150 YEARS OF CELEBRATING THE MAHATMA

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ

കൈപ്പുസ്തകം

കില

കേരള ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് ലോക്കൽ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ

കൈപ്പുസ്തകം

കേരള ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് ലോക്കൽ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ
മുളങ്കുന്നത്തുകാവ്, തൃശൂർ 680 581
ഫോൺ (ഓഫീസ്) : 0487-2207000
(ഡയറക്ടർ) : 0487-2201312
ഇ-മെയിൽ : info@kila.ac.in
വെബ് സൈറ്റ് : www.kila.ac.in

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ - കൈപ്പുസ്തകം

ചീഫ് എഡിറ്റർ :

ഡോ. ജോയ് ഇളമൺ

ഡയറക്ടർ, കില

എഡിറ്റർ :

ഡോ. ജെ.ബി. രാജൻ

അസ്സോസിയേറ്റ് പ്രൊഫസർ, കില

അസ്സോസിയേറ്റ് എഡിറ്റർ :

ശ്രീ. മാത്യു ആൻഡ്രൂസ്, അസിസ്റ്റന്റ് ഡയറക്ടർ, കില

അസിസ്റ്റന്റ് എഡിറ്റർ:

ശ്രീ. ഷൈജു എം., പ്രോഗ്രാം കോർഡിനേറ്റർ, കില

തയ്യാറാക്കിയത്:

ശ്രീ. സന്തോഷ് സി.എസ്., ഓഡിറ്റ് ഓഫീസർ, കെ.എസ്.എ.ഡി., പാലക്കാട്

കൈപ്പുസ്തക റിസോഴ്സ് ടീം:

ശ്രീ. സഞ്ജയ് പ്രഭു ഡി., സെക്രട്ടറി, കുഴിപ്പിള്ളി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, എറണാകുളം
ശ്രീ. എം. ഗംഗാധരൻ നായർ, സെക്രട്ടറി, മുളിയാർ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, കാസറഗോഡ്
ശ്രീ. സന്തോഷ് മാത്യു, പെർഫോർമൻസ് ഓഡിറ്റ് സൂപ്പർവൈസർ, ആലപ്പുഴ
ശ്രീ. ഉദയസിംഹൻ പി.പി., ജില്ലാ കോർഡിനേറ്റർ, ലൈഫ് മിഷൻ, ആലപ്പുഴ
ശ്രീ. രാജേഷ് ടി. വർഗ്ഗീസ്, സെക്രട്ടറി, ആരക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, എറണാകുളം
ശ്രീ. നന്ദകുമാർ സി., സെക്രട്ടറി, മലയിൻകീഴ് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, തിരുവനന്തപുരം
ശ്രീ. ശിവദാസ് എൻ. ആർ., അസി. സെക്രട്ടറി, കോന്നി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, പത്തനംതിട്ട
ശ്രീ. ശ്യാംകുമാർ കെ.യു., റിസോഴ്സ് പേഴ്സൺ, ഐ.കെ.എം., തിരുവനന്തപുരം
ശ്രീ. കെ.ജി. ബഷീർ, റിസോഴ്സ് പേഴ്സൺ, കില
ശ്രീ. അരുൺ ടി.ജെ., പഞ്ചായത്ത് അസിസ്റ്റന്റ് ഡയറക്ടർ, കാസർഗോഡ്
ശ്രീ. സുരേഷ് ബി.എൻ., പെർഫോർമൻസ് ഓഡിറ്റ് സൂപ്പർവൈസർ, കാസർഗോഡ്
ശ്രീ. നാരായണൻ. ഇ.വി., ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് ഓഫീസ്, കാസർഗോഡ്
ശ്രീ. സജീവ് ലാൽ. ടി.ഡി., റിസോഴ്സ് പേഴ്സൺ, കില
ശ്രീ. ഇ. ഗംഗാധരൻ നായർ, റിസോഴ്സ് പേഴ്സൺ, കില
ശ്രീ. കെ. സദാനന്ദൻ, സീനിയർ സൂപ്രണ്ട്, ഡി.ഡി.പി.ഓഫീസ്, മലപ്പുറം
ശ്രീ. കെ.എൻ. വിമൽകുമാർ, പെർഫോർമൻസ് ഓഡിറ്റ് സൂപ്പർവൈസർ, ആലപ്പുഴ
ശ്രീ. എം. കണ്ണൻ നായർ, പെർഫോർമൻസ് ഓഡിറ്റ് സൂപ്പർവൈസർ, കാസർഗോഡ്

ഡി.ടി.പി. :

ശ്രീമതി സുലോചന. സി.കെ.

പ്രസാധനം :

കേരള ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് ലോക്കൽ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ

മുളങ്കുന്നത്തുകാവ്, തൃശൂർ 680 581

ഫോൺ (ഓഫീസ്) : 0487-2207000, (ഡയറക്ടർ) : 0487-2201312

ഇ-മെയിൽ : info@kila.ac.in

വെബ് സൈറ്റ് : www.kila.ac.in

അച്ചടി : ഒരുമ പ്രിന്റേഴ്സ് & പബ്ലിഷേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് തൃശ്ശൂർ 9562625050

ഒന്നാം പതിപ്പ് : ജനുവരി 2019

സന്ദേശം

കിലയുടെ നേതൃത്വത്തിൽ ജനപ്രതിനിധികൾക്കും ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ പരിശീലനം നൽകുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി ഒരു കൈപ്പുസ്തകം പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നു എന്നറിഞ്ഞതിൽ അതിയായ സന്തോഷം. കെട്ടിടനിർമ്മാണം നിയന്ത്രിക്കുക എന്നത് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളുടെ അനിവാര്യ ചുമതലയാണ്. പ്രസ്തുത ചുമതല നിർവ്വഹിക്കുന്നതിലേക്കായി പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള നിയമങ്ങളിലേയും ചട്ടങ്ങളിലേയും വ്യവസ്ഥകൾ സാങ്കേതിക പരിജ്ഞാനം ഇല്ലാത്തവർക്കും വേഗത്തിൽ മനസ്സിലാകുന്ന തരത്തിലാണ് ഈ കൈപ്പുസ്തകം തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ളത്. തീരദേശങ്ങളിലെ നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണം, നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം എന്നിവ സംബന്ധിച്ചും ഈ കൈപ്പുസ്തകത്തിൽ ലളിതമായി പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഈ കൈപ്പുസ്തകം ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ജനപ്രതിനിധികൾക്കും പൊതുജനങ്ങൾക്കും വളരെ ഉപകാരപ്രദമായിരിക്കും എന്ന് ഉറപ്പുണ്ട്.

കിലയുടെ ഈ പ്രവർത്തനം വളരെയേറെ പ്രശംസാർഹമാണെന്നതിൽ സംശയമില്ല. ഇതിന് മുൻകൈ എടുത്ത കിലയ്ക്കും ഈ കൈപ്പുസ്തകം തയ്യാറാക്കുന്നതിന് സഹകരിച്ച ഏവർക്കും എന്റെ അഭിനന്ദനങ്ങൾ.

തിരുവനന്തപുരം
07.01.2019

എ.സി. മൊയ്തീൻ
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രി

സന്ദേശം

കെട്ടിടനിർമ്മാണ നിയന്ത്രണം എന്നത് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളുടെ അനിവാര്യ ചുമതലകളിൽ ഒന്നാണ്. ഒരു പ്രദേശത്തിന്റെ ആസൂത്രിത വികസനത്തിനും കെട്ടിടങ്ങളിൽ താമസിക്കുന്നവരുടെയും പൊതുജനങ്ങളുടെയും ആരോഗ്യം, സുരക്ഷ, പരിസ്ഥിതി സന്തുലനം എന്നിവയ്ക്ക് കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണത്തിലുള്ള നിയന്ത്രണം അത്യന്താപേക്ഷിതമാണ്. ഈ ലക്ഷ്യങ്ങൾ ഫലപ്രദമായി നിറവേറ്റുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട നിയമങ്ങളിലും ചട്ടങ്ങളിലുമുള്ള അറിവ് ബന്ധപ്പെട്ടവർക്ക് അനിവാര്യമാണ്. ജീവനക്കാരുടെ കാര്യശേഷി വികസനത്തിന് ഉതകുന്ന രീതിയിലാണ് കില കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലുള്ള ഈ പരിശീലന പരിപാടി സംഘടിപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. പരിശീലന പരിപാടിയുടെ ഭാഗമായി തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ള കൈപ്പുസ്തകം ബന്ധപ്പെട്ടവർക്കെല്ലാം വളരെ ഉപകാരപ്രദമാകുമെന്ന് ഞാൻ കരുതുന്നു.

ഈ കൈപ്പുസ്തകം തയ്യാറാക്കിയ കിലയ്ക്കും അതിനു പിന്നിൽ പ്രവർത്തിച്ചവർക്കും അഭിനന്ദനങ്ങൾ.

തിരുവനന്തപുരം
07.01.2019

എച്ച്. ദിനേശൻ, ഐ.എ.എസ്.
പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ

ആമുഖം

കേരളത്തിലെ തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ അനുകരണീമായ പ്രവർത്തനങ്ങൾ കാഴ്ചവെച്ച് രാജ്യത്തിന് തന്നെ മാതൃകയായിരിക്കുന്നു. സമയബന്ധിതമായി പൗരന്മാർക്ക് മെച്ചപ്പെട്ട സേവനം പരാതികൾക്കിട നൽകാതെ നൽകുന്നതിന് തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ പ്രത്യേക ശ്രദ്ധ പതിപ്പിക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളിൽ നിന്നും നൽകുന്ന സേവനങ്ങളിൽ ഏറ്റവും കൂടുതൽ പരാതിക്ക് കാരണമാകുന്നത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട സേവനങ്ങളാണ്.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് ഈ വിഷയത്തിലുള്ള അറിവിന്റെ കുറവും പ്രവർത്തന പരിചയമില്ലായ്മയുമാണ് സേവനം വൈകുന്നതിനും നിഷേധിക്കുന്നതിനും പ്രധാന കാരണമായി വിലയിരുത്തുന്നത്. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് എല്ലാ ജീവനക്കാർക്കും 'കില' പരിശീലനം നൽകണമെന്ന അഭിപ്രായം പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ അറിയിക്കുകയുണ്ടായി. അതിന്റെ ഭാഗമായി നടത്തുന്ന പരിശീലന പരിപാടിയിലെ പങ്കാളികൾക്ക് വേണ്ടിയാണ് ഈ കൈപ്പുസ്തകം തയ്യാറാക്കിയിരിക്കുന്നത്.

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ സംക്ഷിപ്ത വിവരണം, നിരന്തരം ഉന്നയിക്കുന്ന ചോദ്യങ്ങൾ, അനുബന്ധ നിയമങ്ങൾ, ഉത്തരവുകൾ, സേവന നിബന്ധനകളുടെ ചെക്ക് ലിസ്റ്റ് എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്ന കൈപ്പുസ്തകം സേവനം സമയബന്ധിതമായും നിയമാനുസൃതമായും നൽകുന്നതിന് വളരെയേറെ പ്രയോജനപ്പെടുമെന്നതിൽ സംശയമില്ല.

ഈ കൈപ്പുസ്തകം തയ്യാറാക്കുന്നതിന് മുൻകൈ എടുത്ത 'കില'യിലെ അസ്സോസിയേറ്റ് പ്രൊഫസർ ഡോ. ജെ.ബി. രാജൻ, അസിസ്റ്റന്റ് ഡയറക്ടർ ശ്രീ. മാത്യു ആൻഡ്രൂസ്, കേരള സംസ്ഥാന ഓഡിറ്റ് വകുപ്പിലെ ഓഡിറ്റ് ഓഫീസർ ശ്രീ. സി.എസ്. സന്തോഷ് എന്നിവരെയും ഇതിനായി സഹകരണങ്ങൾ നൽകിയ പഞ്ചായത്ത് വകുപ്പിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരെയും 'കില' റിസോഴ്സ് ടീം അംഗങ്ങളെയും പ്രത്യേകം അഭിനന്ദിക്കുന്നു.

ജനങ്ങൾക്ക് കൂടുതൽ മെച്ചപ്പെട്ട സേവനങ്ങൾ നൽകുന്നതിന് ഉദ്യോഗസ്ഥരെ പ്രാപ്തരാക്കാൻ ഈ കൈപ്പുസ്തകം വഴി സാധിക്കട്ടെയെന്ന് ആശംസിക്കുന്നു.

തൃശ്ശൂർ
07.01.2019

ഡോ. ജോയ് ഇളമൺ
ഡയറക്ടർ, കില

ഉള്ളടക്കം

		പേജ് നമ്പർ
	സന്ദേശം	
	ആമുഖം	
അദ്ധ്യായം - 1 :	**കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 1 മുതൽ 25 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം**	**01-12**
1.1.	നിർവ്വചനങ്ങൾ (പ്രധാനപ്പെട്ടവ മാത്രം) (ചട്ടം 2)	01
1.2.	കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമാക്കൽ (ചട്ടം 3)	02
1.3.	ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളുടെ തരം തിരിവ്	02
1.4.	പെർമിറ്റിന്റെ അനിവാര്യത (ചട്ടം 4)	03
1.5.	ഭൂവികസന പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷയും പെർമിറ്റ് നൽകലും (ചട്ടം 5, 6)	03
1.6.	കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ (ചട്ടം 7)	03
1.7.	തറ വിസ്തീർണ്ണവും (Floor area) അതിന്റെ കണക്കാക്കലും (ചട്ടം 8)	05
1.8.	കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ (ചട്ടം 9)	05
1.9.	പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത ജോലികൾ (ചട്ടം 10)	06
1.10.	സൈറ്റുകളുടെയും പ്ലാനുകളുടെയും അംഗീകാരവും പെർമിറ്റിന് നൽകലും (ചട്ടം 11, 14, 15)	06
1.11.	1.50 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ആഴത്തിൽ മണ്ണ് ഖനനം ഉൾപ്പെടുന്ന സൈറ്റുകളുടെയും പ്ലാനുകളുടെയും അംഗീകാരവും പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കലും (ചട്ടം 12)	07
1.12.	പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിക്കുന്നതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ (ചട്ടം 13)	07
1.13.	പഞ്ചായത്ത് കമ്മിറ്റിക്ക് റഫർ ചെയ്യൽ (ചട്ടം 16)	08
1.14.	പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടികൊടുക്കലും പുതുക്കലും (ചട്ടം 17)	08
1.15.	പെർമിറ്റ് സസ്പെന്റ് ചെയ്യലും റദ്ദാക്കലും (ചട്ടം 18)	08
1.16.	കെ.പി.ആർ. ആക്ട് (സെക്ഷൻ 235 N) നിർമ്മാണ വേളയിലെ വ്യതിയാനങ്ങൾ (ചട്ടം 19)	09
1.17.	അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ, പൊളിച്ചു നീക്കൽ [(കെ.പി.ആർ.ആക്ട് സെക്ഷൻ 235 W) (ചട്ടം 20)]	09
1.18.	സ്റ്റോപ് മെമ്മോ (ചട്ടം 21)	10
1.19.	പെർമിറ്റ് ഉടമയുടെ ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ (ചട്ടം 22)	10
1.20.	ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ചുമതലകളും ഉത്തരവാദിത്തങ്ങളും (ചട്ടം 23)	11

പേജ് നമ്പർ

1.21. പെർമിറ്റ് കൈമാറ്റം (ചട്ടം 24) 11

1.22. പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, വികസന സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ചട്ടം 25) 12

അദ്ധ്യായം - 2 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 26 മുതൽ 53 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം **13-25**

2.1. സൈറ്റിന്റെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ആവശ്യകത സംബന്ധിച്ച പൊതു വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 26) 13

2.2. അകത്തും പുറത്തും ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലങ്ങൾ (Set back) (ചട്ടം 27) 14

2.3. തെരുവിന്റെ മദ്ധ്യരേഖയും കെട്ടിടവും തമ്മിലുള്ള ദൂരം (ചട്ടം 28) 15

2.4. മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനം (ചട്ടം 30) 15

2.5. താമസാവശ്യത്തിനുവേണ്ടിയുള്ള പ്ലോട്ട് വികസനവും ഭൂമി പുനർവിഭജനവും (ചട്ടം 31) 15

2.6. കച്ചവട (വാണിജ്യ) വികസനത്തിനുവേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി സബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് വികസനവും ഉൾപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടുള്ള വികസനം (ചട്ടം 32) 16

2.7. വ്യാവസായിക വികസനത്തിനു വേണ്ടിയുള്ള പ്ലോട്ട് വികസനം ഭൂമി സബ് ഡിവിഷൻ എന്നിവയുൾപ്പെടുന്ന വികസനം (ചട്ടം 33) 16

2.8. ഒക്യുപ്പൻസി അഥവാ വിനിയോഗ ഗണം (ചട്ടം 34) 17

2.9. കവറേജ്/FAR (ചട്ടം 35) 19

2.10. കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം (ചട്ടം 36) 20

2.11. പ്രവേശന മാർഗ്ഗം (Access) (ചട്ടം 37) 20

2.12. പാർക്കിംഗ് കയറ്റിറക്കു സ്ഥല സൗകര്യവും (ചട്ടം 38) 21

2.13. കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഭാഗങ്ങൾ (ചട്ടം 39) 22

2.14. മെസാനിൻ നില 22

2.15. മുറിയുടെ ഉയരം 22

2.16. വാട്ടർ ക്ലോസറ്റ് 23

2.17. കക്കൂസിനും കുളിമുറിക്കും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട കുറഞ്ഞ അളവുകൾ 23

2.18. ഗോവണികൾ 23

2.19. കെട്ടിട ഇടനാഴി, വരാന്ത എന്നിവയ്ക്ക് വീതി ഒരു മീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ല. 23

പേജ് നമ്പർ

2.20. അഗ്നിരക്ഷ ഗോവണികൾ (ചട്ടം 47) 23

2.21. അഗ്നിരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ നിബന്ധനകളും നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുരൂപമാകേണ്ടതാണ് (ചട്ടം 49) 24

2.22. നിർഗ്ഗമന കവാട വീതി (ചട്ടം 49A) 24

2.23. ലിഫ്റ്റ് (ചട്ടം 51) 25

2.24. വെളിച്ചവും വായു ആഗമന നിർഗ്ഗമനവും (ചട്ടം 52) 25

2.25. വിനോദ ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള ഇടം (ചട്ടം 53) 25

അദ്ധ്യായം - 3 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 54 മുതൽ 97 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം **27-37**

3.1. ഓരോ ഉപയോഗ തരത്തിനും ബാധമകായ പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 54 മുതൽ 61 വരെ) 27

3.2. ടൗൺ പ്ലാനിൽ നിന്നും ലഭിക്കേണ്ടുന്ന അംഗീകാരം 27

3.3. അഗ്നിരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് ഹാജരാക്കേണ്ടുന്ന രേഖകൾ 27

3.4. കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റും വേണ്ടുന്ന തുറന്ന സ്ഥലങ്ങൾ : അധിക വിവരങ്ങൾ 28

3.5. മലിനജല സംസ്കരണ സംവിധാനങ്ങൾ ആവശ്യമായത് 29

3.6. സാനിട്ടേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തൽ 29

3.7. നിശ്ചിത എണ്ണം ആളിനാവശ്യമായ സാനിട്ടറി സാമഗ്രി/ സംവിധാനത്തിന്റെ വിവര പട്ടിക (പുരുഷ-സ്ത്രീ ക്രമത്തിൽ) 30

3.8. പ്രവേശന പാത – പ്രത്യേക നിബന്ധന (G1, G2, H, I എന്നിവയ്ക്ക് മാത്രം) 30

3.9. ഓരോ ഒക്യുപ്പൻസിക്കും ബാധകമായ മറ്റു ചില പ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ 30

3.10. ചെറിയ പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 62) 31

3.11. വരികെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 66) 31

3.12. സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾക്കായുള്ള പദ്ധതികളിൻ കീഴിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം (ചട്ടം 72) 31

3.13. സർക്കാർ അംഗീകൃത വൻകിട വികസന പദ്ധതികൾക്കായുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 76A) 33

3.14. റോഡുവികസനത്തിന് ഭൂമിയുടെ ഭാഗം സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുത്ത പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടങ്ങൾ 77-82) 34

പേജ് നമ്പർ

3.15. അനുബന്ധ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ഷെഡുകളുടെയും നിർമ്മാണം (ചട്ടം 83, 84) 36

3.16. കിണറുകൾ (ചട്ടം 85) 36

3.17. മതിലുകളുടെയും വേലികളുടേയും നിർമ്മാണം (ചട്ടങ്ങൾ 87-90) 37

അദ്ധ്യായം - 4 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 97A മുതൽ 117 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം **39-46**

4.1. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിപുലീകരണം (97A, B, C) 39

4.2. ഗോത്രവർഗ്ഗ പ്രദേശങ്ങളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 98) 41

4.3. മഴവെള്ളം റീചാർജ്ജ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ക്രമീകരണങ്ങൾ (ചട്ടം - 101) 41

4.4. മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനങ്ങൾ (ചട്ടം 102) 42

4.5. കെട്ടിടങ്ങളിലെ സൗരോർജ്ജ സഹായ ജലതാപന/പ്രകാശ സംവിധാനം (ചട്ടം 103) 43

4.6. ഭിന്നശേഷിയുള്ള വ്യക്തികൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ (ചട്ടം 104) 43

4.7. ഉയർന്ന കെട്ടിടം (High rise building)(ചട്ടം 105) 44

അദ്ധ്യായം - 5 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 118 മുതൽ 138 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം **47-51**

5.1. വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങൾ - പെർമിറ്റിന്റെ അനിവാര്യത (ചട്ടം 118) 47

5.2. കുടിലുകൾക്കും കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിലെ 100 ച.മീ. കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വീടുകൾക്കും വേണ്ടിയുള്ള വിശേഷാൽ വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 132, 133) 50

5.3. പെർമിറ്റില്ലാത്ത നിർമ്മാണങ്ങളുടെയും അതിന്റെ വ്യതിയാനങ്ങളുടെയും ക്രമവൽക്കരണം (ചട്ടം 134, 135, 136, 137, 138) 51

അദ്ധ്യായം - 6 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 139 മുതൽ 152 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം **53-57**

6.1. ആർക്കിടെക്ടുമാർ, എഞ്ചിനീയർമാർ, കെട്ടിട ഡിസൈനർമാർ, ടൗൺ പ്ലാനർമാർ എന്നിവരുടെ രജിസ്ട്രേഷനും ക്ഷമതയും (ചട്ടം 139-144). 53

6.2. കലാ പൈതൃക കമ്മീഷൻ (ചട്ടം 145, 146) 54

പേജ് നമ്പർ

6.3. വിജിലൻസ്, ആപൽക്കരവും ന്യൂനതയുള്ളതുമായ നിർമ്മാണങ്ങൾ, അപ്പീൽ മുതലായവ (ചട്ടം 147, 148, 149, 150, 151) 54

6.4. ചട്ടങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ള സംശയങ്ങൾ ദൂരീകരിക്കൽ (ചട്ടം 152) 54

അദ്ധ്യായം - 7 : തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലാ വിജ്ഞാപനം 2011 **61-65**

അദ്ധ്യായം - 8 : 2018 ലെ കേരള നെൽവയൽ - തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം **67-69**

അദ്ധ്യായം - 9 : കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ - നിരന്തരം ഉന്നയിക്കപ്പെടുന്ന ചോദ്യങ്ങൾ **71-94**

അദ്ധ്യായം - 10 : കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ - ബന്ധപ്പെട്ട സേവനങ്ങളും, നിബന്ധനകളും, സർക്കുലറുകളും **95-110**

അനുബന്ധം - 1 : സർക്കുലർ നം. 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02.12.2015 - കെട്ടിട നിർമ്മാണ അപേക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങൾ. **113-116**

അനുബന്ധം - 2 : സർക്കുലർ നം. ഇആർഎ3/65/2017/തസ്വഭവ തീയതി 21.04.2017 - തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ സെക്രട്ടറിമാരും മറ്റും പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകളിൽ പൊതുവായി കണ്ടുവരുന്ന ന്യൂനതകൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ. **117-121**

അനുബന്ധം - 3 : Circular No. 88/RD1/2018/LSGD dated 23.07.2018 – Ease of Doing Business – Amendment to Kerala Panchayat Building Rules, 2011 and Kerala Municipality Building Rules, 1999 – Clarification issued. **123-124**

അദ്ധ്യായം 1

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 1 മുതൽ 25 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളുടെ സംക്ഷിപ്തം

1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമത്തിലെ 235A വകുപ്പ് പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ച് 14.2.2011 ലെ സ.ഉ.(എം.എസ്.) നം. 41/11/തസ്വഭവ ഉത്തരവ് പ്രകാരവും S.R.O. No. 127/2011 നമ്പർ വിജ്ഞാപന പ്രകാരവും ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾക്കുവേണ്ടി രൂപീകരിച്ചിരിക്കുന്ന '2011 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ' എന്ന പേരിൽ സംസ്ഥാനത്തെ എല്ലാ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾക്കും 14.2.2011 മുതൽ ബാധകമാണ്. (ചട്ടം 1).

1.1. നിർവ്വചനങ്ങൾ (പ്രധാനപ്പെട്ടവ മാത്രം) (ചട്ടം 2)

- **'കെട്ടിടം'**:- കെട്ടിടം എന്നാൽ മനുഷ്യവാസത്തിന് വേണ്ടിയോ, അല്ലാതെയോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും ഉദ്ദേശ്യത്തിന് ഏതെങ്കിലും വസ്തുക്കൾ കൊണ്ട് നിർമ്മിച്ച ഏതൊരു നിർമ്മിതിയും അതിന്റെ ഓരോ ഭാഗവും എന്നർത്ഥമാകുന്നതും, ഫൗണ്ടേഷനുകൾ, അടിത്തറകൾ, ഭിത്തികൾ, നിലകൾ, മേൽക്കൂരകൾ, ചിമ്മിനികൾ, പ്ലംബിംഗും കെട്ടിട സർവ്വീസുകളും, വരാന്ത, ബാൽക്കണി, കോർണിസ് അല്ലെങ്കിൽ തള്ളിനിൽക്കുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾ, കെട്ടിടത്തിന്റെ വിവിധ ഭാഗങ്ങളും, അതിനോട് ചേർന്ന് സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയെയോ അല്ലെങ്കിൽ സ്ഥലത്തെയോ മറയ്ക്കുന്നതോ മറയ്ക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയ ഏതെങ്കിലും ഭിത്തി, അടയാളം, അതിന്റെ പരസ്യപണിപ്പാടുകൾ എന്നിവയും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു.
- **Built up area** : എന്നാൽ ഏതൊരു നിലയുടെയും മേൽക്കൂരയാൽ മറയ്ക്കപ്പെട്ട ഭാഗം എന്നർത്ഥമാകുന്നു. ഇതിൽ, അനുവദനീയമായ കോർണീസോ, കാലാവസ്ഥ മറയോ കണക്കാക്കേണ്ട ആവശ്യമില്ലാത്തതാകുന്നു.
- **Carpet area**: എന്നാൽ കോണിപ്പടികൾ, ലിഫ്റ്റ് റൂം, എസ്കലേറ്ററുകൾ, ഓവുകൾ, കക്കൂസുകൾ, എയർ കണ്ടീഷനിംഗ് പ്ലാന്റ് മുറികൾ, വൈദ്യുതി നിയന്ത്രണ മുറികൾ എന്നിവയുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഒഴിച്ചുള്ള ഉപയോഗപ്രദമായ തറവിസ്തീർണ്ണം എന്നർത്ഥമാകുന്നു. (ഇത് കണക്കാക്കുമ്പോൾ ചുവരുകളുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഒഴിവാക്കുന്നതിന് ഫ്ലോർ ഏരിയയുടെ 20 ശതമാനം കുറയ്ക്കണം).
- **Coverage**: എന്നാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതെങ്കിലും നിലയിലെ, ഭിത്തിയിൽ നിന്നും തള്ളിനിൽക്കുന്നതും തുറന്നതുമായ മട്ടുപ്പാവ് ഒഴിച്ച്, ഭൂനിരപ്പിന് മുകളിലുള്ള പരമാവധി വിസ്തീർണ്ണം ഉള്ള നിലയുടെ വിസ്തീർണ്ണം എന്നർത്ഥമാകുന്നു.
- **'Cul de sac'**: എന്നാൽ വാഹനങ്ങൾക്ക് മതിയായ ഗതാഗത മാർഗ്ഗമുള്ളതും ഒരറ്റം അടഞ്ഞതുമായ തെരുവ് എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

- **'Floor area'**: എന്നാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏതൊരു നിലയിലുമുള്ള തറനിരപ്പ് നിർമ്മിതിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം (built up area) എന്നർത്ഥമാകുന്നു.
- **'Frontage'**: എന്നാൽ പ്ലോട്ടിന്റെ, തെരുവിനോട് ചേർന്നുള്ള വശം അല്ലെങ്കിൽ വശത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗം എന്നർത്ഥമാകുന്നു.
- **'Front Yard'**: എന്നാൽ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്ത് (പ്രധാന കവാട വശത്ത്) ഉടനീളം വ്യാപിച്ചുകിടക്കുന്നതും പ്ലോട്ടിന്റെ ഭാഗമായിരിക്കുന്നതുമായ തുറസ്സായ സ്ഥലം എന്നർത്ഥമാകുന്നു. കെട്ടിടത്തിലേക്ക് ഒന്നിലധികം പ്രവേശന കവാടങ്ങളുണ്ടെങ്കിൽ ഭൂനിരപ്പ് നിലയുടെ പ്രധാന ഭാഗത്തേക്ക് പ്രവേശനം നൽകുന്ന കവാടത്തെ പ്രധാന കവാടമായി പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.
- **'Plinth area'**: എന്നാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിത്തറ നിരപ്പിലെ വിസ്തീർണ്ണം എന്നർത്ഥമാകുന്നു. ഇതിൽ ഭിത്തികൊണ്ട് വലയം ചെയ്തിട്ടില്ലാത്ത തുറന്ന പോർച്ചിന്റെയോ അടച്ചുകെട്ടില്ലാത്ത കോണിപ്പടിയുടെയോ അതുപോലുള്ളവയുടെയോ വിസ്തീർണ്ണം ഉൾപ്പെടുന്നതല്ല.

1.2. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമാക്കൽ (ചട്ടം 3)

താഴെ പറയും പ്രകാരം പൊതുവായതും സ്വകാര്യമായതുമായ എല്ലാ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും ഈ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമാണ്.

1) പുതിയ കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം
2) കെട്ടിടത്തിന് മാറ്റം വരുന്നിടത്ത് മാറ്റം വരുത്തുന്ന ഭാഗത്തിന്
3) കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒക്യുപ്പൻസി (വിനിയോഗം) മാറ്റം വരുത്തുന്നതിന്
4) കെട്ടിടത്തിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കലോ വിപുലീകരണമോ നടത്തുന്ന സംഗതിയിൽ അത്തരം കൂട്ടിച്ചേർക്കലിനും വിപുലീകരണത്തിനും മാത്രം. (**കുറിപ്പ് :** എന്നാൽ FAR, Coverage, Parking, Access, Road width എന്നിവ കണക്കാക്കുന്നതിന് മൊത്തം തറ വിസ്തീർണ്ണം കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതാണ്).
5) കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി വികസനമോ പുനർവികസനമോ നടത്താനുദ്ദേശിക്കുന്ന എല്ലാ ഭൂമിക്കും

1.3. ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളുടെ തരം തിരിവ്

ഈ ചട്ടം നടപ്പാക്കുന്നതിനായി കാറ്റഗറി I, കാറ്റഗറി II എന്നിങ്ങനെ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളെ തരംതിരിച്ച് സർക്കാർ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. (ജി.ഒ.(എം.എസ്.) നമ്പർ 64/2011/തസ്വഭവ തീയതി 26.02.2011).

1.4. പെർമിറ്റിന്റെ അനിവാര്യത (ചട്ടം 4)

സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും പെർമിറ്റ് ലഭിക്കാതെ ഏതൊരാളും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ പുനർനിർമ്മിക്കുകയോ അല്ലെങ്കിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കുകയോ വിപുലീകരിക്കുകയോ മാറ്റം വരുത്തുകയോ ഭൂവികസനം നടത്തുകയോ ചെയ്യാൻ പാടുള്ളതല്ല.

1.5. ഭൂവികസന പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷയും പെർമിറ്റ് നൽകലും (ചട്ടം 5, 6)

കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന വകുപ്പുകൾ ഒഴികെയുള്ള ഏതൊരാൾക്കും ബാധമാണ്. ഭൂമി വികസിപ്പിക്കുവാനോ പുനർ വികസിപ്പിക്കാനോ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഏതൊരാളും താഴെ പറയുന്ന രേഖകൾ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

1) അനുബന്ധം AA ഫോറത്തിൽ അപേക്ഷ
2) ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്ന രേഖകൾ (ആധാരം, കൈവശരേഖ, വില്ലേജിൽ കരം അടച്ച രസീതി)
3) സൈറ്റ് പ്ലാൻ 1: 400 സ്കെയിലിൽ 3 കോപ്പി
4) സർവ്വീസ് പ്ലാൻ
5) ഭൂമിയുടെ നിർദ്ദിഷ്ട ഖനനം, നികത്തൽ, വീണ്ടെടുക്കൽ എന്നിവയുടെ സംഗതിയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളുടെ സമ്മതപത്രം
6) ലൈസൻസിയുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
7) പട്ടിക 1 പ്രകാരമുള്ള ഫീസ് ഒടുക്കിയ രസീത്

ഇ-ഫയലിംഗ് നടപ്പിലാക്കിയിട്ടുള്ള പഞ്ചായത്തുകളിൽ അപ്രകാരം അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്. അനുബന്ധം ബി ഫോറത്തിലാണ് വികസന പെർമിറ്റ് നൽകേണ്ടത്.

കുറിപ്പ്: *കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന സർക്കാർ, രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനം, പഞ്ചായത്തുകൾ എന്നിവ നടത്തുന്ന ഭൂവികസനം, രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനം പരിപാലിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ 100 മീറ്ററിനുള്ളിൽ വരുന്നതും റെയിൽവെ അതിർത്തിയിൽ നിന്നും 30 മീറ്ററിനുള്ളിൽ നടത്തുന്നതും, സുരക്ഷാ മേഖലയ്ക്കുള്ളിൽ വരുന്നതുമായ ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയിൽ നടത്തുന്ന ഭൂവികസനം/പുനർവികസനം എന്നിവയ്ക്ക് കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകുമ്പോഴുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ തന്നെ പാലിക്കേണ്ടതാണ്.*

1.6. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ (ചട്ടം 7)

പെർമിറ്റിനായി താഴെ പറയുന്ന രേഖകൾ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

1) അനുബന്ധം A ഫോറത്തിലുള്ള അപേക്ഷ
2) ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്ന രേഖകൾ (ആധാരം, കൈവശവകാശരേഖ, ഭൂനികുതി അടച്ച രസീത്)

3) സൈറ്റ് പ്ലാൻ 1 : 400 സ്കെയിലിൽ കുറയാതെ

4) ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ, സെക്ഷൻ, എലിവേഷൻ മുതലായവ (1 : 100)

5) സർവ്വീസ് പ്ലാൻ (1 : 400)

6) പാർക്കിംഗ് പ്ലാൻ

7) പട്ടിക I പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷാ ഫീസ് അടച്ച രസീത്

8) ലൈസൻസിയുടെ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പ്.

കുറിപ്പ്:

- മിനിമം എ3 സൈസ് പേപ്പറിൽ പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്. (3 കോപ്പി).
- അംഗീകൃത ലൈസൻസി ഒപ്പ് വയ്ക്കേണ്ടതാണ്. ($50m^2$ വരെ ലൈസൻസിയുടെ ഒപ്പ് നിർബന്ധമില്ല).
- മതപരമായ ആവശ്യങ്ങൾക്കും ആരാധനാലയങ്ങൾക്കും വേണ്ടിയുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണത്തിന് ജില്ലാ കളക്ടറുടെ മുൻകൂർ അനുമതി ആവശ്യമാണ്. ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ പുനർനിർമ്മാണത്തിന് ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് അനുബന്ധം N ഫോറത്തിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കണം.
- കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന വകുപ്പിന്റെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് 30 ദിവസം മുമ്പ് പ്ലാനുകളുടെ ഒരു സെറ്റ്, ഈ നിർമ്മാണം ചട്ടങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമാണ് എന്ന് നിർമ്മാണത്തിന് ചുമതലപ്പെട്ട എഞ്ചിനീയറുടെ സാക്ഷ്യപത്രം സഹിതം അപേക്ഷ (ആപ്പി:AA യിൽ) സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനങ്ങൾ നടത്തുന്ന കെട്ടിട നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുമ്പ്, ആ പ്രദേശത്ത് ആവശ്യമായ ജലം, വൈദ്യുതി, മലിനജലം നീക്കൽ എന്നിവ സംബന്ധിച്ച് കണക്കുകൂട്ടുവാൻ ആവശ്യമായ വിവരങ്ങൾ സഹിതം 30 ദിവസത്തിനകം അറിയിപ്പ് നൽകണം.
- രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ വസ്തുവിന്റെ 100 മീറ്റർ പരിധിയിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് ടി സ്ഥാപനത്തിന്റെ ചാർജ്ജുള്ള ഉദ്യോഗസ്ഥരുമായി കൂടിയാലോചന നടത്തേണ്ടതാണ്. 30 ദിവസത്തിനകം മറുപടി ലഭിക്കാത്തപക്ഷം പെർമിറ്റ് നൽകാവുന്നതാണ്.
- റെയിൽവെ അതിർത്തിയിൽ നിന്നും 30 മീറ്ററിനുള്ളിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് റെയിൽവെ അധികാരികളുടെ അഭിപ്രായം ആരാഞ്ഞുകൊണ്ട് കത്ത് നൽകേണ്ടതാണ്. 30 ദിവസത്തിനകം മറുപടി ലഭിക്കാത്തപക്ഷം പെർമിറ്റ് നൽകാവുന്നതാണ്. നിശ്ചിത ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ലഭിക്കുന്ന മറുപടി പെർമിറ്റ് നൽകുമ്പോൾ പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.
- സുരക്ഷാ മേഖലയ്ക്കുള്ളിൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് മുമ്പായി ജില്ലാ കളക്ടറുമായി കൂടിയാലോചന നടത്തേണ്ടതാണ്.

- ആർട്ട് ആന്റ് ഹെറിറ്റേജ് കമ്മീഷൻ പൈതൃക മൂല്യമുള്ളതായി പ്രഖ്യാപിച്ച സൈറ്റിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് കമ്മീഷന്റെ മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്.
- ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനിൽ നിന്നും അനുമതി ആവശ്യമായ അപേക്ഷകളുടെ കാര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത അനുമതി, അപേക്ഷകൻ നേരിട്ട് വാങ്ങി പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയോടൊപ്പം സെക്രട്ടറിക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 7(10)).

1.7. തറ വിസ്തീർണ്ണവും (Floor area) അതിന്റെ കണക്കാക്കലും (ചട്ടം 8)

- കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണം FAR, കവറേജ്, പെർമിറ്റ് ഫീസ് എന്നിവ കണക്കാക്കുന്നതിന് വേണ്ടിയാണ് ഉപയോഗിക്കുന്നത്.
- ഫ്ലോർ ഏരിയ എന്നത് ബിൽറ്റ് അപ് ഏരിയ തന്നെയാണ് എന്ന് നിർവചിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്.
- ബേസ്മെന്റ് നിലയുൾപ്പെടെ ഓരോ നിലയുടെയും ആകെ വിസ്തീർണ്ണം ആകുന്നു തറ വിസ്തീർണ്ണം. ഇതിൽ ടെറസിലെ മഴ മറ മുറിയും ഉൾപ്പെടുന്നു

എന്നാൽ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ നിന്നും താഴെപ്പറയുന്ന ഭാഗങ്ങളുടെ വിസ്തൃതി ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്

1. ശുചി മുറികളുടെ കുഴലുകൾ
2. എയർ കണ്ടീഷനിംഗ് കുഴലുകൾ
3. ലിഫ്റ്റിന്റെ കിണർ - (ഏതെങ്കിലും ഒരു നിലയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തണം)
4. ഗോപുരങ്ങൾ, താഴികക്കുടങ്ങൾ എന്നിവ
5. കെട്ടിടത്തിനുള്ളിലെ പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ, ഇലക്ട്രിക്കൽ റൂം, ജനറേറ്റർ റൂം, എ.സി. പ്ലാന്റ് മുറി.
6. ഭൂനിരപ്പ് നിലയിലെ 5 cm ൽ കവിയാത്ത പ്ലിന്ത് ഓഫ്സെറ്റുകൾ.
7. ഒരു വശമെങ്കിലും തുറസായ ഇടത്തേക്ക് തുറന്നിരിക്കുന്ന വരാന്തകൾ ബാൽക്കണികൾ എന്നിവയുടെ വിസ്തീർണത്തിന്റെ 50 %
8. ഭൂനിരപ്പ് നിലയിലെ തുറസായ പ്ലാറ്റ്ഫോമുകളും ടെറസുകളും
9. ഭൂനിരപ്പ് നിലയിലുള്ള പോർച്ചുകൾ (വാഹനങ്ങൾ, കാൽനടയാത്രികർ എന്നിവയുടെ ആവശ്യത്തിനുള്ളവ)
10. മുകൾ നിലകളിൽ കോർണിസ് റൂഫുകൾ, അലങ്കാരവേലകൾ എന്നിവ

1.8. കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ (ചട്ടം 9)

കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടെ താഴെ പറയുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾ ഈ ചട്ടത്തിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

- റെയിൽവെ, നാഷണൽ ഹൈവേ, ദേശീയ ജലമാർഗ്ഗങ്ങൾ, വൻകിട തുറമുഖങ്ങൾ, വ്യോമയാന മാർഗ്ഗങ്ങളും വിമാനത്താവളങ്ങളും, പോസ്റ്റ് ആന്റ് ടെലിഗ്രാഫ്, നിരത്തുകളും പാലങ്ങളും, തെരുവുകളും, വൈദ്യുതി വിതരണ ശൃംഖല, വിജ്ഞാപനം മുഖേന സർക്കാർ പ്രഖ്യാപിക്കുന്ന മറ്റേതൊരു സർവ്വീസും.

