"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 - കോട്ടയം രജിസ്ട്രേഷൻ കോംപ്ലക്സ് കെട്ടിടത്തിന് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം ഇളവനുവദിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർഎ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1129/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 07-05-2025

പരാമർശം:-
1. 10.01.2022-ലെ ജിഒ(ആർറ്റി.) നം.47/2022/LSGD
2. രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ 08.12.2022-ലെ IGR/6424/2021-FIN5 നമ്പർ കത്ത്
3. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 12.08.2023, 03.08.2024 തീയതികളിലെ LSGD/PD/33588/2023-TCPB2 നമ്പർ കത്തുകൾ.

ഉത്തരവ്

കോട്ടയം നഗരസഭ പരിധിയിൽ കിഫ്ബി പദ്ധതിയിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി നിർമ്മാണപ്രവർത്തനം പൂർത്തിയാക്കിയ രജിസ്ട്രേഷൻ കോംപ്ലക്സ് കെട്ടിടത്തിന് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഇളവ് നൽകി ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിന് പരാമർശം (2) പ്രകാരം രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ അപേക്ഷിച്ചിരുന്നു. പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് ചുവടെപ്പറയുന്ന ചട്ടലംഘനങ്ങൾ നിലനിൽക്കുന്നതായി കോട്ടയം നഗരസഭയിൽ നിന്ന് അറിയിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും പരാമർശം (1) പ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു.

- KMBR 1999 റൂൾ 31(2) പ്രകാരം ഓഫീസ്/ബിസിനസ്സ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പരമാവധി കവറേജ് 40% ആണ് അനുവദനീയമായിട്ടുള്ളത്. എന്നാൽ ടി കെട്ടിടത്തിന് 47% ഉള്ളതായി കാണുന്നു.
- KMBR 1999 റൂൾ 34(4) പ്രകാരം 12 കാർ പാർക്കിംഗ് വേണ്ടിടത്ത് 6 പാർക്കിംഗ് മാത്രമേ നൽകിയിട്ടുള്ളു.
- KMBR 1999 റൂൾ 31(4) പ്രകാരം 45 സ്ക്വയർ മീറ്റർ സ്ഥലം ഇരുചക്ര പാർക്കിംഗിനായി നൽകിയിട്ടില്ല.
- KMBR 1999 റൂൾ 54(4എ) പ്രകാരം Fire NOC ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല.
- KMBR 1999 റൂൾ 54(3) പ്രകാരം minimum front yard നൽകിയിട്ടില്ല.

ഫയർ സർവ്വീസ് ഡയറക്ടർ ജനറലിന്റെ 16/04/2019-ലെ എഫ്.2/9400/16 നമ്പർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ഫയർ NOC ആവശ്യമില്ലാത്ത വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയാണ് കെട്ടിട നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ചതും പൂർത്തിയായിട്ടുമുള്ളതെന്നും, കോട്ടയം നഗരസഭയിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി പ്ലാൻ സമർപ്പിച്ച്

അതിന് നഗരസഭയിൽ നിന്ന് NOC ലഭിച്ച പ്രകാരമാണ് കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും പരാമർശം (2) പ്രകാരം അറിയിച്ചിരുന്നു.

2) ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ + 4 നിലകളോട് കൂടിയ പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് 1400 സ്ക്വയർ മീറ്റർ വിസ്തീർണവും 17.7 മീറ്റർ ഉയരവുമുണ്ടെന്നും KMBR 1999 പ്രകാരം പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചപ്പോൾ അംഗീകൃത ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയയിൽ നിന്ന് 230 ചതുരശ്രമീറ്റർ വർദ്ധിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ പരാമർശം (1) പ്രകാരം പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം 2019-ലെ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായി ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ടതാണെന്നും ടി നിർമ്മാണത്തിന് ഫയർ എൻഒസി ലഭ്യമാകാത്തതിനു പുറമെ ചട്ടം 23 (Distance between plot boundary abutting the street & building), ചട്ടം 26(4) (setbacks), ചട്ടം 29 (parking), ചട്ടം 35(2) (fire escape staircase), ചട്ടം 37 (exit width), ചട്ടം 81(6) (motorable open space) എന്നിവയുടെ ലംഘനമുണ്ടെന്നും കൂടാതെ DTP സ്കീമിന്റെ ലംഘനവും ഉണ്ടെന്നും പരാമർശം (2) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണം ഉൾപ്പെടുന്ന പ്ലോട്ട് DTP Scheme in between Railway Station road and Irinjal Bridge എന്ന DTP Scheme-ൽ Land reserved for commercial use എന്ന സോണിൽ ആണ് ഉൾപ്പെടുന്നതെന്നും പരാമർശം (2) പ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു.

