കേരള സർക്കാർ

<u>സംഗ്രഹം</u>

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ രാമനാട്ടുകര നഗരസഭയിലെ സുരഭി ഷോപ്പിംഗ് മാൾ എന്ന കെട്ടിടം നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ക്രമവത്കരിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1113/2021/തസ്വഭവ **തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 09/06/2021**

പരാമർശം:-
1) 15/2/2018 ലെ G.O.(P) No.11/2018/തസ്വഭവ നമ്പർ ഉത്തരവ്.
2) 03.09.2019 ലെ ആർ.ബി.3/295/2017/തസ്വഭവ നമ്പർ കത്ത്.
3) ശ്രീ. ഗോപാലൻ, ശ്രീമതി. പ്രഭാവതി എന്നിവർ 09.01.2021 ൽ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ.
4) രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറിയുടെ 17.02.2021 ലെ എ 3/898/21 നമ്പർ കത്ത്.
5) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 27.03.2021, 22.04.2021 തീയതികളിലെ TCPCTP/1764/2019-D നമ്പർ കത്തുകൾ.

<u>ഉത്തരവ്</u>

കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ രാമനാട്ടുകര നഗരസഭയിലെ റീ സർവ്വെ 296/5 എ, 1 എ, 297/3, 298/10 നമ്പരിലുൾപ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള സുരഭി ഷോപ്പിംഗ് മാൾ എന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനായി കെട്ടിട ഉടമകളായ ശ്രീ. ഗോപാലൻ, ശ്രീമതി. പ്രഭാവതി എന്നിവർ സർക്കാരിൽ സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ അപേക്ഷയിൻമേൽ, അപേക്ഷകനെ, ടൗൺ പ്ലാനർ, മറ്റു ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭ അധികാരികൾ എന്നിവരുടെ സാന്നിധ്യത്തിൽ 14.08.2019 ൽ സർക്കാർ നേരിൽ കേൾക്കുകയും, തുടർന്ന് പരാമർശം (1) ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടം സംബന്ധിച്ച സർക്കാർ ഉത്തരവ് പ്രകാരമുള്ള Drawing ഉം അനുബന്ധരേഖകളുമായി കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരണത്തിനുള്ള അപേക്ഷ നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കുന്നതിന് പരാമർശം (2) പ്രകാരം അപേക്ഷകന് നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു.

2. അപേക്ഷകർ ഇതേ കാര്യത്തിൽ പരാമർശം (3) പ്രകാരം വീണ്ടും നേരിൽ കേൾക്കണമെന്നാവശ്യപ്പെട്ട് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൻമേൽ 23/2/2021 ൽ അപേക്ഷകനെ നേരിൽ കേൾക്കുകയും, ടി ഹിയറിംഗ് വേളയിൽ, പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം കണക്കാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾ 2019 ലെ ചട്ടം ബാധകമാക്കുന്നതിന് പകരം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾ 1999 ലെ ചട്ടം ബാധകമാക്കണമെന്ന അപേക്ഷകന്റെ ആവശ്യത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾ 2019 ലെ ഉയരം വ്യാഖ്യാനിക്കുന്ന ചട്ടം 2(bf) ന്റെ ആനുകൂല്യം അപേക്ഷകന് നൽകികൊണ്ട് ഗ്രൗണ്ടിന്റെ ഉയരം വർദ്ധിപ്പിച്ച് ടി കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുവാൻ അനുമതി നൽകുവാൻ കഴിയുമോ എന്ന കാര്യത്തിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ അഭിപ്രായം ആരായുകയും ചെയ്തിരുന്നു.

3. സുരഭി ഷോപ്പിംഗ് മാൾ നിർമ്മാണം ക്രമവത്കരിക്കുന്നതിനായി കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ ക്രമവത്കരണ കമ്മിറ്റി മുമ്പാകെ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ, ക്രമവത്കരണ ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 6(4) "Safety and Security Provisions in the Building Rule, laid out in Appendix II" പാലിക്കാത്തതിനാൽ ജില്ലാതല കമ്മിറ്റി നിരസിക്കുകയുണ്ടായി. ക്രമവത്കരണ ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 10 പ്രകാരം ജില്ലാതല കമ്മിറ്റി നിരസിച്ച അപേക്ഷകളിൻമേൽ സർക്കാരിന് റിവ്യൂ പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് ബാധകമായ, 2,34,54,144/- രൂപ (രണ്ടു കോടി മുപ്പത്തി നാല് ലക്ഷത്തി അമ്പത്തി നാലായിരത്തി ഒരുനൂറ്റി നാല്പത്തി നാല് രൂപ മാത്രം) ക്രമവൽക്കരണ ഫീസ് ഈടാക്കി ചുവടെ പറയുന്ന നിബന്ധനകളോടെ ക്രമവത്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്ന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ പരാമർശം (5) പ്രകാരം ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