1.9. പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത ജോലികൾ (ചട്ടം 10)

1) തെരുവിനോട് ചേർന്നല്ലാത്ത ചുറ്റുമതിൽ*
2) ജനൽ, കതക്, വെന്റിലേറ്റർ സ്ഥാപിക്കലും നീക്കം ചെയ്യലും
3) പരസ്പര സമ്പർക്ക വാതിലുകൾ സ്ഥാപിക്കൽ
4) ഇടഭിത്തി നിർമ്മാണവും നീക്കം ചെയ്യലും
5) ഉദ്യാന നിർമ്മാണം
6) വെള്ളനിറമോ വർണ്ണമോ പൂശുന്നത്
7) പെയിന്റിംഗ്
8) ചില്ലറ അറ്റകുറ്റപ്പണികൾ
9) കേടുപാടുകൾ തീർക്കുകയും തേച്ചുപിടിപ്പിക്കലും
10) ഘടനാപരമായ മാറ്റം വരുത്താതെയുള്ള ആന്തരിക അലങ്കാര വേലകൾ
11) പ്ലോട്ടിനുള്ളിൽ തന്നെ കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ഥാനം മാറ്റൽ
12) വകുപ്പ് 220(b) ബാധകമല്ലാത്ത റോഡുകളോട് ചേർന്നുള്ള കുടിൽ നിർമ്മാണം*
13) കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിൽ ഒരു പ്ലോട്ടിനുള്ളിലെ നിലവിലുള്ളതും നിർദ്ദിഷ്ടമായതും അടക്കം 2 നില വരെയുള്ളതും 100 m^2 വരെയുള്ളതുമായ ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹം*

** 1, 12, 13 ക്രമ നമ്പറിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തുന്നതിന് 10 ദിവസം മുമ്പ് നിർമ്മാണത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങളോടെ സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. സെക്രട്ടറിക്ക് എന്തെങ്കിലും തടസ്സവാദം ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് 10 ദിവസത്തിനകം അപേക്ഷകനെ അറിയിക്കണം. ക്രമ നമ്പർ 10 ന്റെ സംഗതിയിൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ അറിയിപ്പിനോടൊപ്പം നിർമ്മാണത്തിന് മുമ്പുള്ളതും, ശേഷമുള്ളതുമായ ഫോട്ടോഗ്രാഫുകൾ സെക്രട്ടറിക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.*

1.10. സൈറ്റുകളുടെയും പ്ലാനുകളുടെയും അംഗീകാരവും പെർമിറ്റിന് നൽകലും (ചട്ടം 11, 14, 15)

- സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട പ്ലാനിലോ ഡ്രോയിംഗിലോ പ്രവൃത്തിയുടെ വിവരണത്തിലോ ഭേദഗതിയിലോ അല്ലെങ്കിൽ എന്തെങ്കിലും കൂടുതൽ പ്രമാണങ്ങളോ വിവരങ്ങളോ പുതിയ പ്ലാനോ ആവശ്യമുണ്ടെങ്കിൽ അപേക്ഷ ലഭിച്ച് 10 ദിവസത്തിനകം അപേക്ഷകനെ രേഖാമൂലം അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 11(5)).

- അപാകതകൾ ഇല്ലെങ്കിൽ അപേക്ഷ/അധിക വിവരങ്ങൾ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ സൈറ്റ് പ്ലാൻ അംഗീകരിക്കേണ്ടതും അപേക്ഷകനെ അറിയിക്കേണ്ടതുമാണ്. (ചട്ടം 14).
- പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ/അധിക വിവരങ്ങൾ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ രേഖാമൂലമുള്ള ഉത്തരവ് വഴി സെക്രട്ടറി നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 15).
- അപേക്ഷ/അധിക വിവരങ്ങൾ ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 15 ദിവസത്തിനകം അനുമതി നിരസിച്ച വിവരം സെക്രട്ടറി രേഖാമൂലം അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 11(4), ചട്ടം 15).

1.11. 1.50 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ആഴത്തിൽ മണ്ണ് ഖനനം ഉൾപ്പെടുന്ന സൈറ്റുകളുടെയും പ്ലാനുകളുടെയും അംഗീകാരവും പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കലും (ചട്ടം 12)

- 1.50 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ആഴത്തിൽ മണ്ണ് ഖനനം ഉൾപ്പെടുന്ന ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയിൽ നിർമ്മാണമോ ഭൂവികസനമോ ഉള്ള സംഗതിയിൽ ഖനനത്തിന്റെ ആഴം പ്ലോട്ടിന്റെ അതിരിൽ നിന്നും ഖനനം നടക്കുന്ന സ്ഥലം വരെയുള്ള ദൂരത്തേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ ഭൂവികസനത്തിന്/കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിന്, ഈ ചട്ടം അനുസരിച്ച് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- ഖനനത്തിന്റെ ആഴം കാണിക്കുന്ന പ്ലാൻ, ഡ്രോയിംഗ്, താങ്ങുമതിൽ, ബീമുകൾ, സ്ലാബുകൾ എന്നിവയുടെ വിവരങ്ങളും, പൈലുകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ വിശദാംശങ്ങൾ മുതലായവയും പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷയോടൊപ്പം ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
- കിണറുകൾ, സെപ്റ്റിക് ടാങ്കുകൾ, റീചാർജ്ജ് പിറ്റുകൾ, ഓവുചാൽ നിർമ്മാണം, ചുറ്റുമതിൽ എന്നിവ പോലെയുള്ളവയുടെ നിർമ്മാണത്തിനുള്ള ഖനനങ്ങൾക്ക് ഈ ചട്ടത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമല്ല.
- നിർമ്മാണങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് പരാതികൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയത് പരിഗണിക്കുന്നതിന് ഒരു സാങ്കേതിക വിദഗ്ദ്ധ സമിതി രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

1.12. പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിക്കുന്നതിനുള്ള കാരണങ്ങൾ (ചട്ടം 13)

1) സൈറ്റ് പ്ലാനിലോ, കെട്ടിട നിർമ്മാണ പ്ലാനിലോ ഉള്ള ഏതെങ്കിലും വിശദാംശങ്ങൾ നിയമാനുസൃതമല്ലെങ്കിൽ
2) അപേക്ഷയിൽ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ
3) രേഖകളിൽ ലൈസൻസിയോ അപേക്ഷകനോ ഒപ്പ് വച്ചിട്ടില്ലെങ്കിൽ
4) നിയമാനുസരണം സെക്രട്ടറി ആവശ്യപ്പെടുന്ന രേഖകൾ നൽകിയില്ലെങ്കിൽ
5) സൈറ്റിലേക്ക് പ്രവേശന മാർഗ്ഗം ഇല്ലെങ്കിൽ
6) പുറമ്പോക്ക് കയ്യേറിയാണ് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് എങ്കിൽ

7) നിർദ്ദിഷ്ട ഭൂമി ലാന്റ് അക്വിസിഷൻ നടപടികളിൽ ഉൾപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ

8) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള പട്ടിക II ലെ പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഒടുക്കാതിരുന്നാൽ

1.13. പഞ്ചായത്ത് കമ്മിറ്റിക്ക് റഫർ ചെയ്യൽ (ചട്ടം 16)

- അപേക്ഷിച്ച് 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ സെക്രട്ടറി തീർപ്പാക്കാത്തപക്ഷം അപേക്ഷകന് പഞ്ചായത്ത് കമ്മിറ്റിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാം.
- പഞ്ചായത്ത് കമ്മിറ്റി ഈ അപേക്ഷ ലഭിച്ച് 15 ദിവസത്തിനകം തീരുമാനം എടുക്കേണ്ടതാണ്. അല്ലാത്തപക്ഷം അപേക്ഷകന് കൽപ്പിതാനുമതി (Deemed permission) ലഭിച്ചതായി കരുതാവുന്നതും നിയമങ്ങൾക്കും ചട്ടങ്ങൾക്കും അനുസൃതമായി പണി ആരംഭിക്കാവുന്നതുമാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 88/ആർ.ഡി1/2018/തസ്വഭവ തീയതി 23.07.2018).

1.14. പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടികൊടുക്കലും പുതുക്കലും (ചട്ടം 17)

- പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി 3 വർഷമാണ് (പ്രത്യേകമായി ചട്ടത്തിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടില്ലാത്തപക്ഷം) കാലാവധി നീട്ടുന്നതിനും പുതുക്കുന്നതിനുമുള്ള അപേക്ഷ വെള്ളപേപ്പറിൽ 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് ഒട്ടിച്ച് അംഗീകരിച്ച പ്ലാനും ഒറിജിനൽ പെർമിറ്റും സഹിതം സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- പെർമിറ്റിന് സാധുതാ കാലാവധിക്കുള്ളിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നപക്ഷം ഓരോ 3 വർഷക്കാലം എന്ന കണക്കിൽ 2 തവണ കൂടി പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടികൊടുക്കേണ്ടതാണ്. (ഫീസ് 10%).
- പെർമിറ്റ് കാലാവധി അവസാനിച്ചശേഷം സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷയിന്മേൽ യുക്തമെന്ന് കാണുന്നപക്ഷം സെക്രട്ടറി, മൊത്തം സാധുതാ കാലയളവ് ആദ്യം പെർമിറ്റ് നൽകിയ തീയതി മുതൽ 9 വർഷം കവിയാതെ 3 വർഷകാലയളവിലേക്ക് കൂടി പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ് (ഫീസ് 50%).
- 9 വർഷത്തിനുശേഷം പെർമിറ്റ് പുതുക്കുകയോ നീട്ടുകയോ ചെയ്യുന്നിന് ചട്ടങ്ങളിലെ അദ്ധ്യായം XA പ്രകാരം രൂപീകരിച്ച കമ്മിറ്റിക്ക് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതും കമ്മിറ്റിയുടെ തീരുമാനത്തിനനുസരിച്ച് പെർമിറ്റ് പുതുക്കുകയോ നീട്ടുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്. (ഫീസ് 50%).

1.15. പെർമിറ്റ് സസ്പെന്റ് ചെയ്യലും റദ്ദാക്കലും (ചട്ടം 18)

ഒരു പെർമിറ്റ് വസ്തുതകളോ നിയമമോ തെറ്റിദ്ധരിപ്പിക്കപ്പെട്ട് നൽകിയതോ, ബന്ധപ്പെട്ട നിർമ്മാണം തുടരുന്നത് ജീവനോ വസ്തുവിനോ ഭീഷണിയാക്കുമെന്നോ ബോധ്യമുള്ളപക്ഷം ഉടമസ്ഥന് വിശദീകരണത്തിനായി 7 ദിവസത്തെ നോട്ടീസ് നൽകി, വിശദീകരണം യഥാവിധി പരിശോധിച്ച് നൽകിയ പെർമിറ്റ് സസ്പെന്റ് ചെയ്യുകയോ, സ്റ്റേ ചെയ്യുകയോ, റദ്ദാക്കുകയോ ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

1.16. കെ.പി.ആർ. ആക്ട് (സെക്ഷൻ 235 N) നിർമ്മാണ വേളയിലെ വ്യതിയാനങ്ങൾ (ചട്ടം 19)

1. ലഭിച്ച പെർമിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച് നിർമ്മാണമോ ഭൂവികസനമോ നടത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നയാൾ പരിഷ്കരിച്ച പ്ലാൻ സമർപ്പിച്ച് പരിഷ്കരിച്ച പെർമിറ്റ് (Revised Permit) നേടേണ്ടതാണ്.
2. ലഘു വ്യതിയാനങ്ങൾക്ക് revised permit ആവശ്യമില്ല. വ്യതിയാനങ്ങൾ completion plan ൽ ഉൾപ്പെടുത്തി completion certificate നോടൊപ്പം സമർപ്പിച്ചാൽ മതി.
3. നിയമവും ചട്ടങ്ങളും ലംഘിച്ചുകൊണ്ടും പെർമിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ചും നിർമ്മാണം നടക്കുന്നതായി സെക്രട്ടറിക്ക് ബോധ്യപ്പെട്ടാൽ ടി നിർമ്മാണം ക്രമപ്രകാരമാക്കുന്നതിന് സമയപരിധി കാണിച്ച് കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് നൽകണം.
4. പെർമിറ്റുടമ മതിയായ കാരണം കാണിച്ചാൽ നോട്ടീസ് റദ്ദാക്കുകയോ ഭേദഗതി വരുത്തുകയോ ചെയ്യാവുന്നതും അല്ലാത്തപക്ഷം നോട്ടീസ് സ്ഥിരപ്പെടുത്തേണ്ടതും ആണ്.

1.17. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ, പൊളിച്ചു നീക്കൽ [(കെ.പി.ആർ.ആക്ട് സെക്ഷൻ 235 W) (ചട്ടം 20)]

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ഏതൊക്കെ?

1. പെർമിറ്റില്ലാതെയോ പഞ്ചായത്തിന്റെ തീരുമാനങ്ങൾക്കോ വിരുദ്ധമായ നിർമ്മാണങ്ങൾ
2. പെർമിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച്, ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കാതെ, നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്നതോ പൂർത്തിയായതോ ആയ നിർമ്മാണങ്ങൾ
3. നിയമമോ ചട്ടങ്ങളോ ബൈലാകളോ ഉത്തരവുകളോ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്നതോ പൂർത്തിയായതോ ആയ നിർമ്മാണങ്ങൾ
4. സെക്രട്ടറി ചട്ടം 19 പ്രകാരം നൽകിയ നോട്ടീസ് ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് നടത്തുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾ

താത്ക്കാലിക ഉത്തരവ്

അനധികൃത നിർമ്മാണം പൂർണ്ണമായും പൊളിച്ചുനീക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ നിയമവും ചട്ടങ്ങളും പാലിച്ചുകൊണ്ട് നിർമ്മാണത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്നതിനും ആവശ്യപ്പെട്ട് താത്ക്കാലിക ഉത്തരവ് നൽകണം.

ഉത്തരവ് നടപ്പാക്കുന്നതുവരെ തുടർ നിർമ്മാണങ്ങളിൽ നിന്നും വിട്ടുനിൽക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടാം.

താത്ക്കാലിക ഉത്തരവിനോടൊപ്പം 7 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ കാരണം കാണിക്കുന്നതിനുള്ള നോട്ടീസും നല്കണം.

താത്ക്കാലിക ഉത്തരവ് സ്ഥിരീകരിക്കൽ

1. താത്ക്കാലിക ഉത്തരവിന് തൃപ്തികരമായ വിശദീകരണം 7 ദിവസത്തിനകം സമർപ്പിക്കാതിരുന്നാൽ ഉത്തരവ് അതേപടി സ്ഥിരീകരിക്കുകയോ ഭേദഗതി വരുത്തി സ്ഥിരീകരിക്കുകയോ ചെയ്യാം
2. സ്ഥിരീകരിച്ച ഉത്തരവ് 30 ദിവസത്തിനകം അനുസരിക്കാത്തപക്ഷം അടുത്ത 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ നിർമ്മാണം സെക്രട്ടറിക്ക് പൊളിച്ചുനീക്കാവുന്നതും ചെലവ് ബന്ധപ്പെട്ടവരിൽ നിന്നും ഈടാക്കാവുന്നതുമാണ്
3. സ്ഥിരീകരണ ഉത്തരവിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർക്ക് അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്
4. അനധികൃത നിർമ്മാണം ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമവത്ക്കരിച്ചാൽ തുടർ നടപടി ഒഴിവാക്കാവുന്നതാണ്
5. നിർമ്മാണം പൊളിച്ചുനീക്കൽ നടപടിയോടൊപ്പം പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടിയും സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണ്
6. സർക്കാരിന് ഒരു പരാതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലോ സ്വമേധയായോ ഒരു അനധികൃത നിർമ്മാണത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ
   1. പെർമിറ്റ് റദ്ദാക്കാനും
   2. പണി നിർത്തിവയ്പ്പിക്കാനും
   3. നിർമ്മാണം പൊളിച്ചുനീക്കാനും

   സെക്രട്ടറിയോട് ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതാണ്.

1.18. സ്റ്റോപ് മെമ്മോ (ചട്ടം 21)

1. പെർമിറ്റില്ലാതെയോ നിയമവും ചട്ടങ്ങളും ലംഘിച്ചുകൊണ്ടോ നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾ നിർത്തിവയ്ക്കുന്നതിന് സ്റ്റോപ് മെമ്മോ ഒരു ഉത്തരവ് വഴി സെക്രട്ടറിക്ക് നൽകാവുന്നതാണ്.
2. ഉത്തരവ് അനുസരിക്കാതെ വന്നാൽ ചട്ടം 21(2) പ്രകാരം പോലീസ് സഹായം തേടാവുന്നതാണ്.
3. നിർമ്മാണം തുടരുന്നില്ല എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനായി ചട്ടം 21(3) പ്രകാരം ഒരു പോലീസ് ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ സഹായം ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതും അല്ലെങ്കിൽ പഞ്ചായത്തിലെ ഒരു ഉദ്യോഗസ്ഥനെ നിരീക്ഷണത്തിനായി നിയോഗിക്കാവുന്നതുമാണ്.

1.19. പെർമിറ്റ് ഉടമയുടെ ഉത്തരവാദിത്തങ്ങൾ (ചട്ടം 22)

1. നിയമവും ചട്ടങ്ങളും പാലിക്കുന്നുണ്ടോ എന്നുറപ്പാക്കാനുള്ള പരിശോധനയ്ക്കായി സെക്രട്ടറിയെയും അധികാരപ്പെടുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥനെയും സൈറ്റിൽ പ്രവേശിപ്പിക്കുന്നതിന് അനുവദിക്കുക.
2. പരിശോധനാവേളയിൽ ഉടമസ്ഥത സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ കാണിക്കുക.
3. അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കുള്ള അനുമതി വാങ്ങുക.
4. നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് അനുബന്ധം ഡി യിൽ നോട്ടീസ് സെക്രട്ടറിക്ക് നൽകുക.

5. നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായാൽ അനുബന്ധം E യിൽ Completion Certificate സമർപ്പിക്കുക.
6. അനുബന്ധം G യിലുള്ള Development Certificate ഉം അനുബന്ധം H ലുള്ള ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും കൈപ്പറ്റുക.
7. പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള പണി പൂർത്തിയായാൽ പ്ലോട്ടിലുള്ള ഉപയോഗശൂന്യമായ വസ്തുക്കൾ നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
8. പെർമിറ്റും അംഗീകൃത പ്ലാനുകളും സൂക്ഷിക്കുകയും പരിശോധനയ്ക്ക് ഹാജരാക്കുകയും ചെയ്യുക.
9. പെർമിറ്റും അംഗീകൃത പ്ലാനുകളും സൈറ്റിൽ പ്രദർശിപ്പിക്കുക.
10. നിർമ്മാണ സമയത്ത് ആവശ്യമായ സുരക്ഷാ മുൻകരുതൽ സ്വീകരിക്കുക.
11. നിർമ്മാണം നടക്കുമ്പോൾ അടുത്തുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെയും വസ്തുവകകളുടെയും സുരക്ഷയ്ക്ക് ആവശ്യമായ മുൻകരുതലുകൾ സ്വീകരിക്കുക.
12. കെട്ടിട നിർമ്മാണം ഏതെങ്കിലും ഡവലപ്പറെ ഏൽപ്പിച്ചാൽ കരാർ തീയതി മുതൽ ഒരാഴ്ചക്കകം സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കണം.

1.20. ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ചുമതലകളും ഉത്തരവാദിത്തങ്ങളും (ചട്ടം 23)

1. ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ ചട്ടങ്ങൾക്കും നിയന്ത്രണങ്ങൾക്കും വിധേയമാണ് പെർമിറ്റ് നൽകിയത്/ പ്ലാനുകൾ അംഗീകരിച്ചത് എന്ന് ഉറപ്പാക്കൽ.
2. ചട്ടങ്ങൾക്കനുസരിച്ചാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടുള്ളത് എന്ന് ഉറപ്പാക്കൽ.
3. ചട്ടങ്ങളും നിയന്ത്രണങ്ങളും പാലിച്ചുകൊണ്ട് അംഗീകാരം നൽകുകയും, ഇവ പാലിച്ചാണ് നിർമ്മാണം നടക്കുന്നതെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനും ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ഉത്തരവാദിയാണ്.

1.21. പെർമിറ്റ് കൈമാറ്റം (ചട്ടം 24)

1. വികസന പെർമിറ്റോ, കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റോ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള ഒരു പ്ലോട്ട് കൈമാറ്റം ചെയ്യുകയും പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള പ്രവൃത്തി പൂർത്തീകരിക്കുകയും ചെയ്യാത്തപക്ഷം പെർമിറ്റ് കൈമാറുന്ന വിവരം സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കണം.
2. പ്ലോട്ട് കൈമാറ്റം ചെയ്ത കിട്ടിയ വ്യക്തി പ്ലോട്ടിന്റെ ഉടമസ്ഥത/കൈവശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ സഹിതം വെള്ളകടലാസ്സിൽ സെക്രട്ടറിക്ക് അപേക്ഷ നൽകണം.
3. പ്ലോട്ടിന്റെ കൈമാറ്റം നിർമ്മാണത്തെയും വികസനത്തെയും ബാധിക്കില്ല എന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തി 15 ദിവസത്തിനകം പെർമിറ്റിന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം മാറ്റി നൽകണം. (ഫീസ് 25/- രൂപ).

1.22. പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, വികസന സർട്ടിഫിക്കറ്റ്, ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ചട്ടം 25)

1. പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണമോ ഭൂവികസനമോ പൂർത്തിയാക്കുമ്പോൾ ഓരോ ഉടമസ്ഥനും അനുബന്ധം E യിലെ ഫോറത്തിൽ പൂർത്തീകരണ സാക്ഷ്യപത്രം സെക്രട്ടറിക്ക് സമർപ്പിക്കണം.
2. 150 ച.മീ. ൽ കവിയാത്ത തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള രണ്ടു നിലകൾ വരെയുള്ളതുമായ ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹങ്ങളുടെ കാര്യത്തിലൊഴികെ അനുബന്ധം F ൽ തയ്യാറാക്കുന്ന പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കൂടി സെക്രട്ടറിക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
3. വികസനം പൂർത്തീകരിച്ചത് സംബന്ധിച്ച് ഫോറം E/F ലുള്ള പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചാൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസങ്ങൾക്കകം പ്രവൃത്തി പൂർത്തീകരിച്ചു എന്നുറപ്പാക്കി അനുബന്ധം G യിൽ ഡവലപ്മെന്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകണം.
4. ഒരു നിർമ്മാണത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ച് 15 ദിവസത്തിനകം ചട്ടങ്ങൾക്കനുസരിച്ചാണ് നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചത് എന്നുറപ്പാക്കി അനുബന്ധം H ലുള്ള ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകണം.
5. 15 ദിവസത്തിനകം ഡവലപമെന്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റോ, ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റോ നൽകാത്തപക്ഷം ഉടമയ്ക്ക് ആയത് ലഭിച്ചതായി കരുതി മുന്നോട്ടുപോകാവുന്നതാണ്.
6. ഒരു നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന് അപേക്ഷിച്ചാൽ പൂർത്തീകരിച്ച ഭാഗത്തിന് ഒക്യുപ്പൻസി നല്കുന്നതുകൊണ്ട് ജീവാപായം ഉണ്ടാക്കില്ലെന്ന് സെക്രട്ടറിക്ക് ബോധ്യപ്പെടുന്നപക്ഷം, പൂർത്തീകരിച്ച ഭാഗത്തിന്റെ ഒക്യുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകാവുന്നതാണ്.

അദ്ധ്യായം 2

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 26 മുതൽ 53 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളുടെ സംക്ഷിപ്തം

2.1. സൈറ്റിന്റെയും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ആവശ്യകത സംബന്ധിച്ച പൊതു വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 26)

1. ഉപയോഗശൂന്യമായ പാഴ് വസ്തുക്കളോ വിസർജ്ജ്യങ്ങളോ മറ്റ് ദുസ്സഹ വസ്തുക്കളോ നിക്ഷേപിച്ചിട്ടുള്ള പ്ലോട്ടിൽ സെക്രട്ടറിക്ക് തൃപ്തികരമായ വിധത്തിൽ ആയത് നീക്കം ചെയ്യാതെ ഭൂവികസനമോ നിർമ്മാണമോ നടത്താൻ പാടുള്ളതല്ല.
2. ഒരു ഖനിയോ, പാറമടയോ, കുഴിയോ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്ലോട്ടിൽ സെക്രട്ടറിക്ക് തൃപ്തികരമാകുന്ന വിധത്തിൽ പ്ലോട്ട് അനുയോജ്യമാക്കാതെ ഭൂവികസനമോ കെട്ടിട നിർമ്മാണമോ നടത്താൻ പാടുള്ളതല്ല.
3. വെള്ളപ്പൊക്ക സാധ്യതാ പ്രദേശങ്ങളിലും 45 ഡിഗ്രിയിൽ കൂടുതൽ ചരിഞ്ഞ സ്ഥലങ്ങളിലും മണൽ തിട്ടകളിലും നിർമ്മാണം ആരോഗ്യത്തിന് ഹാനികരമോ/ആപൽക്കരമോ ആകുന്നപക്ഷം പ്രദേശം വെള്ളപ്പൊക്കത്തിനോ മണ്ണൊലിപ്പിനോ വിധേയമല്ലെന്നും, അനാവശ്യമായി പൊതു ഫണ്ട് വിനിയോഗിക്കേണ്ടി വരില്ല എന്നും സെക്രട്ടറിക്ക് ബോധ്യപ്പെടാതെ നിർമ്മാണം നടത്താൻ അനുമതി നൽകാൻ പാടുള്ളതല്ല.
4. 1986 ലെ പരിസ്ഥിതി സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലുള്ള തീരദേശ നിയന്ത്രണ നിയമം ബാധകമാകുന്ന സ്ഥലങ്ങളിൽ അപ്രകാരമുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാണ്.
5. 20000 ച.മീ. ൽ അധികം നിർമ്മിതി വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പരിസ്ഥിതി അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്.
6. വൈദ്യുതി ലൈനുകളിൽ നിന്നുള്ള അകലം

ക്രമ നമ്പർ	വൈദ്യുതി വിതരണ ലൈനുകളുടെ തരം	ചുരുങ്ങിയ ലംബമായ അകലം (മീ.)	ചുരുങ്ങിയ സമാന്തര അകലം (മീ.)
1.	Low and Medium Voltage Line	2.40	1.2
2.	High Voltage line - 33000 Volt	3.70	1.85
3.	Extra High Voltage Line – 33000 വോൾട്ടിന് മുകളിൽ	3.70 +	1.85 +
		അധിക ഭാഗത്തിന് ഓരോ 33,000 വോൾട്ടിനും അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിനും 0.30 മീറ്റർ കൂടുതൽ	

2.2. അകത്തും പുറത്തും ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലങ്ങൾ (Set back) (ചട്ടം 27)

ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്ന സൈറ്റിൽ തന്നെ കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റുമോ അല്ലെങ്കിൽ ഉള്ളിലോ മതിയായ തുറസ്സായ സ്ഥലം ഉണ്ടാകണം. ഇത് അന്തരീക്ഷത്തിലേക്ക് തുറന്നിരിക്കേണ്ടതും കെട്ടിടം നിലനിൽക്കുന്നിടത്തോളം കാലം അവിടെ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതുമാണ്. എന്നാൽ റോഡ് അതിരിനോട് പ്ലോട്ട് ചേർന്നുവരുമ്പോൾ ആ വശങ്ങളിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഭാഗം റോഡിൽ നിന്നും ചട്ടം 28 പ്രകാരമുള്ള ദൂരപരിധി പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

കെട്ടിട ഉയരം (മീറ്ററിൽ)	പ്ലോട്ടിന്റെ പ്രത്യേകത മൂലമുള്ള ഇളവ് ഇനം	കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റും ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലം			
		മുൻ വശം (മീ.)	പിൻ വശം (മീ.)	പാർശ്വ വശങ്ങൾ	
				ഒരു വശം	മറുവശം
7-10		3	2	1.20 മീറ്റർ	1 മീറ്റർ
7-10	ശരാശരി	3	2		
	കുറഞ്ഞത്	1.8	1		
7 വരെ		3	2		
7 വരെ	ശരാശരി	3	2		75 സെ.മീ. വരെ വെന്റിലേറ്റർ വയ്ക്കാം. സമ്മതപത്രം ആവശ്യമില്ല. 75 സെ. മീറ്ററിൽ കുറവായാൽ തൊട്ടടുത്ത പ്ലോട്ടുടമയുടെ സമ്മതപത്രം വാങ്ങേണ്ടതാണ്. തുറക്കലുകൾ പാടില്ല.
	കുറഞ്ഞത്	1.8	1		

കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 10 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കുമ്പോൾ അധികമായി വരുന്ന ഓരോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും അനുസൃതമായി 50 സെന്റിമീറ്റർ വീതം സൈറ്റ് ബാക്ക് വർദ്ധിപ്പിക്കണം. 3 മീറ്ററിന് 50 സെന്റിമീറ്റർ വീതം വരുത്തേണ്ടുന്ന ഈ വർദ്ധനവ് തറ നിരപ്പിൽ നിന്ന് തന്നെ വേണമെന്നില്ല. അത് ബന്ധപ്പെട്ട നില നിരപ്പിൽ നിന്നും മതിയാവുന്നതാണ്.

പുറത്ത് തുറസ്സായ സ്ഥലം ഇല്ലാതെ വരുമ്പോൾ ഉള്ളിൽ നൽകേണ്ടുന്ന തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ്

10 മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടം	-	2.5 മീ.
7 മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടം	-	1.5 മീ.

തുറസ്സായ സ്ഥലത്തേക്കുള്ള അനുവദനീയമായ വെതർഷേഡുകൾ തുടങ്ങിയ തള്ളലുകളുടെ അളവ്

നിർബന്ധമായ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ്	അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന തള്ളൽ
ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് 150 സെ.മീ.	75 സെ.മീ.
കുറഞ്ഞത് 120 സെ.മീ.	60 സെ.മീ. (കോവണി)*
50 സെ.മീ.	50 സെ.മീറ്റർ തുറസ്സായ സ്ഥലം നൽകിയതിനു ശേഷമുള്ള ശേഷിക്കുന്ന അളവ് (ഉണ്ടെങ്കിൽ മാത്രം)

** 10 മീറ്റർ കെട്ടിടത്തിന്*

ഭൂനിരപ്പിന് താഴെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് പാലിക്കേണ്ടുന്ന ദൂരപരിധി അതേ സ്വഭാവഗണത്തിലുള്ളതായ 10 മീറ്റർ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് ആവശ്യമായതിന് സമമായിരിക്കും.

2.3. തെരുവിന്റെ മദ്ധ്യരേഖയും കെട്ടിടവും തമ്മിലുള്ള ദൂരം (ചട്ടം 28)

റോഡിന്റെ തരം	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം	പാലിക്കേണ്ട ദൂരം (റോഡ്/തെരുവ് അതിരിൽ നിന്നും)
NH, SH, DR എന്നിവയും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ടവയും	ബാധകമല്ല	3 മീ.
NH, SH, DR എന്നിവ അല്ലാത്തതും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതുമായവ	7 മീ. വരെ	2 മീ.
150 മീറ്ററിൽ കവിയാത്ത കൾ-ഡി-സാക്, 3 മീറ്ററിൽ കുറഞ്ഞ വീതിയുള്ള നടപ്പാത	7 മീ. വരെ	1.5 മീ.

2.4. മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനം (ചട്ടം 30)

സുരക്ഷിതമായ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനത്തിന് ഉള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

2.5. താമസാവശ്യത്തിനുവേണ്ടിയുള്ള പ്ലോട്ട് വികസനവും ഭൂമി പുനർവിഭജനവും (ചട്ടം 31)

1. മുൻഭാഗത്ത് ചുരുങ്ങിയത് 4 മീറ്ററിൽ കുറയാതെയും ശരാശരി 6 മീറ്റർ വീതി (width) യിൽ കുറയാതെയും ഓരോ പ്ലോട്ടിനും വീതി ഉണ്ടായിരിക്കണം.
2. ചുരുങ്ങിയത് 125 ച.മീ. പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണവും ശരാശരി വ്യാപ്തി (depth) 12 മീറ്ററും ആയിരിക്കണം
3. വരികെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ ശരാശരി വീതി 4.5 മീറ്ററും ശരാശരി depth 10 മീറ്ററും മതി
4. പ്രധാന തെരുവിൽ നിന്നുള്ള പ്രവേശനം നൽകുന്ന തെരുവിന്റെ വീതി ചട്ടങ്ങളിലെ 1A പട്ടിക പ്രകാരം ഉണ്ടാകണം
5. ലേ ഔട്ടിനുള്ളിലെ ഓരോ തെരുവിനും 6 മീറ്ററിൽ കുറയാതെ വീതി ഉണ്ടായിരിക്കണം, വാഹന സഞ്ചാരയോഗ്യവും ആയിരിക്കണം
6. ഒരു വശം അടഞ്ഞ (കൾ-ഡി-സാക്) വഴികളുടെ കാര്യത്തിൽ 150 മീറ്റർ വരെ നീളം ഉള്ളവയ്ക്ക് വീതി 5 മീറ്ററും 25 മീറ്റർ വരെ നീളം ഉള്ളവയുടെ കാര്യത്തിൽ വീതി 3 മീറ്ററും മതിയാകുന്നതാണ്
7. 50 ആറിൽ (Are) കൂടുതൽ ഭൂവിസ്തീർണ്ണം ഉണ്ടായിരിക്കുകയും 10 പ്ലോട്ടുകളിൽ കവിയുകയും ചെയ്താൽ ആകെ ഭൂവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ 10 ശതമാനം വിനോദ വിശ്രമ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നീക്കിവയ്ക്കേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ ഇതിൽ ഓപ്പൺ സ്പേസ്, സ്ട്രീറ്റ്, കൾ-ഡിസാക്ക്, ജലാശയങ്ങൾ, നീന്തൽ കുളങ്ങൾ എന്നിവ ഉൾപ്പെടുന്നതല്ല.
8. വിനോദ വിശ്രമ ആവശ്യത്തിനുവേണ്ടി മാറ്റിവയ്ക്കുന്ന സ്ഥലം കഴിയുന്നതും ഒറ്റ പ്ലോട്ട് ആയിരിക്കേണ്ടതും കുറഞ്ഞത് 6 മീറ്റർ വീതിയോടുകൂടിയതും 2 ആർ വിസ്തീർണ്ണം എങ്കിലും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതുമാണ്. കൂടാതെ ഒരു പ്രത്യേക പ്ലോട്ടിലേക്ക് എന്നതുപോലെ അതിലേക്ക് പ്രവേശനം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

9. രണ്ട് ഹെക്ടറോ അതിൽ കൂടുതലോ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഭൂമിയുടെ ലേ ഔട്ടിന്റെയും സബ് ഡിവിഷന്റെയും കാര്യത്തിൽ ഒരു വൈദ്യുതി ട്രാൻസ്ഫോർമറിന് ആവശ്യമായ സ്ഥലം മാറ്റിവയ്ക്കേണ്ടതാണ്

10. 20 ൽ കൂടിയ പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനുള്ള പ്ലോട്ടുകളുടെ സബ് ഡിവിഷന്റെ കാര്യത്തിൽ 0.5 ഹെക്ടർ മുതൽ 2 ഹെക്ടർ വരെ ഭൂവിസ്തീർണ്ണത്തിന് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെയും അതിനു മുകളിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെയും അനുമതി വേണം

2.6. കച്ചവട (വാണിജ്യ) വികസനത്തിനുവേണ്ടിയുള്ള ഭൂമി സബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് വികസനവും ഉൾപ്പെടുത്തിക്കൊണ്ടുള്ള വികസനം (ചട്ടം 32).

1. ഭൂമി സബ് ഡിവിഷനും പ്ലോട്ട് വികസനവും ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ പുതിയ വികസനങ്ങളും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു.
2. വികസന പ്രദേശത്തേക്കുള്ള പ്രവേശന മാർഗ്ഗത്തിന്റെ കുറഞ്ഞ വീതി ചുരുങ്ങിയത് 10 മീറ്റർ ഉണ്ടായിരിക്കണം.
3. തെരുവിനോട് ചേർന്നുള്ള ഓരോ വാണിജ്യ പ്ലോട്ടിന്റേയും മുൻവശത്തിന് (മുറ്റം) ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയത് 6 മീറ്റർ വീതി ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
4. ഓരോ പ്ലോട്ടിനും കുറഞ്ഞത് 60 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണം ഉണ്ടായിരിക്കണം. വർക്ക്ഷോപ്പ്/ സർവ്വീസ് ഗ്യാരേജ് എന്നിവയ്ക്ക് പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം 300 ച.മീറ്ററും പ്ലോട്ട് വീതി ശരാശരി 12 മീറ്ററും ആയിരിക്കണം.
5. ലേ ഔട്ടിനുള്ളിലെ ഓരോ പ്ലോട്ടിനും തെരുവിൽ നിന്നുള്ള കെട്ടിട രേഖ (ബിൽഡിംഗ് ലൈൻ) 3 മീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ല.
6. എല്ലാ പുതിയ വാണിജ്യ തെരുവുകളുടേയും പത്ത് പ്ലോട്ടുകളിൽ കൂടുതലായുള്ള ഭൂമിയുടെ സബ് ഡിവിഷന്റേയും ലേ ഔട്ടിന്റേയും കാര്യത്തിൽ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ അംഗീകാരം വാങ്ങണം.

2.7. വ്യാവസായികവികസനത്തിനു വേണ്ടിയുള്ള പ്ലോട്ട് വികസനം ഭൂമി സബ് ഡിവിഷൻ എന്നിവയുൾപ്പെടുന്ന വികസനം (ചട്ടം 33)

1. ഭൂമി സബ് ഡിവിഷൻ, പ്ലോട്ടിന്റെ വികസനങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുന്ന എല്ലാ പുതിയ വികസനങ്ങളും ഉൾപ്പെടുന്ന വികസന പ്രദേശത്തേക്കുള്ള പ്രവേശന മാർഗ്ഗത്തിന്റെ വീതി 10 മീറ്റർ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
2. വ്യാവസായിക ലേ ഔട്ടുകളിൽ ചീഫ് ഇലക്ട്രിക്കൽ ഇൻസ്പെക്ടർ അല്ലെങ്കിൽ അദ്ദേഹം ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥനുമായി കൂടിയാലോചിച്ച് ട്രാൻസ്ഫോർമർ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥലം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
3. അഞ്ച് പ്ലോട്ടുകൾ കവിഞ്ഞുള്ള ഭൂമികളുടെ സബ് ഡിവിഷനും വ്യാവസായിക തെരുവുകളുടെ ലേ ഔട്ടിനും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ അനുമതി വാങ്ങണം.

4. തെരുവിനോട് ചേർന്നുള്ള വ്യാവസായിക പ്ലോട്ടിന്റെ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണം 400 ച.മീറ്ററും വീതി 15 മീറ്ററിൽ കുറയാത്തതുമായിരിക്കണം.

2.8. ഒക്യുപ്പൻസി അഥവാ വിനിയോഗ ഗണം (ചട്ടം 34)

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കായി കെട്ടിടങ്ങളെ വിവിധ വിഭാഗങ്ങളിലായി അവയുടെ വിനിയോഗത്തിന്റെയോ ഉപയോഗത്തിന്റെയോ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തരം തിരിച്ചിരിക്കുന്നു.

ഗ്രൂപ്പ്	വിനിയോഗ തരത്തിന്റെ പേര്
A1	പാർപ്പിടം
A2	ലോഡ്ജിംഗ് ഹൗസ്
B	വിദ്യാഭ്യാസപരം
C	ചികിത്സാപരം (ആശുപത്രി)
D	സമ്മേളനപരം
E	ഓഫീസ്/വ്യാപാരം
F	വാണിജ്യപരം
G1	ചെറുകിട-ഇടത്തരം അപായ സാധ്യതയുള്ള വ്യവസായതരം
G2	അധിക അപായ സാധ്യതയുള്ള വ്യവസായതരം
H	സംഭരണ സ്ഥലം
I	അപായ സാധ്യതയുള്ളവ

ഈ വിഭാഗങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾ അവയുടെ ഉപയോഗത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഏറ്റവും സാമ്യമുള്ള വിനിയോഗ ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്.

ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ഉപയോഗം ഉൾക്കൊള്ളുന്ന കെട്ടിടങ്ങളെ അവയുടെ ഉപയോഗതരങ്ങളിൽ വച്ച് ഏറ്റവും നിയന്ത്രിതമായ ഗണത്തിലാണ് ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത്.

ഗ്രപ്പ് A1 – പാർപ്പിടത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ

പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിക്കുന്ന വീട്/ഫ്ലാറ്റ് എന്നിവയും അവയോട് അനുബന്ധിച്ചുള്ള 50 ചി.മീറ്ററിൽ അധികരിക്കാത്തതും ചട്ടത്തിൽ വിശദമായി പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുള്ള ഏതാനും ഉപയോഗ ഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെട്ട നിർമ്മിതികളും.

ഗ്രപ്പ് A2 – ലോഡ്ജിംഗ് ഹൗസുകൾ

ഹോട്ടലുകൾ, ലോഡ്ജുകൾ, സെമിനാരികൾ, കോൺവെന്റുകൾ, ടൂറിസ്റ്റ് ഹോമുകൾ, റിസോർട്ടുകൾ, ഹോസ്റ്റലുകൾ, ക്രഷറുകൾ, ഡേ കെയർ സെന്ററുകൾ, കുട്ടികളുടെ നഴ്സറി, വായനശാലകൾ, ഗ്രന്ഥശാലകൾ എന്നിവയും 150 ച.മീറ്ററിൽ അധികരിക്കാത്ത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങളും.

ഗണം B – വിദ്യാഭ്യാസ പരം

വിദ്യാഭ്യാസ ഗണത്തിൽ സ്കൂൾ, കോളേജ് എന്നിവയുടെ 150m^2 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ തറ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

ഗണം C – ചികിത്സാപരം (ആശുപത്രി)

ചികിത്സ, ആശുപത്രി എന്നിവയ്ക്കായി ഉപയോഗപ്പെടുത്തുന്ന 150m^2 ൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളും സമാന സ്വഭാവമുള്ള വൃദ്ധസദനങ്ങൾ എന്നിവയും ഉൾപ്പെടുന്നു.

ഗണം D – സമ്മേളനപരം

വിവിധാവശ്യങ്ങൾക്കായി ജനങ്ങൾ ഒത്തുചേരുന്ന ഹാളുകൾ, ആരാധനാലയങ്ങൾ, ആഡിറ്റോറിയങ്ങൾ, അമ്യൂസ്മെന്റ് പാർക്കുകൾ മുതലായവ.

ഗണം E – ഓഫീസ്/വ്യാപാരം

ഓഫീസ് ബിസിനസ് – 300 ച.മീറ്ററിൽ കവിയുന്ന സ്വകാര്യ/സർക്കാർ ഓഫീസുകൾ, കോടതി, ജയിൽ എന്നിവയും ഐ.ടി. പാർക്കുകൾ മുതലായവയും.

