

പതിനാലാം കേരള നിയമസഭ
പത്തൊമ്പതാം സമ്മേളനം


കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ അപാകത പുനപരിശോധിക്കാൻ നടപടി

നക്ഷത്രചിഹ്നമിടാത്ത ചോദ്യം നം : 1473

6.03.2020- ൽ മറുപടി നൽകേണ്ടത്

<p align="center"><u>ചോദ്യം</u> ശ്രീ.മോൻസ് ജോസഫ്</p>	<p align="center"><u>മറുപടി</u> ശ്രീ.എ.സി.മൊയ്തീൻ (തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പുമന്ത്രി)</p>
<p>(എ) കടുത്ത ആശയക്കുഴപ്പം സൃഷ്ടിച്ച കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ അപാകത പുനപരിശോധിക്കാൻ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് നടപടി സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ടോ;</p>	<p>(എ) കാലാനുസൃതമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തുന്നതിനാണ് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ഭേദഗതി ചെയ്തത്. മാത്രമല്ല, കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകളുടെ പരിശോധന കൂടുതൽ ലളിതമാക്കുന്നതിനും അഴിമതിരഹിതമാക്കുന്നതിനും ഓൺലൈൻ പ്രോസസ്സിംഗ് സുഗമമാക്കുന്നതിനും ഉതകുന്ന തരത്തിലുള്ള വ്യവസ്ഥകളാണ് പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ളത്.</p>
<p>(ബി) ഏതെല്ലാം വ്യവസ്ഥകളാണ് പുതിയചട്ടത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നത് എന്നറിയിക്കാമോ; ചട്ടങ്ങളിലെ അപ്രായോഗികത ഒഴിവാക്കുന്നതിന് സ്വീകരിച്ച നടപടികൾ വ്യക്തമാക്കാമോ;</p>	<p>(ബി) ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ ഇതോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പുതിയ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ അപ്രായോഗികത ഒന്നും തന്നെയില്ല. ചട്ടങ്ങളിൽ കൂടുതൽ വ്യക്തത വരുത്തുവാനും കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകളുടെ പരിശോധന കൂടുതൽ ലളിതമാക്കുന്നതിനും ഓൺലൈൻ പ്രോസസ്സിംഗ് സുഗമമാക്കുന്നതിനും ഉതകുന്ന തരത്തിലുള്ള വ്യവസ്ഥകളാണ് പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ളത്.</p>
<p>(സി) തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ സോഫ്റ്റ് വെയർ പരിഷ്കരണ നടപടികൾ വിശദീകരിക്കാമോ;</p>	<p>(സി) 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളെ അടിസ്ഥാനമാക്കി വികസിപ്പിച്ച IBPMS സോഫ്റ്റ് വെയർ 8 അർബൻ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നടപ്പാക്കിയിട്ടുണ്ട്. പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ നിലവിൽ വന്ന സാഹചര്യത്തിൽ IBPMS സോഫ്റ്റ് വെയറിലും മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തേണ്ടതുണ്ട്. ആയതിന്റെ ജോലി പുരോഗമിച്ചു വരുന്നു. പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ ആയതു കൂടി ഉൾപ്പെടുത്തിയ ശേഷം IBPMS സോഫ്റ്റ് വെയർ തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിലവിൽ വരുന്നതാണ്.</p>

