് ജനറൽ, കേരള (ഓഡിറ്റ്)/(എ&ഇ), തിരുവനന്തപുരം.

✓ എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ

(ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി).

സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by Suja S K

Date: 11-10-2021 14:19:01

Reason: Approved