ഗണം F – വാണിജ്യപരം

കച്ചവടത്തിനുള്ള ശാലകൾ, പ്രൊഫഷണലുകളുടെ ഓഫീസുകളും സ്ഥാപനങ്ങളും, തയ്യൽക്കട, മിൽക്ക് ബൂത്തുകൾ, റെസ്റ്റോറന്റുകൾ, 3 എച്ച്.പി. യിൽ കവിയാത്ത യന്ത്രോപകരണങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചുള്ള ചെറിയ പണിശാലകൾ എന്നിവയും വാഹന പാർക്കിംഗ് പ്ലാസകളും ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. കൂടാതെ താഴെപ്പറയുന്നവയും ഉൾപ്പെടുന്നു.

150m^2 ൽ അധികരിക്കാത്ത	- സി, ഡി ഉപയോഗ ഗണത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ
300m^2 ൽ അധികരിക്കാത്ത	- ഇ.എച്ച്. ഉപയോഗ ഗണത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ

ഗണം G1 – ചെറുകിട-ഇടത്തരം അപായ സാധ്യതയുള്ള വ്യവസായ തരം

ഇടത്തരവും ചെറുതുമായ അപകട സാധ്യതയുള്ള വ്യവസായ ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ.

ഗണം G2 – അധിക അപായ സാധ്യതയുള്ള വ്യവസായ തരം

G1 ന്റെ സമാന സ്വഭാവമുള്ളതും എന്നാൽ 1948 ലെ ഫാക്ടറീസ് നിയമത്തിന്റെ കീഴിൽ വരുന്ന സ്ഥാപനങ്ങളുടെ കെട്ടിടങ്ങൾ.

ഗണം H – അപായ സാധ്യതയുള്ളവ

300 ച. മീറ്ററിന് മുകളിൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും അപകടസാധ്യത ഇല്ലാത്തതുമായ വസ്തുക്കളുടെ സംഭരണ സ്ഥലങ്ങൾ.

ഗണം I – അതീവ അപകട സാധ്യത ഉള്ളവ

പെട്ടെന്ന് തീ പിടിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ളതും വിഷവസ്തുക്കൾ/ഗ്യാസുകൾ എന്നിവ നിർമ്മിക്കുന്നതോ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നതോ ആയ കെട്ടിടങ്ങൾ, അതീവ രൂക്ഷസ്വഭാവമുള്ളതും നാശന ശേഷിയുള്ളതുമായ കെമിക്കലുകളും മറ്റും കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവ. ഗ്യാസ് ഗോഡൗണുകൾ, അമോണിയ, ഹൈഡ്രജൻ, അസിറ്റിലിൻ എന്നിവയുടെ ശേഖരണ/നിർമ്മാണം, മാലിന്യസംസ്കരണ പ്ലാന്റുകൾ, അറക്കമില്ലുകൾ, ഫ്യൂവലിംഗ് സ്റ്റേഷനുകൾ, സ്റ്റോൺ ക്രഷർ യൂണിറ്റുകൾ എന്നിവ.

2.9. കവറേജ്/FAR (ചട്ടം 35)

ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ കവറേജ് എന്നത് ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ ഏറ്റവും കൂടിയ നിലയുടെ വിസ്തീർണ്ണത്തെ പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം കൊണ്ട് ഹരിച്ചാൽ കിട്ടുന്നതിന്റെ ശതമാനമാണ്.

FAR/കവറേജ് എന്നിവ ചുവടെ ചേർത്തിരിക്കുന്ന പട്ടികയിൽ ഉള്ളതിനെ അധികരിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. FAR ൽ അധിക വർദ്ധനവ് ലഭിക്കുന്നതിനായി നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്. കൃത്യമായി FAR കണക്കാക്കുന്നതിലും മറ്റുമുള്ള പിഴവുകൾ ധനനഷ്ടത്തിന് ഇടയാവുന്നതാണ്.

$$\text{കവറേജ്} = \frac{\text{ഏറ്റവും കൂടുതൽ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള നിലയുടെ വിസ്തീർണ്ണം}}{\text{പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം}} \times 100$$

$$\text{FAR} = \frac{\text{കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം}}{\text{പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം}}$$

ക്രമ നമ്പർ	വിനിയോഗ തരം	അനുവദനീയമായ പരമാവധി കവറേജ്		അനുവദനീയമായ പരമാവധി FAR			
				കാറ്റഗറി I പഞ്ചായത്തുകൾ		കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകൾ	
		കാറ്റഗറി I പഞ്ചായത്തുകൾ	കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകൾ	അധിക ഫീസ് ഇല്ലാതെ	ച.മീ. ന് 5000 രൂപ നിരക്കിൽ	അധിക ഫീസ് ഇല്ലാതെ	ച.മീ. ന് 5000 രൂപ നിരക്കിൽ
1.	A1 300 ച.മീ. വരെ	65	60	3	4	2.5	-
2.	300 ച.മീ. ന് മുകളിൽ	65	55	3	4	1.75	2.5
3.	A2	60	35	2.5	4	1.5	2.25
4.	B	35	35	2.5	3	1.5	1.75
5.	C	60	55	2	3.5	2.5	2.5
6.	D	40	15	3	2.5	.7	1.25

7.	E	70	10	3	4	3	3
8.	F	70	60	3	4	2.75	3.5
9.	G1	70	60	3.5	-	2.75	-
10.	G2	55	50	3	-	2.5	-
11.	H	80	75	3	4	2.75	3.75
12.	I	45	45	2	-	2	-

FAR കണക്കാക്കുന്നതിനായി കെട്ടിടത്തിനുള്ളിലെ പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ, ഇലക്ട്രിക്കൽ റൂം, ലിഫ്റ്റ്, കിണർ, എയർ കണ്ടീഷണർ മുറി മുതലായവ കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതില്ല.

2.10. കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം (ചട്ടം 36)

കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം സംബന്ധിച്ച് 3 ഉപചട്ടങ്ങൾ ആണ് ഉള്ളത്.

(1) നിർമ്മാണരേഖയുടെ (തെരുവോരത്തെ മാത്രം) 12 മീറ്ററിനുള്ളിൽ വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരമാവധി ഉയരം തെരുവിന്റെ വീതിയുടെയും പ്ലോട്ടതിരിൽ നിന്നും കെട്ടിടത്തോട് ഉള്ള ദൂരത്തിന്റെയും ആകെ തുകയുടെ ഇരട്ടി ആയിരിക്കും.

(2) വിമാനത്താവളത്തിന് സമീപമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം വ്യോമയാന നിയമത്തിന്റെ കീഴിൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിരിക്കുന്ന വിജ്ഞാപനങ്ങൾക്കനുസൃതമായി പരിമിതപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്.

(3) സുരക്ഷാമേഖലയ്ക്കുള്ളിലെ കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം 10 മീറ്ററോ ജില്ലാ കളക്ടർ നിർദ്ദേശിക്കുന്നതോ ആയതിൽ ഏതാണോ കുറവ് ആ ഉയരത്തിൽ കവിയുവാൻ പാടില്ല. ഇത്തരം മേഖലയിലെ കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം കെട്ടിടം നിൽക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ ശരാശരി നിരപ്പിൽ നിന്നായിരിക്കണം കണക്കാക്കേണ്ടത്.

2.11. പ്രവേശന മാർഗ്ഗം (Access) (ചട്ടം 37)

ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ സമീപന പാതയ്ക്കും, പ്രധാന തെരുവിൽ നിന്നും പ്ലോട്ടിലേക്കുള്ള പാതയ്ക്കും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട കുറഞ്ഞ വീതി താഴെപ്പറയുന്ന പ്രകാരമായിരിക്കും.

പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വേണ്ടുന്ന ആക്സസ്

ഒക്യുപ്പൻസി*	ആകെ തറവിസ്തീർണ്ണം (ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ)	ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ ആക്സസ് വീതി (മീറ്ററിൽ)
ഗ്രൂപ്പ് A1	300 വരെ ഒറ്റ വീട്	നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടില്ല
	300 വരെ ഒന്നിലധികം വീട്	1.2
	300 ന് മുകളിൽ 600 വരെ	2
	600 മുതൽ 1000 വരെ	3
	1000 മുതൽ 4000 വരെ	3.6
	4000 മുതൽ 8000 വരെ	5
	8000 മുതൽ 18000 വരെ	6
	18000 മുതൽ 24000 വരെ	7
	24000 ന് മുകളിൽ	10

മറ്റ് ഒക്യുപ്പൻസി ഗ്രൂപ്പുകൾക്ക് വേണ്ടുന്ന ആക്സസ്*

ഒക്യുപ്പൻസി*	ആകെ തറവിസ്തീർണ്ണം (ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ)	ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ ആക്സസ് വീതി (മീറ്ററിൽ)
മറ്റെല്ലാ ഒക്യുപ്പൻസികളും A1, G1, G2, H, I എന്നിവ ഒഴിച്ച്*	300 വരെ	1.2
	300 മുതൽ 1500 വരെ	3.6
	1500 മുതൽ 6000 വരെ	5
	6000 മുതൽ 12000 വരെ	6
	12000 മുതൽ 18000 വരെ	7
	18000 ന് മുകളിൽ	10

** 54 മുതൽ 61 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം A1, G1, G2, H, I എന്നിവയിൽ ആക്സസ് പ്രത്യേകം പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്.*

Access സംബന്ധിച്ച ഏതാനും നിബന്ധനകൾ

വിവിധ ഗണങ്ങളുള്ള കെട്ടിടം	- ഏറ്റവും നിയന്ത്രിത ഗണത്തിന്റെ ആക്സസ് വീതി വേണം
ഹൈറൈസ് ബിൽഡിംഗ്	- കുറഞ്ഞത് 5 മീ. ആക്സസ് വീതി വേണം
പുതിയ വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനം	- കുറഞ്ഞത് 5 മീ. ആക്സസ് വീതി വേണം
നിലവിലുള്ള സ്കൂളുകൾ 5000m2 തറ നിർമ്മാണം	- കുറഞ്ഞത് 3.6 മീറ്റർ
പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ വേളയിൽ	- പഴയതും നിലവിലുള്ളതുമായ കെട്ടിടത്തിന്റെ നിലവിലുള്ള ആക്സസ് കുറയുവാൻ പാടില്ല
സമുദ്രത്തിലല്ലാത്ത ദ്വീപുകൾക്ക്	- ജലയാത്രാ യോഗ്യമായ ഗതാഗത സൗകര്യം ഉണ്ടാകണം

2.12. പാർക്കിംഗും കയറ്റിറക്കു സ്ഥല സൗകര്യവും (ചട്ടം 38)

കാർപ്പറ്റ് ഏരിയായ്ക്ക് അനുസൃതമായി, കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്ന അതേ പ്ലോട്ടിൽത്തന്നെ പാർക്കിംഗ് സൗകര്യം ഉണ്ടാകണം.

കാർ പാർക്കിംഗ് – യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം	-	15 ച.മീ.
കാർ പാർക്കിംഗ് യൂണിറ്റിന്റെ തോത്	-	5.5 x 2.7 മീ.
ടൂ വീലർ പാർക്കിംഗ് – യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം	-	3 ച.മീ.
സൈക്കിൾ പാർക്കിംഗ് – യൂണിറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം	-	1.50 ച.മീ.

ഓരോ ഒക്യുപ്പൻസിക്കും ആവശ്യമായ കാർ പാർക്കിംഗ് സൗകര്യം ചുവടെ ചേർത്തിരിക്കുന്നു. പാർക്കിംഗിനു പുറമെ വാഹനങ്ങൾക്കാവശ്യമായ ഡ്രൈവ് വേ ഉണ്ടാവണം. നിർബന്ധിതമായ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 50 ശതമാനം ഭാഗം കൂടി പാർക്കിംഗിന് വേണ്ടിയുള്ള നിർബന്ധിത സ്ഥലത്തിനായി ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.

ഗ്രൂപ്പ്	അധിക വിശേഷണം	കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം/യൂണിറ്റ് (ഭാഗത്തിനും ബാധകം)	പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിന്റെ നിരക്ക് (എണ്ണം)*
A1		60 ച.മീ. വരെ.	3 യൂണിറ്റുകൾക്ക് 1
		60 – 150 ച.മീ	1 യൂണിറ്റിന് 1
		150 – 200 ച.മീ	1 യൂണിറ്റിന് 1.5
		250 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	1 യൂണിറ്റിന് 2
A2	ശുചിമുറികൾ ഉള്ളവ	12 ച.മീ. വരെ.	4 മുറികൾക്ക് 1
		12 – 20 ച.മീ	2.5 മുറികൾക്ക് 1
		20 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	1.5 മുറിക്ക് 1
	ശുചിമുറികൾ ഇല്ലാത്തവ	5 ച.മീ. വരെ.	9 മുറികൾക്ക് 1
		5 – 12 ച.മീ	6 മുറികൾക്ക് 1
		12 ച.മീറ്ററിന് മുകളിൽ	3 മുറികൾക്ക് 1
	ഡൈനിംഗ് ഹാളുകൾ	20 ച.മീ. 15 സീറ്റുകൾ	1
B	സ്കൂളുകൾ	250 ച.മീ.	1
	ഉന്നത വിദ്യാഭ്യാസം	100 ച.മീ.	1
C		75 ച.മീ.	1
D	ഒരു സീറ്റ് – 1.5 ച.മീ.	15 സീറ്റുകൾ	1
E	1000 ച.മീ.ൽ കുറഞ്ഞവ	75 ച.മീ.	1
	1000 ച.മീ.ൽ കൂടിയവ	50 ച.മീ.	1
F	1000 ച.മീ.ൽ കുറഞ്ഞവ	75 ച.മീ.	1
	1000 ച.മീ.ൽ കൂടിയവ	50 ച.മീ.	1
G1	-	200 ച.മീ.	1
G2	-	200 ച.മീ.	1
H	-	200 ച.മീ.	1

കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിൽ ഇതിന്റെ 75 ശതമാനം എണ്ണം മതിയാവും.

ഇരുചക്ര വാഹനങ്ങൾക്കായി മൊത്തം പാർക്കിംഗിന്റെ 25 ശതമാനം സ്ഥലം അധികമായി ഉണ്ടാകണം. 15 ശതമാനം സ്ഥലം ഫ്ലാറ്റുകളിലെ സന്ദർശകർക്കുള്ള കാർ പാർക്കിംഗിനായി വേണം. കയറ്റിറക്കു സ്ഥലങ്ങൾ F, G1, G2 എന്നീ ഒക്യുപ്പൻസികൾക്ക് നിശ്ചിത നിരക്കിൽ ആവശ്യമാണ്.

2.13. കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഭാഗങ്ങൾ (ചട്ടം 39)

ഗ്രൂപ്പ് A1 ൽ ഉൾപ്പെട്ടതും 3 നിലകളിലും 6 യൂണിറ്റുകളിലും കവിയാത്തതുമായ മറ്റെല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഈ ചട്ടം ബാധകമാണ്. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവിധ ഭാഗങ്ങൾ, അവയുടെ അളവുകൾ, വായുവും വെളിച്ചവും എന്നിവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥകളാണ് ഈ ചട്ടത്തിൽ ഉള്ളത്.

2.14. മെസാനിൻ നില

ഇതിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം അത് ഉൾക്കൊള്ളുന്ന നിലയുടെ മൂന്നിൽ ഒന്നിൽ കവിയാൻ പാടില്ല.

2.15. മുറിയുടെ ഉയരം

പാർപ്പിട ആവശ്യം, ലൈവ് സ്റ്റോക്ക് വിഭാഗം എന്നിവിടങ്ങൾ ഒഴിച്ച് മുറികളുടെ ഉയരം 3 മീറ്ററിൽ (എയർ കണ്ടീഷൻസ് ആണെങ്കിൽ 2.4 മീറ്റർ) കുറയുവാൻ പാടില്ല.

2.16. വാട്ടർ ക്ലോസറ്റ്

ഒരെണ്ണമെങ്കിലും ഒരു കെട്ടിടത്തിലുണ്ടാകണം

2.17. കക്കൂസിനും കുളിമുറിക്കും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട കുറഞ്ഞ അളവുകൾ

ഇന വിവരം	വശങ്ങൾ	ഉയരം	വിസ്തീർണ്ണം
കക്കൂസ്	1 മീ.	2.2 മീ.	1.1 ച.മീ.
കുളിമുറി	1.1 മീ.		1.5 ച.മീ.
രണ്ടും ഒന്നിച്ച്	1.1 മീ.		2.2 ച.മീ.

2.18. ഗോവണികൾ

നാല് നിലകളിൽ കൂടുതൽ ഉള്ള എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും രണ്ട് ഗോവണികൾ എങ്കിലും ഉണ്ടായിരിക്കണം. ഇവയിൽ ഒന്ന് കെട്ടിടത്തിന്റെ പുറം ഭാഗത്ത് ആയിരുന്നാലും മതിയാകും. പുറം ഭാഗത്തുള്ള ഗോവണി, അഗ്നിരക്ഷയ്ക്ക് ഉതകുന്നവിധമാണെങ്കിൽ മറ്റൊരു അഗ്നിരക്ഷാ ഗോവണി ആവശ്യമില്ല.

ഗോവണിക്കുണ്ടായിരിക്കേണ്ട ചുരുങ്ങിയ അളവുകൾ

വീതി	ചവിട്ടുപടി		കൈവരി ഉയരം	ഗോവണിയിലേക്കുള്ള ഇടനാഴികളുടെ വീതി
	ഉയരം (Riser)	വീതി (Tread)		
1.2 മീ.	15 സെ.മീ.	30 സെ.മീ.	90 സെ.മീ.	ഗോവണിയുടെ വീതിയിൽ കുറയാൻ പാടില്ല

ഗോവണിക്ക് പകരം റാമ്പുകൾ സ്ഥാപിക്കാവുന്നതാണ്. 9 മീറ്റർ വരെയുള്ള പിരിയൻ ഗോവണി സ്ഥാപിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ ഇത് ഒക്യുപ്പമെന്റ് ലോഡ് കുറഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മാത്രമായിരിക്കണം.

2.19. കെട്ടിട ഇടനാഴി, വരാന്ത എന്നിവയ്ക്ക് വീതി ഒരു മീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ല.

2.20. അഗ്നിരക്ഷ ഗോവണികൾ (ചട്ടം 47)

അഗ്നിരക്ഷ ഗോവണികൾ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ ഇവയാണ്.

- ഭൂനിരപ്പിനു മുകളിൽ 3 നിലകളിൽ അധികമുള്ള പാർപ്പിടം ആവശ്യത്തിനുമുള്ളതായ എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളും
- ഭൂനിരപ്പിനു മുകളിൽ 2 നിലകളിൽ അധികമുള്ള എല്ലാ പാർപ്പിടേതര ആവശ്യ കെട്ടിടങ്ങളും

അഗ്നിരക്ഷാ ഗോവണിക്കുണ്ടായിരിക്കേണ്ടുന്ന ചുരുങ്ങിയ അളവുകൾ

വീതി	ചവിട്ടുപടി			കൈവരിയുടെ ഉയരം	മറ്റ് നിബന്ധനകൾ
	വീതി	ഉയരം	എണ്ണം*		
75 സെ.മീ.	15 സെ.മീ.	19 സെ.മീ.	ഒരു കോണിക്കെട്ടിൽ 16 ചവിട്ടുപടികൾ മാത്രമേ പാടുള്ളു	1 മീറ്റർ	കെട്ടിടത്തിന്റെ പുറം ഭാഗത്താകണം, വേറിട്ടതാകണം

അഗ്നിരക്ഷാ ഗോവണിയായി പിരിയൻ ഗോവണി ഉപയോഗപ്പെടുത്താമെങ്കിലും അത് ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ് കുറഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്കാകണം ഇവ. കൂടാതെ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 9 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കുവാനും പാടില്ല. കെട്ടിടത്തിന്റെ വാതിലുകൾ ഭദ്രമായ ഗോവണികളിലേക്കോ ഇടനാഴികളിലേക്കോ തുറക്കുന്നതാകണം.

2.21. അഗ്നിരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ നിബന്ധനകളും നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുരൂപമാകേണ്ടതാണ് (ചട്ടം 49)

2.22. നിർഗ്ഗമന കവാട വീതി (ചട്ടം 49A)

ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ വാതിലുകൾ, സ്റ്റെയർ കേസുകൾ എന്നിവയുടെ വീതി തിട്ടപ്പെടുത്തുന്നത് ഈ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാക്കിയാണ്.

നിർഗമന കവാട വീതി – 50 സെ.മീ.	-	1 യൂണിറ്റ്
നിർഗമന കവാട വീതി – 25 സെ.മീ.	-	പാതി യൂണിറ്റ്

ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ്

ഒരു വ്യക്തിയെ ഉൾക്കൊള്ളേണ്ടുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണ്ണമാണ് ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ്. ഓരോ ഒക്യുപ്പൻസിക്കും ഇത് വ്യത്യാസപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു.

ഓരോ നിലയിലുള്ള ആകെ ആളുകളുടെ എണ്ണം കണക്കാക്കുന്നതിന് ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ്, കാർപ്പറ്റ് ഏരിയ എന്നിവ പരിഗണിക്കുന്നു.

നിർഗമന വീതിയും ആളിന്റെ എണ്ണവും

ഒക്യുപ്പൻസി	ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ്	യൂണിറ്റ് നിർഗമന വീതിയിൽ കൂടി കടന്നുപോകാവുന്ന ഒക്യുപ്പന്റ് എണ്ണം	
		ഗോവണികളിൽ കൂടി	വാതിലുകളിൽ കൂടി
A1	12.5	25	75
A2	4	50	75
B	4	25	75
C	15	25	75
D	1.5	60	90
E	1.5	50	75
F	3-6	50	75

G1	10	50	75
G2	10	50	75
H	30	50	75
I	10	25	40

2.23. ലിഫ്റ്റ് (ചട്ടം 51)

ആശുപത്രി കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മറ്റെല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അവയുടെ നിലകളുടെ എണ്ണം യഥാക്രമം 3 നിലകൾ, 4 നിലകൾ എന്നിങ്ങനെ കവിയുമ്പോൾ ലിഫ്റ്റ് സൗകര്യം ഏർപ്പെടുത്തണം. തറ വിസ്തീർണ്ണം 4000 ച.മീ. കവിയുമ്പോൾ അധികമായി വരുന്ന 2500 ച.മീറ്ററിനോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിനോ അധികമായി ലിഫ്റ്റ് വേണം. ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ ഒന്നിലധികം ലിഫ്റ്റുകൾ ആവശ്യമായി വരുമ്പോൾ അതിലൊന്നിന് ഒരു സ്ട്രെച്ചർ വഹിക്കാൻ ശേഷി ഉണ്ടാകണം.

2.24. വെളിച്ചവും വായു ആഗമന നിർഗ്ഗമനവും (ചട്ടം 52)

മനുഷ്യവാസത്തിനുള്ള എല്ലാ മുറികൾക്കും അന്തരീക്ഷത്തിൽ നിന്ന് നേരിട്ട് വായുവും വെളിച്ചവും ലഭ്യമാകണം. ജനലുകളും വെന്റിലേറ്ററുകളും തുറസ്സായ ഇടത്തുനിന്നും 7.5 മീറ്റർ മാറിയാണെങ്കിൽ കൃത്രിമമായി വെളിച്ചം നൽകണം. ജനലുകളും വെന്റിലേറ്ററുകളും വരാന്തയിലേക്ക് തുറന്നവയാണെങ്കിൽ ആ വരാന്തയുടെ ഏതെങ്കിലും ഭാഗത്തിന് ബാഹ്യാന്തരീക്ഷവുമായി 3 മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത രീതിയിൽ സമ്പർക്കമുണ്ടാകണം.

കക്കൂസുകൾക്കും കുളിമുറികൾക്കും ആവശ്യമായ വെളിച്ചവും വായുസഞ്ചാര സജ്ജീകരണങ്ങളും ഉണ്ടായിരിക്കണം.

2.25. വിനോദ ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള ഇടം (ചട്ടം 53)

A1 ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ 12 എണ്ണത്തിൽ കൂടുതൽ അപ്പാർട്ടുമെന്റുകൾ ഉണ്ടെങ്കിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ 12ൽ കൂടുതൽ വാസഗൃഹങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിലോ അവിടെ വിനോദ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ചട്ടം അനുശാസിക്കും വിധമുള്ള സ്ഥലസൗകര്യം ഉണ്ടാകണം.

അദ്ധ്യായം 3

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 54 മുതൽ 97 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം

3.1. ഓരോ ഉപയോഗ തരത്തിനും ബാധമകായ പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 54 മുതൽ 61 വരെ)

കെട്ടിടം, പ്ലോട്ട് എന്നിവയ്ക്ക് ബാധകമായ പൊതു വ്യവസ്ഥകളാണ് 26 മുതൽ 53 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളിൽ ഉള്ളത്. എന്നാൽ ഇവ ഓരോ ഒക്യുപ്പൻസിക്കും ബാധകമായ അധിക വ്യവസ്ഥകൾ/ഭേദഗതികൾ എന്നിവയ്ക്ക് വിധേയമാണ്. ഇത് പ്രധാനമായും അഗ്നിസുരക്ഷ, ദ്രവമാലിന്യങ്ങൾ കൈകാര്യം ചെയ്യൽ, തുറസ്സായ സ്ഥലങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച അധിക വ്യവസ്ഥകൾ, ടൗൺ പ്ലാനിംഗിൽ നിന്നുള്ള അംഗീകാരം, സാനിട്ടേഷൻ സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ എന്നിവയാണ്.

3.2. ടൗൺ പ്ലാനിൽ നിന്നും ലഭിക്കേണ്ടുന്ന അംഗീകാരം

യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് ആന്റ് ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം എന്നറിയപ്പെടുന്ന ഈ അനുമതി എല്ലാ ഉപയോഗ തരത്തിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം/എണ്ണം ഒരു നിശ്ചിത സംഖ്യ കവിയുമ്പോൾ ആവശ്യമാണ്. ഈ അനുമതിക്കായി അപേക്ഷകന് നേരിട്ട് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനിംഗിനെ സമീപിക്കേണ്ടതാണ്. ഈ അംഗീകാരം ലഭ്യമായശേഷം മാത്രമാണ് നിർമ്മാണാനുമതി നൽകേണ്ടത്.

ഉപയോഗ തരം	കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം/ വിവരങ്ങൾ	അംഗീകാരം നൽകേണ്ടുന്ന അധികാരി
A1 (പാർപ്പിടം)	100 എണ്ണത്തിൽ കൂടുതൽ ഫ്ലാറ്റുകൾ (dwelling units)	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
A2, E, F, B (പ്രൊഫണൽ വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ അല്ലാത്തവ)	8000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിൽ	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
B (പ്രൊഫണൽ വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾ), C, D, G1, G2	1500 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിൽ	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
H (സ്റ്റോറേജ്)	6000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിൽ	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
I (ലൈവ് സ്റ്റോക്ക്, പൗൾട്രി ഫാം)	1000 ചതുരശ്ര മീറ്ററിന് മുകളിൽ	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
I (അപായ സാധ്യതയുള്ളത്)	1000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടം/ ഒരു ഹെക്ടർ വരെയുള്ള പ്ലോട്ട്	ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ
	പ്ലോട്ട് മേൽ രണ്ടിൽ ഏതിന്റെയെങ്കിലും മുകളിലുള്ളത്	ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ

3.3. അഗ്നിരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് ഹാജരാക്കേണ്ടുന്ന രേഖകൾ

ഉപയോഗ തരം	കെട്ടിട വിവരങ്ങൾ	നിബന്ധന
A1, A2, B, C, E, F, H	15 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ഉയരമുള്ളതോ 1000 ച. മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ പ്ലിന്ത് ഏരിയ ഉള്ളതോ ആയ	ഫയർ ഫോഴ്സ് ഡയറക്ടറിൽ നിന്നോ ചുമതലപ്പെടുത്തിയ വ്യക്തിയിൽ

	കെട്ടിടം	നിന്നോ ഉള്ള അനുമതി
	15 മീറ്ററിൽ കുറവ് ഉയരമുള്ളതും 300 മുതൽ 1000 ച. മീ. വരെ പ്ലിന്ത് ഏരിയ ഉള്ള കെട്ടിടം	സ്വയമായി തയ്യാറാക്കിയ സാക്ഷ്യപത്രവും ലൈസൻസി നൽകുന്ന സാക്ഷ്യപത്രവും
D, G1, G2, I	എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളും	ഫയർഫോഴ്സ് ഡയറക്ടറിൽ നിന്നോ ചുമതലപ്പെടുത്തിയ വ്യക്തിയിൽ നിന്നോ ഉള്ള അനുമതി

അഗ്നിരക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ ആവശ്യകതകളും നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുരൂപമാവണം.

3.4. കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റും വേണ്ടുന്ന തുറന്ന സ്ഥലങ്ങൾ : അധിക വിവരങ്ങൾ

A1, A2 വിനിയോഗ ഗണം : അധിക നിബന്ധന ഇല്ല.

B, C, E വിനിയോഗ ഗണം

10 മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ഉയരവും 300 ച. മീ. അധികം നിർമ്മിതി വിസ്തീർണ്ണവും ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക്.

മുറ്റം	കുറഞ്ഞ അളവ്	ശരാശരി അളവ്
മുൻവശം	4.5. മീ.	6 മീ.
വശങ്ങൾ (രണ്ട് വശവും)	1.5 മീ.	2 മീ.
പിൻവശം	2 മീ.	4.50 മീ.

കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 10 മീറ്ററിൽ കവിയുമ്പോൾ അധികമായി വരുന്ന ഓരോ 3 മീറ്ററിനും 50 സെന്റിമീറ്റർ വീതം എന്ന തോതിൽ പ്ലോട്ട് അതിർത്തിയിൽ നിന്ന് ദൂരം വർധിപ്പിക്കണം. കൂടാതെ ഒന്നിലധികം കെട്ടിടങ്ങൾ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ, അവ തമ്മിലുള്ള ദൂരവും പ്ലോട്ട് അതിർത്തിയിൽ നിന്നും ഉള്ള ദൂരവും 2 മീറ്ററിൽ കുറവ് ആകാൻ പാടില്ല.

D വിനിയോഗ ഗണം

നിർമ്മിതി വിസ്തീർണ്ണം ച.മീറ്ററിൽ	മുൻവശം		വശങ്ങൾ		പിൻവശം	
	കുറഞ്ഞത്	ശരാശരി	കുറഞ്ഞത്	ശരാശരി	കുറഞ്ഞത്	ശരാശരി
300 – 500	4.5 മീ.	6 മീ.	1.5 മീ.	2 മീ.	1.5 മീ.	2 മീ.
500 – 800	4.5 മീ.	7.5 മീ.	1.5 മീ.	4 മീ.	1.5 മീ.	3 മീ.
800 ന് മുകളിൽ	6 മീ.	10.5 മീ.	1.5 മീ.	5 മീ.	2 മീ.	4.5 മീ.

കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 10 മീറ്ററിൽ കവിയുമ്പോൾ അധികമായി വരുന്ന ഓരോ 3 മീറ്ററിനും 50 സെന്റിമീറ്റർ വീതം എന്ന തോതിൽ പ്ലോട്ട് അതിർത്തിയിൽ നിന്ന് വർധിപ്പിക്കണം. കൂടാതെ ഒന്നിലധികം കെട്ടിടങ്ങൾ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ, അവ തമ്മിലുള്ള ദൂരവും പ്ലോട്ട് അതിർത്തിയിൽ നിന്നും ഉള്ള ദൂരവും 2 മീറ്ററിൽ കുറവ് ആവാൻ പാടില്ല.

G1, G2, H വിനിയോഗ ഗണം

ഉറസ്സായ സ്ഥലം	ഉപയോഗ തരം		
	G1	G2	H
മുൻവശം	3 മീ.	5 മീ.	കുറഞ്ഞത് 4.5 മീ. ശരാശരി 6 മീ.
പിൻവശം	3 മീ.	5 മീ.	കുറഞ്ഞത് 1.5 മീ. ശരാശരി 3 മീ.
പാർശ്വവശങ്ങൾ	3 മീ.	3 മീ.	കുറഞ്ഞത് 1.5 മീ. ശരാശരി 2 മീ.

ഒരു പ്ലോട്ടിൽ ഒന്നിലധികം വ്യവസായ കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ അവ തമ്മിലും പ്ലോട്ട് അതിർത്തിയിൽ നിന്നും 3 മീറ്ററിൽ കുറഞ്ഞ ദൂരം പാടില്ല. സംഭരണശാലകളുടെ കാര്യത്തിൽ ഈ ദൂരം 2 മീ. ആയിരിക്കും.

I വിനിയോഗ ഗണം

ചുറ്റും ആവശ്യമായ ഉറന്ന സ്ഥലം	-	7.5 മീറ്റർ
പെട്രോൾ ബങ്കിന്റെ മേൽക്കൂരക്കുശേഷം	-	3 മീറ്റർ
പെട്രോൾ ബങ്കിന്റെ ഓഫീസിനുശേഷം	-	1 മീറ്റർ
പെട്രോൾ ബങ്കിലെ ഡിസ്പെൻസിംഗ് യൂണിറ്റ്	-	7.5 മീറ്റർ
ശ്മശാനത്തിന് ചുറ്റുമുള്ള ഉറസ്സായ സ്ഥലം	-	7.5 മീറ്റർ

3.5. മലിനജല സംസ്കരണ സംവിധാനങ്ങൾ ആവശ്യമായത്

വിനിയോഗ തരം	മലിനജല റീ സൈക്ലിംഗ് സംവിധാനം ഒരുക്കേണ്ടുന്നത്	മലിനജല ട്രീറ്റ്മെന്റ് പ്ലാന്റ് സംവിധാനം ഒരുക്കേണ്ടുന്നത്
A1, A2, B.C, F	1500 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	2500 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ
D, G1, G2, H, I	എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും	എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും

3.6. സാനിട്ടേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തൽ

ഒരു കെട്ടിടം ഉൾക്കൊള്ളുന്ന ആളുകളുടെ എണ്ണത്തിനനുസൃതമായി കെട്ടിടത്തിൽ സാനിട്ടേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടാകണം. ആയതിന്റെ എണ്ണം കണക്കാക്കുന്നത് കെട്ടിടത്തിന്റെ കാർപ്പറ്റ് ഏരിയയും ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡും കണക്കിലെടുത്താണ്. ഒക്യുപ്പന്റ് ലോഡ് കണക്കാക്കുന്നതിന്റെ തോത്:

ഒക്യുപ്പൻസി 'D'	-	1 ച.മീ./ഒരാൾ*
ഒക്യുപ്പൻസി 'I'	-	30 ച.മീ./ഒരാൾ*
മറ്റ് ഒക്യുപ്പൻസികൾ	-	4.75 ച.മീ./ഒരാൾ*

**ഇപ്രകാരം ആളെണ്ണം കണക്കാക്കുമ്പോൾ ആയതിൽ 2/3 ഭാഗം പുരുഷന്മാർ എന്ന് കണക്കാക്കണം.*

ഏതാനും കൈവശ ഗണങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ സാനിട്ടേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ

3.7. നിശ്ചിത എണ്ണം ആളിനാവശ്യമായ സാനിട്ടറി സാമഗ്രി/സംവിധാനത്തിന്റെ വിവര പട്ടിക (പുരുഷ-സ്ത്രീ ക്രമത്തിൽ)

സംവിധാനത്തിന്റെ വിവരം	D	ഹോട്ടലുകൾ	വിദ്യാഭ്യാസപരം		F	H	G1, G2	I
			ബോർഡിംഗുകൾ	മറ്റുള്ളവർ				
വാട്ടർ ക്ലോസറ്റ്	200		10	40	25	50	25	50
	100		8	25	15	25	15	50
യൂറിനൽ (ആളൊന്നുക്ക്)	100	100	25	50	25	100	25	100
വാഷ് ബേസിൻ	200		10	40	1*	**	-	50
	100		10	40	-	-	-	-
കുളിമുറി	-		10	-	-	-	-	-
കുടിവെള്ള ഫൗണ്ടനുകൾ	-	-	-	-	-	-	-	100

**ഒരു നിലയിൽ ഒരെണ്ണം വീതം **ആവശ്യമായ എണ്ണം*

ആശുപത്രി വിഭാഗത്തിലെ കെട്ടിടങ്ങൾക്കാവശ്യമായ സൗകര്യങ്ങൾക്കായി ചട്ടത്തിലെ 6(A) പട്ടിക ശ്രദ്ധിക്കുക.

3.8. പ്രവേശന പാത – പ്രത്യേക നിബന്ധന (G1, G2, H, I എന്നിവയ്ക്ക് മാത്രം)

തറ വിസ്തീർണ്ണം/ കെട്ടിട വിവരണം	പ്രവേശന പാതയുടെ വീതി ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത്			
	G1	G2	H	I
300 ച.മീ. വരെ	3	7 മീ.		
300 – 500 ച.മീ.	3.6	7 മീ.		
500 – 6000 ച.മീ.	5	7 മീ.		
6000 ന് കൂടുതൽ	6	7 മീ.		
500 ച.മീ. വരെ				1.2 മീ.
500 – 1000 ച.മീ.				3 മീ.
1000 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ				5 മീ.
സംഭരണം – ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വീതി			6 മീ.	
അപായ വിഭാഗം – ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ വീതി				7 മീ.
ഓട്ടോമൊബൈൽ സർവ്വീസ് സ്റ്റേഷനുകൾ, ഗാരേജ്		7 മീ.		

3.9. ഓരോ ഒക്യുപ്പൻസിക്കും ബാധകമായ മറ്റു ചില പ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ

ഒക്യുപ്പൻസി	നിബന്ധന
C	മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ അംഗീകാരം
D	മുറികളുടെ ഉയരം - 4 മീറ്റർ
	ശീതീകരിച്ച മുറികളുടെ ഉയരം - 3 മീറ്റർ
	മെസനിന് നിലയുടെ ഉയരം - 3 മീറ്റർ
	ഒരു സീറ്റിന് ലഭ്യമാകേണ്ടുന്ന വായു - 28 ക്യ.മീ./Hr.
	ബാൽക്കണി, മെസനിൻ നില എന്നിവയുടെ വിസ്തൃതി – ഹാളിന്റെ കാർപ്പറ്റ് ഏരിയയുടെ

	25 ശതമാനം കാവിയാൻ പാടില്ല
G1, G2	മുറികളുടെ വിസ്തീർണ്ണം - 9.5 ച. മീറ്റർ
	മുറികളുടെ കുറഞ്ഞ ഉയരം - 3.6 മീ.
	മലിനജലം സംബന്ധിച്ച് - മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ അനുമതി
H	കെട്ടിടത്തിൽ എലികൾ മൂലം ശല്യമുണ്ടാകാത്തവിധം ക്രമീകരണങ്ങൾ നടത്തണം
I	ഇന്ധനം നിൽക്കുന്ന സ്റ്റേഷനുകൾ - ജില്ലാ കളക്ടറുമായി കൂടിയാലോചന
	ശ്മശാനം - ജില്ലാ കളക്ടറുടെ അനുമതി

3.10. ചെറിയ പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 62)

1.25 ആർ അല്ലെങ്കിൽ 125 ച.മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ കവിയാത്ത ഭൂമിയിലെ (**ചെറിയ പ്ലോട്ട്**) മൂന്ന് നിലവരെയുള്ള താമസ ആവശ്യത്തിനോ വാണിജ്യ ആവശ്യത്തിനോ ഉള്ള കെട്ടിടനിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ചില ഇളവുകൾ 62 മുതൽ 65 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങൾ നൽകുന്നുണ്ട്. എന്നാൽ പ്ലോട്ടുവിഭജനത്തിലൂടെ ഉണ്ടായിട്ടുള്ള പ്ലോട്ടുകളിൽ ഒന്നിലധികം പ്ലോട്ടുകൾ ഒരാൾക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കുകയാണെങ്കിൽ അയാൾക്കോ അയാളുടെ സമ്മതത്തോടെ മറ്റൊരാൾക്കോ ഈ **പ്ലോട്ടുകളിലെ** കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന്, ഈ ഇളവുകൾ ബാധകമല്ല.

ഇത്തരം പ്ലോട്ടുകളിലെ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിൽ പാലിക്കേണ്ട പ്രത്യേക നിബന്ധനകൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്ന പട്ടികയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളത് കാണുക.

3.11. വരികെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 66)

വരികെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുവാൻ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള തെരുവിന്റെ വശങ്ങളിൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് A1 പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനായി വരികെട്ടിട നിർമ്മാണം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

ഒരു വാസഗൃഹത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 85 ച.മീ കവിയാത്ത 10 വാസഗൃഹങ്ങൾ വരെ ഒരു വരികെട്ടിടത്തിൽ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. പരമാവധി നിലകളുടെ എണ്ണം രണ്ടും ഒരു കോണിപ്പടി മുറിയുമാണ്.

വരികെട്ടിടങ്ങളുടെ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിൽ പാലിക്കേണ്ട പ്രത്യേക നിബന്ധനകൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്ന പട്ടികയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളത് കാണുക.

3.12. സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾക്കായുള്ള പദ്ധതികളിൻ കീഴിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം (ചട്ടം 72)

ഏതെങ്കിലും പദ്ധതി പ്രകാരം പഞ്ചായത്തോ, സർക്കാർ വകുപ്പുകളോ, അർദ്ധസർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളോ, സഹകരണ സംഘങ്ങളോ വാണിജ്യ ആവശ്യത്തിനല്ലാതെ പ്രവർത്തിക്കുന്ന സംഘടനകളോ നിർമ്മിച്ചു നൽകുകയോ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ധനസഹായം നൽകുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം, വ്യതിയാനം, കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് അനുമതി നൽകുമ്പോൾ 72

മുതൽ 76 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളാണ് പരിഗണിക്കേണ്ടത്. പ്രസ്തുത ചട്ടങ്ങളിലെ പ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

- സഹകരണ സംഘങ്ങളും സർക്കാരിതര സംഘടനകളും ഇത്തരം നിർമ്മാണങ്ങളുടെ സംഗതിയിൽ പഞ്ചായത്തിന്റെ മുൻകൂർ അംഗീകാരം വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്. പദ്ധതി സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയാണെന്നും നിർമ്മാണത്തിനു ശേഷം അവ കൈവശം വയ്ക്കുന്നത് ആ വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ടവരാണെന്നും പഞ്ചായത്ത് ഉറപ്പുവരുത്തണം.
- ഒരു താമസയൂണിറ്റിന്റെ വിസ്തൃതി 60.ച. മീ. ൽ കവിയാൻ പാടില്ല.
- നിലകളുടെ എണ്ണം രണ്ടും, ഒരു കോണിപ്പടി മുറിയും മാത്രം
- നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ വ്യക്തികൾ തന്നെ ചെയ്യേണ്ടിടത്ത് അവർ തന്നെ ആയതിനുള്ള അപേക്ഷ വെള്ളപേപ്പറിൽ തയ്യാറാക്കി അപേക്ഷ സൈറ്റ് പ്ലാൻ, ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള രേഖകൾ എന്നിവ സഹിതം സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷ ഫീസ് ആവശ്യമില്ല. പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.
- നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ സ്ഥാപനങ്ങൾ നേരിട്ടുനടത്തുന്ന സംഗതിയിൽ പ്ലോട്ട് വിഭജനത്തിനുള്ള അനുമതി സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതും പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്തതുമാണ്.
- ഇത്തരം പദ്ധതിയിലെ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് പാലിക്കേണ്ട പ്രത്യേക നിബന്ധനകൾ പട്ടികയിൽ നൽകിയിട്ടുള്ളത് കാണുക.