i) അപേക്ഷകൻ സമർപ്പിച്ച പ്ലാനിനുപരിയായി എന്തെങ്കിലും നിർമ്മാണം നിലവിലുണ്ടെങ്കിൽ ആയത് പൊളിച്ച് മാറ്റേണ്ടതാണ്.
ii) പരാമർശം (1) ലെ ഉത്തരവിലെ ചട്ടം 6(4) ലെ Appendix II ലെ 9-ാം നിബന്ധന പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ കിഴക്കു വശത്തെ റോഡിന് കുറഞ്ഞത് അഞ്ച് മീറ്റർ വീതി ഉണ്ടെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ ആ വശത്ത് കുറഞ്ഞത് 3.6 മീറ്റർ ഓപ്പൺ സ്പേസ് ലഭ്യമായിരിക്കണം. ഈ വശത്ത് ഏതെങ്കിലും നിർമ്മാണങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് 3.6 മീറ്റർ എങ്കിലും ഓപ്പൺ സ്പേസ് ലഭിക്കത്തക്ക വിധത്തിൽ പൊളിച്ചു മാറ്റണം. പ്രസ്തുത ചട്ടം 6(4) ലെ Appendix II ലെ 9-ാം നിബന്ധന പാലിക്കുന്നുവെങ്കിൽ മാത്രമേ നിർമ്മാണം ക്രമവത്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാവൂ.
iii) കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടം 40 എ പ്രകാരം നൽകേണ്ട facilities for persons disabilities, ചട്ടം 42 പ്രകാരമുള്ള Fire Escape Staircase എന്നിവ നൽകിയിരിക്കണം.
iv) ഫയർ ആന്റ് റസ്ക്യൂ വകുപ്പിന്റെ എൻ.ഒ.സി. ലഭ്യമാക്കിയിരിക്കണം.
v) കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടം നിഷ്കർഷിക്കുന്ന എല്ലാ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങളും പാലിച്ചിരിക്കണം
vi) ചട്ടം 26 എ പ്രകാരമുള്ള വേസ്റ്റ് ഡിസ്പോസൽ സംവിധാനം, ചട്ടം 109 എ പ്രകാരമുള്ള Ground Water arrangement, ചട്ടം 190 ബി പ്രകാരമുള്ള Rain Water Storage സംവിധാനം, ചട്ടം 190 സി പ്രകാരമുള്ള Solar Assisted Water Heating and Lighting സംവിധാനം എന്നിവ നൽകിയിരിക്കണം

4. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടത്തിലെ ചട്ടം 6(4) (IX) ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന Appendix II item 9 ൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിൽ സ്വീകരിച്ചിരിക്കുന്ന Safety provisions for High rise building (Chapter VII of KMBR 99) ലെ ചട്ടം 117(1) ചില നിബന്ധനകളോടെ സർക്കാരിന് ക്രമവൽക്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്നു കാണുന്നു.

5. മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ പരാമർശം (5) പ്രകാരമുള്ള ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ശുപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലും, മുകളിൽ പ്രസ്താവിച്ച നിബന്ധനകൾക്കു വിധേയമായും, 2,34,54,144/- രൂപ (രണ്ടു കോടി മുപ്പത്തി നാല് ലക്ഷത്തി അമ്പത്തി നാലായിരത്തി ഒരുനൂറ്റി നാല്പത്തി നാല് രൂപ മാത്രം) ക്രമവത്കരണ ഫീസായി ഒടുക്കിക്കൊണ്ട് കോഴിക്കോട് ജില്ലയിലെ രാമനാട്ടുകര നഗരസഭയിലെ റീ സർവ്വെ 296/5 എ.1 എ, 297/3, 298/10 നമ്പരിലുൾപ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള സുരഭി ഷോപ്പിംഗ് മാൾ എന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ അനധികൃത നിർമ്മാണം പരാമർശം (1) ലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് ആവശ്യമായ നടപടി സ്വീകരിക്കുവാൻ രാമനാട്ടുകര നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിക്ക് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

6. സുരഭി മാളിന്റെ കിഴക്കു വശത്തുള്ള വഴിയുടെ അതിർത്തി വ്യക്തമല്ല എന്നും എന്നാൽ ടി വഴിക്ക് ഉദ്ദേശം അഞ്ച് മീറ്റർ വീതിയുള്ളതായി കാണുന്നുവെന്നും, പരാമർശം (5) – ലെ 27.03.2021 ലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ അറിയിച്ചിട്ടുള്ളതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ കിഴക്കു വശത്തെ

വീതി സംബന്ധിച്ച് തർക്കമുണ്ടാകുന്ന പക്ഷം ആയത് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ അളന്ന് തിട്ടപ്പെടുത്തി വിവരം മുനിസിപ്പാലിറ്റിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. ടി നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിച്ചുകൊണ്ടുള്ള ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനു മുൻപ് പരാമർശം (1) പ്രകാരമുള്ള ക്രമവൽക്കരണ ഉത്തരവിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള മറ്റു എല്ലാ നിബന്ധനകളും കൃത്യമായി പാലിക്കപ്പെട്ടതായി നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

ബിശ്വനാഥ് സിൻഹ

പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി

ശ്രീ. ഗോപാലൻ.എ & ശ്രീമതി. പ്രഭാവതി. വി. സുരഭി ഹൗസ്, ചേളാരി പി.ഒ., മലപ്പുറം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
ടൗൺ പ്ലാനർ, കോഴിക്കോട്
സെക്രട്ടറി, രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി
പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ആഡിറ്റ്) കേരള, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
(ഉത്തരവ് വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നതിനായി)
കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് പകർപ്പ്

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