(ഡി)	<p>പല തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളും റോഡുകൾ സംബന്ധിച്ച വിജ്ഞാപനം ഇറക്കിയിട്ടില്ലാത്തതിനാലും പ്ലോട്ടുകൾക്ക് ഗുണം കിട്ടാത്തതായി മാറിയതിനാലും റോഡുകളിൽ നിന്ന് രണ്ടര മീറ്റർമാറി വീടു വയ്ക്കാമെന്ന വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് വ്യക്തത വരുത്തുവാൻ നടപടി സ്വീകരിക്കുമോ;</p>	<p>റോഡുകൾ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യേണ്ടത് അതാത് തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളാണ്. പഴയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഏത് റോഡിൽ നിന്നായാലും റോഡിൽ നിന്ന് കുറഞ്ഞത് 3 മീറ്റർ മാറി വേണമായിരുന്നു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കേണ്ടത്. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ 6 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ള നോട്ടീഫൈ ചെയ്യാത്ത റോഡുകളോട് ചേർന്നിരിക്കുന്ന ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹങ്ങൾ 2 മീറ്റർ മാറി നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണെന്ന തരത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ലഘൂകരിച്ചിട്ടുണ്ട്.</p>
(ഇ)	<p>കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം കൂടുന്തോറും കെട്ടിടത്തിനു ചുറ്റും തുറസ്സായ സ്ഥലം വേണമെന്ന വ്യവസ്ഥ കേരളത്തെ സംബന്ധിച്ച് അപ്രായോഗികമായതിനാൽ ഈ വ്യവസ്ഥ സംബന്ധിച്ച് പുനർചിന്തനം നടത്തുമോ; വ്യക്തമാക്കാമോ?</p>	<p>സംസ്ഥാനത്തു നിലവിലുണ്ടായിരുന്നതും ഇപ്പോൾ നിലവിലുള്ളതുമായ എല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങളിലും ഉൾപ്പെട്ട ഒരു വ്യവസ്ഥയാണ് കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം കൂടുന്നതിനനുസരിച്ച് ഓപ്പൺ സ്പേസ് & സെറ്റ്ബാക്ക് നൽകണമെന്നുള്ളത്. ഇത് ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്കു കൂടുതൽ സുരക്ഷ, വെളിച്ചം, വായുസഞ്ചാരം എന്നിവ നൽകുവാൻ സഹായിക്കുന്നു. അത്യാഹിത ഘട്ടങ്ങളിൽ സുരക്ഷാ ക്രമീകരണങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനും ആളുകളെ ഒഴിപ്പിക്കുന്നത് സുഗമമാക്കുന്നതിനും കൂടുതൽ ഓപ്പൺ സ്പേസ് ഗ്രൗണ്ടിൽ ലഭ്യമാക്കുന്നതുകൊണ്ടു സാധ്യമാകും. ആയതിനാൽ നിലവിലെ വ്യവസ്ഥയിൽ ഇളവ് നൽകുന്നത് ഇപ്പോൾ പരിഗണനയിലില്ല.</p>


 സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

ഉള്ളടക്കം

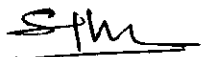
നിലവിലെ ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ

1. പഴയ ചട്ടത്തിൽ കെട്ടിട വിസ്തീർണ്ണം പല വിധത്തിൽ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. (ഉദാ. പ്ലാന്റ് ഏരിയ, ഫ്ലോർ ഏരിയ, ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ etc) ഫ്ലോർ കണക്കാക്കുന്ന രീതി സങ്കീർണ്ണമായതിനാൽ ദുരുപയോഗം ചെയ്തിരുന്നു. ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന് ഒറ്റ വിസ്തീർണ്ണം (ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ) കൊണ്ടുവന്നു (ചട്ടം 2(1), ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ കണക്കാക്കുമ്പോൾ, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗവും ഒഴിവാക്കുന്നില്ല എന്നത് പുതിയ വ്യവസ്ഥയാണ്.
2. പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചുറ്റും മരങ്ങൾ വെച്ചുപിടിപ്പിക്കുന്നത് പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്ന തരത്തിൽ പുതിയ ചട്ടം ഉൾപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. (ചട്ടം 76(3))
3. സ്ഥല ലഭ്യതയുടെ പരിമിതി മനസ്സിലാക്കി large Scale Development നുള്ള സ്ഥലവിസ്തീർണ്ണ പരിധി 2 ഹെക്ടറിൽ നിന്നും 1 ഹെക്ടറായി കുറച്ചു. (അദ്ധ്യായം IX)
4. പഴയ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഏത് റോഡിൽ നിന്നായാലും റോഡിൽ നിന്ന് കുറഞ്ഞത് 3 മീറ്റർ മാറി വേണം കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കേണ്ടത്. എന്നാൽ പുതിയ നിയമത്തിൽ 6 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ള നോട്ടീഫൈ ചെയ്യാത്ത റോഡുകളോട് ചേർന്നിരിക്കുന്ന ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹങ്ങൾ 2 മീറ്റർ മാറി നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണെന്ന തരത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ലഘൂകരിച്ചിരിക്കുന്നു.
5. പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി (പുതുക്കൽ/നീട്ടൽ എന്നിവ കൂടി ചേർത്ത് 3 വർഷം വെച്ച് 2 തവണ എന്ന തരത്തിൽ) 9 വർഷമാണ്. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി (പുതുക്കൽ/നീട്ടൽ എന്നിവ കൂടി ചേർത്ത് 5 വർഷം വെച്ച് 1 തവണ എന്ന തരത്തിൽ) 10 വർഷമായി ഉയർത്തിയിട്ടുണ്ട്.
6. പൊതുകെട്ടിടങ്ങളിൽ സന്ദർശകർക്ക് പ്രത്യേകമായി ശുചീകരണ സൗകര്യങ്ങൾ നൽകുന്നതിനെപ്പറ്റി പഴയ ചട്ടങ്ങളിൽ ഒന്നും പ്രതിപാദിക്കുന്നില്ല എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ പൊതു കെട്ടിടങ്ങളിൽ സന്ദർശകർക്കു നൽകേണ്ട ശുചീകരണ സൗകര്യങ്ങളെപ്പറ്റി വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.
7. കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് അനുവാദം വാങ്ങിയതിനുശേഷം അനിയന്ത്രിതമായ കാരണങ്ങൾകൊണ്ട് ചെറിയ തോതിൽ ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാൻ കഴിയാത്ത സാഹചര്യം പല അപേക്ഷകർക്കുമുണ്ടാകുന്നു. എന്നാൽ ചെറിയ ഇളവുകൾ പോലും അനുവദിക്കാൻ കഴിയാത്ത സ്ഥിതിയാണ് ഉണ്ടായിരുന്നത്. ഇത് പരിഹരിക്കാൻ ചില മാനദണ്ഡങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി ഒരു നിർമ്മാണത്തിന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും ഇളവ് നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരം സർക്കാരിന് നൽകുന്ന തരത്തിലുള്ള വ്യവസ്ഥ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിരിക്കുന്നു. പരമാവധി 15% വരെ ചില ചട്ടങ്ങളിലും, മറ്റ് ചിലതിൽ 10% വരെയും കവറേജിൽ 5% വരെയും ഇളവ് അനുവദിക്കാനാണ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്.

8. പഴയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ശരാശരി സെറ്റ് ബാക്കുകളും, മിനിമം വേ സെറ്റ് ബാക്കുകളും നൽകിയിട്ടുണ്ട്. ശരാശരി കണക്കാക്കുന്നതിൽ അവ്യക്തതയും ദുരുപയോഗവും ഉണ്ടായിരുന്നു. ഇതൊഴിവാക്കാനായി ഇപ്പോൾ ശരാശരി സെറ്റ് ബാക്ക് ഒഴിവാക്കി പകരം മിനിമം വേ സെറ്റ് ബാക്ക് മാത്രം ചട്ടത്തിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരിക്കുന്നു. ഇത് ചട്ടങ്ങൾ ഓൺലൈനായി പരിശോധിക്കുന്നതിന് സഹായകമാണ് (ചട്ടം 26)

9. പഴയ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ വിവിധ ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നൽകേണ്ട സെറ്റ് ബാക്ക് വിവിധ ചട്ടങ്ങളിലായാണ് നൽകിയിരിക്കുന്നത്. ഇത് ചട്ടങ്ങൾ പരിശോധിക്കുന്നതിന് സങ്കീർണ്ണമാക്കിയിരുന്നു. പുതിയ ചട്ടത്തിൽ സെറ്റ് ബാക്കുകൾ എല്ലാം ഒരു ചട്ടത്തിന്റെ (ചട്ടം 26) ഭാഗമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

10. കൂടുതൽ വ്യക്തത വരുത്തുന്നതിനും പരിശോധന എളുപ്പമാക്കുന്നതിനുമായി, നിയമപരമായി കെട്ടിടത്തിനു വരുന്ന എല്ലാ അനുമതികളും, എൻ.ഒ.സി യും ഒറ്റ റൂളിന്റെ (റൂൾ-5 ന്റെ) പരിധിയിൽ കൊണ്ടുവന്നിരിക്കുന്നു.


സെക്ഷൻ ഓഫീസർ