പട്ടിക

ക്രമ നം.	നിർമ്മാണം	സെറ്റ് ബാക്ക്	ഉമ്മറം (മുൻവശം)	വശങ്ങൾ	പിന്നാമ്പുറം (പുറകുവശം)	പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ലാത്ത ഘടകങ്ങൾ
1	ചെറിയ പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം	2 മീറ്റർ	1.8 മീറ്റർ അല്ലെങ്കിൽ 1.20 ൽ കുറയാതെയുള്ള ശരാശരി 1.80 മീറ്റർ	Side1 - 0.90 മീറ്റർ, Side2 -0.60 മീറ്റർ. 0.90 മീറ്ററിൽ കുറവുള്ള വശത്ത് 2 മീറ്റർ ഉയരെ മാത്രമേ വെൻറിലേറ്റർ സ്ഥാപിക്കാവൂ. അവിടം 0.60	0.5 മീറ്ററിൽ കുറയാതെയുള്ള ശരാശരി 1 മീറ്റർ	F.A.R , Coverage , റോഡിന്റെ കേന്ദ്ര രേഖയിൽ നിന്നുള്ള അകലം, പ്രവേശന മാർഗ്ഗവീതി, ഉയര നിയന്ത്രണം, കാർപാർക്കിംഗ്, കെട്ടിട നിർമ്മാണ ഭാഗങ്ങളുടെ അളവുകൾ, പ്രകാശം, വായുസഞ്ചാര മാർഗ്ഗങ്ങൾ

				മീറ്ററിൽ കുറയുകയാണെങ്കിൽ സമ്മതം ആവശ്യമാണ്. അവിടെ വെൻറിലേറ്ററും പാടില്ല		
2	വരികെട്ടിടം	1.5 മീറ്റർ				F.A.R , Coverage, റോഡിന്റെ കേന്ദ്ര രേഖയിൽ നിന്നുള്ള അകലം, പ്രവേശന മാർഗ്ഗവീതി, ഉയര നിയന്ത്രണം, പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം, കെട്ടിടനിർമ്മാണ ഭാഗങ്ങളുടെ അളവുകൾ, പ്രകാശം, വായുസഞ്ചാര മാർഗ്ഗങ്ങൾ
3	സാമ്പത്തികമായി പിന്നോക്കം നിൽക്കുന്ന വിഭാഗങ്ങൾക്കായുള്ള പദ്ധതികളിൻ കീഴിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം	1.5 മീറ്റർ	1.5 മീറ്റർ	0.60 മീറ്റർ.ഒരു മീറ്റർ ഉണ്ടെങ്കിൽ വാതിൽ അനുവദിക്കാം	0.60 മീറ്റർ.ഒരു മീറ്റർ ഉണ്ടെങ്കിൽ വാതിൽ അനുവദിക്കാം	F.A.R , Coverage ,തെരുവു വിട്ടുള്ള പാർക്കിങ്ങ് സ്ഥലം, റോഡിന്റെ കേന്ദ്ര രേഖയിൽ നിന്നുള്ള അകലം, പ്രവേശന മാർഗ്ഗവീതി, ഉയര നിയന്ത്രണം,

3.13. സർക്കാർ അംഗീകൃത വൻകിട വികസന പദ്ധതികൾക്കായുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 76A)

സർക്കാർ അംഗീകൃത വൻകിട വികസന പദ്ധതികൾക്കായുള്ള ചട്ടം 76 A മുതൽ 76 H വരെയുള്ള പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ ചുവടെപറയുന്ന വൻകിട പദ്ധതികൾക്ക് മാത്രം ബാധകമായുള്ളതാണ്.

1) സർക്കാർ ഒരു ഉത്തരവ് വഴി പദ്ധതി അംഗീകരിച്ചിരിക്കണം
2) പദ്ധതിയിൽ ഭൂമിയുടെ അളവ് 2 ഹെക്ടറിൽ കുറയാൻ പാടില്ല.
3) ഭൂമിയുടെ മൂല്യം ഉൾപ്പെടെ 100 കോടി രൂപയുടെ മുതൽമുടക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കണം
4) പദ്ധതി ആരംഭിച്ചശേഷം 500 –ൽ കുറയാത്ത ആളുകൾക്ക് ജോലി ലഭ്യമാകണം
5) ചട്ടം 76B(1) –ൽ പറയുന്ന കമ്മിറ്റിയുടെ ശുപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പദ്ധതിയ്ക്ക് സർക്കാരിന്റെ അനുമതി നേടിയിരിക്കണം
6) ജലവിതരണം, വൈദ്യുതി എന്നിയ്ക്കുള്ള സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കണം
7) മലിനജല സംസ്കരണം, ഖരമാലിന്യ സംസ്കരണം എന്നിവയ്ക്കായി പ്രത്യേകം സംവിധാനങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കണം
8) ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപന സെക്രട്ടറിയുമായി പദ്ധതി പ്രാവർത്തികമാക്കുന്നതിന് ബാധകമായ വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചുകൊണ്ടുള്ള MoU ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

9) ഉയർന്ന F.A.R ന്റെ ആനുകൂല്യമിനത്തിൽ അനുവദനീയമായ F.A.R ന്റെ ഒന്നര ഇരട്ടി F.A.R പ്രസ്തുത പ്രവൃത്തികൾക്ക് നൽകാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ പരമാവധി F.A.R ആനുകൂല്യം 4 –ൽ കവിയാൻപാടില്ലാത്തതാണ്.

10) അധികമായിട്ടുള്ള തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ ഫീസ് (ചട്ടം 35 ന് താഴെ നൽകിയിട്ടുള്ള 2–ാം പട്ടിക പ്രകാരമുള്ളത്) ഈടാക്കണം.

11) പ്രവേശനമാർഗത്തിന്റെ ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയ വീതി 15 മീറ്റർ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്

12) പദ്ധതിയിലെ പാർപ്പിട ആവശ്യത്തിനുള്ള സ്ഥലം 40 % - ൽ കവിയാൻ പാടില്ല.

13) മറ്റുവിധത്തിൽ വ്യക്തമാക്കാത്ത പക്ഷം 3 വർഷത്തിനുള്ളിൽ പദ്ധതി പൂർത്തിയാക്കേണ്ടതാണ്

3.14. റോഡുവികസനത്തിന് ഭൂമിയുടെ ഭാഗം സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുത്ത പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടങ്ങൾ 77-82)

റോഡുവികസനത്തിന് ഭൂമിയുടെ ഭാഗം സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുത്ത പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകളും ഇളവുകളും ചട്ടം 77 മുതൽ 82 വരെയുള്ള ഭാഗങ്ങളിലാണ് വിശദീകരിക്കുന്നത്. അവ ചുവടെ പറയുന്നു.

1) റോഡുവികസനത്തിനായി പഞ്ചായത്തിനോ, വികസന അതോറിറ്റിക്കോ സർക്കാർ വകുപ്പുകൾക്കോ, അർദ്ധ സർക്കാർ സംഘടനകൾക്കോ ഭൂമിയുടെ ഭാഗം സൗജന്യമായി വിട്ടുകൊടുത്തിട്ടുള്ള പ്ലോട്ടുകൾക്കാണ് ഇളവുകൾ ബാധകം.

2) വികസനം നടത്തിയിട്ടുള്ള റോഡ് ഈ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള ലേ ഔട്ടിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതാണെങ്കിൽ ഇളവുകൾ ബാധകമല്ല.

3) റോഡുവികസന പദ്ധതി അത് നടപ്പിലാക്കുന്ന ഏജൻസിയുടെ വാർഷിക/പഞ്ചവത്സര പദ്ധതിയിൽ ഉൾക്കൊള്ളുന്നതായിരിക്കണം.

4) ഭൂമി വിട്ടുകൊടുക്കുന്നത് നിയമപ്രകാരമുള്ള അവകാശം ഒഴിഞ്ഞുകൊടുക്കൽ നടപടിക്രമപ്രകാരം ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

5) വിട്ടുകൊടുക്കുന്ന ഭാഗത്തെ നിർമ്മാണങ്ങളെല്ലാം വിട്ടുകൊടുക്കുന്ന ആൾ സ്വന്തം ചെലവിൽ പൊളിച്ചുമാറ്റേണ്ടതും ബാക്കിയുള്ള ഭാഗം അളന്നു തിരിച്ച് സ്ഥിരം നിർമ്മാണങ്ങളാൽ അതിര് വേർതിരിക്കേണ്ടതുമാണ്.

6) വിട്ടുകൊടുത്തതിന് ശേഷമുള്ള ഇത്തരം ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണത്തിന് ബാധകമായ പരമാവധി കവറേജ് ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

Occupancy	Coverage
A1,A2,F,H	80 %
D, F, G1	60%
B,C,G2	50%
I	40%

7) വിട്ടുകൊടുത്തതിന് ശേഷമുള്ള ഇത്തരം ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണത്തിന് ബാധകമായ FAR ചുവടെ പറയും പ്രകാരമാണ് കണക്കാക്കേണ്ടത്.

$FAR = FAR_1 + (FAR_2) \times 2$

ഇവിടെ FAR_1 എന്നത് വിട്ടുകൊടുക്കുന്നതിന് മുമ്പുള്ള ആകെ ഭൂമിയ്ക്ക് ബാധകമായ FAR ഉം

FAR_2 എന്നത് വിട്ടുകൊടുത്ത ഭാഗത്തിന് ബാധകമായ FAR ഉം ആണ്.

ഇത്തരത്തിൽ അനുവദിക്കാവുന്ന FAR അതതു കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ അധിക ഫീസോടുകൂടി അനുവദിക്കാവുന്ന FAR –ൽ കൂടുതലാവാൻ പാടുള്ളതല്ല. ഇവിടെ അനുവദിക്കുന്ന FAR ആകെ ഭൂമിയ്ക്ക് ബാധകമായ FAR നേക്കാൾ കൂടുതലാണെങ്കിൽ അധിക FAR ന് അധിക ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.

മറ്റു വ്യവസ്ഥകൾ:

- ഓരോ കൈവശഗണങ്ങൾക്കും റോഡ് അതിരിൽ നിന്നും കെട്ടിടം വരെ വിടേണ്ട തുറസ്സായ സ്ഥലത്ത്, വിട്ടുകൊടുത്തിട്ടുള്ള ഭാഗത്തിന്റെ വ്യാപ്തി ഇളവായി അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ റോഡ് അതിരിൽ നിന്നും കെട്ടിടം വരെയുള്ള തുറസ്സായസ്ഥലം 3 മീറ്ററിൽ കുറയാനും പാടുള്ളതല്ല. കൂടാതെ ദേശീയ സംസ്ഥാന പാതകൾക്കല്ലാത്ത റോഡു വികസനത്തിന് ഭൂമി വിട്ടുകൊടുത്തശേഷം അവശേഷിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ അളവ് 125 M^2 വരെയാണെങ്കിൽ 82–ാം ചട്ടപ്രകാരമുള്ള സമിതിയുടെ അംഗീകാരത്തോടെ 1.5 മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത അകലം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.
- വശങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ അതതു കൈവശാവകാശ ഗണങ്ങൾക്ക് നിയമാനുസൃതം ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ പരമാവധി 50% കുറവിന് വിധേയമായി വിട്ടുകൊടുക്കപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ ശതമാനത്തിന് ആനുപാതികമായി പിന്നോട്ടുമാറ്റൽ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.
- പൊളിച്ചുനീക്കിയ ശേഷമുള്ള കെട്ടിട ഭാഗത്തിൽ റോഡിനോട് ചേർന്ന് കതകുകളോ ഷട്ടറുകളോ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.
- വീട്ടുകൊടുത്ത ഭൂമിയുടെ ആനുപാതികമായി പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്ത് പരമാവധി വേണ്ടതിന്റെ 75% എന്ന പരിധിയ്ക്ക് വിധേയമായി പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

റോഡുവികസനത്തിനായി സൗജന്യമായി ഭൂമി വിട്ടുകൊടുക്കുന്ന ഭൂമിയിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിനായി ലഭിക്കുന്ന അപേക്ഷ പരിഗണിച്ച് തീർപ്പാക്കുന്നതിനായി സർക്കാരിന് ചട്ടം 82 പ്രകാരം ഒരു പ്രത്യേക സമിതി രൂപീകരിക്കാവുന്നതാണ്. 19.09.2013 ലെ സ.ഉ.(ആർ.റ്റി.)നം.2343/2013/തസ്വഭവ

പ്രകാരം തദ്ദേശ സ്ഥാപനത്തിന്റെ അദ്ധ്യക്ഷൻ പ്രസിഡന്റായും സെക്രട്ടറി കൺവീനറായും ഉത്തരവിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള മറ്റുള്ളവർ അംഗങ്ങളുമായി പ്രസ്തുത പ്രത്യേക സമിതി തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ രൂപീകരിക്കുന്നതിന് ഉത്തരവായിട്ടുണ്ട്.

3.15. അനുബന്ധ കെട്ടിടങ്ങളുടെയും ഷെഡുകളുടെയും നിർമ്മാണം (ചട്ടം 83, 84)

ചട്ടം 83, 84 എന്നിവയിൽ പരാമർശിച്ചിട്ടുള്ള അനുബന്ധ കെട്ടിടങ്ങളും ഷെഡുകളും പ്രധാന കെട്ടിടത്തോട് ചേർന്നോ അല്ലാതെയോ നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ അവ തെരുവിൽ നിന്നും താമസ ആവശ്യത്തിനുള്ള ഒരു നില കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമായ അളവ് അനുസരിച്ച് പിന്നോട്ട് മാറ്റിയും അടുത്തുള്ള അതിരിൽ നിന്നും ഒരു മീറ്റർ അകലം പാലിച്ചും മാത്രം നിർമ്മിക്കേണ്ടതാണ്. അനുബന്ധ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 2.5 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കാൻ പാടില്ല. നിലവിൽ ഒരു പ്രധാന കെട്ടിടം സ്ഥിതിചെയ്യുന്നിടത്ത് ഇത്തരം നിർമ്മാണങ്ങൾ നടത്തുമ്പോൾ നിർമ്മാണം ആകെ തുറസ്സായ സ്ഥലത്തിന്റെ 15% ത്തിൽ കൂടുതൽ സ്ഥലത്ത് അനുവദനീയമല്ല. F.A.R പരിധി ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങങ്ങൾക്ക് ബാധകമല്ല.

3.16. കിണറുകൾ (ചട്ടം 85)

ചട്ടം 85 ലും 91 മുതൽ 97 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളിലുമാണ് കിണർ നിർമ്മാണത്തെ കുറിച്ച് പ്രതിപാദിക്കുന്നത്. കിണർ നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച വ്യസ്ഥകൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

1) കുഴൽകിണർ ഉൾപ്പെടെയുള്ള കിണർ നിർമ്മാണത്തിന് സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നുള്ള അനുമതി ആവശ്യമാണ്.
2) സൈറ്റ് പ്ലാനും ആവശ്യമായ രേഖകളും ഉൾപ്പെടെയുള്ള അപേക്ഷ അനുബന്ധം A -യിൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്.
3) ഏതെങ്കിലും തെരുവിൽ നിന്നുള്ള കിണറിന്റെ അകലം ഒരു കെട്ടിടത്തിന് ആവശ്യമായ അകലത്തിന് തുല്യമായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
4) അതിരുകളിൽ നിന്നും 1.5 മീറ്റർ പിന്നോട്ട് മാറ്റി മാത്രമേ കിണർ/കുഴൽകിണർ നിർമ്മിക്കാവൂ.
5) കെട്ടിടത്തിനുള്ളിലും കിണർ നിർമ്മിക്കാം.
6) കുഴൽകിണർ ഒഴികെയുള്ള കിണറുകൾ ഒരു മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത ഇഷ്ടിക മതിൽ കൊണ്ട് സംരക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്.
7) നിശ്ചിത അപേക്ഷാ ഫീസും പെർമിറ്റ് ഫീസും ഒടുക്കണം.
8) പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി മൂന്ന് വർഷമായിരിക്കും. കാലാവധി അവസാനിക്കുന്നതിന് മുമ്പ് 100 രൂപ ഫീസടച്ച് അപേക്ഷിക്കുകയാണെങ്കിൽ പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ പകുതി പുതുക്കൽ ഫീസായി ഈടാക്കിക്കൊണ്ട് മൂന്ന് വർഷത്തേക്ക് കൂടി പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ്. (കിണറിന്റെ

പെർമിറ്റ് ഫീസ് കാറ്റഗറി ഒന്ന് പഞ്ചായത്തിൽ 15 രൂപയും കാറ്റഗറി രണ്ട് പഞ്ചായത്തിൽ 10 രൂപയുമാണ്).

9) കുഴൽകിണർ നിർമ്മാണത്തിന് ഭൂഗർഭജല വകുപ്പിന്റെ ക്ലിയറൻസ് വാങ്ങേണ്ടതും അപേക്ഷകൻ ക്ലിയറൻസ് ഹാജരാക്കുന്ന ദിവസം തന്നെ കുഴൽ കിണർ നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകേണ്ടതുമാണ്.

10) സെപ്റ്റിക് ടാങ്ക് തുടങ്ങിയ മാലിന്യകുഴികൾ കുടിവെള്ള കിണറിൽ നിന്നും 7.5 മീറ്റർ അകലെ മാത്രമേ നിർമ്മിക്കാവൂ. കൂടാതെ അവ പ്ലോട്ട്തർത്തിയിൽ നിന്നും 1.20 മീറ്റർ അകലവും പാലിക്കണം.

3.17. മതിലുകളുടെയും വേലികളുടേയും നിർമ്മാണം (ചട്ടങ്ങൾ 87-90)

തെരുവിനോടോ പൊതുവസ്തുവിനോടോ ചേർന്നുള്ള മതിലോ വേലിയോപണിയുന്നതിന് മുമ്പ് സെക്രട്ടറിയുടെ അനുവാദം വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്. മേൽപറഞ്ഞവ ഒഴികെയുള്ള സ്ഥലങ്ങളിലെ മതിൽ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കുന്നതിന് കുറഞ്ഞത് 10 ദിവസം മുമ്പ് ആ വിവരം സെക്രട്ടറിയെ അറിയിച്ചിരിക്കേണ്ടതും തടസ്സങ്ങളെന്തെങ്കിലും ഉണ്ടെങ്കിൽ സെക്രട്ടറി അത് 10 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ അപേക്ഷകനെ അറിയിക്കേണ്ടതുമാണ്. മതിൽ/വേലി നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ചുവടെ പ്രതിപാദിപ്പിക്കുന്നു.

1) അപേക്ഷ വെള്ളപേപ്പറിൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതും അതിനോടൊപ്പം സൈറ്റുപ്ലാനും ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച രേഖകൾ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതുമാണ്.

2) അപേക്ഷാ ഫീസും പെർമിറ്റ് ഫീസും ഷെഡ്യൂൾ I, II പ്രകാരം ആയിരിക്കും.

3) അപേക്ഷയിന്മേൽ 30 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ തീരുമാനം എടുക്കേണ്ടതാണ്.

4) മതിലിന്റെ ഗേറ്റ് സമീപ വസ്തുവിലേയ്ക്കോ തെരുവിലേയ്ക്കോ തുറക്കാവുന്നതോ തള്ളിനിൽക്കുന്നതോ ആയ വിധത്തിലായിരിക്കരുത്.

5) പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി ഒരു വർഷമാണ്. കാലാവധിക്കുള്ളിൽ അപേക്ഷിക്കുകയാണെങ്കിൽ പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ 50% പുതുക്കൽ ഫീസായി ഈടാക്കി ഒരു വർഷത്തേയ്ക്കു കൂടി പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ്.

6) പണി പൂർത്തിയാക്കിയ വിവരം പണി പൂർത്തിയാക്കിയ ദിവസം രേഖപ്പെടുത്തികൊണ്ട് സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം 4

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 97A മുതൽ 117 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം

4.1. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിപുലീകരണം (97A, B, C)

എ) 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് നിലവിൽവരുന്നതിനു മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കുമേലുള്ള കൂട്ടിചേർക്കലുകൾക്ക് ചട്ടം 97A-യിലെ ചുവടെ പറയുന്ന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്.

1) നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കമേല് ഒന്നാം നിലയുടേയോ, രണ്ടാം നിലയുടേയോ നിർമ്മാണങ്ങളോ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകളോ ടി കെട്ടിടങ്ങൾ ചട്ടം 27, 28, 36 മുതൽ 61 വരെയുള്ള ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നില്ലെങ്കിലും അനുമതി നൽകാം.

2) നിലവിലുള്ള അടിത്തറ നിലയുടെ മേലുള്ള ഒന്നും രണ്ടും നിലകൾ, അവയ്ക്കുള്ള കൂട്ടിചേർക്കൽ, വിപുലീകരണം, മേൽക്കൂരയുടെ പരിവർത്തനം/നിർമ്മാണം, ഷട്ടർ, കതക് എന്നിവ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

3) നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മാറ്റംവരുത്തൽ, തെരുവിൽ നിന്നുള്ള പിന്നോട്ടുമാറ്റൽ സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 28) പാലിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിൽ മുകളിലത്തെ നിലയിലേയ്ക്ക് കയറുന്നതിന് ഒരു കോവണിപടി മാത്രം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

4) നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന 1, 2 നിലകൾക്കുള്ള റോഡിനോട് ചേർന്നുള്ള അകലം നിലവിലുള്ള നിലയുടെ അകലത്തിന് തുല്യമായിരിക്കണം.

5) കെട്ടിടത്തിന്റെ പുറകുവശം ഉൾപ്പെടെയുള്ള വശങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിനും കൂട്ടിച്ചേർക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന നിർമ്മാണത്തിനും വശങ്ങളിൽ കുറഞ്ഞത് 60 സെ. മീ തുറസ്സായ സ്ഥലം ഉണ്ടെങ്കിൽ മാത്രമേ കൂട്ടിചേർക്കൽ അനുവദിക്കാവൂ. എന്നാൽ ഏതെങ്കിലും രണ്ടു വശങ്ങൾ അയൽപ്പോട്ട് ഉടമസ്ഥരുടെ സമ്മതത്തോടെ അതിരിനോട് ചേർത്ത് വയ്ക്കാവുന്നതാണ്. (A, A1, F എന്നീ കെട്ടിടങ്ങൾക്കു മാത്രം).

G1, G2, I എന്നിവ ഒഴിച്ചിട്ടുള്ള മറ്റു കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ ഈ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥ ബാധകമാകണമെങ്കിൽ പുറകുവശം ഉൾപ്പെടെയുള്ള വശങ്ങളിൽ ശരാശരി ഒരു മീറ്റർ തുറസ്സായ സ്ഥലം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. G1, G2, I എന്നിവക്ക് ഈ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമല്ല.

6) നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന് തെരുവിൽ നിന്ന് മാറിയുള്ള പാർക്കിങ്ങ് സൗകര്യം ലഭ്യമാണോയെന്ന് കണക്കിലെടുക്കാതെ നിർദ്ദിഷ്ട നിലകൾക്ക് തെരുവിൽ നിന്ന് മാറിയുള്ള പാർക്കിങ്ങ് സൗകര്യം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

7) കൂട്ടിചേർക്കുന്ന നിലകളുടെ കാര്യത്തിൽ 1 മീറ്റർ ഇറസ്സായ സ്ഥലം ഉള്ള വശത്തു മാത്രമേ വാതിൽ അനുവദിക്കാവൂ. 0.60 മീറ്റർ ഇറസ്സായ സ്ഥലം ഉണ്ടെങ്കിൽ ജനൽ അനുവദിക്കാം. 0.60 മീറ്ററിൽ കുറവായ ഇറസ്സായ സ്ഥലം ഉള്ള വശത്ത് ഇറക്കലുകൾ അനുവദിക്കാൻ പാടില്ല.

8) നിർദ്ദിഷ്ട വിപുലീകരണം ഉൾപ്പെടെ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം 300m^2 കവിയുന്ന സംഗതിയിൽ വിപുലീകരണം അനുവദിക്കുന്നതിനായി കാർപാർക്കിംഗ് സംവിധാനം ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

ബി) ആക്ട് നിലവിൽ വരുന്നതിനു മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്നതും എന്നാൽ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെടാത്തതുമായ കെട്ടിടങ്ങളിലുള്ള കൂട്ടിചേർക്കലുകൾക്കും മറ്റും ഇളവുകൾ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള ചട്ടം 97A യിലെ വ്യവസ്ഥകൾ തന്നെ 1984 ലെ കേരള കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം അനുവദിച്ച കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള കൂട്ടിചേർക്കലുകൾക്കും മറ്റും, ചുവടെ പറയുന്ന മാറ്റങ്ങളോടെ, അനുവദിച്ചിട്ടുണ്ട്. (ചട്ടം 97 B).

1) നിലവിലുള്ള കെട്ടിടവും കൂട്ടിചേർക്കലിന്റെ ഭാഗങ്ങളും വകുപ്പ് 220 (b) പാലിക്കുന്നതായിരിക്കണം.

2) 220 (b) ബാധകമല്ലാത്ത റോഡുകളിൽ കുറഞ്ഞത് 1.5 മീറ്റർ സെറ്റ് ബാക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

സി) വിപുലീകരണം ഉദ്ദേശിക്കുന്ന നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം 2011 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നതല്ലെങ്കിലും നിർദ്ദിഷ്ട വിപുലീകരണം ആ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെങ്കിൽ ചുവടെ പറയുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ച്കൊണ്ട് നിർദ്ദിഷ്ട വിപുലീകരണത്തിന് അനുവാദം നൽകാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 97 C).

1) F.A.R., കവറേജ്, തെരുവുവിട്ടുള്ള പാർക്കിംഗ്, കെട്ടിടത്തിലേയ്ക്കും തെരുവിൽ നിന്നും പ്ലോട്ടിലേയ്ക്കുമുള്ള തെരുവുകളുടെ വീതി, എന്നിവ കണക്കാക്കുന്നതിനായി നിലവിലുള്ള കെട്ടിടവും അതിന്റെ വിപുലീകരണവും പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.

2) 250 മീറ്റർ നീളത്തിൽ കവിയാത്ത ഒരറ്റം അടഞ്ഞ വഴിയോ മൂന്ന് മീറ്റർ വരെ വീതിയുള്ള തെരുവിന്റെയോ വശങ്ങളിൽ 1.5 മീറ്റർ സെറ്റ് ബാക്കോടുകൂടി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ മാത്രമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മുകളിൽ ഒരു നില പണിയാൻ അനുവാദം നൽകാവുന്നതാണ്.

3) ഒന്നോ അതിലധികമോ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉള്ള ഒരു പ്ലോട്ടിൽ ആ കെട്ടിടങ്ങൾ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടോ ഇല്ലയോ എന്നു കണക്കാക്കാതെ, നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം ഈ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, വ്യത്യസ്തവും

സ്വതന്ത്രവുമായ കെട്ടിടങ്ങൾ ആ പ്ലോട്ടിൽ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന് 3 നിലകളുണ്ടെങ്കിൽ അതിന് മറ്റു കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്ന് 1.5 മീറ്ററും നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന് മൂന്നിൽ കൂടുതൽ നിലകളുണ്ടെങ്കിൽ അതിന് മറ്റു കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്ന് 3 മീറ്ററും അകലവും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

4.2. ഗോത്രവർഗ്ഗ പ്രദേശങ്ങളിലെ നിർമ്മാണം (ചട്ടം 98)

ഗോത്രവർഗ്ഗ പ്രദേശങ്ങളായി സർക്കാർ പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ അവരോ അവർക്കു വേണ്ടിയോ നടത്തുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ചട്ടം 98, 99, 100 എന്നിവയിലെ ചുവടെ പറയുന്ന വ്യവസ്ഥകളാണ് ബാധകം.

1) വകുപ്പ് 220 (b) ബാധകമല്ലാത്ത തെരുവിൽ നിന്നുള്ള അകലം 1.5 മീറ്റർ ആയിരിക്കണം.
2) നിലകളുടെ എണ്ണം രണ്ടും ഒരു കോണിപ്പടി മുറിയും മാത്രം.
3) കെട്ടിടങ്ങൾക്കിടയിലെ അകലം 1.5 മീറ്റർ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
4) മുൻവശത്തെ തുറസ്സായ സ്ഥലം 1.5 മീറ്റർ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
5) വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ച് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് പഞ്ചായത്ത് ആവശ്യമായ സാങ്കേതിക സഹായവും അടിസ്ഥാന സൗകര്യ പിന്തുണയും നൽകേണ്ടതാണ്.

4.3. മഴവെള്ളം റീചാർജ്ജ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള ക്രമീകരണങ്ങൾ (ചട്ടം - 101)

- എല്ലാ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഭൂജല റീചാർജ്ജിംഗ് സംവിധാനം ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
- മേൽക്കൂരകളിലെ മഴവെള്ളം സംഭരിച്ചാണ് റീചാർജ്ജ് ചെയ്യേണ്ടത്.
- നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതിയിൽ പ്രത്യേകമായി വ്യവസ്ഥചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ മാത്രമാണ് ഭൂജലപോഷണം സംവിധാനം സജ്ജീകരിക്കേണ്ടത്.
- താഴെ പറയുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ ഭൂജലപോഷണ സംവിധാനം ആവശ്യമില്ല.
  1. പുല്ലുമേഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾ
  2. 150 m^2 വരെയുള്ള വീടുകൾക്ക്
  3. 320 m^2 വരെ വസ്തീർണ്ണമുള്ള പ്ലോട്ടിലെ വീടുകൾക്ക്
- ഭൂജല റീ-ചാർജ്ജിംഗ് സംവിധാനത്തിൽ 4 ഘടകങ്ങൾ ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 101(3)).
  (i) മേൽക്കൂരയുടെ വെള്ളപ്പാത്തികൾ
  (ii) താഴെയുള്ള പൈപ്പുകൾ
  (iii) അരിക്കുവാനുള്ള യൂണിറ്റ്
  (iv) പുനർക്ഷമതാ, കിണർ, കുളം അഥവാ കുഴി.

- വെള്ളക്കെട്ട്, നനവുള്ള പൊടിമണ്ണ് എന്നീ പ്രദേശങ്ങളിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങളിൽ ഈ സംവിധാനം നിർബന്ധമല്ല. (ചട്ടം 101 (3))

4.4. മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനങ്ങൾ (ചട്ടം 102)

- നിശ്ചിത കൈവശ ഗണങ്ങളിൽ വരുന്ന എല്ലാ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങളുടേയും അവിഭാജ്യഘടകമായി മേൽക്കൂരയിലെ മഴവെള്ളം സംഭരിക്കുന്നതിന് പ്രവർത്തന ക്ഷമതയുള്ള സംഭരണ സംവിധാനങ്ങൾ സജ്ജീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
- നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതിയിൽ പ്രത്യേകമായി വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടില്ലെങ്കിൽ മാത്രമാണ് മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനം സജ്ജീകരിക്കേണ്ടത്.

വിവിധ ഒക്യുപ്പൻസി ഗണത്തിൽ വരുന്ന നിർമ്മാണങ്ങൾക്കാവശ്യമായ മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനത്തിന്റെ തോത് ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

ഒക്യുപ്പൻസി	വിവരണം	മിനിമം കപ്പാസിറ്റി (ലി./കവറേജ് ഏരിയ)	പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ
A1	റസിഡൻഷ്യൽ	25 Lit/Sq.Mtr.	പ്ലോട്ട് ഏരിയ, തറ വിസ്തീർണ്ണം എന്നിവ യഥാക്രമം 320 ച.മീ., 150 ച.മീ. എന്നിവയിൽ ഏതെങ്കിലും ഒന്നിൽ കുറവായിരുന്നാൽ നിർബന്ധമില്ല
A2	ലോഡ്ജിംഗ്	25 Lit/Sq.Mtr.	
B	വിദ്യാഭ്യാസം	50 Lit/Sq.Mtr.	
C	മെഡിക്കൽ/ഹോസ്പിറ്റൽ	50 Lit/Sq.Mtr.	
D	അസംബ്ലി	50 Lit/Sq.Mtr.	
E	ഓഫീസ്/ബിസിനസ്സ്	50 Lit/Sq.Mtr.	
F	മെർക്കന്റയിൻ/കൊമേഴ്സ്യൽ	25 Lit/Sq.Mtr.	പ്ലോട്ട് ഏരിയ 200 ച.മീറ്ററും പ്ലിന്ത് ഏരിയ 100 ച.മീറ്ററും താഴെ നിർബന്ധമില്ല
G1, G2	വ്യവസായം	50 Lit/Sq.Mtr.	ചട്ടം 102 (1) പിരിവ് viii കാണുക.

പുല്ലുമേഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഈ സംവിധാനം നിർബന്ധമല്ല.

- മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനത്തിന് 4 ഘടകങ്ങൾ ഉൾപ്പെട്ടിരിക്കുന്നതാണ് (ചട്ടം 102 (2))
- കെട്ടിട ഉടമ/കൈവശക്കാരൻ മഴവെള്ള സംഭരണ/റീചാർജ്ജ് സംവിധാനങ്ങളും മേൽക്കൂരയും ശുദ്ധിയോടെയും പ്രവർത്തനക്ഷമമായും പാലിക്കേണ്ടതാണ്.(ചട്ടം 101(4), ചട്ടം 102 (4))

4.5. കെട്ടിടങ്ങളിലെ സൗരോർജ്ജ സഹായ ജലതാപന/പ്രകാശ സംവിധാനം (ചട്ടം 103)

- ഒക്യുപ്പൻസി എ1,എ2,സി,ഡി എന്നിവയിലെ 500 ച.മീ.മുകളിൽ തറവിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഈ സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 103 (1))
- 400 ച.മീ. കൂടുതൽ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം (Builtup area) വരുന്ന റസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് സൗരോർജ്ജ ജലതാപന സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- സൗരോർജ്ജ സഹായ ജലതാപന സംവിധാനം സ്ഥാപിക്കേണ്ടത് തുറന്ന മേൽക്കൂരയോടുകൂടിയ കെട്ടിടങ്ങളിലാണ്.
- സൗരോർജ്ജ സഹായ ജലതാപന സംവിധാനത്തിലേക്ക് തുടർച്ചയായ ജലവിതരണം ഉറപ്പാക്കേണ്ടതും, ചൂടുവെള്ളം ആവശ്യമുള്ള സ്ഥലങ്ങളിലേക്ക് ഇൻസുലേഷൻ പൈപ്പ് വഴി വിതരണത്തിനുള്ള ക്രമീകരണം നടത്തേണ്ടതാണ്.
- സൗരോർജ്ജ ജലതാപന സംവിധാനത്തിൻറെ സ്റ്റോറേജ് കപ്പാസിറ്റി അതത് രജി. ലൈസൻസികൾ തീരുമാനിക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടം 103 (3)
- ചട്ടം 103 (4) ൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഒക്യൂപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് സൗരോർജ്ജ സഹായ ജലതാപന സംവിധാനം സ്ഥാപിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. ചട്ടം 103 (4).

വിനിയോഗ തരം	തറ വിസ്തീർണ്ണം	ഏർപ്പെടുത്തേണ്ട സംവിധാനം
A1, A2, C, D	500 M^2 നു മുകളിൽ	ജലതാപനം/പ്രകാശ സംവിധാനം
A1	400 M^2 നു മുകളിൽ	ജലതാപനം

4.6. ഭിന്നശേഷിയുള്ള വ്യക്തികൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ (ചട്ടം 104)

പൊതുജനങ്ങൾക്ക് പ്രവേശനമുള്ള A2, B, C, D, E, F എന്നീ ഗണത്തിലും ഗ്രൂപ്പ് എ1 ഗണത്തിലെ അപ്പാർട്ട്മെന്റ്/ഫ്ലാറ്റുകളിലും ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കായി താഴെപ്പറയുന്ന സൗകര്യങ്ങൾ സജ്ജീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

- പ്രധാന പ്രവേശന കവാടത്തിലേക്ക് റാമ്പ്
- കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒരു നിലയിലെ എല്ലാ ഭാഗത്തും വീൽ ചെയറിൽ എത്തിച്ചേരാൻ കഴിയുന്ന സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കണം.
- നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം 2500 ച.മീ.കൂടുതലുള്ള ഫ്ലാറ്റുകളിലും, 1000 ച.മീ.മുകളിലുള്ള പൊതുകെട്ടിടങ്ങളിലും വൈകല്യമുള്ളവർക്കായി മാത്രം ഓരോ നിലയിലും ലിഫ്റ്റ് അല്ലെങ്കിൽ പ്രത്യേക റാമ്പ് സൗകര്യം ഉണ്ടായിരിക്കണം.
- ലിഫ്റ്റിന്റെ പ്രവേശന വാതിലിന് 90 സെ.മീ.കുറയാത്ത വീതി ഉണ്ടായിരിക്കണം.

- ഒരു കെട്ടിടത്തിൽ 7.50^0 (1/12)-ൽ കവിയാത്ത ചരിവുള്ളതും തെന്നലില്ലാത്ത (non-slippery) വസ്തുക്കൾകൊണ്ട് നിർമ്മിച്ചതും 120 സെ.മീ. കുറയാത്ത വീതിയും, 80 സെ.മീ. ഉയരമുള്ള കൈവരിയോടെയുമുള്ള റാമ്പുകൾ ഉണ്ടായിരിക്കണം. (ചട്ടം 104 (3)).
- ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് ഉപയോഗിക്കാൻ തരത്തിൽ കുറഞ്ഞത് ഒരു സ്പെഷ്യൽ വാട്ടർ ക്ലോസറ്റും, ഒരു വാഷ് ബേസിനും എളുപ്പത്തിൽ എത്തിച്ചേരാവുന്നിടത്ത് ദിശാസൂചികയോടെ സ്ഥാപിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 104 (4) (a)മുതൽ (g) വരെ.)
- പാർക്കിംഗ് സൗകര്യം ചട്ടം 104 (5) പ്രകാരവും നടപ്പാതകളും വഴികളും ചട്ടം 104 (6) പ്രകാരവും സജ്ജീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
- എ2 ലോഡ്ജിംഗ് ഹൗസുകളിൽ ഓരോ 25 മുറികളോ അതിന്റെ ഭാഗത്തിനോ, ഒരു മുറി എന്ന തോതിൽ ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് മാത്രമായി മാറ്റി വയ്ക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 104 (7))
- ചട്ടം 104 (8) പ്രകാരമുള്ള പ്രത്യേക സംവിധാനങ്ങൾ കൂടി ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

4.7. ഉയർന്ന കെട്ടിടം (High rise building)(ചട്ടം 105)

- ഉയർന്ന കെട്ടിടം എന്നാൽ 16 മീറ്ററോ അതിൽ കൂടുതലോ ഉള്ള കെട്ടിടം എന്ന് അർത്ഥമാകുന്നു.

സ്റ്റെയർ കേസ് : (ചട്ടം 107)

- ഉയർന്ന കെട്ടിടത്തിന് ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് രണ്ട് സ്റ്റെയർ കേസ് ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- കൈവരിയുടെ ഉയരം 90 സെ.മീ.കുറയരുത്.
- കൈവരിക്കു കീഴെ അഴികൾ സ്ഥാപിക്കുകയാണെങ്കിൽ അകലം 10 സെ.മീ. കൂടാൻ പാടില്ല.

സുരക്ഷാ കൈവരി/പാരപ്പറ്റ് (ചട്ടം 108)

- തറ നിരപ്പിൽ നിന്നും 2 മീറ്ററോ അതിൽ കൂടുതൽ ഉയരത്തിലോ ഉള്ള സ്ലാബുകൾക്കോ/ ബാൽക്കണികൾക്കോ 1.2 മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത ഉയരത്തിലുള്ള പാരപ്പറ്റ് ഭിത്തിയോ സുരക്ഷാ കൈവരിയോ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

അഗ്നി സുരക്ഷാകോണിപ്പടി (ചട്ടം 109)

- എല്ലാ ഉയർന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഒരു അഗ്നി സുരക്ഷാ കോണിപ്പടി ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം-109 (1)).
- അഗ്നി സുരക്ഷാ കോണിപ്പടി ചട്ടം 109 (2) മുതൽ (7) വരെയുള്ള ഉപചട്ടങ്ങളിൽ പരാമർശിക്കുന്ന തരത്തിലുള്ള നിർമ്മിതികളോടു കൂടിയുള്ളതായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

പ്രവേശന മാർഗ്ഗം (ചട്ടം 111)

- വീതി 5 മീറ്റർ (ചട്ടത്തിൽ മറ്റെവിടെയെങ്കിലും കൂടുതൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ആയത് ബാധകം)

തുറന്ന സ്ഥലം (ചട്ടം 112)

- കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻഭാഗത്തും തെരുവിനോട് ചേർന്നുള്ള ഏതെങ്കിലും ഒരു ഭാഗത്തും മോട്ടോർ സഞ്ചാര യോഗ്യമായതും മിനിമം 5 മീറ്റർ വീതിയുള്ളതുമായ തുറന്ന സ്ഥലം ഉണ്ടായിരിക്കണം. രണ്ട് ബ്ലോക്കുകളിൽ തമ്മിലുള്ള അകലം മിനിമം 5 മീറ്റർ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

  കുറിപ്പ് - ചട്ടം 25 (3) പ്രകാരമുള്ള tolerance ഇവിടെ ബാധകമല്ല.

ലിഫ്റ്റുകൾ (ചട്ടം 113)

- 16-ൽ അധികം പാർപ്പിട യൂണിറ്റുള്ള ഒരു അപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് സ്ട്രെച്ചർവഹിക്കാൻ കഴിയുന്ന തരത്തിലുള്ള ഒരു ലിഫ്റ്റ് ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

ടെറസിന്റെ പാരപ്പറ്റ് (ചട്ടം 114)

- ടെറസിലേക്ക് പ്രവേശനമുണ്ടെങ്കിൽ 1.20 മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത ഉയരത്തിലുള്ള പാരപ്പറ്റ് ഭിത്തി ടെറസ്സ് സ്ലാബിൽ നിർമ്മിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്.