3) രജിസ്ട്രേഷൻ കോംപ്ലക്സ് കെട്ടിടം സംബന്ധിച്ച് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെപ്പറയുന്ന ശിപാർശകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

- പ്രസ്തുത നിർമാണം സർക്കാർ ഓഫീസ് ആയതിനാലും DTP Scheme പ്രകാരം commercial zone-ൽ professional offices, commercial offices എന്നിവ അനുവദനീയമായതിനാലും scheme variation-നുള്ള നടപടികൾ നടന്നുവരുന്നതിനാലും DTP scheme പ്രകാരം സർക്കാരിന് dispensation-നു പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ് .
- നാലാം നില ഉപയോഗിക്കുന്നില്ലെന്നും Water protection-നു വേണ്ടി മാത്രമാണെന്നും ഉറപ്പു വരുത്തുന്ന പക്ഷം കെട്ടിടം High rise building-ൽ നിന്നും ഒഴിവാകുന്നതും, ചട്ടം 81(6)-ന് ഇളവ് ആവശ്യമില്ലാത്തതും നാലാം നില ഉപയോഗിക്കാത്ത പക്ഷം ചട്ടം 37 (Exit width)-ന്റെ ലംഘനം ഒഴിവാകുന്നതുമാണ്.
- പബ്ലിക് ബിൽഡിംഗ് ആയതിനാൽ സുരക്ഷ പരിഗണിച്ച് ചട്ടം 35(2) (Fire escape Staircase) പാലിക്കുന്ന രീതിയിൽ ക്രമീകരണം നടത്താവുന്നതും ഫയർ NOC ലഭ്യമാക്കേണ്ടതുമാണ്.
- പൊതുആവശ്യത്തിനുള്ള സർക്കാർ നിർമ്മാണമായതിനാൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ ക്രമീകരണങ്ങൾ നടത്തുന്ന പക്ഷം 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)(എ) പ്രകാരം ചട്ടം 23, 26(4), 29 എന്നിവയ്ക്ക് ഇളവ് നൽകുന്നത് പരിഗണിക്കാവുന്നതും ഡിടിപി സ്കീം vary ചെയ്യുന്ന നടപടികൾ നടന്നു വരുന്നതിനാൽ ഡിടിപി സ്കീം clause 22(2) പ്രകാരം സർക്കാരിന് ഡിടിപി സ്കീമിൽ നിന്ന് ഡിസ്പെൻസേഷന് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്.

4) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. കോട്ടയം നഗരസഭ പരിധിയിൽ നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചിട്ടുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ വകുപ്പിന്റെ ഉപയോഗ ആവശ്യത്തിനായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടത്തിന് 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4)(എ) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് ചുവടെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ചട്ടം 23 (Distance between plot boundary abutting the street & building), ചട്ടം

26(4) (setbacks), ചട്ടം 29 (parking) എന്നിവയിൽ നിന്ന് ഇളവ് അനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

നിബന്ധനകൾ

1. DTP Scheme violation ഉള്ളതിനാൽ modification/dispensation നടപടികൾ പൂർത്തീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
2. നാലാം നില ഉപയോഗിക്കുന്നില്ലെന്നും weather protection-നു വേണ്ടി മാത്രമാണെന്നും ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് അധികാരി മുമ്പാകെ ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
3. നിർമാണം പൂർത്തീകരിച്ചപ്പോൾ അംഗീകൃത ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയയിൽ നിന്ന് 230 സ്ക്വയർമീറ്റർ വർദ്ധിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ പരാമർശം (1) പ്രകാരം പ്രസ്തുത നിർമാണം KMBR 2019-ന് അനുസൃതമായി ക്രമീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
4. ചട്ടം 35(2) (fire escape staircase) പാലിക്കുന്ന രീതിയിൽ ക്രമീകരണം നടത്തേണ്ടതാണ്.
5. പ്രസ്തുത കെട്ടിടം A1, A2, B, C, E, F, G1, G2, H എന്നീ വിനിയോഗഗണങ്ങൾക്ക് കീഴിൽ വരുന്നതും 1000 ച. മീറ്ററിലധികം നിർമ്മിത വിസ്തൃതിയോ, 15 മീറ്ററിലധികം ഉയരമോ ഉള്ളതോ അല്ലെങ്കിൽ ഗ്രൂപ്പ് D , I , J എന്നീ വിനിയോഗ ഗണങ്ങളിൽ വരുന്ന കെട്ടിടമോ ആണെങ്കിൽ ഫയർ NOC വാങ്ങേണ്ടതാണ്.
6. മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രകാരം അനുവദിക്കുന്ന ഇളവുകൾ ഒഴികെ മറ്റെല്ലാ കെട്ടിട നിർമാണ ചട്ടങ്ങളും പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് കോട്ടയം നഗരസഭ സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
JAYANTHI B S
ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറൽ, രജിസ്ട്രേഷൻ ഇൻസ്പെക്ടർ ജനറലിന്റെ കാര്യാലയം,
വഞ്ചിയൂർ, തിരുവനന്തപുരം - 695035
പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
ജില്ല ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, കോട്ടയം
സെക്രട്ടറി, കോട്ടയം നഗരസഭ
പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ഓഡിറ്റ് /എ&ഇ) കേരള, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് ആന്റ് ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജന സമ്പർക്ക വകുപ്പ്
(സർക്കാർ വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ / ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Shini Pereira. V
Date: 08-05-2025 13:12:16
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