ഘടനാപരമായ രൂപകൽപ്പന (ചട്ടം 115)

- പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയോടൊപ്പം സ്ട്രക്ച്ചറൽ എഞ്ചിനീയർ തയ്യാറാക്കിയ സ്ട്രക്ച്ചറൽ ഡിസൈൻ ആന്റ് സ്റ്റെബിലിറ്റി സാക്ഷ്യപത്രവും പൂർത്തീകരണ അപേക്ഷയോടൊപ്പം സ്ട്രക്ച്ചറൽ സ്റ്റെബിലിറ്റി/ സേഫ്റ്റി സാക്ഷ്യപത്രവും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

സൈറ്റ് സൂപ്പർ വിഷൻ (ചട്ടം 116)

നിർമ്മാണ ജോലികൾക്ക് രജി. സൂപ്പർവൈസറുടെ മേൽനോട്ടം ആവശ്യമാണ്. ആയതു സംബന്ധിച്ചുള്ള വിവരവും യോഗ്യതാ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പും അപേക്ഷയോടൊപ്പം സമർപ്പിക്കേണ്ടതും സൂപ്പർവൈസറെ മാറ്റുന്നുവെങ്കൽ ഉടമസ്ഥൻ സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. സൂപ്പർ വൈസറുടെ ചുമതലകൾ ചട്ടം 116 (3)-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നു.

പെർമിറ്റിന്റെ വിവരങ്ങൾ പ്രദർശിപ്പിക്കൽ (ചട്ടം 117)

- 100 സെ.മീ. x 75 സെ.മീ. കുറയാതെയുള്ള വലിപ്പത്തിലുള്ള ബോർഡിൽ പെർമിറ്റ് സംബന്ധിച്ചും, ഉടമസ്ഥന്റേയും, ഡെവലപ്പറുടേയും പേരും മേൽ വിലാസവും വിവരങ്ങളും ഉൾപ്പടെ എഴുതി സൈറ്റിൽ പ്രദർശിപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- നിർമ്മാണത്തിന് മുമ്പായി എല്ലാ വശങ്ങളിലും അടുത്തുള്ള വസ്തു വകകളുടെ സുരക്ഷയ്ക്കായി സംരക്ഷിത വേലികൊണ്ടും സ്ക്രീൻ കൊണ്ടും മറയ്ക്കേണ്ടതാണ്. ചുറ്റുമുള്ള സ്ഥലവാസികളുടെ സുരക്ഷ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതും അതിനുള്ള വീഴ്ചയ്ക്ക് ഡവലപ്പറും, ഉടമയും ഉത്തരവാദിയായിരിക്കുന്നതാണ്.
- 2005-ലെ National Building Code of India - യുടെ ഭാഗം VII ലെ സുരക്ഷാ മാനദണ്ഡങ്ങളും, ലേബർ വകുപ്പിന്റെ ഹെൽത്ത് സേഫ്റ്റി മാന്വൽ പ്രകാരമുള്ള സേഫ്റ്റി പ്ലാൻ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 117 (3), 7 (11)(f).

അദ്ധ്യായം 5

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 118 മുതൽ 138 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം

5.1. വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങൾ - പെർമിറ്റിന്റെ അനിവാര്യത (ചട്ടം 118)

സർക്കാരിന്റേതല്ലാത്ത ഏതൊരു വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങൾക്കും തൂണുകൾക്കും അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും പെർമിറ്റ് ആവശ്യമാണ്.

സെറ്റ് ബാക്ക് (ചട്ടം 119)

- റോഡിനോട് ചേർന്നുള്ള പ്ലോട്ടതിരിൽ നിന്ന് മൂന്ന് മീറ്റർ
- അനുബന്ധ മുറികൾക്കും ഷെൽട്ടറുകൾക്കും ജനറേറ്റർ മുറികൾക്കും സെറ്റ് ബാക്ക് ഗ്രൂപ്പ് എഫ് വിഭാഗത്തിന് ബാധകമായത്.
- നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതിയിൽ ഉൾപ്പെട്ട പ്രദേശത്ത് അതിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമുള്ള അകലം പാലിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- പ്ലോട്ടിന്റെ മറ്റ് അതിരുകളിൽ നിന്ന് ടവറിലേക്കോ, തൂണുകളിലേക്കോ അനുബന്ധ മുറികളിലേക്കുമുള്ള ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയ അകലം മൂന്ന് മീറ്റർ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- ടവറുകൾ കെട്ടിടത്തിന് മുകളിലാണെങ്കിൽ റോഡിനോട് ചേർന്നല്ലാത്ത അതിരുകളിൽ നിന്നുള്ള അകലം ഗ്രൂപ്പ് എഫ് വിഭാഗത്തിന് ബാധകമായത്.
- ഗോപുരത്തിന്റെയോ തൂണിന്റെയോ അനുബന്ധ മുറികളുടേയോ യാതൊരു ഭാഗവും അയൽപക്ക പ്ലോട്ടുകളിലേക്ക് തൂങ്ങിയോ തള്ളിയോ നിൽക്കുവാൻ പാടില്ല.

എഫ്.എ.ആർ.ഉം ഉയരവും (ചട്ടം 120)

- തറവിസ്തീർണ്ണാനുപാതവും, ഉയരവും സംബന്ധിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിലെ നിർമ്മിതിക്കല്ലാത്തിടത്ത് ബാധകമല്ല.
- കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിലെ നിർമ്മിതിക്ക് 1934 ലെ വ്യോമയാന ആക്ടിൻ കീഴിലുള്ള നിബന്ധനകൾ ബാധകമായിരിക്കും.

അനുബന്ധ മുറികൾ (ചട്ടം 121)

- അനുബന്ധ മുറികൾക്കുള്ള അനുമതി ടവറിന്റെ അപേക്ഷയോടൊപ്പമോ പ്രത്യേകമായോ അപേക്ഷിക്കുന്നതനുസരിച്ച് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

- ക്യാബിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 15 ച.മീ.കവിയാൻ പാടില്ലാത്തതും നിർമ്മാണത്തിന് ഏത് മെറ്റീരിയൽസും ഉപയോഗിക്കാവുന്നതുമാണ്.
- ശബ്ദ പ്രതിരോധ ക്യാബിൻ കൊണ്ട് ആവരണം ചെയ്ത ജനറേറ്റർ സ്ഥാപിക്കാൻ അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്.
- ടവറുകൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് ബാധകമായിട്ടുള്ള മറ്റ് ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള ലൈസൻസോ/അനുമതിയോ വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- കെട്ടിടങ്ങളുടെ മുകളിൽ ടവർ സ്ഥാപിക്കുന്ന സംഗതികളിൽ പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ സുരക്ഷയേയോ, സൗകര്യങ്ങളെയോ ദോഷകരമായി ബാധിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

വൈദ്യുത ലൈനിൽ നിന്നുള്ള അകലം (ചട്ടം 122)

- ടവറോ അനുബന്ധ നിർമ്മാണങ്ങളോ 1910-ലെ ഇൻഡ്യൻ ഇലക്ട്രിസിറ്റി ആക്ടിലേയും 1956-ലെ ഇൻഡ്യൻ ഇലക്ട്രിസിറ്റി ചട്ടങ്ങളിലേയും സംസ്ഥാന വൈദ്യുതി ബോർഡിന്റെ നിബന്ധനകൾ അനുസരിച്ചുമുള്ള ചുരുങ്ങിയ അകലം പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

സുരക്ഷാ മതിൽ (ചട്ടം 123)

- ടവറിന്റെ അടിത്തറയുടെ ഏതെങ്കിലും ബിന്ദുവിൽ നിന്നും കുറഞ്ഞത് ഒരു മീറ്റർ അകലത്തിൽ 1.2 മീറ്റർ ഉയരത്തിലുള്ള സുരക്ഷാ ഭിത്തിയോ, ഗ്രില്ലോ സ്ഥാപിക്കേണ്ടതും വാതിൽ സ്ഥാപിച്ചാൽ പൂട്ടുന്നതിനുള്ള സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതുമാണ്.

മിന്നലിൽ രക്ഷാ ചാലകം (ചട്ടം 124)

- I.S. 2303-1969 Code of Practice പ്രകാരമുള്ള മിന്നൽ പ്രതിരോധ പര്യാപ്ത സംരക്ഷണ സംവിധാനം സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്.

മുന്നറിയിപ്പ് ലൈറ്റുകളും വർണ്ണ വിവരണങ്ങളും (ചട്ടം 125)

- ഉപചട്ട (1)-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്ന പ്രകാരം വിമാന മുന്നറിയിപ്പ് ലൈറ്റുകൾ സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്.
- ഉപചട്ടം (2)-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള ഇന്റർനാഷണൽ ഓറഞ്ച്, വെള്ള നിറങ്ങളിൽ ഇടവിട്ട് പെയിന്റ് ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

നാശനഷ്ടവും ബാദ്ധ്യതയും (ചട്ടം 126)

- ഗോപുരത്തിന്റെയും അതു സ്ഥാപിച്ചിരിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റേയും ഘടനാപരമായ ദൃഢതയ്ക്ക് അപേക്ഷകനോ/ഉടമസ്ഥനോ ഉത്തരവാദിയായിരിക്കുന്നതാണ്.

കെട്ടിടം നിയമാനുസൃതമായിരിക്കണം (ചട്ടം 127)

- ഒരുഅനധികൃത കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ ഗോപുരത്തിനോ, പോൾ സ്ട്രക്ച്ചറിനോ അനുബന്ധ കെട്ടിടങ്ങൾക്കോ നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള ക്ലിയറൻസ് (ചട്ടം 128)

- രാജ്യരക്ഷാ സ്ഥാപനത്തിന്റെയും, റയിൽവേയുടേയും വസ്തുവിൽ നിന്നും യഥാക്രമം 200 ഉം, 100 ഉം മീറ്ററുകൾക്കുള്ളിലെ നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകുന്നതിന് മുമ്പായി ക്ലിയറൻസ് വാങ്ങേണ്ടതാണ്.

സൈറ്റിന്റെ അംഗീകാരം (ചട്ടം 129)

- ടവറുകളുടേയും അനുബന്ധ മുറികളുടേയും നിർമ്മാണത്തിന് സൈറ്റ് അപ്രൂവൽ ആവശ്യമില്ല.
- ഒക്യുപ്പൻസി പരിഗണിക്കാതെ ഏതു കെട്ടിടത്തിന് മുകളിലും ടവറിന് നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്.

അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കലും തീർപ്പാക്കലും (ചട്ടം 130)

- അപ്പൻഡിക്സ് എയിലെ അപേക്ഷ, സൈറ്റ്/ലൊക്കേഷൻ/സെക്ഷൻ പ്ലാനുകൾ, എലിവേഷൻ, ഘടനാ ദൃഢത സർട്ടിഫിക്കറ്റ്,വാർത്താവിനിമയ വകുപ്പുമായി ഉണ്ടാക്കിയിട്ടുള്ള ഉടമ്പടി/ ലൈസൻസ്, ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്നതിനുള്ള പ്രമാണം എന്നിവയുടെ രണ്ട് പ്രതികളോടു കൂടി സെക്രട്ടറിക്ക് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കണം.
- ഉടമസ്ഥാവകാശ പ്രമാണം എന്നത് സെയിൽ ഡീഡ് മോർട്ട് ഗേജ് ഡീഡ്, എഗ്രിമെന്റ് ഡീഡ്, ലൈസൻസ്, സമ്മതപത്രം ഇവയിൽ ഏതുമാകാവുന്നതാണ്.
- അപേക്ഷാ ഫീസ് - 1000/- രൂപ (ചട്ടം 130(4))
- പെർമിറ്റ് ഫീസ് – ടവറിന് - 10,000/- രൂപ
- തൂണുകൾക്ക് - 2500/-രൂപ
- അനുബന്ധമുറിയ്ക്ക് - ഒരു സാധാരണ കെട്ടിടത്തിന് ബാധകമായ പെർമിറ്റ് ഫീസ് (പട്ടിക - II)
- തീർപ്പാക്കൽ - അപേക്ഷാ തീയതി മുതൽ 30 ദിവസം

- പെർമിറ്റ് കാലാവധി - ഒരു വർഷം
- കാലവധി നീട്ടൽ - ഒരു വർഷം (ഫീസ് 50%)

പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ചട്ടം 131)

- അപേക്ഷകനും നിശ്ചിത യോഗ്യതയുള്ള എഞ്ചിനീയറും ഒപ്പിട്ട് അപ്പൻഡിക്സ് ഇ/എഫ് എന്നീ ഫോറങ്ങളിൽ പൂർത്തീകരണ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് സെക്രട്ടറി പരിശോധന നടത്തി 15 ദിവസങ്ങൾക്കുള്ളിൽ അപ്പൻഡിക്സ് എച്ചിൽ ഉപയോഗ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി നമ്പർ അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

5.2. കുടിലുകൾക്കും കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിലെ 100 ച.മീ. കുറഞ്ഞ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വീടുകൾക്കും വേണ്ടിയുള്ള വിശേഷാൽ വ്യവസ്ഥകൾ (ചട്ടം 132, 133)

കാറ്റഗറി II വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന പഞ്ചായത്തുകളിൽ നിർമ്മിക്കുന്ന 100 ച.മീറ്ററിൽ കവിയാത്ത വീടുകൾക്ക് ഈ ചട്ടത്തിൽ പ്രത്യേക ഇളവുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമപ്രകാരം മൂന്ന് മീറ്റർ ദൂര പരിധി പാലിക്കേണ്ടുന്ന റോഡുകളുടെ അരികിൽ നിർമ്മിക്കുന്ന കുടിലുകൾ, കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിലെ നൂറ് ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വീടുകൾ, എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റും ആവശ്യമില്ല. അധിക വിവരങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

- ഇവയുടെ നിർമ്മാണത്തിന് പത്തു ദിവസങ്ങൾക്കെങ്കിലും മുമ്പായി അനുബന്ധം എ2 ഫാറത്തിൽ വിവരങ്ങൾ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട റോഡുകൾ ദേശീയപാത, സംസ്ഥാന പാത, ജില്ലാ റോഡുകൾ എന്നിവയിൽ നിന്നും മൂന്ന് മീറ്റർ ദൂരപരിധി പാലിക്കണം. മറ്റ് റോഡുകളോട് ചേർന്നുവരുന്ന വശങ്ങളിൽ, മുറ്റം 90 സെൻറീ മീറ്ററും റോഡിനോട് ചേർന്നല്ലാത്ത വശങ്ങളിൽ 60 സെൻറീമീറ്റർ വരെയും ആകാവുന്നതുമാണ്.ആ വശങ്ങളിൽ തറനിരപ്പിൽനിന്നും 2.20 മീറ്റർ ഉയരത്തിൽ വെൻറിലേഷൻ മാത്രമേ സ്ഥാപിക്കാവൂ.
- അടുത്തുള്ള വസ്തു ഉടമയുടെ സമ്മതത്തോടെ മറ്റേതെങ്കിലും വശം അതിർത്തിയോട് ചേർന്ന് ആകാവുന്നതുമാണ്.
- സൺഷേഡ് മേൽക്കൂര മുതലായവയ്ക്കു ശേഷം മുപ്പതു സെൻറീമീറ്റർ, തുറസ്സായഭാഗം ഉണ്ടാകേണ്ടതാണ്.
- റെയിൽവെ, സെക്യൂരിറ്റി സോൺമുതലായവയിൽനിന്നും പാലിക്കേണ്ടുന്ന ദൂരപരിധികൾ ഈ വിഭാഗം കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ബാധകമാക്കേണ്ടതാണ്.
- ചട്ടം 26 ലെ വ്യവസ്ഥകളും കെ.പി.ആർ. നിയമത്തിലെ 220(b) വകുപ്പുകളും പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

5.3. പെർമിറ്റില്ലാത്ത നിർമ്മാണങ്ങളുടെയും അതിന്റെ വ്യതിയാനങ്ങളുടെയും ക്രമവൽക്കരണം (ചട്ടം 134,135,136,137,138)

- അപേക്ഷാ ഫീസ് പട്ടിക I പ്രകാരമുള്ളതാണ്.
- കോമ്പൌണ്ടിംഗ് ഫീസ് നിലവിലുള്ള പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ ഇരട്ടിയായിരിക്കും.
- ക്രമവൽക്കരണ ഉത്തരവ് അനുബന്ധം I ൽ നൽകേണ്ടതാണ്.
- ക്രമവൽക്കരണം അനുവദനീയമല്ലെങ്കിൽ/ നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കാതിരുന്നാൽ/ഉടമ അനധികൃത നിർമ്മാണം പൊളിച്ച് മാറ്റാതിരുന്നാൽ, കെട്ടിടമോ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭാഗമോ സെക്രട്ടറി പൊളിച്ച് നീക്കം ചെയ്യേണ്ടതും ആയതിന്റെ ചിലവുകൾ ഈടാക്കേണ്ടതുമാണ്.

അദ്ധ്യായം 6

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ 139 മുതൽ 152 വരെയുള്ളവയുടെ സംക്ഷിപ്തം

6.1. ആർക്കിടെക്ടുമാർ, എഞ്ചിനീയർമാർ, കെട്ടിട ഡിസൈനർമാർ, ടൗൺ പ്ലാനർമാർ എന്നിവരുടെ രജിസ്ട്രേഷനും ക്ഷമതയും (ചട്ടം 139-144).

ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം പ്ലാനുകൾ മുതലായവ തയ്യാറാക്കുന്നതിനും സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ നൽകുന്നതിനും യഥാവിധി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ടവർക്ക് മാത്രമാണ് അർഹതയുള്ളത്*. ഈ രജിസ്ട്രേഷൻ അധികാരി സംസ്ഥാന അർബൻ അഫയേഴ്സ് ഡയറക്ടർ ആണ്. സൈറ്റുകൾ പരിശോധിച്ച് ബോധ്യപ്പെട്ടശേഷം വേണം ബന്ധപ്പെട്ടവർ പ്ലാനുകളും ഡ്രോയിംഗും തയ്യാറാക്കേണ്ടത്.

രജിസ്ട്രേഷൻ കാറ്റഗറി	വികസന പെർമിറ്റിനായി പ്ലാനുകൾ തയ്യാറാക്കുന്നതിനും മേൽനോട്ടത്തിനുമുള്ള ക്ഷമത	കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള കംപ്ലീഷൻ സാക്ഷ്യപത്രം നൽകുന്നതിനുമുള്ള ക്ഷമത	സ്ട്രക്ചറൽ ഡിസൈൻ, കണക്കുകൾ എന്നിവ തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള ക്ഷമത
ആർക്കിടെക്ട്*	ഒരു ഹെക്ടർ വരെ	എല്ലാ ബിൽഡിംഗുകളും	500 ച.മീ. വരെയുള്ള പ്ലോട്ടിലെ 3 നിലകൾ, 11 മീറ്റർ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ
ബിൽഡിംഗ് ഡിസൈനർ - A	ഒരു ഹെക്ടർ വരെ	എല്ലാ ബിൽഡിംഗുകളും	
ബിൽഡിംഗ് ഡിസൈനർ - B	0.5 ഹെക്ടർ വരെ		
എഞ്ചിനീയർ - A	ഒരു ഹെക്ടർ വരെ	എല്ലാ ബിൽഡിംഗുകളും	എല്ലാ ബിൽഡിംഗുകളും
എഞ്ചിനീയർ - B	0.5 ഹെക്ടർ വരെ	1000 ച.മീ., 14.5 മീ. ഉയരം, 4 നിലവരെ ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	
ടൗൺ പ്ലാനർ - A	പരിധി ഇല്ല	-	
ടൗൺ പ്ലാനർ - B	ഒരു ഹെക്ടർ വരെ		
സൂപ്പർവൈസർ - A	-	750 ച.മീ., 11 മീ. ഉയരം, 3 നിലകൾ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, ഒരു ഹെക്ടർ വരെ ലേ ഔട്ട് തയ്യാറാക്കൽ	
സൂപ്പർവൈസർ- B	-	300 ച.മീ., 7.5 മീ. ഉയരം, 2 നിലകൾ വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ	

**1972 ലെ ആർക്കിടെക്ട്സ് ആക്ട് പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട വ്യക്തി ഈ വിഭാഗത്തിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യപ്പെട്ട ആളായി കരുതാവുന്നതാണ്.*

6.2. കലാ പൈതൃക കമ്മീഷൻ (ചട്ടം 145, 146)

പഞ്ചായത്ത് പ്രദേശത്ത് സംരക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ട പൈതൃക സ്മാരക പ്രദേശങ്ങൾ, കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവ ഉള്ളതായി കലാപൈതൃക കമ്മീഷൻ കണ്ടെത്തിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ ഈ ഇടങ്ങളിൽ നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നതിന് മുമ്പായി കമ്മീഷനിൽ നിന്നുമുള്ള ശുപാർശ വാങ്ങുകയും നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതുമാണ്.

6.3. വിജിലൻസ്, ആപൽക്കരവും ന്യൂനതയുള്ളതുമായ നിർമ്മാണങ്ങൾ, അപ്പീൽ മുതലായവ (ചട്ടം 147, 148, 149, 150, 151)

- പെർമിറ്റിനും/ക്രമവൽക്കരണത്തിനും വേണ്ടി ലഭിച്ച അപേക്ഷകളുടെ വിശദ വിവരങ്ങൾ, ലഭിച്ച അപ്പീലുകൾ, അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ, സർക്കാറിൽ നിന്നും ലഭിച്ച നിർദ്ദേശങ്ങൾ, തുടർനടപടികൾ, എന്നിവ സംബന്ധിച്ച് ഓരോ മൂന്നു മാസം കൂടുമ്പോഴും സെക്രട്ടറി സർക്കാറിലെയ്ക്ക് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.
- നിയമവിരുദ്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനും തടയുന്നതിനും റിപ്പോർട്ട് നൽകുന്നതിനും എല്ലാ ജില്ലകളിലും വിജിലൻസ് സ്ക്വാഡ് ഉണ്ടായിരിക്കും. പഞ്ചായത്ത് ഡെപ്യൂട്ടി ഡയറക്ടർ, ടൗൺ പ്ലാനർ, സർക്കാർ നാമനിർദ്ദേശം ചെയ്യുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ എന്നിവർ ഉൾപ്പെടുന്നതാണ് സ്ക്വാഡ്.
- ആപൽക്കരമായ ഏതൊരു നിർമ്മാണമോ നിർമ്മാണ വസ്തുക്കളുടെ ഉപയോഗമോ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നിർത്തി വയ്പ്പിക്കാവുന്നതാണ്.
- **അപ്പീൽ** - കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾപ്രകാരം സെക്രട്ടറി നൽകിയ ഉത്തരവുകളിന്മേലും ടൗൺ പ്ലാനർ നൽകിയ ഉത്തരവുകളിന്മേലും തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള ട്രിബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകാവുന്നതാണ്.
- നിയമാനുസൃതമല്ലാത്ത കെട്ടിടത്തിന്റെയോ, കിണറിന്റെയോ നിർമ്മാണത്തിനോ, പുനർനിർമ്മാണത്തിനോ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് സെക്രട്ടറിക്ക് കോടതിയുടെ കുറ്റസ്ഥാപനത്തിനുമേൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ 10,000/- രൂപയും കിണറിന്റെയും കുടിലിന്റേയും കാര്യത്തിൽ 1,000/- രൂപയും പിഴയായും നിയമലംഘനം തുടരുന്ന ഓരോ ദിസവത്തിനും കെട്ടിട കാര്യത്തിൽ 1,000/- രൂപയും കുടിൽ/കിണർ കാര്യത്തിൽ 250/- രൂപ വീതം പിഴ ചുമത്താവുന്നതാണ്.
- പൊതുജന സുരക്ഷയ്ക്കോ മനുഷ്യജീവനോ ഭീഷണിയായിത്തീരുന്ന നിർമ്മാണമാണെങ്കിൽ ഉടമസ്ഥനോ നിർമ്മാതാവിനോ കോടതിയുടെ കുറ്റസ്ഥാപനത്തിന്മേൽ ഒരു വർഷം വരെ നീളാവുന്ന തടവുശിക്ഷക്ക് അർഹനാകുന്നതാണ്.

6.4. ചട്ടങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ള സംശയങ്ങൾ ദൂരീകരിക്കൽ (ചട്ടം 152)

ചട്ടങ്ങൾ സംബന്ധിച്ചുള്ള സംശയങ്ങളും നടത്തിപ്പിലെ തടസ്സങ്ങളും നീക്കുന്നതിന് സർക്കാർ യഥാസമയം നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നുണ്ട്.

SCHEDULE I

[See Rules 5 (1) and 7 (1)]

APPLICATION FEE

Land Dwevelopment (Rupees)	Building (Rupees)	Well (Rupees)	Compound Wall (Rupees)	Conversion/Erection of shustter or door (Rupees)	Conversion of roof (Rupees)
20.00	20.00	5.00	5.00	10.00	10.00

Note :- (1) No separate application or fee for land development is required along with application for building permit.

(2) Separate application and fee is required only for the conversion or erection of shutters or doors or roof in an existing building.

SCHEDULE II

[See Rule 11 (3)]

PERMIT FEE

Sl. No.	Local Self Government Institution	Land Development (Rs. Per Ares)	Other lan developments (Rs. Per Hectares of the land proposed for sub-division)	Pucca Building (Rupees per sq.meters of floor area)		Thatched or tiled buildings – Other than pucca (Rupees per sq.meters)	Residential units for Economically Waker Sections funded by Government or Local Self Government Institutions (Rupees per dwelling unit)	Wells (Rupees per unit)	Compount wall (Rupees per metre length)	Shutter or door conversion or erection (Rupees per unit)	Roof conversion (Rupees per sq.metre)
(1)	(2)	(3A)	(3B)	(4)		(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
				(i)	(ii)						
				In group A1 Occupancy	In occupancies other than Group A1						
1	Village Panchayat Category 1	500	500	5	7	1	NIL	15	2	200	2
2	Village Panchayat Category 2	250	250	3	5	1	NIL	10	1	100	1

Provided that, in the case of residential buildings upto 150 sq.metres of total built-up area in Category I Village Panchayats, the permit fee shall be only 50% of the amount mentioned above.

Note:- (1) Area of accessory buildings such as car shed, toilet, cabin for watch and ward etc. shall be added to main building for calculating the permit fee. In the case of addition or alteration, only the area of the portion added or altered shall be taken into account.

(2) No fee for land development permit is required for obtaining building permit.

NOTIFICATION OF VILLAGE PANCHAYATS

NOTIFICATION OF CATEGORY - I VILLAGE PANCHAYATS AND CATEGORY - II VILLAGE PANCHAYATS

In exercise of powers conferred by sub-rule (4) of rule 3 of the Kerala Panchayat Building Rules 2011, the Government hereby notify the following Grama Panchayats in the State as Category-I Village Panchayats and Category - II Village Panchayats, namely:—

CATEGORY - I VILLAGE PANCHAYATS

Thiruvananthapuram District

1. Chirayinkeezhu
2. Kadakkavoor
3. Vakkam
4. Athiyannoor
5. Mangalapuram
6. Chenkal
7. Kanjiramkulam
8. Kottukal
9. Kattakkada
10. Aruvikkara
11. Karakulam
12. Malayinkeezhu
13. Vembayam
14. Manikkal
15. Andoorkkonam
16. Balaramapuram
17. Kalliyoor
18. Pallichal
19. Pothankode
20. Venganoor
21. Vilappil
22. Vilavoorkkal

Kollam District

1. Pathanapuram
2. Kottarakkara
3. Kottamkara
4. Elampalloor

Pathanamthitta District

1. Pandalam
2. Kozhencherry
3. Mallappally
4. Ayiroor

Alappuzha District

1. Ambalapuzha North
2. Ambalapuzha South

Kottayam District

1. Arpookara
2. Athirampuzha
3. Chirakadavu
4. Erattupetta
5. Ettumanoor
6. Kanjirappally
7. Manarcadu
8. Manjoor
9. Puthuppally
10. Thalayolaparambu
11. Vijayapuram
12. Aimanam
13. Mulakkulam
14. Thiruvarppu
15. Thrikodithanam
16. Vazhappally
17. Velloor

Idukki District

1. Munnar
2. Kattappana
3. Vazhathope
4. Mariyapuram

Ernakulam District

1. Elankunnappuzha
2. Njarakkal
3. Nayarambalam
4. Chellanam
5. Kumbalangi
6. Piravom
7. Koothattukulam
8. Choornikkara
9. Cheranelloor
10. Edathala
11. Kumbalam
12. Varappuzha
13. Mulavukad
14. Kadamakkudy

Thrissur District

1. Nadathara
2. Pavaratty
3. Kattakampal

Palakkad District

1. Akathethara
2. Alathur
3. Koduvayur
4. Kollengode
5. Lekkidi-Perur
6. Mannarkkad
7. Parali
8. Patambi
9. Puthunagaram
10. Vadakkencherry
11. Vadavannur
12. Thenkara
13. Puthupariyaram

Malappuram District

1. Aricode
2. Cherukavu
3. Cheekkode
4. Chelampra
5. Edappal
6. Kondotty
7. Kuzhimanna
8. Muthuvallur
9. Nediyiruppu
10. Peruvallur
11. Pallikkal
12. Pulikkal
13. Thenhipalam
14. Vazhakkad
15. Vazhayur

Kozhikode District

1. Atholi
2. Azhiyoor
3. Balussery

* Published as G. O.(Ms) No.64/2011/LSGD dt. 26-2-2011.

NOTIFICATION OF VILLAGE PANCHAYATS

4. Chathamangalam
5. Chelannur
6. Chemancherry
7. Chengottukavu
8. Chorode
9. Edachery
10. Eramala
11. Feroke
12. Kakkodi
13. Kakkur
14. Karassery
15. Kadalundy
16. Kizhakkoth
17. Kodiyathur
18. Koduvally
19. Kottur
20. Kunnamangalam
21. Kunnummal
22. Kuruvattoor
23. Kuttyadi
24. Madavoor
25. Mavoor
26. Mepayoor
27. Moodadi
28. Mukkom
29. Naduvannur
30. Nanminda
31. Narikkuni
32. Olavanna
33. Nadapuram
34. Panangadu
35. Payyoli
36. Perambra
37. Peruvayal
38. Ramanatukara
39. Thalakkulathur
40. Thamarassery
41. Thikkodi
42. Thiruvallur
43. Thiruvambadi
44. Ulliyeri
45. Unnikulam
46. Villiappally
47. Kodanchery
48. Perumanna
49. Kattippara

Wayanad District

1. Manathavady
2. Panamaram
3. Pulpally
4. Poothadi
5. Meenangadi
6. Sulthan Batheri
7. Vythiri
8. Meppadi
9. Moopainad

Kannur District

1. Azhikode
2. Chirakkal
3. New Mahe
4. Pallikunnu
5. Puzhathi
6. Elayavur
7. Valapattanam
8. Pappinissery
9. Keezhur-Chavusseri
10. Ramanthali
11. Cherukunnu
12. Kalliassery
13. Kannapuram
14. Mattool
15. Peravoor
16. Chokli

Kasaragode District

1. Thrikkaripur
2. Ajanoor
3. Pallikkara
4. Pullur-Periya
5. Udma
6. Chengala
7. Mogral-Puthur

CATEGORY - II VILLAGE PANCHAYATS

All other Grama Panchayats in the State not mentioned above as Category -I Village Panchayats.

Explanatory Note

(This does not form part of the notification, but is intended to indicate its general purport.) Sub-rule (4) of rule 3 of the Kerala Panchayat Building Rules, 2011 provides that the Government may for the purposes of the said Rules, categories the village Panchayats into Category-I Village Panchayat and Category-II Village Panchayat according to the criteria mentioned in sub-rule (7) and to publish the same by notification in the official Gazette. The Government have categorized the village Panchayats accordingly and decided to publish the same in the Gazette. This notification is intended to achieve the above object.

അനുബന്ധ നിയമങ്ങൾ

അദ്ധ്യായം 7

തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലാ വിജ്ഞാപനം 2011

1986 ലെ പരിസ്ഥിതി സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ 3-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം കേന്ദ്ര വനം പരിസ്ഥിതി മന്ത്രാലയം 15-09-2010 ൽ, കരട് വിജ്ഞാപനവും തുടർന്ന് 06-01-2011 ൽ അന്തിമ വിജ്ഞാപനവും പ്രസിദ്ധീകരിച്ചു. തീരദേശ മേഖലയിലെ പ്രാദേശിക സമൂഹത്തിന്റെ ജീവനോപാധി സംരക്ഷിക്കുക, തീരദേശ മേഖലയും അവിടുത്തെ സവിശേഷ ആവാസ വ്യവസ്ഥയും സംരക്ഷിക്കുക, സുസ്ഥിര വികസനം ഉറപ്പു തരുത്തുക എന്നീ ലക്ഷ്യങ്ങളോടെ ആയിരുന്നു വിജ്ഞാപനം. 19-02-1991 ൽ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിരുന്ന മുൻവിജ്ഞാപനത്തിന് പകരമായിരുന്നു ഈ വിജ്ഞാപനം. 2011 ലെ വിജ്ഞാപനത്തിലുള്ള ഭേദഗതി 28.12.2018 കേന്ദ്ര മന്തിസഭ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖല എന്നാൽ എന്ത് ?

താഴെപ്പറയുന്ന പ്രദേശങ്ങൾ തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലയിൽഉൾപ്പെടുന്നു.

1. കടലോരത്ത് വേലിയേറ്റ രേഖയിൽ നിന്നും കരഭാഗത്ത് 500 മീറ്റർവരെയുള്ള പ്രദേശം
2. വേലിയേറ്റ രേഖക്കും വേലിയിറക്ക രേഖക്കും ഇടക്കുള്ള പ്രദേശം
3. വേലിയിറക്ക രേഖയിൽ നിന്നും 12 നോട്ടിക്കൽമൈൽ കടലും, കടലിന്റെ അടിത്തട്ടും.
4. വേലിയേറ്റ ബാധിത പുഴകളിലും ഇതര ജലാശയങ്ങളിലും ഉപ്പ് രസം 5 പിപിടി (part per thousand)

വരെ വരുന്നയിടം പുഴയുടേയോ, ഇതര ജലാശയത്തിന്റേയോ അവയുടെ ഇരുകരകളിലും അവയുടെ വീതിയോ 100 മീറ്ററോ ഏതാണോ കുറവ് അത്രയും പ്രദേശവും, പുഴയും/ജലാശയവും അതിന്റെ അടിത്തട്ടും.

നിരോധിത പ്രവർത്തനങ്ങൾ.

വിജ്ഞാപനത്തിലെ ഖണ്ഡിക 3 ൽ, തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലകളിലെ നിരോധിത പ്രവർത്തനങ്ങൾ പ്രതിപാദിക്കുന്നു.

1. പുതിയ വ്യവസായങ്ങൾ തുടങ്ങുന്നതും, നിലവിലുള്ളവയുടെ വിപുലീകരണവും.
2. അപായകരമായ വസ്തുക്കളുടെ നിർമ്മാണ – സംഭരണ സംവിധാനങ്ങൾ.
3. മത്സ്യ സംസ്കരണ യൂണിറ്റുകളുടേയും, സംഭരണ സംവിധാനങ്ങളുടേയും സ്ഥാപനം.
4. ജലാശയങ്ങൾ നികത്തലും കടൽനീരൊഴുക്ക് തടസ്സപ്പെടുത്തലും.
5. മാലിന്യ നിർമാർജ്ജന പ്ലാന്റുകളുടെ നിർമാണവും വിപുലീകരണവും.

6. മാലിന്യം തള്ളൽ.

7. പോർട്ട് ആന്റ് ഹാർബർ പദ്ധതികൾ.

8. വാണിജ്യ സമുച്ചയം, ഭവന സമുച്ചയം എന്നിവക്ക് വേണ്ടിയുള്ള ജലാശയ നികത്തലുകൾ.

9. മണൽ, കല്ല് എന്നിവയുടെ ഖനനം.

10. ഭൂജലമൂറ്റൽ.

11. സാൻഡ് ഡ്യൂൺസ് തുടങ്ങിയവയുടെ രൂപമാറ്റം

മേൽപ്പറഞ്ഞ പ്രവൃത്തികൾ പൊതുവിൽ നിരോധിതമാണെങ്കിലും, ഖണ്ഡിക 3ൽ പറയുന്ന ഇളവുകൾ ലഭ്യമാണ്.

അനുവദനീയ പ്രവൃത്തികളുടെ നിയന്ത്രണം

ഖണ്ഡിക 3 പ്രകാരം നിരോധിതമല്ലാത്ത പ്രവൃത്തികളും തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലയിൽ നിയന്ത്രിക്കപ്പെടുന്നു. കടലോരവും, തീരദേശവും പ്രസ്തുത പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് ഒഴിച്ചുകൂടാൻ പറ്റാത്ത സാഹചര്യങ്ങളിൽമാത്രം അവയ്ക്ക് അനുമതി നൽകുന്നതാണ്.

ക്ലിയറൻസിനുള്ള നടപടിക്രമം

തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലയിലെ എല്ലാ നിയന്ത്രിത പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും സംസ്ഥാന സി.സെഡ്.എം.എ (SCZMA) യുടെ മുൻകൂർ അനുമതി ആവശ്യമാണ്. അപേക്ഷ ഫോറം 1 ലായിരിക്കണം. ഉള്ളടക്കം ചെയ്യേണ്ട രേഖകൾ ഖണ്ഡിക 4.2 ൽ പ്രതിപാദിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഭവന നിർമ്മാണാനുമതിക്കുള്ള അപേക്ഷ ഇപ്പോൾ ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിക്ക് നൽകിയാൽ മതി. കമ്മിറ്റിയുടെ കൺവീനർ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് ആപ്പീസറാണ്. ഇദ്ദേഹത്തിനാണ് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടത്.

മേഖലാ തരംതിരിവ് (ഖണ്ഡിക 7)

തീരദേശ നിയന്ത്രണ മേഖലയെ, മേഖലയിലെ പ്രവർത്തന നിയന്ത്രണങ്ങൾക്കായി താഴെപ്രകാരം തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നു.

CRZ 1. ഇതിൽ താഴെപ്പറയുന്ന പ്രദേശങ്ങൾഉൾപ്പെടുന്നു.

1. വേലിയേറ്റ രേഖക്കും വേലിയിറക്ക രേഖക്കും ഇടയിലുള്ള പ്രദേശം

2. ഇക്കോളജിക്കലി വളരെ സെൻസിറ്റീവ് ആയിട്ടുള്ള പ്രദേശങ്ങൾ.

   എ. മാഗ്രൂവ്സ്(Mangroves) – 1000 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതലുണ്ടെങ്കിൽ 50 മീറ്റർ അധിക തീരദേശ മേഖല

   ബി. കോറൽസും കോറൽറീഫ്സും(Corals & Coral reefs)

സി. സാൻഡ് ഡ്യൂൺസ് (Sand Dunes)

ഡി. മൺതിട്ടകൾ.(Mudflats)

ഇ. നാഷണൽ പാർക്കുകൾ, മറൈൻ പാർക്കുകൾ, സാങ്ചറികൾ, പക്ഷിമൃഗ വാസസ്ഥലങ്ങൾ തുടങ്ങിയവ

എഫ്. ആമ മുട്ടയിടുന്ന സ്ഥലങ്ങൾ. (Turtle nesting grounds) തുടങ്ങിയ പ്രദേശങ്ങൾ.

CRZ 2. തീരംവരെ വികസിച്ച പ്രദേശങ്ങൾ, അതായത് വിജ്ഞാപന തീയ്യതിയിൽ നിലവിലുള്ള മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങളിലും നഗര പ്രദേശമായി നിയമാനുസൃതം പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലും, ഉൾപ്പെടുന്ന സി.ആർ.സെഡ് പ്രദേശങ്ങൾ.

CRZ 3. സി.ആർ.സെഡ് 1 ലും 2 ലും ഉൾപ്പെടാത്തതും അവികസിതവുമായ ഗ്രാമീണ - മുനിസിപ്പൽ പ്രദേശങ്ങൾ, വേലിയേറ്റ ബാധിത ഇതര ജലാശയങ്ങളുടെ വീതിയോ വേലിയേറ്റ രേഖയിൽ നിന്നും 100 മീറ്ററോ ഏതാണോ കുറവ് ആ പ്രദേശവും.

CRZ 4. ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 2 പ്രദേശങ്ങൾ.

1. വേലിയിറക്ക രേഖയിൽ നിന്നും 12 നോട്ടിക്കൽ മൈൽ കടൽപ്രദേശവും, അടിത്തട്ടും.
2. അഴിമുഖത്ത് നിന്ന് വേലിയേറ്റ ബാധിത പുഴകൾ, ഇതര ജലാശയങ്ങൾ എന്നിവയിൽ ഏറ്റവും വരണ്ടകാലത്ത് ഉപ്പ് രസം 5 പാർട്ട് പെർ തൗസന്റ് വരെ എത്തുന്ന പ്രദേശങ്ങൾ വരെ ജലാശയവും അടിത്തട്ടും.

പ്രത്യേക പരിഗണന അർഹിക്കുന്ന പ്രദേശങ്ങൾ.

1. ഗ്രേറ്റർ മുംബൈ മുനിസിപ്പൽപരിധിയിലെ CRZ
2. കേരളത്തിലെ കായലുകളും കായൽദ്വീപുകളും
3. ഗോവയിലെ CRZ പ്രദേശങ്ങൾ.
4. സുന്ദർബാൻസ്പോലുള്ള critically vulnerable coastal areas

അനുവദനീയ പ്രവർത്തനങ്ങളുടെ നിയന്ത്രണം (ഖണ്ഡിക 8)

CRZ 1.

ഖണ്ഡികയിൽ പ്രത്യേകം എടുത്ത് പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതല്ലാത്ത യാതൊരു പുതിയ നിർമാണവും അനുവദനീയമല്ല.

CRZ 2.

- വിജ്ഞാപന തീയ്യതിയിൽ നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന തീരദേശ റോഡുകളുടേയും, അംഗീകൃത നിർമാണങ്ങളുടേയും കരഭാഗത്ത് (landward side) കെട്ടിട നിർമാണം അനുവദനീയമാണ്. എന്നാൽ റോഡിന്റെ കടൽഭാഗത്ത് നിർമാണം അനുവദനീയമല്ല.
- ഉപയോഗ ഗണവും ഫ്ലോർ ഏരിയ അനുപാതവും മാറ്റാതെ അംഗീകൃത കെട്ടിടങ്ങളുടെ പുനർ നിർമാണം നടത്താവുന്നതാണ്.
- പെട്രോളിയം ഉൽപ്പന്നങ്ങൾ, ദ്രവീകൃത ഗ്യാസ് എന്നിവയുടെ സംഭരണ സൗകര്യങ്ങൾ
- ഭക്ഷ്യധാന്യം, ഭക്ഷ്യഎണ്ണ, എന്നിവയുടെ സംഭരണ സൗകര്യങ്ങൾ
- പാരമ്പര്യേതര ഊർജ്ജോല്പാദന സൗകര്യങ്ങൾ.

CRZ 3.

കടൽ തീരത്ത് വേലിയേറ്റ രേഖയിൽ നിന്നും കരഭാഗത്തേക്ക് 200 മീറ്ററും, വേലിയേറ്റ ബാധിത പുഴകളുടേയും ഇതര ജലാശയങ്ങളു ടേയും 100 മീറ്ററോ അവയുടെ വീതിയോ ഏതാണോ കുറവ് അത്രയും ദൂരവും No Development Zone ആയിരിക്കും. 28.12.2018 ലെ കേന്ദ്ര മന്ത്രിസഭ അംഗീകരിച്ച ഭേദഗതി പ്രകാരം ജനസാന്ദ്രത 2161/ച.കി.മീറ്റർ കൂടുതലുള്ള പഞ്ചായത്തുകളിൽ കടൽതീരത്ത് NDZ 50 മീറ്ററായി കുറവ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഇവിടങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള (വിജ്ഞാപന തീയ്യതിയിൽ) കെട്ടിടങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റ പണിയും, തറവിസ്തീർണ്ണം, ഫ്ലോർ ഏരിയ അനുപാതം എന്നിവ വർദ്ധിപ്പിക്കാത്ത പുനർനിർമാണവും അനുവദനീയമാണ്. NDZ ൽ ടൂറിസവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ചെറിയ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്. 100 മീറ്ററിനും 200 മീറ്ററിനും ഇടയിൽ പ്രാദേശിക സമൂഹത്തിന്റേയും, മത്സ്യബന്ധനത്തിൽ ഏർപ്പെട്ടിരിക്കുന്നവരുടേയും താമസാവശ്യ കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമിക്കുന്നതിന് സി.സെഡ്.എം.എ.യോ സംസ്ഥാന സർക്കാരോ തയ്യാറാക്കുന്ന സമഗ്ര പ്ലാനിന്റെ ഭാഗമായി അനുമതി നൽകാം. നിലവിൽ അത്തരം പ്ലാനില്ലാത്തതിനാൽ ഇവയ്ക്ക് ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിയുടെ മുൻകൂർ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്. സ്കൂളുകൾ, ഡിസ്പെൻസറികൾ, പൊതുശൗചാലയങ്ങൾ, പാലങ്ങൾ, റോഡുകൾ എന്നിവക്ക് സി.സെഡ്.എം.എ.യുടെ അനുമതി ആവശ്യമാണ്.

200 മീറ്ററിനും 500 മീറ്ററിനും ഇടയ്ക്കുള്ള പ്രദേശത്ത്, പൊക്കം 9 മീറ്ററിലധികരിക്കാത്ത 2 നിലയിൽ കവിയാത്ത പ്രാദേശിക സമൂഹത്തിന്റെ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾ അനുവദനീയമാണ്. ഹോട്ടലുകളും, ബീച്ച് റിസോർട്ടുകളും നിബന്ധയോടെ അനുവദനീയമാണ്.

CRZ 4.

പരമ്പരാഗത മത്സ്യബന്ധനവും ബന്ധപ്പെട്ട പ്രവർത്തനങ്ങളും മാത്രം അനുവദനീയം.

പ്രത്യേക പരിഗണന അർഹിക്കുന്ന കേരളത്തിന്റെ CRZ. ഇവിടങ്ങളിലെ ദ്വീപുകളിൽ, വേലിയേറ്റ രേഖയിൽ നിന്നും കരഭാഗത്തേക്ക് 50 മീറ്റർ ദൂരം സി.ആർ.സെഡ് ആയിരിക്കും. 28.12.2018 ലെ

ഭേദഗതി പ്രകാരം ഇത് 20 മീറ്ററായി കുറവ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ പ്രദേശത്ത് പുതിയ നിർമാണങ്ങൾ അനുവദനീയമല്ല. എന്നാൽ പ്രാദേശിക സമൂഹത്തിന്റെ നിലവിലുള്ള താമസാവശ്യ കെട്ടിടങ്ങളുടെ അറ്റകുറ്റപ്പണിയും, പുനർനിർമാണവും അനുവദനീയമാണ്. 50/20 മീറ്റർ പരിധിക്ക് പുറത്ത് പുതിയ വീടുകളുടെ നിർമാണം അനുവദനീയമാണ്.

അദ്ധ്യായം 8

2018 ലെ കേരള നെൽവയൽ - തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം

കേരളത്തിന്റെ കാർഷിക വളർച്ച പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുകയും ഭക്ഷ്യസുരക്ഷ, പാരിസ്ഥിതിക വ്യവസ്ഥയുടെ സുസ്ഥിരത എന്നിവ ഉറപ്പാക്കുകയും ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടി നെൽവയലുകളും തണ്ണീർത്തടങ്ങളും സംരക്ഷിക്കുകയും അവ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുകയും രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്യുന്നത് നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനു വേണ്ടിയാണ് 2008 ൽ കേരളത്തിൽ നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം 12.8.2008 മുതൽ നിലവിൽ വന്നത്.

പ്രധാന പ്രയോഗങ്ങളുടെ നിർവ്വചനം:

1) പരിവർത്തനപ്പെടുത്തൽ (Conversion): നെൽകൃഷി ചെയ്തുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന സ്ഥലം, അതിന്റെ അനുബന്ധ നിർമ്മിതികളായ ചാലുകൾ, കുളങ്ങൾ, കൈതോടുകൾ, ചിറകൾ, വാർഡുകൾ എന്നിവ മറ്റേതെങ്കിലും ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുന്ന അവസ്ഥ എന്നാണ്.
2) രൂപാന്തരപ്പെടുത്തൽ (Reclamation): നെൽവയലോ തണ്ണീർത്തടമോ സാധാരണ മാർഗ്ഗങ്ങളിലൂടെ പൂർവ്വ സ്ഥിതിയിൽ ആക്കാൻ കഴിയാത്തവിധം രൂപമാറ്റം വരുത്തുന്നതിനെയാണ് രൂപാന്തരപ്പെടുത്തൽ എന്നതുകൊണ്ട് ഉദ്ദേശിക്കുന്നത്.
3) വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി: (1) ഡാറ്റ ബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുള്ളിടത്ത് ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതും എന്നാൽ റവന്യൂ രേഖകളിൽ നെൽവയലായോ തണ്ണീർത്തടമായോ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതുമായ ഭൂമി എന്നും (2) ഡാറ്റാ ബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടില്ലാത്തിടത്ത് 12.8.2008 ൽ നികത്തപ്പെട്ട ഭൂമിയായി നെൽവയൽ അല്ലാതെ കിടക്കുന്നതായുള്ള കേരള സംസ്ഥാന റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റെയും പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെയും റിപ്പോർട്ടുള്ള ഭൂമി എന്നും അല്ലെങ്കിൽ (3) റിപ്പോർട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റെ റിപ്പോർട്ട് ഇല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ 12.8.2008 ന് മുമ്പ് നികത്തപ്പെട്ട് കിടക്കുന്ന നെൽവയൽ അല്ലാത്ത ഭൂമി എന്നും അർത്ഥമാക്കുന്നു.

വ്യവസ്ഥകൾ

നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമല്ലാതെ 12.08.2008 മുതൽക്ക് യാതൊരാളും തന്റെ അധീനതയിലോ കൈവശത്തിലോ ഉള്ള നെൽവയൽ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുകയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യപ്പെടാൻ പാടില്ല. ഈ വകുപ്പിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുകയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്തിട്ടുള്ള ഏതെങ്കിലും നെൽവയലിലോ തണ്ണീർത്തടത്തിലോ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി സ്വഭാവ വ്യതിയാനം

വരുത്തിയിട്ടുള്ള വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലോ യാതൊരു നിർമ്മാണത്തിനും അനുമതി നൽകാൻ പാടില്ല.

നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥന് താമസിക്കുന്നതിനായി വീടുവയ്ക്കുന്നതിനോ അല്ലെങ്കിൽ പൊതു ആവശ്യത്തിനോ നെൽവയൽ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള പത്ത് രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ച അപേക്ഷ യഥാക്രമം ഫാറം 1 ലും ഫാറം 2 ലും പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ കൺവീനറായ കൃഷി ആഫീസർ മുമ്പാകെ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥന് വീടുവയ്ക്കാൻ മാത്രമായി പഞ്ചായത്തിൽ 4.04 ആർ വിസ്തൃതിയിലും മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശത്ത് 2.02 ആർ വിസ്തൃതിയിലും മാത്രമേ നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിന് അനുവാദം ലഭിക്കുകയുള്ളൂ. പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതി മേൽ പ്രകാരം നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിനായി ലഭിച്ച അപേക്ഷയിൽ മേൽ ചട്ടം 5 പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചശേഷം പരമാവധി 60 ദിവസത്തിനകം, തങ്ങളുടെ ശുപാർശ സഹിതം അപേക്ഷ ജില്ലാതല സമിതിക്ക് അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതാണ്. ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി അതിന്മേൽ ഒരു മാസത്തിനകം തീരുമാമെടുക്കേണ്ടതാണ്.

പൊതു ആവശ്യത്തിനായി നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിന് ലഭിക്കുന്ന അപേക്ഷകളും ആവശ്യമായ ശുപാർശ സഹിതം പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതി 60 ദിവസത്തിനകം ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിക്ക് അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതും അവർ അത് ആവശ്യമായ ശുപാർശ സഹിതം 60 ദിവസത്തിനകം സംസ്ഥാനതല സമിതിക്ക് തീരുമാനത്തിതനായി അയച്ചുകൊടുക്കേണ്ടതുമാണ്.

ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിയുടെ തീരുമാനത്തിനെതിരെ, തീരുമാനം കൈപ്പറ്റി 30 ദിവസത്തിനകം ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് അപ്പീൽ സമർക്കാം.

ഇപ്രകാരം ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിയുടെ അനുമതി ഇല്ലാതെ നെൽവയലുകളിൽ വീടുവയ്ക്കുന്നതിനായുള്ള അനുമതിക്ക് ലഭിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിമാർ ആവശ്യമായ അപേക്ഷ കൃഷി ആഫീസർ വഴി നൽകി ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിയുടെ അനുവാദം ഹാജരാക്കുന്നതിന് അപേക്ഷകന് യഥാസമയം അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതാണ്.

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി, വീടുവയ്ക്കുന്ന ആവശ്യത്തിനോ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കോ ഉപയോഗിക്കുവാൻ ആ ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ ആഗ്രഹിക്കുന്നപക്ഷം ആ ഭൂമി അപ്രകാരം ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കുള്ള അപേക്ഷ റവന്യൂ ഡിവിഷണൽ ആഫീസർക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷ അനുവദിക്കുന്നപക്ഷം നിശ്ചിത നിരക്കിൽ ഒരു ഫീസ് നൽകുവാൻ അപേക്ഷകൻ ബാധ്യസ്ഥനായിരിക്കുന്നതാണ്.

അതുപോലെ പരമാവധി 4.04 ആർ വിസ്തൃതിയിലുള്ള ഭൂമിയിൽ 120 ച.മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു വീട് നിർമ്മിക്കുന്നതിനും അല്ലെങ്കിൽ 2.02 ആർ വിസ്തൃതിയിലുള്ള ഭൂമിയിൽ 40 ച.മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ ഒരു വാണിജ്യ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനും ആർ.ഡി.ഒ. യുടെ അനുമതി ആവശ്യമില്ലാത്തതാണ്. വകുപ്പ്

27എ(6) പ്രകാരമുള്ള ഈ ഒഴിവാക്കൽ ഒരിക്കൽ മാത്രമേ ലഭിക്കുകയുള്ളൂ. 27എ(2) വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള ആർ.ഡി.ഒ.യുടെ ഉത്തരവിനെതിരെ ഉത്തരവ് ലഭിച്ച തീയതി മുതൽ 30 ദിവസത്തിനകം 500 രൂപ ഫീസ് സഹിതം ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് അപ്പീൽ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. വകുപ്പ് 27 എ പ്രകാരമുള്ള അനുമതി ലഭിക്കുന്നിടത്ത് പരിവർത്തനപ്പെടുത്തികൊണ്ടുള്ള ഉത്തരവ് ലഭിച്ച ഭൂമിക്ക് റവന്യൂ അധികൃതർ ഒരു പുതിയ സബ് ഡിവിഷൻ സൃഷ്ടിക്കേണ്ടതും റവന്യൂ രേഖകളിൽ ആവശ്യമായ ഉൾകുറിപ്പുകൾ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ ഘടന ചുവടെ ചേർക്കുന്നു. വകുപ്പ് 5.

1)	ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ പ്രസിഡന്റ്	-	ചെയർമാൻ
2)	കൃഷി ആഫീസർ	-	കൺവീനർ
3)	വില്ലേജ് ആഫീസർ	-	അംഗം
4)	നെൽകൃഷിക്കാരുടെ 3 പ്രതിനിധികൾ	-	അംഗങ്ങൾ

പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയിൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി അംഗമല്ല. പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതി രൂപീകരിക്കേണ്ടത് ചട്ടം 3 ലെ വ്യവസ്ഥ പ്രകാരം ജില്ലാ കളക്ടർ ആണ്. സമിതിയുടെ അധികാരങ്ങളും ചുമതലകളും വകുപ്പ് 5 വിവരിക്കുന്ന പ്രകാരം ആയിരിക്കും.

നിയമത്തിന്റെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് തന്റെ അധികാര പ്രദേശത്ത് നടക്കുന്ന/നടന്ന പ്രവൃത്തികൾ സംബന്ധിച്ച റിപ്പോർട്ട് കൃഷി ആഫീസർ (റിപ്പോർട്ടിംഗ് ആഫീസർ) ആർ.ഡി.ഒ. ക്ക് യഥാസമയം സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

12.8.2008 മുതൽക്ക് സംസ്ഥാനത്തെ തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ അതേപോലെ കാത്തുസൂക്ഷിക്കേണ്ടതും അവ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതും അവയിൽ നിന്നും മണൽ നീക്കം ചെയ്യുന്നതും വകുപ്പ് 11 പ്രകാരം പൂർണ്ണമായും നിരോധിച്ചിട്ടുണ്ട്.

30.12.2017 ൽ നിയമത്തിൽ വരുത്തിയിട്ടുള്ള ഭേദഗതികളുടെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ 30.12.2017 ന് മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന ചട്ടങ്ങളും വ്യവസ്ഥകളും പാലിച്ച് സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള അപേക്ഷകളിൽ എല്ലാവിധ പരിശോധനകളും നടത്തി ചട്ടവിധേയമാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തിയശേഷം അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള പെർമിറ്റ് പ്രകാരം പൂർത്തീകരിച്ച കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നമ്പർ അനുവദിക്കുന്നതിന് ഭേദഗതി ആക്ടിലെ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാക്കേണ്ടതില്ലെന്ന് 13.8.2018 ലെ 406/ആർ.എ1/2018/തസ്വഭവ സർക്കുലർ പ്രകാരം വ്യക്തമതാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

ശിക്ഷകൾ

ഈ നിയമത്തിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഏതെങ്കിലും നെൽവയലോ തണ്ണീർത്തടമോ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുകയോ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുകയോ ചെയ്യുന്ന ഏതൊരാളും ഒറ്റ സ്ഥാപനത്തിന്മേൽ ആറു മാസം മുതൽ 3 വർഷം വരെ ആകാവുന്ന തടവും 50,000 രൂപ മുതൽ 1,00,000 രൂപ വരെ ആകാവുന്ന പിഴയും നൽകി ശിക്ഷിക്കപ്പെടേണ്ടതാണ്.

അദ്ധ്യായം 9

കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ - നിരന്തരം ഉന്നയിക്കപ്പെടുന്ന ചോദ്യങ്ങൾ

(ഇതിൽ പ്രത്യേകമായി പരാമർശിച്ചിട്ടില്ലാത്തിടത്ത് വകുപ്പ് എന്നാൽ 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ടിലെ ഒരു വകുപ്പാണെന്നും ചട്ടം എന്നാൽ 2011 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ഒരു ചട്ടം എന്നാണെന്നും മനസ്സിലാക്കേണ്ടതാണ്).

1. അര മതിൽ (പാരപ്പറ്റ്) എന്നത് അർത്ഥമാക്കുന്നത് എന്താണ്?

   ഉ: 1.20 മീറ്ററിൽ കവിയാത്ത ഉയരത്തിൽ പണിതിട്ടുള്ള ചെറു ഭിത്തിയാണ് അരമതിൽ (ചട്ടം 2(1)(bn).

2. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ സംഗതിയിൽ ഇടവഴി എന്നു വിവക്ഷിക്കുന്ന വഴിയെ സംബന്ധിച്ച പരാമർശമുണ്ടോ?

   ഉ: കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ ഇടവഴി (narrow path) എന്നതിനെപ്പറ്റി എവിടെയും പരാമർശിച്ചിട്ടില്ലാത്തതാണ്. എന്നാൽ സ്ട്രീറ്റ് (street) എന്നതിനെപ്പറ്റി നിർവ്വചനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും ആയത് എന്താണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതുമാണ്.

3. ഓലകൊണ്ടോ ഷീറ്റ് കൊണ്ടോ മാത്രമുള്ള താമസാവശ്യത്തിനുള്ള നിർമ്മിതി കെട്ടിടമായി പരിഗണിക്കാമോ?

   ഉ: പരിഗണിക്കാം.

4. കാർപ്പെറ്റ് ഏരിയ കണക്കാക്കുമ്പോൾ ചുമരുകളുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഒഴിവാക്കുന്നതെങ്ങനെ?

   ഉ: കാർപ്പെറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കുമ്പോൾ ചുമരുകളുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഒഴിവാക്കുന്നതിന് ആകെ തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ 20 ശതമാനം കുറവ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 2p യുടെ കുറിപ്പ്).

5. ഭൂവികസനം എന്നതിൽ അവകാശികൾ തമ്മിൽ നിയാമനുസൃത ഭാഗം വയ്ക്കലിനുള്ള ഭൂവിഭജനം നടത്തുന്നത് ഉൾപ്പെടുന്നുണ്ടോ?

   ഉ: ഇല്ല. ആയതിനാൽ നിയമനുസൃത ഭാഗം വെയ്ക്കൽ പ്രവർത്തിക്ക് ഭൂവികസന പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്തതാണ്(ചട്ടം 2(1)(ac).

6. ഒരു ഭൂവികസന പെർമിറ്റിന്റെ സാധുതാകാലയളവ് എത്രയാണ്. പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടാവുന്നതാണോ?

   ഉ: ഭൂവികസന പെർമിറ്റിന്റെ സാധുതാ കാലയളവ് അനുവദിച്ച തീയതി മുതൽ 3 (മൂന്ന്) വർഷമാണ്. സാധുതാ കാലയളവിൽ തന്നെ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചാൽ 3 വർഷക്കാലം എന്ന കണക്കിൽ 2 പ്രാവശ്യം കൂടി (അനുവദിച്ച തീയതി മുതൽ 9 വർഷം വരെ) കാലാവധി നീട്ടി അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം17(2).

7. ഭൂവികസനം എന്നതിന്റെ പരിധിയിൽപ്പെടുന്ന പ്രവർത്തനങ്ങൾ ഏതൊക്കെയാണ്?

   ഉ: വാസ/വാസേതര ആവശ്യങ്ങൾക്കായുള്ള ഭൂവിഭജനം നടത്തൽ, തെരുവുകൾ നടപ്പാതകൾ ഇവ നിർമ്മിക്കുക, നിലം നികത്തുക, മറ്റു തരത്തിൽ ഭൂമിയുടെ നിലവിലുള്ള ഉപയോഗത്തിൽ വ്യതിയാനം വരുത്തുക എന്നിവ ഭൂവികസനത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. എന്നാൽ കുടുംബസ്വത്ത്

ഭാഗം വയ്ക്കുന്നത് ഭൂവികസനത്തിൽ ഉൾപെടുന്നില്ലാത്തതാണ്. (തസ്വഭവ(ഇ) വകുപ്പിന്റെ 07-04-2005 ലെ 4545/ഇ1/05/തസ്വഭവ നമ്പർ കത്ത്).

8. 300 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാസഗൃഹങ്ങളും 150 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാസേതര കെട്ടിടങ്ങളും നിർമ്മിക്കുമ്പോഴും ഭൂവികസനം നടത്തുമ്പോഴും നിർമ്മാണമോ ഭൂവികസനമോ സംബന്ധിച്ച വിശദാംശങ്ങൾ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തേണ്ടതാണോ?

ഉ: നിർമ്മാണങ്ങളോ ഭൂവികസനമോ സംബന്ധിച്ച് 13 ഇന വിവരങ്ങൾ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. ഈ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെടാതെ നടത്തുന്ന നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ നിർത്തിവയ്ക്കുന്നതിന് സെക്രട്ടറി നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതുമാണെന്ന് 03-03-2014 ലെ 01/ആർഎ1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതാണ്.

9. 300 ച.മീറ്റർ വരെ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സ്ഥലം നിരപ്പാക്കുമ്പോൾ മിച്ചം വരുന്ന സാധാരണ മണ്ണ് പെർമിറ്റ് എടുക്കാതെ തന്നെ പുറത്തേക്ക് കൊണ്ടുപോകുന്നതിന് മിനറൽ ട്രാൻസിറ്റ് പാസ്സ് നൽകുന്നതിന് വ്യവസ്ഥയുണ്ടോ? ഉണ്ടെങ്കിൽ എവിടെയാണ്?

ഉ: 2015 ലെ കേരള മൈനർ മിനറൽസ് (പ്രിവൻഷൻ ഓഫ് ഇല്ലീഗൽ മൈനിംഗ്, സ്റ്റോറേജ് & ട്രാൻസ്പോർട്ടേഷൻ) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 14(2)ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നാൽ തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനം നൽകുന്ന പെർമിറ്റ്, ഡവലപ്പ്മെൻറ് പെർമിറ്റ്, ഡവലപ്പ്മെൻറ് പ്ലാൻ എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് മൈനിംഗ് & ജിയോളജി വകുപ്പ് അത്തരം പാസ്സ് നൽകുന്നത്.

10. ഭൂവികസനത്തിന് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച വ്യക്തി നിർദ്ദിഷ്ട ഭൂമിയിൽ ലാന്റ് ഡവലപ്പ്മെന്റ് ചെയ്യാൻ പോകുന്നവിവരം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണെന്ന് നിർബന്ധമുണ്ടോ?

ഉ: ചട്ടം 22(2)(d) പ്രകാരം അറിയിക്കമെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. നോട്ടീസ് മാതൃക ചട്ടത്തിന്റെ അനുബന്ധം D യിൽ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.

11. ഡവലപ്പ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച വ്യക്തി ലാന്റ് ഡവലപ്പ്മെന്റ് പ്രവർത്തികൾ പൂർത്തികരിച്ചശേഷം കംപ്ലീഷൻ പ്ലാൻ ഗ്രാമ പഞ്ചായത്തിൽ നൽകേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: ലാൻറ് ഡവലപ്പ്മെന്റ് പ്രവർത്തികൾ പൂർത്തീകരിച്ച വിവരം പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച വ്യക്തി ചട്ടത്തിന്റെ അനുബന്ധം E യിലെ മാതൃകയിൽ സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്

12. ലാന്റ് ഡവലപ്പ്മെന്റ് പെർമിറ്റ് ലഭിച്ച സ്ഥലത്ത് ഡവലപ്പ്മെന്റ് പ്രവർത്തനങ്ങൾ പൂർത്തികരിച്ച് കംപ്ലീഷൻ സാക്ഷ്യപത്രം സമർപ്പിച്ച് സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും ഡവലപ്പ്മെന്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കരസ്ഥമാക്കിയതിനു ശേഷമേ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് പെർമിറ്റ് അനുസരിച്ചുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് പാടുള്ളൂവെന്ന നിബന്ധന ഉണ്ടോ?

ഉ: ചട്ടം 25(2) പ്രകാരം അനുബന്ധം G യിൽ സെക്രട്ടറി ഒരു വികസന സാക്ഷ്യപത്രം അനുവദിക്കേണ്ടതും പ്രസ്തുത സാക്ഷ്യപത്രത്തിൽ ഭൂമി ഇപ്പോൾ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് അനുയോജ്യമായി തീർന്നിട്ടുള്ളതാണെന്ന് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തുന്നതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലുമാണ് കെട്ടിട നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കേണ്ടത്.

13. ലാന്റ് ഡവലപ്പ്മെൻറ് പെർമിറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മൈനിംഗ് ആന്റ് ജിയോളജി വകുപ്പ് സാധാരണ മണ്ണ് നീക്കം ചെയ്യുന്നതിന് ട്രാൻസിറ്റ് പാസ്സ് അനുവദിച്ച തീയതി മുതൽ ഒരു വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ ഡവലപ്പ്മെന്റ് ചെയ്ത സ്ഥലത്ത് കെട്ടിടത്തിന്റെ അടിത്തറയെങ്കിലും നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥ നിലവിലുണ്ടോ?

ഉ: 2015 ലെ കേരള മൈനർ മിനറൽ കൺസഷൻ ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് മണ്ണ് നീക്കം ചെയ്ത സ്ഥലത്ത് അടിത്തറയെങ്കിലും നിർമ്മിച്ചിരിക്കണമെന്നും അപ്രകാരം ചെയ്യാത്തപക്ഷം ഖനന പ്രവർത്തനങ്ങൾ അനധികൃതമായി കണക്കാക്കി പിഴ ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്നും ചട്ടങ്ങളിലെ ഭേദഗതിയിലൂടെ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

14. ഒരു കെട്ടിടത്തിനോടൊപ്പമുള്ള കാർപോർച്ചിന്റെ തറ വസ്തീർണ്ണം വസ്തു നികുതി നിർണ്ണയിക്കുമ്പോൾ കണക്കിലെടുക്കുന്നില്ല. അതുപോലെ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുമ്പോൾ കാർപോർച്ച് തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതില്ലേ?

ഉ: കാർ പോർച്ചിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണം ചട്ടം 8 പ്രകാരം, ഫ്ലോർ ഏരിയയിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതിനാൽ പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതില്ല.

15. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷകൾ ഇ-ഫയലിംഗ് വഴി അയയ്ക്കാവുന്നതാണെന്ന വ്യവസ്ഥ കെ.പി.ബി.ആറിൽ ഉണ്ടോ?

ഉ: ഉണ്ട്. ബന്ധപ്പെട്ട പഞ്ചായത്തിൽ ഇ ഫയലിംഗ് സംവിധാനം പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടെങ്കിൽ അതുവഴി അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ് [(ചട്ടം7(1a)].

16. ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ പക്കൽ നിന്നും ലേഔട്ട് അനുമതിയ്ക്കായി അപേക്ഷ ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനം വഴി അയയ്ക്കണമെന്ന് വ്യവസ്ഥയുണ്ടോ?

ഉ: ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് അപേക്ഷകൻ നേരിട്ട് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച് അനുമതി വാങ്ങി ഹാജരാക്കിയാൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം7(10)).

17. ചില പ്രത്യേക നിർമ്മാണ വിഭാഗത്തിൽ വരുന്ന കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റിന് തൊഴിൽ വകുപ്പിന്റെ ഹെൽത്ത് ആൻറ് സേഫ്റ്റി മാനുവലിന് അനുരൂപമായി സുരക്ഷാ പ്ലാൻ വേണമെന്നു പറയുന്നു. ശരിയാണോ?

ഉ: ശരിയാണ്. 16 മീറ്ററോ അതിൽ കൂടുതൽ ഉയരത്തിലോ വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ (ഹൈറൈസ് ബിൽഡിംഗ്) കാര്യത്തിൽ നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നതിന് സുരക്ഷാ പ്ലാൻ ആവശ്യമാണ്. (ചട്ടം105 & ചട്ടം 7(11)(f)).

18. 45 ച.മീറ്റർ തറ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു ഗ്രൂപ്പ് എഫ്. ഒക്കുപ്പൻസി കെട്ടിടത്തിന് ലൈസൻസി ഒപ്പുവെയ്ക്കാത്ത പ്ലാനുകളും ഡ്രോയിംഗുകളും അപേക്ഷയുമാണ് ഹാജരാക്കിയതെന്നതിനാൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ചില്ല. നടപടി ശരിയാണോ?

ഉ: ശരിയല്ല. ക്ഷമതയുള്ള ലൈസൻസി ഒപ്പ് വയ്ക്കാത്ത പ്ലാനുകളും ഡ്രോയിംഗുകളും 50 ച.മീറ്ററിൽ താഴെ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള നിർമ്മാണാനുമതിയ്ക്കായി ഹാജരാക്കിയാൽ മറ്റു നിബന്ധനകൾ പാലിക്കുന്നുവെങ്കിൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം7(12)).

19. മൂന്ന് നില പണിയുന്ന ഒരു പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ കാര്യത്തിൽ ഒരു നിർഗ്ഗമന വാതിലിന്റെ വഴി എത്ര സെൻറീമീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്?

ഉ: 75 സെൻറീമീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടം 50(2)).

20. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ വ്യവസ്ഥകളിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കപ്പെട്ട കെട്ടിടങ്ങളും ഷെഡ്ഡുകളും തൊട്ടടുത്ത അതിരിൽ നിന്നും എത്ര പിന്നോട്ടു മാറ്റിക്കൊണ്ടാണ് നിർമ്മിക്കേണ്ടത്?

ഉ: കെട്ടിടങ്ങളോ ഷെഡ്ഡുകളോ ഏറ്റവുമടുത്ത അതിരിൽ നിന്നും പരമാവധി ഒരു മീറ്റർ പിന്നോട്ട് മാറൽ അളവിലുള്ളതും പ്രധാന കെട്ടിടത്തോട് ചേർന്ന് ആയിരിക്കേണ്ടതുമാണ്. (ചട്ടം 83 ന്റെ ക്ലിപ്ത നിബന്ധന).

21. സാമ്പത്തികമായി ദുർബലരായ വിഭാഗങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള സർക്കാർ/തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപന ധനസഹായത്താലുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് പെർമിറ്റ് ഫീസും അപേക്ഷാഫീസും ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പറയുന്നു. ശരിയാണോ?

ഉ: അല്ല. പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഒഴിവാക്കിയിട്ടില്ല. എന്നാൽ അപേക്ഷാ ഫീസ് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. (ചട്ടം 76(4)).

22. ഒരു ബഹുനില കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച ശേഷം പെർമിറ്റ് ഉടമ ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം കരാർ മുഖേന മറ്റൊരാളെ ഏൽപ്പിച്ചത് സെക്രട്ടറിയെ അറിയിച്ചില്ലെന്ന കാരണത്താൽ സെക്രട്ടറി പെർമിറ്റ് ഉടമയോട് വിശദീകരണം ആവശ്യപ്പെട്ട നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ആണ്. പെർമിറ്റ് ഉടമ ടിയാനുവേണ്ടി നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് മറ്റേതെങ്കിലും ആളുകളെ/ആൾക്കാരെ കരാർ മുഖേന ചുമതലപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ കരാർ തീയതി മുതൽ ഒരാഴ്ചയ്ക്കകം പെർമിറ്റ് ഉടമ ആ വിവരം കരാറിന്റെ പകർപ്പ് സഹിതം സെക്രട്ടറിയെ അറിയിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 22(7)(c) പിരിവ്).

23. ഏഴ് മീറ്റർ ഉയരമുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തിന് പാർശ്വഭാഗങ്ങളിൽ രണ്ടു ഭാഗത്തും ബന്ധപ്പെട്ട തൊട്ടടുത്തുള്ള വസ്തു ഉടമകളിൽ നിന്നും സമ്മതപത്രം വാങ്ങി ഹാജരാക്കിയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അതിരിനോട് ചേർന്നു നിർമ്മാണാനുമതി നൽകിയ നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ക്രമപ്രകാരമല്ല. ഒരു പാർശ്വ ഭാഗത്ത് 1.20 മീറ്റർ തുറസ്സായ സ്ഥലം നൽകിയിട്ടില്ലെങ്കിൽ മറു പാർശ്വഭാഗത്ത് തൊട്ടടുത്ത വസ്തു ഉടമയുടെ സമ്മതപത്രത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അതിരിനോട് ചേർത്ത് നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാൻ പാടില്ല. (ചട്ടം 27(5) ക്ലിപ്തനിബന്ധന).

24. ഒരു സംരക്ഷിത മേഖലയിലെ നിലവിലെ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 12 മീറ്ററാണ്. ആയതിന് മുകളിൽ ഒരു നില കൂടി നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ സെക്രട്ടറി ഉയരക്കൂടുതൽ കാരണം പറഞ്ഞ് നിരസിച്ച നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ക്രമപ്രകാരമാണ്. സംരക്ഷിത മേഖലയിൽ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏറ്റവും ഉയരത്തിലെ ബിന്ദുവരെയുള്ള ആകെ ഉയരം 10 മീറ്റർ അല്ലെങ്കിൽ അതിൽ കൂടുതൽ ആണെങ്കിൽ ടി കെട്ടിടത്തിന് കൂടുതൽ ലംബമായ വിപുലീകരണം അനുവദിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാകുന്നു. (ചട്ടം 36(3) ക്ലിപ്ത നിബന്ധന).

25. ഒരു നിർമ്മാണസ്ഥലത്തെ പരിശോധനയിൽ അവിടെ സൂക്ഷിച്ചിരിക്കുന്ന നിർമ്മാണാവശ്യത്തിനായുള്ള ഇഷ്ടികയുടെ നിലവാരം തൃപ്തികരമല്ലെന്ന് അഭിപ്രായപ്പെട്ട് ഉപയോഗയോഗ്യമല്ലെന്ന് സെക്രട്ടറി വിധിച്ച നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ആണ്. സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് അത്തരത്തിൽ വിധിക്കുന്നതിന് അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതും ഉപയോഗ യോഗ്യമല്ലെന്ന് വിധിച്ച വസ്തുവിന്റെ ന്യൂനത തൃപ്തികരമായി പരിഹരിക്കപ്പെടേണ്ടതോ നീക്കം ചെയ്തതിനുശേഷം പുതിയ വസ്തു വയ്ക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 149(2)).

26. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ മേൽക്കൂര രൂപഭേദം, ഷട്ടർ അല്ലെങ്കിൽ വാതിൽ രൂപ ഭേദം/ഉറപ്പിക്കൽ എന്നീ പ്രവർത്തികൾക്കുള്ള പെർമിറ്റ് അപേക്ഷാ ഫീസ് എത്രയാണ്?

ഉ: അപേക്ഷാ ഫീസ് 10/- രൂപയാണ്. (ചട്ടത്തിന്റെ ഷെഡ്യൂൾ 1).

27. നിലവിലുള്ള 100 ച.മീറ്റർ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു കെട്ടിടത്തോട് 30 ച.മീറ്റർ കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ നിർമ്മാണാനുമതിയ്ക്കായി 130 ച.മീറ്റർ തറവിസ്തീർണ്ണത്തിൻറെ പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടവാക്കണമെന്ന സെക്രട്ടറിയുടെ അറിയിപ്പ് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: അല്ല. കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ അല്ലെങ്കിൽ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്ന സംഗതിയിൽ അങ്ങനെ കൂട്ടിച്ചേർക്കുന്നതോ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്നതോ ആയ തറവിസ്തീർണ്ണം മാത്രം പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടയ്ക്കുന്നതിലേക്ക് കണക്കിലെടുത്താൽ മതിയാകുന്നതാണ്. (ചട്ടത്തിന്റെ പട്ടിക II ലെ കുറിപ്പ്).

28. പുതിയ സ്കൂൾ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുമ്പോൾ പെർമിറ്റിന്റെയും അംഗീകൃത പ്ലാനുകളുടെയും ഒരു കോപ്പി ബന്ധപ്പെട്ട ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് അസിസ്റ്റൻറ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എൻജിനീയർക്ക് നൽകണമെന്നത് ശരിയാണോ?

ഉ: നിർമ്മിക്കുന്ന സ്കൂൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഫിറ്റ്നെസ് നൽകുന്നതിലേക്ക് ടി സ്കൂൾ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന്റെ തുടക്കം മുതൽ സാങ്കേതിക മേൽനോട്ടം വഹിക്കുന്നതിലേക്കായി പെർമിറ്റിന്റെയും അംഗീകൃത പ്ലാനുകളുടെയും ഒരു കോപ്പി ബന്ധപ്പെട്ട ബ്ലോക്ക് പഞ്ചായത്ത് അസിസ്റ്റന്റ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എൻജിനീയർക്ക് നൽകേണ്ടതാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 42448/ഇ.ഡബ്ലിയു 3/11/തസ്വഭവ തീയതി 12-09-2011 & ലെറ്റർ നമ്പർ ജെ3-20474/2016 തീയതി 20-02-2016 പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ തിരുവനന്തപുരം).

29. വകുപ്പ് 220(ബി) പ്രകാരം ഏതെങ്കിലും ഭൂമിയിൽ ഭൂമിയുടെ റോഡിനോട് ചേർന്ന അതിരിൽ നിന്ന് 3 മീറ്റർ പിന്നോട്ടുമാറി നിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന് 70 സെ.മീറ്റർ വീതിയുള്ള സൺഷേഡ് 3 മീറ്ററിനുള്ളിലേക്ക് പണിയുന്നത് വകുപ്പ് 220(ബി)യുടെ ലംഘനമാകുന്നതാണോ?

ഉ: 3 മീറ്ററിനുള്ളിലേക്ക് 70 സെൻറി മീറ്റർ വരെ വീതിയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഭിത്തിയിൽ നിന്നും സൺഷേഡ് നിർമ്മിക്കുന്നത് വകുപ്പ് 220(ബി)യുടെ ലംഘനമാകില്ലെന്ന് തദ്ദേശഭരണ(ഇ) വകുപ്പിന്റെ 09-02-2001 ലെ 45253/00/തസ്വഭവ. നമ്പർ കത്ത് പ്രകാരം വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുള്ളതാണ്.

30. സംസ്ഥാനത്തെ ജയിൽ കോമ്പൗണ്ടിന്റെ അടുത്തുള്ള പ്ലോട്ടുകളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകുന്നതിന് മുൻപ് ജില്ലാ കളക്ടറുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണോ?

ഉ: ജില്ലാ കളക്ടറുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 14356/ബി2/03/ആഭ്യന്തരം തീയതി 29-03-2004).

31. കെട്ടിട നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നതിനുമുൻപ് ചട്ടങ്ങൾക്കനുസരണമായി നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ ലഭ്യമാക്കണമെന്നും ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ലഭ്യമായിട്ടുള്ള നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ സൂക്ഷ്മ പരിശോധന നടത്തി അവയുടെ വിശദവിവരങ്ങൾ പെർമിറ്റിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: 22-08-2014 ലെ 46871/ആർ.എ 1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശമുണ്ട്.

32. കെട്ടിടനിർമ്മാണ സമയത്ത് സൈറ്റിൽ പെർമിറ്റിന്റെയും പ്ലാനിന്റെയും തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനം അംഗീകരിച്ച കോപ്പികൾ നിർബന്ധമായും സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: ചട്ടം 22(4) പ്രകാരവും 03-03-2014 ലെ 01/ആർഎ1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിലെ നിർദ്ദേശപ്രകാരവും അംഗീകൃത പ്ലാനുകളും പെർമിറ്റും സൈറ്റിൽ സൂക്ഷിക്കണമെന്നും സെക്രട്ടറിയോ സർക്കാർ ചുമതലപ്പെടുത്തിയ ഓഫീസറോ പെർമിറ്റോ അംഗീകൃത പ്ലാനുകളോ ആവശ്യപ്പെടുമ്പോൾ ആയത് ഉടമസ്ഥന്റെ ഉത്തരവാദിത്വത്തിൽ പരിശോധനയ്ക്ക് നൽകണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

33. കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അപേക്ഷയും പ്ലാനും പഞ്ചായത്തിലെ ബന്ധപ്പെട്ട സാങ്കേതിക വിദഗ്ദ്ധർ പരിശോധന നടത്തിയതിനുശേഷം നൽകുന്ന ശുപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രമേ സെക്രട്ടറി നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാവുയെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: 15-06-2013 ലെ 32131/ആർ.എ1/2012/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

34. പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകുമ്പോൾ ആയതിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട റവന്യൂ അധികാരികൾക്ക് ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: ഒറ്റത്തവണ നികുതി നിർണ്ണയിക്കൽ സംബന്ധിച്ചുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിലേക്കായി ബന്ധപ്പെട്ട റവന്യൂ അധികാരികൾക്ക് കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് അയച്ചു നൽകേണ്ടതാണെന്ന് 09-09-2016 ലെ 80/ആർ.ഡി1/16./തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

35. ചട്ടം 97എ പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നത് സംബന്ധിച്ച് പ്രത്യേക രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷിക്കണമെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: തദ്ദേശഭരണ (ആർ.ബി) വകുപ്പിന്റെ 01-03-2016 ലെ എൽ.എസ്.ജി.ഡി.-ആർ.ബി.3/29/2016-തസ്വഭവ നമ്പർ കത്തിലെ നിർദ്ദേശാനുസരണം 97 എ അനുസരിച്ച് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് വിശദവിവരങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിന് ഒരു രജിസ്റ്റർ ഓരോ തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനത്തിലും തുറന്ന് വിവരങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തി ഭാവിയിലേക്ക് പരിശോധനയ്ക്കായി സൂക്ഷിക്കണമെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

36. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയിൽ സെക്ഷൻ ക്ലാർക്ക് നോട്ട് ഫയലിൽ ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച് എന്തൊക്കെ പരാമർശിക്കേണ്ടതാണ്?

ഉ: ഉടമസ്ഥതയ്ക്ക് ആധാരമായ രേഖകളുടെ പരിശോധന, അപേക്ഷകന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം, അപേക്ഷയിലെ ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണാവകാശം എന്നിവ സംബന്ധിച്ച പരാമർശവും പെർമിറ്റ്

ഫീസ്/കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് സംബന്ധമായ കണക്കാക്കലുകൾ, പെർമിറ്റ് നിരസിക്കുന്ന പക്ഷം വ്യക്തമായ കാരണങ്ങൾ എന്നിവയും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 7 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

37. പെർമിറ്റിനോടൊപ്പം നൽകുന്ന അംഗീകൃത പ്ലാനുകളിൽ പെർമിറ്റ് അധികാരി ഏതൊക്കെ രേഖപ്പെടുത്തലുകൾ വരുത്തിയാണ് സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടത്?

ഉ: പെർമിറ്റ് നമ്പർ, തീയതി, വ്യവസ്ഥകൾ (ഉണ്ടെങ്കിൽ), കാലാവധി, പെർമിറ്റ് ഫീസ് വിശദാംശങ്ങൾ, നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ, ലേഔട്ട് അംഗീകാരത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 13 & 15 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

38. കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് തദ്ദേശഭരണ വകുപ്പിന്റെ 13-02-2012 ലെ 818/ആർഎ3/2012/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ എന്താണ് അനുശാസിക്കുന്നത്?

ഉ: കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷകളിന്മേൽ സൂക്ഷ്മ പരിശോധന നടത്തിയശേഷം കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ടു മാത്രമേ നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാവൂയെന്ന് അനുശാസിക്കുന്നു. ഇത് പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 14 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

39. ഒരു സാധുവായ പെർമിറ്റ് നിലവിലുള്ള ഒരു പ്ലോട്ടിൽ തന്നെ മറ്റൊരു പെർമിറ്റിന് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിൽ സാധുവായ പെർമിറ്റ് സറണ്ടർ ചെയ്യാതെ പുതിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നത് ശരിയാണോ?

ഉ: ഒരേ സ്ഥാനത്ത് സാധുവായ രണ്ടു പെർമിറ്റുകൾ ഒരേസമയം ഉണ്ടാകുവാൻ പാടുള്ളതല്ല എന്നതിനാൽ നിലവിലെ പെർമിറ്റ് സറണ്ടർ ചെയ്തശേഷം ആയത് പെർമിറ്റ് രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയതിനുശേഷം മാത്രമേ പുതിയ പെർമിറ്റ് നൽകാവുയെന്ന് 02-12-2015 ലെ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിലെ ഖണ്ഡിക 20 ൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

40. ഒരു പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയിൽ സ്ഥലപരിശോധന നടത്തി എൻജിനീയറിംഗ് വിഭാഗം സമർപ്പിച്ച റിപ്പോർട്ടിൽ കെ.പി.ബി.ആർ ചട്ടപ്രകാരം പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ് എന്ന് പരാമർശിച്ചുകൊണ്ട് ഫയൽ മടക്കി ലഭ്യമാക്കിയാൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: അപേക്ഷകൾ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായി പരിശോധന നടത്തി എൻജിനീയറിംഗ് വിഭാഗം തയ്യാറാക്കുന്ന റിപ്പോർട്ടിൽ താഴെപ്പറയുന്നവ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. പ്ലോട്ടിന്റെ സർവ്വേ /റീസർവ്വേ നമ്പർ, വിസ്തീർണ്ണം, വില്ലേജ്, കെട്ടിടത്തിന്റെ കൈവശഗണം/ഉപയോഗം, വിസ്തീർണ്ണം, എഫ്.എ.ആർ, കവറേജ്, പാർക്കിംഗ്, നിലകളുടെ എണ്ണം, നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണം കെട്ടിടനിർമ്മാണങ്ങളും മറ്റ് അനുബന്ധ നിയമങ്ങളും പാലിക്കുന്നുണ്ടോയെന്നുള്ള വിശദമായ അഭിപ്രായം, അളവുകളും അതിരുകളും തിട്ടപ്പെടുത്തുന്നത്, സ്ഥലത്തിന്റെ പേര്, വാർഡ് നമ്പർ, വഴിയുടെ വീതി, സ്ഥലത്തിന്റെ തരം, ചുറ്റുവട്ടത്തെ വികസനം, പെർമിറ്റ് ഫീസ് സംബന്ധമായ കണക്കാക്കലുകൾ, പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച കൃത്യമായ ശുപാർശ, പ്ലാൻ പ്രകാരം ആവശ്യമായ പാർക്കിംഗ് സൗകര്യങ്ങൾ നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത്

പ്രായോഗികതലത്തിൽ ലഭ്യമാണോയെന്നത് സംബന്ധിച്ച റിപ്പോർട്ട് (ഖണ്ഡിക 6 സർക്കുലർ 12900/ആർ.എ1/2015/ തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

41. കെട്ടിടനിർമ്മാണാനുമതിയ്ക്കായി സമർപ്പിക്കപ്പെടുന്ന അസ്സൽ അപേക്ഷ ന്യൂനതകൾ ഉള്ളതാണെങ്കിലോ ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമുള്ളതാണെങ്കിലോ കൽപ്പിതാനുമതി വ്യവസ്ഥ ബാധകമാകാതിരിക്കുന്നതിന് സെക്രട്ടറി സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടികൾ എന്തൊക്കെയാണ്?

ഉ: ന്യൂനതകളോ ബന്ധപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമുള്ളതോ ആയ അസ്സൽ അപേക്ഷകൾ അപേക്ഷാതീയതി മുതൽ 10 ദിവസങ്ങൾക്കുള്ളിൽ യഥാക്രമം ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കുന്നതിനോ നിരസിക്കുന്നതായി കാണിച്ചുകൊണ്ടോ രേഖാമൂലം അപേക്ഷകന് അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതാണ്. അപ്രകാരം അറിയിപ്പ് അപേക്ഷകന് നൽകാത്ത പക്ഷം കൽപ്പിതാനുമതി (deemed permission) വ്യവസ്ഥ ബാധകമാകുന്നതാണെന്നും ആയതിന്റെ പൂർണ്ണ ഉത്തരവാദിത്വം തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനത്തിലെ സെക്രട്ടറി ഉൾപ്പെടെയുള്ള ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്നതുമാണ്. (ഖണ്ഡിക (സി) സർക്കുലർ നമ്പർ 88/ആർഡി1/2018/തസ്വഭവ തീയതി 23-07-2018).

42. പഞ്ചായത്തുകളിൽ നിന്നും പൊതുജനങ്ങൾക്ക് നൽകുന്ന പെർമിറ്റ്, കെട്ടിട നമ്പർ, ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ പേര്, തസ്തിക, ഓഫീസ് ലാൻറ്/മൊബൈൽ ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: തദ്ദേശഭരണ വകുപ്പിന്റെ 30-12-2013 ലെ 75419/ആർ.എ1/2013-ാം നമ്പർ സർക്കുലറിൽ പഞ്ചായത്തുകളിൽ നിന്നും പൊതുജനങ്ങൾക്ക് നൽകുന്ന സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളിലും സർക്കാരിലേക്ക് അയയ്ക്കുന്ന എല്ലാ കത്തിടപാടുകളിലും ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ പേര്, തസ്തിക, ഓഫീസ് ലാന്റ്/മൊബൈൽ ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

43. പെർമിറ്റ് ഇല്ലാതെ നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ച് ഭാഗികമായി പൂർത്തീകരിച്ച കെട്ടിടത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: അനുവദിക്കാം. നിലവിൽ പൂർത്തീകരിച്ച ഭാഗം നിയമ/ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമില്ലാത്തതാണെങ്കിൽ ക്രമവൽക്കരിച്ചശേഷം പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

44. സൈറ്റ് പ്ലാൻ നിശ്ചിത തോതിൽ അല്ല എന്ന കാരണത്താൽ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിക്കാമോ?

ഉ: നിരസിക്കാം. (ചട്ടം 7 (12)).

45. 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് നിലവിൽ വരുന്നതിനു മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ മുകളിൽ ഒന്നാം നിലയോ രണ്ടാം നിലയോ രണ്ടും ചേർന്നോ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് വകുപ്പ് 220 (b) പ്രകാരം റോഡിൽ നിന്നും 3 മീറ്റർ അകലം പാലിക്കണമെന്ന നിബന്ധന ബാധകമല്ലെന്ന് നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ടോ? വകുപ്പ് ഏത്?

ഉ. ഉണ്ട്. വകുപ്പ് 220 (b) യുടെ ഒന്നാം ക്ലിപ്ത നിബന്ധനയിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ആയതിന് സമാനമായി ചട്ടത്തിൽ 97 എ യിലും വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

46. ഒരിക്കൽ അനുവദിച്ച പെർമിറ്റിന് സാധുതാകാലാവധിയിൽ തന്നെ കാലാവധി നീട്ടുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചാൽ അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: അനുവദിക്കാം. സാധുതാ കാലയളവിൽ തന്നെ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചാൽ 3 വർഷക്കാലം എന്ന കണക്കിൽ 2 പ്രാവശ്യം കൂടി (അനുവദിച്ച തീയതി മുതൽ 9 വർഷം വരെ) കാലാവധി നീട്ടി അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം17(2).

47. പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച ഒരു പ്ലോട്ടിന്റെ ഒരു ഭാഗം കൈമാറ്റം ചെയ്തശേഷം കൈമാറിയ പെർമിറ്റ് ഉടമ തന്നെ സാധുതാ കാലയളവിൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചത് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണോ?

ഉ: 02.12.2015 ലെ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിലെ ഖണ്ഡിക 19 ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം അപേക്ഷ പുതിയ അപേക്ഷയായി പരിഗണിച്ച് പുതിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

48. സാധാരണയായി സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് ഒരു പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച തീയതിമുതൽ 9 വർഷം വരെ നീട്ടലോ/പുതുക്കലോ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. 9 വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലത്തേക്ക് പെർമിറ്റ് നീട്ടുന്നതിനോ/പുതുക്കുന്നതിനോ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാമോ?

ഉ: ചട്ടം 76(ബി) പ്രകാരം രൂപീകൃതമായ കമ്മറ്റിയ്ക്ക് രേഖാമൂലം അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും കമ്മറ്റിയുടെ ശുപാർശയിന്മേൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി 9 വർഷത്തിനു ശേഷവും പുതുക്കിയോ/നീട്ടിയോ അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 17(4) ന്റെ ക്ലിപ്ത നിബന്ധന).

49. ഒൻപത് (09) വർഷത്തിൽ കൂടുതൽ കാലയളവിലേക്ക് പെർമിറ്റ് നീട്ടൽ/പുതുക്കൽ ചെയ്യേണ്ട കേസുകളിൽ സമർപ്പിക്കേണ്ട അപേക്ഷയുടെ മാതൃക അംഗീകരിച്ചത് എവിടെ ലഭ്യമാണ്?

ഉ: 24-11-2014 ലെ 63175/ആർ.എ. 1/2014/തസ്വഭവ. നമ്പർ സർക്കുലറിൽ അപേക്ഷയുടെ മാതൃക അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

50. പെർമിറ്റ് നീട്ടൽ/പുതുക്കൽ സംഗതികളിൽ എന്തൊക്കെ നടപടിക്രമങ്ങളാണ് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടത്?

ഉ: ചട്ടം 17 പ്രകാരം നീട്ടൽ/പുതുക്കൽ അപേക്ഷ യഥാസമയം സമർപ്പിക്കപ്പെടുന്നുവെന്നും സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ തന്നെ നീട്ടിയ/പുതുക്കിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കപ്പെടുന്നുവെന്നും ഉറപ്പാക്കേണ്ടതുണ്ട്. നീട്ടിയ/പുതുക്കിയ പെർമിറ്റിൽ കാലഹരണപ്പെട്ട പെർമിറ്റിന്റെ പരാമർശം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി നീട്ടുന്നതായുള്ള സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ, പെർമിറ്റിൽ തന്നെ പുതിയ കാലാവധി രേഖപ്പെടുത്തി നൽകുന്ന രീതികൾ പൂർണ്ണമായും ഒഴിവാക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 18 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

51. അനുവദിക്കപ്പെട്ട പെർമിറ്റിലെ അംഗീകൃത പ്ലാനിലെ ഏതു തരത്തിലുള്ള വ്യതിയാനങ്ങളാണ് പെർമിറ്റ് നീട്ടൽ/പുതുക്കൽ എന്നിവയ്ക്ക് തടസ്സമാകുന്നത്?

ഉ: അംഗീകൃത പ്ലാനിലെ നിർമ്മാണസ്ഥലം, സ്ഥലവിസ്തീർണ്ണം, നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ (കെട്ടിടങ്ങളുടെ) വിസ്തീർണ്ണം, ഉയരം, ഉപയോഗം, നിലകളുടെ എണ്ണം, കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേഔട്ട് മുതലായവയിൽ എന്തെങ്കിലും വ്യതിയാനം (ചട്ടം 10 നുകീഴിൽ അനുവദനീയമായ

പ്രവർത്തികൾ ഒഴികെയുള്ളവ) ഉണ്ടെങ്കിൽ പുതിയ പെർമിറ്റാണ് നൽകേണ്ടത്. പെർമിറ്റ് നീട്ടിക്കൊടുക്കയോ പുതുക്കുകയോ ചെയ്യാവുന്നതല്ല. വ്യതിയാനങ്ങളുള്ള അപേക്ഷ പുതിയ അപേക്ഷയായി പരിഗണിക്കേണ്ടതും പുതിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്ന രീതിയിലെ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 19 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/ തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

52. അനുവദിച്ച കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് 3 വർഷക്കാലയളവിനുള്ളിൽ യഥാസമയം നീട്ടി വാങ്ങിയിരുന്നത് 6 വർഷം സാധുതാ കാലയളവ് അവസാനിച്ച് 6 മാസത്തിനുശേഷം പുതുക്കുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചാൽ കാലാവധി പുതുക്കി അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: അനുവദിക്കാം. പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച തീയതി മുതൽ 9 വർഷക്കാലയളവ് അധികരിക്കാതെ ബാക്കിയുള്ള കാലയളവിലേക്ക് 50 ശതമാനം പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കാവുന്നതാണ്.

53. പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി പുതുക്കുന്നതിന് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയിന്മേൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച സമയത്ത് അധിക എഫ്.എ.ആർ ന് ഫീസ് അടവാക്കിയതിനാൽ കാലാവധി പുതുക്കുന്ന സമയത്തും ടി അധിക ഫീസ് അടവാക്കണമെന്ന് കാണിച്ച് സെക്രട്ടറി പെർമിറ്റ് ഉടമയ്ക്ക് കത്ത് നൽകിയത് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: അധികരിച്ച എഫ്.എ.ആറിന് ഒറ്റത്തവണഫീസ് എന്ന നിലയിലാണ് പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച സമയത്ത് അധികഫീസ് ചുമത്തിയിരുന്നത്.ആയത് അടവാക്കികഴിഞ്ഞാൽ പിന്നീട് പെർമിറ്റ് കാലാവധി പുതുക്കുന്നതിന് അധിക എഫ്.എ.ആറിന് അധിക ഫീസ് അടയ്ക്കേണ്ടതില്ല. (സർക്കുലർ നം 73925/ആർ.ഡി2/2011/തസ്വഭവ തീയതി. 16-10-2012).

54. അനുവദിച്ച പെർമിറ്റ് കാലഹരണപ്പെട്ട ശേഷം ക്രമവൽക്കരണത്തിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുമ്പോൾ പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച സമയത്ത് അധിക എഫ്.എ.ആറിന് അധിക ഫീസ് അടവാക്കിയിട്ടുള്ളതിനാൽ ക്രമവൽക്കരിക്കുമ്പോൾ അധിക ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: ക്രമവൽക്കരിക്കുമ്പോൾ അധിക എഫ്.എ.ആറിന് അധിക ഫീസ്സ് ഈടാക്കേണ്ടതാണെന്ന് 26-04-2013 ലെ 60328/ആർ.ഡി.2/2012/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലർ പ്രകാരം സ്പഷ്ടീകരണം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

55. ഒരു നിശ്ചിത ഒക്കുപ്പൻസി വിഭാഗത്തിൽ വരുന്ന കെട്ടിടത്തിന് ചട്ടപ്രകാരം അനുവദനീയമായ FAR മൂല്യത്തെ പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം കൊണ്ട് ഗുണിക്കുമ്പോൾ ലഭിക്കുന്നത് എന്താണ്.?

ഉ: പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിൽ നിർമ്മിക്കാവുന്ന നിശ്ചിത ഒക്യുപ്പൻസി വിഭാഗത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ പരമാവധി തറവിസ്തീർണ്ണം ലഭിക്കുന്നതാണ്. പാർക്കിംഗ്, സെറ്റ്-ബാക്ക്, പ്രവേശന വീഥി മുതലായ മറ്റ് നിബന്ധനകൾ കൂടി പാലിച്ചുകൊണ്ടും ഒക്യുപ്പൻസിയുടെ കവറേജ് മൂല്യം കൂടി കണക്കിലെടുത്തും കെട്ടിടത്തിന്റെ നിലകളുടെ എണ്ണവും പരിമിതപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്.

56. ഒരു ഓഡിറ്റോറിയമുൾപ്പെടുന്ന വാണിജ്യ ബഹുനില കെട്ടിടത്തിന് FAR അനുവദനീയമായതിൽ കൂടുതലായി വരുന്നതിനാൽ അധിക തറ (നിശ്ചിത പരിധി വരെ) വിസ്തീർണ്ണത്തിന് നിയന്ത്രിത ഗ്രൂപ്പായ ഡി യിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി FARന് അധിക പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടവാക്കണ്ടതാണെന്ന സെക്രട്ടറിയുടെ അറിയിപ്പ് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ. ക്രമപ്രകാരമാണ്. ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ഉപയോഗമുള്ളവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന ഏതൊരു കെട്ടിടവും ഏറ്റവും നിയന്ത്രിതമായ ഗ്രൂപ്പിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി വേണം അധിക പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടത് [(ചട്ടം 34 (2) കുറിപ്പ് (i) & (ii)].

57. തെരുവ് വിട്ടുള്ള പാർക്കിംഗ് ആവശ്യമായിടത്ത് ഇരുചക്രവാഹനങ്ങൾക്ക് കൂടുതലായി പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: ഉണ്ട്. തെരുവുവിട്ടുള്ള പാർക്കിംഗ് പ്രദേശത്തിന്റെ 25% ഇരുചക്ര വാഹനങ്ങൾക്കായി കൂടുതലായി വ്യവസ്ഥചെയ്യേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം38(4)).

58. ഒരു വാണിജ്യ കെട്ടിടത്തിന്റെ (ഗ്രൂപ്പ് എഫ്) സെല്ലാർ ഭാഗം പാർക്കിംഗിന് മാത്രമായി മാറ്റി വച്ചിരിക്കുന്നു. പ്രസ്തുത പാർക്കിംഗ് ഭാഗത്തിന്റെ കാർപ്പറ്റ് എരിയ കൂടി കണക്കാക്കി ആയതിനും പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം മാറ്റി വയ്ക്കണമെന്ന് എൻജിനീയറിംഗ് വിഭാഗം റിപ്പോർട്ട് നൽകിയിരിക്കുന്നു. ആയത് അംഗീകരിക്കാവുന്നതാണോ?

ഉ: അല്ല. പാർക്കിംഗ് കണക്കാക്കുന്നത് കാർപെറ്റ് വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ്. കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം തറ വിസ്തീർണ്ണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടിരിക്കുന്നു. കൂടാതെ, കാർപ്പറ്റ് വിസ്തീർണ്ണം എന്നത് കോണിപ്പടികൾ, ലിഫ്റ്റ്കിണറുകൾ, എസ്കലേറ്ററുകൾ, ഓവുകൾ, കക്കൂസുകൾ, ശീതീകരണ മുറികൾ, വൈദ്യുതി നിയന്ത്രണ മുറികൾ എന്നിവയുടെ വിസ്തീർണ്ണം ഒഴികെ ഉപയോഗപ്രദമായ തറവിസ്തീർണ്ണം എന്നർത്ഥമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ തറ വിസ്തീർണ്ണം കണക്കാക്കുമ്പോൾ കെട്ടിടത്തിനുള്ളിൽ വാഹനങ്ങൾ പാർക്ക് ചെയ്യാൻ ഉപയോഗിക്കുന്ന സ്ഥലം തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്താൻ പാടില്ല. ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിനുള്ളിൽ പാർക്കിംഗിനായി നീക്കി വച്ചിരിക്കുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കൂടുതൽ പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം നീക്കി വയ്ക്കേണ്ടതില്ല. (ചട്ടം 2(1) (p), ചട്ടം 8(a)(v), ചട്ടം 35(2)ii).

59. ഒരു ഹൈറൈസ് കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ച പ്ലോട്ടിലെ അൺനോട്ടിഫൈഡ് തെരുവിനോട് ചേർന്നു വരുന്ന വശത്ത് നിർബന്ധമായും വിട്ടിരിക്കേണ്ട ഇറസ്സായ സ്ഥലത്തിന് 25 സെൻറീമീറ്റർ കുറവുണ്ടായിട്ടും സെക്രട്ടറി ഒക്കുപ്പൻസി അനുവദിച്ചത് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: അല്ല. ചട്ടം 25 പ്രകാരം അനുവദിക്കാവുന്ന ടോളറൻസ് വകുപ്പ് 220(ബി), ചട്ടം 112 എന്നിവ പ്രകാരമുള്ള നിർബന്ധിത ഇറസ്സായ സ്ഥലങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ ബാധകമല്ല.

60. ഉയരം കൂടിയ ഒരു കെട്ടിടത്തിലേക്കും അതു നിൽക്കുന്ന പ്ലോട്ടിലേക്കുമുള്ള പ്രവേശന വീഥിയുടെ വീതിയും പ്രധാന വീഥിയിൽ നിന്നും പ്ലോട്ടിലേക്ക് നയിക്കുന്ന വീഥിയുടെ വീതിയും ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് എത്ര മീറ്ററായിരിക്കേണ്ടതാണ്?

ഉ: ചട്ടങ്ങളിൽ മറ്റു വിധത്തിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ളതോ 5 മീറ്ററോ ഏതാണോ കൂടുതലായി വരുന്നത് ആ അളവിലുള്ള വീതി ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം111).

61. ശീതീകരിച്ച ഹാൾ/ഓഡിറ്റോറിയം എന്നിവയൊഴികെയുള്ള സമ്മേളന കൈവശഗണത്തിലുൾപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മുറിയുടെ ഉയരം ചുരുങ്ങിയത് എത്ര മീറ്ററായിരിക്കേണ്ടതാണ്?

ഉ: 4 മീറ്റർ. എന്നാൽ ശീതീകരിച്ച ഹാൾ/ഓഡിറ്റോറിയം എന്നിവയുടെ കാര്യത്തിൽ ഉയരം ചുരുങ്ങിയത് 3 മീറ്റർ ആയിരിക്കേണ്ടതാണ്.(ചട്ടം 57(3)).

62. കാറ്റഗറി I പഞ്ചായത്തിൽ ചില നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് കുറഞ്ഞത് 10 ദിവസം മുൻപ് ഇൻറിമേഷൻ നൽകണമെന്നു പറയുന്നു. അത്തരത്തിൽ വ്യവസ്ഥയുണ്ടോ?

ഉ: ഉണ്ട്. ഒരു തെരുവിനോട് ചേർന്നതൊഴികെയുള്ള ചുറ്റുമതിൽ (Compound Wall), റോഡുകളോട് അടുത്തു സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന കുടിലുകൾ ഒഴികെയുള്ള കുടിലുകളുടെ നിർമ്മാണം എന്നിവയ്ക്ക് കാറ്റഗറി ഒന്ന് പഞ്ചായത്തിൽ ഇൻറിമേഷൻ നൽകേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 10 & ചട്ടം 132).

63. കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തിൽ ഒരാൾ 100 ച.മീറ്റർ താഴെ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒറ്റക്കുടുംബ വാസ ഗൃഹത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കണമെന്ന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച് പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടവാക്കുന്നതിന് തയ്യാറാണെന്ന് അറിയിക്കുന്നു. അപേക്ഷകന്റെ അപേക്ഷ പരിഗണിച്ച് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കി പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നത് ചട്ടം 10 ന്റെയും ചട്ടം 132 ന്റെയും ലംഘനമാകുന്നതാകയാൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

64. കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തിൽ സമർപ്പിച്ച ഇൻറിമേഷൻ അപേക്ഷയിൽ സ്ഥലപരിശോധന നടത്തിയ എഞ്ചിനീയറിംഗ് വിഭാഗം നിർദ്ദിഷ്ട പ്ലോട്ടിൽ മറ്റൊരു കെട്ടിടം കൂടി നിലനിൽക്കുന്നതിനാൽ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 100 ച.മീറ്ററിൽ കവിയുന്നതുകൊണ്ട് നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണെന്ന് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരിക്കുന്നു. ആയത് ക്രമ പ്രകാരമാണോ?

ഉ: അതെ. കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തിൽ പാർപ്പിട കൈവശഗണത്തിൽ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ളതും നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതുമായ കെട്ടിടങ്ങളുടെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 100 ച.മീറ്ററിൽ അധികരിച്ചാൽ നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണത്തിന് ഇൻറിമേഷൻ അപേക്ഷയ്ക്ക് പകരമായി പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

65. ഇൻറിമേഷൻ അപേക്ഷയായ അപ്പൻഡിക്സ് എ2 അപേക്ഷയിൽ വകുപ്പ് 220(b) ബാധകമാക്കുന്ന റോഡിനോട് ചേർന്നുവരുന്ന പ്ലോട്ടിന്റെ വശത്ത് 3 മീറ്ററും മറ്റ് പാർശ്വ ഭാഗങ്ങളിൽ ഒരു വശത്ത് തൊട്ടടുത്ത വസ്തുവിന്റെ അതിരിനോട് ചേർത്തും മറുഭാഗം 60 സെൻറിമീറ്ററും പുറകുവശം 90 സെൻറിമീറ്ററും മുറ്റങ്ങൾ/പുറകോട്ട് മാറ്റൽ അളവുകൾ രേഖപ്പെടുത്തി സൈറ്റ് പ്ലാൻ സമർപ്പിച്ചാൽ നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രം അനുവദിക്കാമോ?

ഉ: ഒരു പാർശ്വഭാഗത്ത് തൊട്ടടുത്ത അതിരിനോട് ചേർന്നു പണിയുന്ന ഭാഗത്തെ വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥന്റെ സമ്മതപത്രം ഹാജരാക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് പ്രസ്തുത വശത്ത് ഒരുവിധ തുറക്കലുകളും പാടില്ലെന്നും 60 സെൻറിമീറ്റർ തുറസ്സായ സ്ഥലം നൽകുന്ന വശത്ത് തറനിരപ്പിൽ നിന്നും 2.20 മീറ്റർ കൂടുതൽ ഉയരത്തിൽ വെൻറിലേറ്റർ സ്ഥാപിക്കാമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തുകൊണ്ട് എൻ.ഒ.സി.അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 133(3) പിരിവ് ii & iii).

66. കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിൽ 100 ച.മീറ്ററിൽ കുറവുള്ള വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണത്തിന് എൻ.ഒ.സി. നൽകുന്നതിനുള്ള സേവന സമയപരിധി എത്ര ദിവസമാണ്?

ഉ: ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം എൻ.ഒ.സി. നൽകാൻ പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥയില്ല. എന്നാൽ അപേക്ഷകൻ ഇൻറിമേഷൻ അപേക്ഷയോടൊപ്പം എൻ.ഒ.സി ആവശ്യപ്പെട്ടാൽ ചട്ടം 133(1) പ്രകാരമുള്ള അറിയിപ്പ് ലഭിച്ചശേഷം തടസ്സങ്ങൾ എന്തെങ്കിലുമുണ്ടെങ്കിൽ ആയത് അറിയിച്ചുകൊടുക്കാൻ

ചട്ടം 133(2)ൽ അനുവദിച്ചിട്ടുള്ള സമയപരിധിയായ 10 ദിവസങ്ങൾക്കുള്ളിൽ തന്നെ എൻ.ഒ.സി. അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.

67. 145 ച.മീറ്റർ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു ഗ്രന്ഥശാല കെട്ടിടത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ചത് ഗ്രൂപ്പ് എഫ് വിഭാഗത്തിലുൾപ്പെടുത്തിയാണ്. ആയത് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ആണ്. ഗ്രന്ഥശാലാ കെട്ടിടങ്ങൾ ഗ്രൂപ്പ് ഡി കൈവശഗണത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണെങ്കിലും നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം 150 ച.മീറ്ററിൽ താഴെയായതിനാൽ ഗ്രൂപ്പ് എഫ് വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 34(3)(e)(g)).

68. 100 ച.മീറ്റർ തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു വീടിന്റെ ഒക്കുപ്പൻസി അപേക്ഷയിൽ സൈറ്റിൽ ശേഖരിക്കുന്ന മഴവെള്ളം ഭൂമിയിലേക്ക് താഴ്ന്നുപോകുന്നതിന് യുക്തമായ കുഴികൾ നിർമ്മിച്ചിട്ടില്ലെന്ന കാരണത്താൽ സെക്രട്ടറി നിരസിച്ച നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ക്രമപ്രകാരമാണ്. ചട്ടം 27(7) പ്രകാരം സൈറ്റിൽ വീഴുന്ന മഴവെള്ളം സൈറ്റിലെ ഭൂമിയിലേക്ക് താഴ്ന്നുപോകുന്നതിന് യുക്തമായ വലുപ്പത്തിലുള്ള കുഴികൾ നിർമ്മിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്.

69. എല്ലാ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികളിലും സുരക്ഷിതമായ മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജന വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ചട്ടത്തിൽ വ്യവസ്ഥയുണ്ടോ?

ഉ: ഉണ്ട്. ചട്ടം 30 ൽ അത്തരത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

70. പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണ സമയത്ത് തന്നെ പെർമിറ്റ് ഉടമ നിയമാനുസൃത പ്ലോട്ട് വിഭജനം നടത്തിയതിൽ ഒരു പാർശ്വഭാഗത്ത് ചട്ടപ്രകാരം ഇറസ്സായി വിട്ടിരിക്കേണ്ട സ്ഥലം കുറഞ്ഞിട്ടുണ്ടെന്ന കാരണത്താൽ ഒക്കുപ്പൻസി അനുവദിക്കാതിരുന്ന സെക്രട്ടറിയുടെ നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ആണ്. ചട്ടപ്രകാരമുള്ള ഇറന്ന സ്ഥലം വിട്ടിരിക്കേണ്ടത് കെട്ടിടം പൊളിച്ചുകളയുന്നതുവരെ അതേപടി നിലനിർത്തേണ്ടതും ടി സ്ഥലം കുറയുന്ന തരത്തിലുള്ള നിയമാനുസൃതമുള്ള വിഭജനത്തിൽ നിന്നും പ്രസ്തുത സ്ഥലം നിരോധിതമായിരിക്കുന്നതുമാണ്. (ചട്ടം 27(1)).

71. കംപ്ലീഷൻ പ്ലാനുകളും കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റും ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് നിർമ്മാണം പരിശോധിച്ച് ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അപേക്ഷകന് നൽകേണ്ടതാണോ?

ഉ: ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അപേക്ഷകന് നൽകേണ്ടതാണ്. തുടർന്ന് കെട്ടിട നമ്പർ അനുവദിക്കുന്നതിന് നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 21 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

72. നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ച് ഒക്കുപ്പൻസി നൽകിയ കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവർത്തന ലൈസൻസ് നൽകുന്ന അവസരത്തിൽ ഒക്കുപ്പൻസി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവർത്തന ലൈസൻസ് നൽകുന്ന അവസരത്തിൽ നിർദ്ദിഷ്ട ഉപയോഗം കെട്ടിടത്തിന് അനുമതി നൽകിയ അതേ ഒക്കുപ്പൻസി വിഭാഗത്തിൽ തന്നെയുള്ളതാണോയെന്ന് പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. ഒക്കുപ്പൻസി മാറ്റം (വിനിയോഗമാറ്റം) ഉള്ള പക്ഷം കെട്ടിടം വിനിയോഗമാറ്റത്തിന് ചട്ടപ്രകാരം തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക 23 സർക്കുലർ നമ്പർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

73. പ്രീപ്രൈമറി ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാ സർക്കാർ/എയ്ഡഡ്/നോൺ എയ്ഡഡ് സ്കൂളുകളും പ്രവർത്തനം ആരംഭിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ എൻജിനയർമാർ നൽകുന്ന ഫിറ്റ്നെസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നേടേണ്ടത് നിർബന്ധമാണോ?

ഉ: 30/12/2016 ലെ 792455/EW3/2016/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലർ പ്രകാരം പ്രീ പ്രൈമറി ഉൾപ്പെടെയുള്ള എല്ലാത്തരം സ്കൂളുകളും പ്രവർത്തനം ആരംഭിക്കുന്നതിന് മുൻപായി എൻജിനീയർമാർ നൽകുന്ന ഫിറ്റ്നെസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കൈവരിക്കേണ്ടതാണെന്നും ഫിറ്റ്നെസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഇല്ലാതെ സ്കൂളുകൾ / സ്ഥാപനങ്ങൾ പ്രവർത്തിക്കുന്നില്ലെന്ന് അതാത് തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപന ഓഫീസ് മേധാവി നടപടി സ്വീകരിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഫിറ്റ്നെസ് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുമ്പോൾ 12/09/2011 ലെ 42448/EW3/2011/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള വ്യവസ്ഥകളും പാലിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്.

74. സെക്യൂരിറ്റി സോണിൽ വരുന്ന നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് ജില്ലാ കളക്ടറുടെ മുൻകൂർ അനുമതി ആവശ്യമാണ്. ജയിലിനു സമീപത്തു വരുന്ന പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകുന്നതിന് ജില്ലാ കളക്ടറുടെ മുൻകൂർ അനുമതി ആവശ്യമുണ്ടോ?

ഉ: സെക്യൂരിറ്റി സോൺ എന്ന് വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ മാത്രം ആവശ്യമാണ്. (ചട്ടം 7(8) & ചട്ടം 2(1)(cg).

75. പെർമിറ്റ് ഉടമസ്ഥാവകാശം കൈമാറ്റം ചെയ്തുനൽകുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷയുടെ സേവനകാലാവധി എത്രയാണ്?

ഉ: അപേക്ഷാ തീയതി മുതൽ 15 ദിവസം. (ചട്ടം 24(4)).

76. തെരുവിനോട് ചേർന്നുള്ള വാൾ/ഫെൻസ് (Wall/Fence) എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമാണ്. ചുറ്റുമതിൽ നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമുണ്ടോ?

ഉ: തെരുവിനോട് ചേർന്നുവരാത്ത ഭാഗത്തെ ചുറ്റുമതിൽ (Compound Wall) നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്തതാണ്. എന്നാൽ ചട്ടം 10 ൻറെ ആദ്യ ക്ലിപ്തനിബന്ധനയിലെ വ്യവസ്ഥപ്രകാരം ചുറ്റുമതിൽ നിർമ്മാണത്തിന് മുൻപ് ഇൻറിമേഷൻ ആവശ്യമാണ്.

77. സെക്രട്ടറിയുടെ മുൻകൂർ അനുമതി കൂടാതെ കിണർ കുഴിച്ചതിനെതിരെ താൽക്കാലിക നോട്ടീസും സ്ഥിരീകരണ നോട്ടീസും നൽകി നടപടിക്രമങ്ങൾ പൂർത്തികരിച്ചശേഷം കിണർ നികത്തിപ്പിക്കുകയും ആയതിന്റെ ചെലവ് ഉടമസ്ഥനിൽ നിന്നും വസൂലാക്കുന്നതിന് നടപടി സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്തത് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ചട്ടം 20, ചട്ടം 91 എന്നിവയിലെ വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം നടപടികൾ ക്രമപ്രകാരമാണ്.

78. കിണർ കുഴിക്കുന്നതിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുമ്പോൾ തെരുവിൽ നിന്നുമുള്ള കിണറിന്റെ അകലം എത്രയായിരിക്കേണ്ടതാണ്?

ഉ: തെരുവിൽ നിന്നുമുള്ള കിണറിന്റെ അകലം ഒരു കെട്ടിടത്തിന് ആവശ്യമായ ദൂരത്തിന് തുല്യമായിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 92(1)).

79. മനുഷ്യന്റെ ഉപയോഗത്തിനോ വീട്ടാവശ്യത്തിനോ ജലവിതരണത്തിനോ ഉപയോഗിക്കുന്ന നിലവിലുള്ള ഏതെങ്കിലും കിണറിന്റെ വ്യാസാർദ്ധത്തിൽ നിന്നും എത്ര അകലത്തിലാണ്

സെപ്റ്റിക് ടാങ്ക് നിർമ്മാണാനുമതി അനുവദിക്കാവുന്നത്? മറ്റ് അതിരുകളിൽ നിന്നും വേണ്ട അകലം എത്രയാണ്?

ഉ: നിലവിലുള്ള കിണറിന്റെ വ്യാസാർദ്ധത്തിൽ നിന്നും ഏഴര (7.50) മീറ്റർ ദൂരത്തിനുള്ളിൽ സെപ്റ്റിക് ടാങ്ക് നിർമ്മാണമതിയോ നിർമ്മാണമോ പാടില്ലാത്തതാണ്.(ചട്ടം 85). മറ്റ് അതിരുകളിൽ നിന്നും 1.20 മീറ്റർ അകലം ഉണ്ടായിരിക്കണം. (ചട്ടം 92(4)).

80. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ച് എത്ര ച.മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ കവിയാത്ത പ്ലോട്ടുകളെയാണ് ചെറു പ്ലോട്ടുകൾ എന്നതു കൊണ്ട് അർത്ഥമാക്കുന്നത്?

ഉ: 125 ച.മീറ്റർ വിസ്തീർണ്ണം (1.25 ആർ) കവിയാത്ത പ്ലോട്ടുകളെയാണ് ചെറു പ്ലോട്ടുകൾ എന്ന വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത്. (ചട്ടം 62).

81. 125 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമില്ലാത്ത ഒരു പ്ലോട്ടിനോട് ചേർന്ന് മറ്റൊരു സർവ്വേനമ്പരിൽ അതേ ഉടമസ്ഥന് 5 സെൻറ് വസ്തുകൂടി ഉടമസ്ഥതയിൽ ഉണ്ടെങ്കിൽ 125 ച.മീറ്ററിൽ താഴെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വസ്തുവിനെ ചെറുപ്ലോട്ടാക്കി കണക്കാക്കി കെട്ടിടനിർമ്മാണാനുമതി നൽകാവുന്നതാണോ?

ഉ: ചെറു പ്ലോട്ടാക്കി കണക്കാക്കി കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടം 62 ന്റെ ക്ലിപ്ത നിബന്ധന)

82. 125 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമില്ലാത്ത ഒരു ചെറു പ്ലോട്ടിൽ വാസഗൃഹവും വ്യാപാര ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടവും ഒന്നിച്ചു ചേർന്നു വരുന്ന നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകാവുന്നതാണോ?

ഉ: വ്യാപാരത്തിനോ പാർപ്പിടാവശ്യത്തിനോ രണ്ടും കൂടി ചേർന്നു വരുന്നതോ ആയ നിർമ്മാണത്തിനോ മാത്രം ചെറുപ്ലോട്ടുകളിൽ അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്. മറ്റ് ഉപയോഗ ഗണത്തിൽ വരുന്ന ഒരു നിർമ്മാണത്തിനും ചെറുപ്ലോട്ടുകളിൽ അനുമതി നൽകാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടം 62)

83. ചെറു പ്ലോട്ടുകളിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ആധാരപ്രകാരം ആകെ സ്ഥലവിസ്തീർണ്ണം125 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതലാവുകയും എന്നാൽ യഥാർത്ഥത്തിൽ നിർമ്മാണത്തിനു ലഭിക്കുന്ന പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 125 ച. മീറ്ററോ അതിൽകുറവോ ആയിരിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ ചെറിയപ്ലോട്ടിന്റെ ആനുകൂല്യം നൽകാവുന്നതാണോ?

ഉ: വഴിയോ കെട്ടിടനിർമ്മാണം അസാധ്യമാക്കുന്ന മറ്റു തടസ്സങ്ങളുള്ള ഭാഗമോ ഒഴികെ യഥാർത്ഥത്തിൽ നിർമ്മാണത്തിനു ലഭ്യമാകുന്ന പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 125 ച.മീറ്റർ വരെയെ ഉള്ളുവെങ്കിൽ പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിനെ ചെറു പ്ലോട്ടായി പരിഗണിച്ച് അതിന്റെ ആനുകൂല്യം 150ച.മീറ്റർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഒറ്റക്കുടുംബവാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് നൽകാവുന്നതാണ്. എന്നാൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് അനുയോജ്യമായ സ്ഥലത്തിന്റെ വിസ്തൃതി ജില്ലാ ടൗൺപ്ലാനറുടെ റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരിക്കണം നിശ്ചയിക്കേണ്ടത്. (സ്പഷ്ടീകരണ ഉത്തരവ് നമ്പർ ജി.ഒ(എം.എസ്സ്)187/10/തസ്വഭവ തീയതി 30-08-2010).

84. ചെറു പ്ലോട്ടുകളിലെ (125 ച.മീറ്ററിൽ കവിയാത്ത പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം) കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പരമാവധി എത്ര നിലകൾ വരെയാകാം?

ഉ: മൂന്ന് നിലകൾ. ഒരു കോണിപ്പടി മുറിയും നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 63).

85. മഴവെള്ള സംഭരണ സജ്ജീകരണത്തിൽ സംഭരണ ടാങ്കിന്റെ ചുരുങ്ങിയ വ്യാപ്തം കണക്കാക്കുന്നത് എന്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ്?

ഉ: കൈവശഗണത്തിന്റെ വ്യാപ്തി (Coverage) കണക്കാക്കുന്നതിലെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് അനുസൃതമായാണ് കണക്കാക്കുന്നത് (ചട്ടം 102(3)).

86. സർക്കാർ ധനസഹായത്തോടെ നിർമ്മിക്കുന്ന വീടുകൾ, കുടിലുകൾ (ആദിവാസി ഏരിയാകൾ ഉൾപ്പെടെ) എന്നിവയ്ക്ക് മഴവെള്ള കൊയ്ത്തിനുള്ള സംവിധാനം നിർബന്ധമാക്കേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: 25-07-2007ലെ 24136(1)/ആർഎ1/07/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിലെ ഖണ്ഡിക 5 ലെ നിർദ്ദേശമനുസരിച്ച് മഴവെള്ളക്കൊയ്ത്ത് സംവിധാനം നിർബന്ധമാക്കേണ്ടതില്ല എന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

87. തറവിസ്തീർണ്ണം 150 ചി.മീറ്ററിൽ അധികരിക്കുകയും പ്ലോട്ട് വിസ്തീർണ്ണം 320 ച.മീറ്ററിൽ കുറയുകയും ചെയ്യുന്ന സംഗതിയിൽ മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനം ആവശ്യമാണോ?

ഉ: ആവശ്യമില്ല. (ചട്ടം 101(1) ന്റെ ക്ലിപ്ത നിബന്ധന).

88. 500 ച.മീറ്റർ നിർമ്മിത തറ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഒരു ഏക കുടുംബ പാർപ്പിട കെട്ടിടത്തിന് സൗരോർജ്ജ ജല താപന വ്യവസ്ഥകൾ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ സെക്രട്ടറി ഒക്കുപ്പൻസി അനുവദിക്കാതിരുന്ന നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ക്രമപ്രകാരമാണ്. 400 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ നിർമ്മിത തറവിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഏക കുടുംബ പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് സൗരോർജ്ജ ജല താപന വ്യവസ്ഥകൾ ചെയ്തിരിക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം103(1)ന്റെ ക്ലിപ്തനിബന്ധന & ചട്ടം 103(4)).

89. ഒരു വാർത്താ വിനിമയ ഗോപുരം ആഴുപത്രി ഒക്കുപ്പൻസി കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് പെർമിറ്റിന് അപേക്ഷിച്ചപ്പോൾ ആഴുപത്രി കെട്ടിടം ആണെന്ന കാരണത്താൽ സെക്രട്ടറി പെർമിറ്റ് നിരസിച്ച നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: അല്ല. കൈവശഗണം കണക്കാക്കാതെ തന്നെ വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങൾ, ടൂൺ നിർമ്മാണങ്ങൾ, അനുബന്ധ മുറികൾ എന്നിവ ഏതൊരു പ്രദേശത്തെയും ഏതൊരു കെട്ടിടത്തിനുമുകളിലും അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 129(2))

90. വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങൾക്ക് പെർമിറ്റ് ഫീസ് 10,000/-രൂപയാണ്. അതോടൊപ്പമുള്ള അനിവാര്യമായ അനുബന്ധമുറികൾക്ക് പെർമിറ്റ് ഫീസ് പ്രത്യേകം ഈടാക്കേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: കെട്ടിടത്തിന്റെ സംഗതിയിലെന്നപോലെ അനുബന്ധ മുറികൾക്ക് തറവിസ്തീർണ്ണത്തിന് അനുസൃതമായി പെർമിറ്റ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ അപേക്ഷാഫീസ് പ്രത്യേകമായി അടവാക്കേണ്ടതില്ല. (ചട്ടം 130(4)(c)).

91. പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച മൊബൈൽ ടവർ നിർമ്മാണത്തിനെതിരെ പരാതി ലഭിച്ചപ്പോൾ തന്നെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ പാലിക്കാതെ സ്റ്റോപ്പ് മെമ്മോ നൽകി പണി നിർത്തിവെയ്പ്പിച്ച സെക്രട്ടറിയുടെ നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: മൊബൈൽ ടവർ നിർമ്മാണത്തിനെതിരെ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ പാലിക്കാതെ സ്റ്റോപ്പ് മെമ്മോ നൽകി ടവർ നിർമ്മാണം നിർത്തിവെയ്പ്പിക്കുന്ന നടപടികൾ ഉണ്ടാകാൻ പാടില്ലാത്തതാണെന്ന് 07-03-2013 ലെ 73816/RD3/12/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലർ പ്രകാരം വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്.

92. മൊബൈൽ ടവർ നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിനുമുൻപും പെർമിറ്റ് നൽകിയശേഷവും പരിസരവാസികളായ പൊതുജനങ്ങളിൽ നിന്നും പരാതി ലഭിച്ചാൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട തുടർനടപടികൾ എന്താണ്?

ഉ: പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിനുമുൻപ് പരാതി ലഭിച്ചാൽ ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് ഭരണസമിതിയുടെ നേതൃത്വത്തിൽ ടവർ നിർമ്മാതാക്കളെയും നിർദ്ദിഷ്ട ടവറിന്റെ 100 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ താമസിക്കുന്ന പരാതിക്കാരെയും പങ്കെടുപ്പിച്ച് ചർച്ച നടത്തി പരിഹാരം കണ്ടെത്താൻ ശ്രമിക്കേണ്ടതാണ്. പരിഹാരം കണ്ടെത്തുന്നതിന് സാധിക്കുന്നില്ലായെങ്കിൽ പരാതി തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിലേക്കായി ജില്ലാകളക്ടർ ചെയർമാനായിട്ടുള്ള 6 അംഗ ജില്ലാസമിതിയ്ക്ക് കൈമാറേണ്ടതും പരാതി കൈമാറിയ വിവരം ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികളെ അറിയിക്കേണ്ടതുമാണ്.

പെർമിറ്റ് നൽകിയ ശേഷമുള്ള പരാതികളിൽ ചട്ടലംഘനമുണ്ടെങ്കിൽ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. ചട്ടങ്ങളെക്കുറിച്ചല്ലാത്ത വിഷയങ്ങളിലെ പരാതികൾ കഴിയുന്നതുംവേഗം ജില്ലാ ടെലികോം കമ്മറ്റിയ്ക്ക് കൈമാറി വിവരം ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികളെ അറിയിക്കേണ്ടതുമാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ സി3-18009/2017 തീയതി 25-10-2017 പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ തിരുവനന്തപുരം) & ഉത്തരവ് നമ്പർജി.ഒ(ആർ.റ്റി)1826/2015/തസ്വഭവ തീയതി 19-06-2015 & ഉത്തരവ് നമ്പർ 31/2014/ഐ.റ്റി.ഡി.തീയതി 05-11-2014).

93. വാർത്താവിനിമയ ഗോപുരങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ ഉടമസ്ഥത ആർക്കാണ്?

ഉ: ടവർ ആർക്കുവേണ്ടി നിർമ്മിക്കുന്നുവോ അവർക്കാണ് ഉടമസ്ഥാവകാശം. സ്ഥലം ഉടമയിൽ/ കെട്ടിട ഉടമയിൽ നിന്ന് ചട്ടം 130-ന്റെ കുറിപ്പിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്ന രേഖകൾ ഹാജരാക്കിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

94. ഒരു അനധികൃത കെട്ടിടം നിൽക്കുന്ന അതേ പ്ലോട്ടിൽ ചട്ടപ്രകാരം മറ്റൊരു കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണോ?

ഉ: ചട്ടം 3(i)ന്റെ രണ്ടാം ക്ലിപ്ത നിബന്ധനയും ചട്ടം 7(11)(a)(iv) അനുസരിച്ചും ഭൂവികസന പെർമിറ്റോ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റോ അനുവദിക്കാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

95. പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച പ്ലാനിലെപ്പോലെയല്ല നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് എന്ന പരാതിയിൽ ഉടനടി തന്നെ സെക്രട്ടറി പെർമിറ്റ് റദ്ദ് ചെയ്ത് ഉത്തരവായ നടപടി ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: പെർമിറ്റ് ഉടമയ്ക്ക് 7 ദിവസത്തെ നോട്ടീസ് നൽകി വിശദീകരണം ലഭ്യമാക്കി ആയത് യഥാവിധി പരിഗണിക്കാതെയും ആവശ്യമെങ്കിൽ നേരിൽക്കേൾക്കാതെയും പെർമിറ്റ് റദ്ദ് ചെയ്ത് ഉത്തരവാകാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടം18 ന്റെ ക്ലിപ്തനിബന്ധന).

96. നിയമാനുസൃത പെർമിറ്റ് എടുക്കാതെ കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തുവെന്ന പരാതിയിന്മേൽ അന്വേഷണ റിപ്പോർട്ട് ലഭിച്ചത് പരിശോധിച്ച സെക്രട്ടറി, ചട്ടലംഘനമില്ലാതെയാണ് നിർമ്മാണം

നടത്തുന്നത് എന്നതിനാൽ പിന്നീട് ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ വ്യവസ്ഥ ഉള്ളതിനാൽ തുടർനടപടികൾ വേണ്ടെന്ന് ഫയലിൽ തീർപ്പെഴുതിയത് ചട്ടപ്രകാരമാണോ?

ഉ: അല്ല. ക്രമവൽക്കരണത്തിന് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് അധികാരം ഉണ്ടെങ്കിൽ തന്നെയും അത്തരത്തിലെ അധികാരം പെർമിറ്റ് ഇല്ലാതെ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് കണ്ടെത്തുന്നതിനും നിയമപരമായ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ട ഉത്തരവാദിത്വത്തിൽ നിന്നും സെക്രട്ടറിയെ തടയുന്നില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടം 143 രണ്ടാം ക്ലിപ്തനിബന്ധന).

97. സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ കഴിയാത്ത തരത്തിൽ നിയമവിരുദ്ധമായി കെട്ടിടം പണിത കെട്ടിട ഉടമയ്ക്കെതിരെ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാമോ?

ഉ: സ്വീകരിക്കാം. ചട്ടം 150 ഉപചട്ടം (3)ൽ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് പ്രോസിക്യൂഷൻ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

98. അനധികൃത നിർമ്മാണം മൂലം ജീവനും സ്വത്തിനും ഭീഷണിയുണ്ടാകുന്ന കേസുകളിൽ എത്ര സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്?

ഉ: അനധികൃത നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതുമൂലം ജീവനും സ്വത്തിനും ഭീഷണിയായി വരുന്ന കേസുകളിൽ ഈ വിഷയവുമായി ബന്ധപ്പെട്ടവരെ (ഇരുഭാഗത്തെയും) 72 മണിക്കുറിനുള്ളിൽ നേരിൽക്കേൾക്കുകയും പരിഹാരം കാണുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 84/ആർ.ഡി1/17/തസ്വഭവ.തീയതി 13-07-2017).

99. അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾക്കെതിരെ നടപടി എടുക്കുമ്പോൾ ഏതു വകുപ്പ് അനുസരിച്ചുള്ള നടപടികളാണ് കൃത്യമായി പാലിക്കേണ്ടത്?

ഉ: വകുപ്പ് 235 W(1) മുതൽ (3) വരെയുള്ള വകുപ്പുകൾ (സർക്കുലർ നമ്പർ തസ്വഭവ. ഇ.ആർ.എ 3/65/2017 /തസ്വഭവ തീയതി 21-04-2017)

100. അനധികൃതകെട്ടിട നിർമ്മാണം ബന്ധപ്പെട്ട നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും നിലവിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പാണെന്ന് തർക്കമുള്ള കേസുകളിൽ എപ്രകാരമാണ് തുടർ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടത്?

ഉ: ആദ്യസ്ഥലപരിശോധന റിപ്പോർട്ട് നൽകിയത് അസിസ്റ്റൻറ് എൻജിനീയറെപ്പോലെയുള്ള വിദഗ്ദ്ധൻ അല്ലെങ്കിൽ എതിർകക്ഷിയ്ക്ക് നോട്ടീസ് നൽകി വീണ്ടും ഒരു വിദഗ്ദ്ധനെക്കൊണ്ട് നിർമ്മിതിയുടെ കാലപ്പഴക്കം പരിശോധിപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. അത്തരത്തിൽ ലഭ്യമാകുന്ന റിപ്പോർട്ടിന്റെ പകർപ്പ് എതുകക്ഷിയ്ക്ക് നൽകി കൂടുതൽ വിശദീകരണം ആരായേണ്ടതാണ്. തുടർന്നു മാത്രം അന്തിമ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതും അനധികൃത നിർമ്മാണം നീക്കുന്നതിനായി 15 ദിവസത്തെ സമയവും അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്. (ഖണ്ഡിക നമ്പർ ഐ(iv) സർക്കുലർ നമ്പർ തസ്വഭവ. ഇ.ആർ.എ 3/65/2017 /തസ്വഭവ തീയതി 21-04-2017).

101. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് കൃത്യമായി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടത് എൽ.എസ്സ്.ജി.ഡി. എൻജിനീയറിംഗ് വിഭാഗത്തിന്റെ കൂടി ചുമതലയാണോ?

ഉ: തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് ചീഫ് എൻജിനീയറുടെ 03-04-2017 ലെ ഇ1-1488/2017/സി.ഇ/ തസ്വഭവ. നമ്പർ സർക്കുലറിലെ ഖണ്ഡിക III ലെ 5-ാം പിരിവ് അനുസരിച്ച് എൻജിനീയറിംഗ് വിഭാഗം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച്കൃത്യമായി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതും ആയതിന് രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ പൊളിക്കുകയോ

നിയമാനുസൃതമായി റഗുലറൈസ് ചെയ്യുകയോ ചെയ്യുന്നതിന് സമയബന്ധിത നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതുമാണെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

102. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ച് നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ സമീപത്ത് പൊതുജനങ്ങൾ കാണത്തക്ക രീതിയിൽ പ്രദർശിപ്പിക്കേണ്ട ബോർഡിൽ എന്തൊക്കെ വിവരങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്?

ഉ: ഉടമസ്ഥന്റെ പേര്, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗം, നിലകളുടെ എണ്ണം,ഏതേതു നിയമങ്ങൾ ലംഘിച്ചാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കുന്നത് എന്നിവ കാണിച്ചുകൊണ്ടുള്ള ബോർഡ് ആവശ്യമുള്ള വലുപ്പത്തിൽ പൊതുജനങ്ങൾ കാണത്തക്ക രീതിയിൽ പ്രദർശിപ്പിക്കേണ്ടതും ബോർഡും കെട്ടിടവും കൂടി ഉൾപ്പെടുന്ന ഒരു ഫോട്ടോ സെക്രട്ടറി എടുത്ത് സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുമാണ്. (ഖണ്ഡിക 4 സർക്കുലർ നമ്പർ 25148/ആർ.എ.1/08/തസ്വഭവ തീയതി 17-04-2008).

103. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്കെതിരെ നോട്ടീസ് നൽകുന്നതിനുള്ള താൽക്കാലിക നോട്ടീസിന്റെയും സ്ഥിരികരണ (കൺഫർമേഷൻ) ഉത്തരവിന്റെയും അംഗീകരിച്ച മാതൃക എവിടെ ലഭ്യമാണ്?

ഉ: 07-04-2008 ലെ 23997/ആർ.എ.1/08/തസ്വഭവ. നമ്പർ സർക്കുലറിൽ മാതൃക ലഭ്യമാണ്.

104. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള വിശദമായ വിവരങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തിയ ഒരു രജിസ്റ്റർ തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: 19-05-2014 ലെ 29342/ആർ.എ1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശമുള്ളതും രജിസ്റ്ററിൽ ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ട കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ചുള്ള വിവരങ്ങൾ സർക്കുലറിന് അനുബന്ധമായി ചേർത്തിട്ടുള്ളതുമാണ്.

105. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള രജിസ്റ്ററിന്റെ മാതൃക എവിടെ ലഭ്യമാണ്?

ഉ: 19-05-2014 ലെ 29342/ആർ.എ1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ മാതൃക നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്. (ഖണ്ഡിക 24 സർക്കുലർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

106. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്കെതിരെ സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടികൾ സംബന്ധിച്ച മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങൾ ലഭ്യമാണോ?

ഉ: 24-07-2010 ലെ 22044/ആർ.എ1/2010/തസ്വഭവ. നമ്പർ സർക്കുലറിൽ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകിയിട്ടുണ്ട്.(ഖണ്ഡിക 24 സർക്കുലർ 12900/ആർ.എ1/2015/തസ്വഭവ തീയതി 02-12-2015).

107. അവധി ദിവസങ്ങളിലെ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടെത്തി ഉടനടി നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിനായി എല്ലാ തദ്ദേശഭരണസ്ഥാപനങ്ങളിലും ഉദ്യോഗസ്ഥരടങ്ങിയ സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിച്ച് ഉത്തരവുണ്ടോ? സ്ക്വാഡിലെ അംഗങ്ങൾ ആരൈല്ലാമാണ്?

ഉ: 07-09-2016 ലെ ജി.ഒ (ആർ.റ്റി) 2627/2016/തസ്വഭവ പ്രകാരം സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിച്ച് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി, പഞ്ചായത്തിലെ

ഓവർസീയർ/കെട്ടിടനിർമ്മാണാനുമതിയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ, നഗര ഗ്രാമാസൂത്രണ വകുപ്പിലെ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ, ജില്ലയിലെ പഞ്ചായത്ത് ഡപ്യൂട്ടി ഡയറക്ടർ എന്നിവരാണ് പഞ്ചായത്ത് തല സ്ക്വാഡിലെ അംഗങ്ങൾ.

108. കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതും അനധികൃത രൂപമാറ്റം വരുത്തുന്നതും ക്രമമായി നിരീക്ഷണം നടത്തുന്നത് സംബന്ധിച്ച് എന്തെങ്കിലും നിർദ്ദേശമുണ്ടോ?

ഉ: 20/08/2018 ലെ തസ്വഭവ.ആർ എ1/132/2018 തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ ചട്ടം 148 പ്രകാരമുള്ള വിജിലൻസ് സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിച്ച് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്കെതിരെ ചട്ടങ്ങളിൽ പ്രതിപാദിക്കുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ കർശനമായി പാലിക്കേണ്ടതാണെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.

109. ഒരു പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്തിരുന്ന ലൈസൻസി തയ്യാറാക്കിയ പ്ലാനുകളിലും ഡ്രോയിംഗുകളിലും ലൈസൻസി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തൽ സാക്ഷ്യപത്രം രേഖപ്പെടുത്തിയല്ല കയ്യൊപ്പ് വച്ചിരിക്കുന്നത് എന്നതിനാൽ സെക്രട്ടറി അപേക്ഷ നിരസിച്ചത് ക്രമപ്രകാരമാണോ?

ഉ: ആണ്. സൈറ്റ് പ്ലാനുകളിലും പ്ലാനുകളിലും ഡ്രോയിംഗുകളിലും ലൈസൻസി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതിനു കീഴെ കയ്യൊപ്പ് രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 144(1).(2))

110. ടൗൺ പ്ലാനർ എ/ടൗൺ പ്ലാനർ ബി വിഭാഗത്തിൽ രജിസ്ട്രേഷനുള്ള ലൈസൻസിക്ക് എത്ര ച.മീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ പ്ലാനുകളും വിവരങ്ങളുമാണ് തയ്യാറാക്കി ഒപ്പുവയ്ക്കാൻ കഴിയുന്നത്?

ഉ: ടൗൺ പ്ലാനർ എ/ടൗൺ പ്ലാനർ ബി വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന രജിസ്ട്രേഷനുള്ളവർക്ക് വികസന പെർമിറ്റിനുള്ള ഡ്രോയിംഗുകളും പ്ലാനുകളും തയ്യാറാക്കി ഒപ്പ വയ്ക്കുന്നതൊഴികെ കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് പ്ലാനുകൾ തയ്യാറാക്കി ഒപ്പുവയ്ക്കുന്നതിന് അനുമതിയില്ലാത്തതാണ്. (ചട്ടത്തിന്റ അനുബന്ധം L).

111. ഏതെങ്കിലും വിഭാഗത്തിൽപ്പെട്ട എൻജിനീയർമാരെ കെ.എം.ബി.ആർ/പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ രജിസ്ട്രേഷനിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ടോ?

ഉ: എൻജിനിയേഴ്സ് ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂഷനിൽ കോർപ്പറേറ്റ് മെമ്പേഴ്സ് ആയി രജിസ്റ്റർ ചെയ്തിട്ടുള്ള ചാർട്ടേർഡ് എൻജിനീയർമാരെ കെ.എം.ബി.ആർ പ്രകാരമുള്ള രജിസ്ട്രേഷനിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 37896/ഡി1/06/തസ്വഭവ.തീയതി 23-09-2006).

112. ചട്ടം 26(4എ) അനുസരിച്ച് 20,000 ച.മീറ്ററിൽ കുറയാത്ത നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ സംഗതിയിൽ വനം പരിസ്ഥിതി മന്ത്രാലയത്തിന്റെ/SEIAA യുടെ മുൻകൂർ അനുമതി ആവശ്യമാണെന്ന് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. 20,000 ച.മീറ്റർ കണക്കാക്കുമ്പോൾ പ്ലോട്ടിൽ നിലവിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ആയതിന്റെ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം പരിഗണിക്കേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: 12-03-2014 ലെ 78877/ആർ.എ.1/2013/തസ്വഭവ. നമ്പർ സർക്കുലർ പ്രകാരം പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ളതും നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതുമായ കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ ബിൽറ്റ്-അപ്പ്

ഏരിയ ആണ് പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസിന് കണക്കാക്കുന്നതെന്ന് സ്പഷ്ടീകരണം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

113. എത്ര പരിധിയിൽ കൂടുതൽ ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കാണ് മലിനികരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിൻറെ ജല/വായു നിയന്ത്രണ നിയമ പ്രകാരം സ്ഥാപനാനുമതി കരസ്ഥമാക്കേണ്ടത്?

ഉ: 2000 ച.മീറ്ററോ അതിൽ അധികമോ (പാർക്കിംഗ് ഏരിയ ഒഴിവാക്കിയ മൊത്തം ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ) ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ ജല/വായു നിയന്ത്രണ നിയമ പ്രകാരം സ്ഥാപനാനുമതി കരസ്ഥമാക്കേണ്ടതാണ്. (സർക്കുലർ നം. പി.സി.ബി./റ്റി4/115/97 തീയതി 22-04-2010 മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ്).

114. ചട്ടങ്ങൾക്കു കീഴിൽ സെക്രട്ടറി പാസ്സാക്കിയ അല്ലെങ്കിൽ നടപടി സ്വീകരിച്ച ഉത്തരവിനെതിരെ സങ്കടക്കാരനായ ഒരാൾക്ക് എവിടെയാണ് അപ്പീൽ സമർപ്പിക്കാൻ കഴിയുന്നത്?

ഉ: 271 എസ്സ് വകുപ്പിന് അനുസൃതമായി രൂപീകൃതമായിട്ടുള്ള തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കു വേണ്ടിയുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ മുമ്പാകെ അപ്പീൽ നൽകാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 151(1)).

115. തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ റോഡ് നിർമ്മാണം, മറ്റ് വികസനപ്രവർത്തങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് സൗജന്യമായി സ്ഥലം വിട്ടുനൽകിയവർക്ക് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകളിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കുന്നനായി ചട്ടം 82 പ്രകാരം രൂപീകരിക്കുന്ന സ്പെഷ്യൽ കമ്മറ്റിയുടെ കൺവീനർ ആരാണ്. യോഗത്തിന്റെ ക്വോറം എത്രയാണ്?

ഉ: തദ്ദേശസ്ഥാപനതലത്തിൽ രൂപീകരിക്കുന്ന സ്പെഷ്യൽ കമ്മറ്റിയുടെ കൺവീനർ തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപന സെക്രട്ടറിയായിരിക്കുന്നതാണ്. കമ്മറ്റിയുടെ ക്വോറം കൺവീനറും ചെയർപേഴ്സണും അടക്കം 4 ആണ്. (ചട്ടം 82(3)& ഉത്തരവ് നമ്പർ 2343/2013/തസ്വഭവ.തീയതി 19-09-2013).

116. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകാനോ നിരസിക്കാനോ സെക്രട്ടറി തീരുമാനിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ അതിനെതിരെ അപ്പീൽ അധികാരം ഗ്രാമ പഞ്ചായത്തിന് ഉണ്ടോ?

ഉ: ഇല്ല. എന്നാൽ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയിൽ സെക്രട്ടറി കാലവിളംബം വരുത്തുന്ന കേസുകളിൽ അപേക്ഷകൻ പഞ്ചായത്തിന് എഴുതി നൽകുന്ന അപേക്ഷയുടെ (റഫറൻസ്) അടിസ്ഥാനത്തിൽ പഞ്ചായത്തിന് കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് സംബന്ധിച്ച തീരുമാനം 15 ദിവസത്തിനകം എടുക്കാവുന്നതാണ്. (ഖണ്ഡിക നമ്പർ കെ(8) സർക്കുലർ നമ്പർ തസ്വഭവ. ഇ.ആർ.എ 3/65/2017/ തസ്വഭവ തീയതി 21-04-2017 & സർക്കുലർ നമ്പർ 88/ആർ.ഡി.1/2018/തസ്വഭവ തീയതി 23.07.2018).

117. കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിനുള്ള അപേക്ഷയിൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം പെർമിറ്റ് നൽകുകയോ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യാത്തപക്ഷം ഭരണസമിതിയ്ക്ക് രേഖാമൂലം അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും ഭരണ സമിതി 15 ദിവസങ്ങൾക്കകം തീരുമാനമെടുക്കാത്ത പക്ഷം കൽപ്പിതാനുമതി (deemed permission) തദ്ദേശഭരണസ്ഥാപനത്തിന് ബാധകമാകുന്ന രീതിയിൽ രേഖപ്പെടുത്തുന്നതിന് നടപടിക്രമങ്ങൾ എങ്ങനെയാണ്?

ഉ: അസ്സൽ അപേക്ഷാതീയതി മുതൽ 30 ക്ലിയർ ദിവസങ്ങൾ കഴിയുമ്പോൾ (അവസാനിക്കുമ്പോൾ) അപേക്ഷകൻ ഒറിജിനൽ അപേക്ഷയിലെപ്പോലെ ചട്ടപ്രകാരം ഇന്ന (തീയതി പ്രതിപാദിക്കുക) തീയതി മുതൽ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ

ആരംഭിക്കുന്നതാണെന്ന് കാണിച്ച് ഒരു കത്ത് തയ്യാറാക്കി സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നൽകുകയും സെക്രട്ടറി ടി കത്തിന്റെ പകർപ്പിൽ കത്ത് ലഭിക്കുന്ന ദിവസം തന്നെ തീയതിയും ഒപ്പും രേഖപ്പെടുത്തി സീൽ പതിച്ച് മടക്കി നൽകേണ്ടതുമാണ്. ഇപ്രകാരം മടക്കി നൽകുന്ന കത്ത് പകർപ്പ് അസ്സൽ അപേക്ഷയുടെ കൈപ്പറ്റ് രസീതിനോടൊപ്പം കത്തിലെ തീയതി മുതൽ കൽപ്പിതാനുമതിയായി ചട്ടം 16(2) പ്രകാരം കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 88/ആർ.ഡി1/2018/തസ്വഭവ തീയതി 23-07-2018).

118. ഫയർ ഫോഴ്സിന്റെ കൺസൻറ് ടു ഓപ്പറേറ്റ് സാക്ഷ്യപത്രം അല്ലെങ്കിൽ fire certificate of approval എല്ലാ വർഷവും നിശ്ചിതഫീസ് ഒടുക്കി കെട്ടിടഉടമ പുതുക്കി വാങ്ങേണ്ടതുണ്ടോ?

ഉ: 18-04-2013 ലെ ജി.ഒ(എം.എസ്സ്)107/2013/ആഭ്യന്തരം. നമ്പർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം fire certificate of approval എല്ലാ വർഷവും നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കി കെട്ടിടഉടമ പുതുക്കി വാങ്ങേണ്ടതാണ്.

119. ലിഫ്റ്റും എസ്കലേറ്ററുകളും സ്ഥാപിക്കാൻ നൽകുന്ന ലൈസൻസിന്റെ സാധുതാ കാലയളവ് എത്രയാണ്?

ഉ: 2013 ലെ കേരള ലിഫ്റ്റ് & എസ്കലേറ്റേഴ്സ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 4 (5) പ്രകാരം അനുമതി നൽകപ്പെട്ട തീയതി മുതൽ 3 വർഷത്തേക്ക് സാധുതാ കാലയളവുള്ള ലൈസൻസിന് കാലാവധി കഴിയുന്ന മുറയ്ക്ക് ലൈസൻസ് ഫീസടച്ച് പുതുക്കാവുന്നതാണ്. ഇലക്ട്രിക്കൽ ഇൻസ്പെക്ടർ ഓരോ വർഷവും പരിശോധന നടത്തുകയും ആക്ടിന്റെയോ ചട്ടങ്ങളുടെയോ വ്യവസ്ഥകളുടെയോ ലംഘനം കണ്ടെത്തുകയാണെങ്കിൽ ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 7 പ്രകാരമുള്ള തുടർ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാൻ ഇലക്ട്രിക്കൽ ഇൻസ്പെക്ടർക്ക് അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

120. എല്ലാ പഞ്ചായത്തുകളിലും ആധികാരികതയുള്ള കലാ പൈതൃക കമ്മീഷൻ ഏതു ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരമാണ് രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ളത്?

ഉ. 1999 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 154 പ്രകാരം രൂപീകൃതമായിട്ടുള്ള കമ്മീഷനാണ് എല്ലാ പഞ്ചായത്തുകളിലും ആധികാരികതയുള്ളത്.

121. കേരള അർബൻ ആർട്ട് കമ്മീഷൻ രൂപീകരിക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ഏതെങ്കിലും നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ടോ?

ഉ: 2016 ലെ കേരള ടൗൺ ആന്റ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് ആക്ടിലെ വകുപ്പ് 86 ൽ സംസ്ഥാന സർക്കാരിന് ഗസ്റ്റ് നോട്ടിഫിക്കേഷൻ വഴി കേരള അർബൻ ആർട്ട് കമ്മീഷൻ രൂപീകരിക്കുന്നതിന് വിജ്ഞാപനം ചെയ്യാവുന്നതാണെന്ന് വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. ഈ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 91 ൽ പ്രസ്തുത കമ്മീഷന്റെ പ്രവർത്തന ചുമതലകളും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്.

122. പ്രാചീന സ്മാരക പുരാവസ്തു സങ്കേത പുരാവശിഷ്ട ആക്ട് (1958) ന് 2010 ലെ ഭേദഗതി പ്രകാരം കേന്ദ്ര സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾക്കും സങ്കേതങ്ങൾക്കും ചുറ്റുമുള്ള നിരോധിത മേഖലയും നിയന്ത്രിത മേഖലയും എത്ര മീറ്റർ ചുറ്റളവിലാണ്. ?

ഉ: കേന്ദ്ര സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾക്കും സങ്കേതങ്ങൾക്കും ചുറ്റും കുറഞ്ഞത് 100 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ നിരോധിത മേഖലയും നിരോധിത മേഖലയുടെ 200 മീറ്ററെങ്കിലും അപ്പുറത്തേക്ക് നിയന്ത്രിത

മേഖലയും ആയിരിക്കുന്നതാണ് (സർക്കുലർ നമ്പർ 33807/RD 3/2010/ത സ്വഭവ തീയതി 01/02/2011)

123. കേരള സംസ്ഥാനത്ത് ദേശീയ പ്രാധാന്യമുള്ള കേന്ദ്ര സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങളുടെ എണ്ണം എത്രയാണ്?

ഉ: 27 എണ്ണം. (സർക്കുലർ നമ്പർ 338 07/RD 3/2010/ത സ്വഭവ .തിയതി 01/02/2011).

124. സെക്രട്ടറി നൽകിയ പെർമിറ്റുകളുടെ വിവരങ്ങൾ പഞ്ചായത്തിന്റെ വെബ്ബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തണമെന്ന് പറയുന്നത് ശരിയാണോ ?

ഉ: വകുപ്പ് 271 ബി (അറിയുവാനുള്ള അവകാശം) പ്രകാരവും ചട്ടം 22(7)(f) പ്രകാരവും വെബ്ബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

125. വകുപ്പ് 166 പ്രകാരമുള്ള പട്ടിക 3 ലെ അനിവാര്യ ചുമതലകളിലെ ഒന്നാം ഇനമായ കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണം എന്നത് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളിൽ ഏതു സ്റ്റാന്റിംഗ് കമ്മറ്റിയുടെ ചുമതലകളിൽ നിക്ഷിപ്തമാണ്?

ഉ: വികസന സ്റ്റാൻറിംഗ് കമ്മറ്റിയുടെ ചുമതലകളിൽ വരുന്നു.

126. 220(ബി) വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് റോഡുകൾ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുമ്പോൾ പാലിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങൾ എപ്രകാരമാണ്?

ഉ: 220(ബി) വകുപ്പിന്റെ ആവശ്യത്തിലേക്കായി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് റോഡുകൾ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുമ്പോൾ 1996 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് (വിജ്ഞാപനമോ നോട്ടീസോ പരസ്യപ്പെടുത്തേണ്ട രീതി) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 4 ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്ത പ്രകാരമുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചാൽ മതിയാകും. കൂടാതെ വിജ്ഞാപനം സംബന്ധിച്ച് നോട്ടീസ് പഞ്ചായത്തിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ്ബ്സൈറ്റിലും പ്രസിദ്ധീകരിക്കേണ്ടതാണ്. (സർക്കുലർ നമ്പർ 46689/ആർ.ഡി.1/2011/തസ്വഭവ. തീയതി 10-01-2012).

127. ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകളുടെയോ ഘടക സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ ആസ്തിയിൽ ഉൾപ്പെട്ട സ്കൂളുകൾ ഉൾപ്പെടെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ കാലപ്പഴക്കം കാരണം പൊളിച്ചുമാറ്റേണ്ടിവരുമ്പോൾ കർശനമായി പാലിക്കേണ്ട വ്യവസ്ഥകൾ ഏതെല്ലാമാണ്?

ഉ. (എ) കെട്ടിടങ്ങൾ പൊളിച്ചുമാറ്റുന്നതിന് മുമ്പായി പുതിയ കെട്ടിടം പണിയുന്നതിനുള്ള ഫണ്ടിന്റെ ലഭ്യത ഉറപ്പുവരുത്തുകയും ആയതിനുള്ള മറ്റെല്ലാ നടപടിക്രമങ്ങളും പൂർത്തിയാക്കുകയും വേണം.

(ബി) പൊളിച്ചു മാറ്റപ്പെടേണ്ട കെട്ടിടം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ സാങ്കേതിക പരിശോധനാ വിഭാഗം പരിശോധിച്ച് ആയതിന്റെ സുരക്ഷിതത്വം, അപകടാവസ്ഥ മറ്റ് അനുബന്ധ ഘടകങ്ങൾ എന്നിവ വിലയിരുത്തിയശേഷം അതു പൊളിച്ചു മാറ്റേണ്ടത് അനിവാര്യമാണെന്ന് വിലയിരുത്തതിനുശേഷം മാത്രം നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ച് അനുമതി നൽകേണ്ടതാണ്.

(സി) പൊളിച്ചുമാറ്റുന്ന കെട്ടിടം ഘടക സ്ഥപാനങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടതാണെങ്കിൽ വിവരം ഒരു മാസം മുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിനെ അറിയിച്ച് അനുമതി വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

(ഡി) ചരിത്ര പ്രാധാന്യമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ പൊളിച്ചു മാറ്റുന്നതിന് മുമ്പ് പുരാവസ്തു വകുപ്പിന്റെ അനുമതി വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.

(ഇ) പൊളിച്ചു മാറ്റുന്നതിന് പകരമായി പണിയുന്ന/പുതുക്കി പണിയുന്ന കെട്ടിടം പഴയ കെട്ടിടത്തേക്കാൾ ചെറുതായിരിക്കുവാനോ പഴയ കെട്ടിടം നിലനിന്നിരുന്ന സ്ഥലം മറ്റാവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കുവാനോ പാടില്ല.

(എഫ്) പഴയ കെട്ടിടം പൊളിച്ചു മാറ്റുമ്പോൾ ലഭിക്കുന്ന വരുമാനം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിന്റെ ഫണ്ടിലേക്ക് മുതൽ കൂട്ടേണ്ടതും പ്രസ്തുത തുക ആ സ്ഥാപനത്തിന്റെ വികസനത്തിനായി ഉപയോഗിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(സർക്കുലർ നമ്പർ സി2-15471/18 തീയതി 08.11.2018, പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം).

അദ്ധ്യായം 10

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ
സേവനങ്ങളും, നിബന്ധനകളും, സർക്കുലറുകളും

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിൽ പെർമിറ്റുകൾ ആവശ്യമില്ലാത്ത കെട്ടിടനിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് എൻ.ഒ.സി. നൽകൽ (ചട്ടം 133)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	10 ദിവസം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. A2 ഫാറം 2. NOC ക്ക് വേണ്ടിയുള്ള 5 രൂപ സ്റ്റാമ്പ് ഒട്ടിച്ച അപേക്ഷ 3. പട്ടയം/ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസ്സൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം) (ഫോറം. എ2. ചട്ടം 5) 4. കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് 5. ഉടമസ്ഥന്റെ പേരിൽ ഭൂനികുതിയടച്ച രസീതിന്റെ പകർപ്പ് 6. ചട്ടം 7 ലെ സബ്റൂൾ 5,6,8,9 ലെ നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായിട്ടുള്ള ഡിഫൻസ്, റെയിൽവെ, സെക്യൂരിറ്റിസോൺ എന്നിവയുടെ സംഗതിയിൽ N.O.C ലഭിക്കുന്നതിന് അയച്ച് നൽകുന്നതിന് വേണ്ടിയുള്ള സ്വയം തയ്യാറാക്കിയ റഫ് സ്കെച്ച് (സ്ഥല അതിർത്തികൾ, നിലവിലുള്ളതും പണിയാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതുമായ കെട്ടിടത്തിലേക്ക് അതിർത്തികളിൽ നിന്നുള്ള ദൂരം പ്രത്യേകം കാണിച്ചിട്ടുള്ള രൂപരേഖ)
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	ആവശ്യമില്ല
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	പ്രത്യേക അന്വേഷണം ആവശ്യമില്ല.രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് നൽകാവുന്നതാണ്
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് വേയുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. പെർമിറ്റുകൾ ആവശ്യമില്ലാത്ത നിർമ്മാണങ്ങൾ-കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തിൽ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ നിലവിലുള്ളതും പണിയാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നതും ഉൾപ്പെടെ 100 m^2 വരെ തറ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും 2 നിലയിൽ കവിയാത്തതുമായ ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹം. (കെ.പി.ബി.ആർ റൂൾ 132,133). കൂടാതെ വകുപ്പ് 235 പിയിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന റോഡുകൾക്ക് സമീപമല്ലാതെ പണിയുന്ന കുടിലുകൾ.
2. 100 ച.മീറ്റർ വരെയുള്ള വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്തതിനാൽ തണ്ണീർത്തട നിയമ പ്രകാരമുള്ള ഡാറ്റാബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെടാത്ത ഭൂമിയാണെങ്കിൽ ഫോറം എ2 യിലെ ഡിക്ലറേഷൻ പരിശോധിച്ച് നിരാക്ഷേപ പത്രം നല്കാവുന്നതാണ്.
3. എൻ.ഒ.സി. ആവശ്യപ്പെട്ട് കൊണ്ട് പ്രത്യേക അപേക്ഷ എ2 ഫോറത്തോടൊപ്പം നൽകുന്നവർക്കുമാത്രം എൻ.ഒ.സി. നൽകിയാൽ മതിയാവുന്നതാണ്.
4. കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തുകളിലെ പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത നിർമ്മാണപ്രവർത്തനങ്ങൾ ആരംഭിക്കുന്നതിന് 10 ദിവസം മുമ്പ് കെട്ടിട ഉടമസ്ഥൻ എ2 ഫോറത്തിൽ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്ക് അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതും ടി അറിയിപ്പ് ലഭിച്ച് 10 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച് തടസ്സങ്ങൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവ സെക്രട്ടറി കെട്ടിട ഉടമസ്ഥനെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്.
5. ലൈഫ് മിഷനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് ഉടമസ്ഥാവകാശ രേഖയോ കരം അടച്ച രശീതോ ലഭ്യമല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ അവർ താമസിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ സ്ഥിരതാമസക്കാരാണെന്നുള്ള വില്ലേജ് ഓഫീസറുടേയോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപന സെക്രട്ടറിയുടേയോ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വീട് നിർമ്മാണത്തിന് എൻ.ഒ.സി. നൽകാവുന്നതാണ്.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ (പുതിയവയും ഉപയോഗമാറ്റത്തിനും ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനും ((റൂൾ 7))

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	15 ദിവസം(റൂൾ 14,15)
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടം അനുബന്ധം A യിലുള്ള അപേക്ഷ (5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് ഒട്ടിച്ച്) 2. പട്ടയം/ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം) 3. കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (ഭൂമിയുടെ തരം രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം) 4. സ്ഥലമുടസ്ഥന്റെ പേരിൽ ഭൂനികുതിയടച്ച രശീതിന്റെ പകർപ്പ് 5. ബിൽഡിംഗ്പ്ലാൻ, സൈറ്റ്പ്ലാൻ, സെക്ഷൻ, എലിവേഷൻ, ടെറസ് പ്ലാൻ, സ്പെസിഫിക്കേഷൻ, സർവ്വീസ് പ്ലാൻ 6. പാർക്കിംഗ് പ്ലാൻ (ചട്ട പ്രകാരം ആവശ്യമെങ്കിൽ) 7. മഴവെള്ള സംഭരണി പ്ലാൻ (കുറിപ്പ് 10 കാണുക) 8. ബിൽഡിംഗ് ലൈസൻസിയുടെ ലൈസൻസിന്റെ പകർപ്പ് 9. CRZ ബാധകമായ സ്ഥലത്താണ് നിർമ്മാണമെങ്കിൽ KCZM അതോറിറ്റിക്ക് സമർപ്പിക്കേതായ അപേക്ഷയും അനുബന്ധരേഖകളും
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	കെ.പി.ബി.ആർ പട്ടിക 1, 2 പ്രകാരം
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	അസി.എഞ്ചിനീയർ
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശഭരണസ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. കാറ്റഗറി I പഞ്ചായത്തിലുള്ള എല്ലാ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾക്കും, കാറ്റഗറി II പഞ്ചായത്തിൽ റൂൾ.132 പ്രകാരം പെർമിറ്റാവശ്യമില്ലാത്തവ ഒഴികെയുള്ള എല്ലാ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾക്കും, 220 ബി ബാധകമായ റോഡുകളോട് ചേർന്നുവരുന്ന കുടിലുകൾക്കും (കാറ്റഗറി പരിഗണിക്കാതെ) പെർമിറ്റ് ആവശ്യമാണ്.
2. എല്ലാ പൊതുജനങ്ങൾക്കും യഥേഷ്ടം തടസ്സമില്ലാതെ സഞ്ചരിക്കാവുന്ന വഴിയെയാണ് റോഡ് എന്ന് വിവക്ഷിക്കുന്നത്. (ചട്ടം 2(സിസി), 2(സി.ആർ.))
3. അപേക്ഷയിന്മേൽ നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണസമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 16)
4. ക്ഷമതയുള്ള സൂപ്പർവൈസർ/എഞ്ചിനീയർ/ആർക്കിടെക്ട് പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കേണ്ടതാണ്.
5. മറ്റ് വകുപ്പുകളുടെ നിരാക്ഷേപ പത്രം ആവശ്യമായ സംഗതികളിൽ ആയത് സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ലെങ്കിൽ അപേക്ഷ ലഭിക്കുന്ന അന്ന് തന്നെ ആയവ ലഭ്യമാക്കുന്നതിനുള്ള അറിയിപ്പ്, സെക്രട്ടറിയോ, ചമുതലപ്പെടുത്തിയ ഉദ്യോഗസ്ഥനോ അപേക്ഷകനു നൽകേണ്ടതാണ്. റൂൾ II (3 എ)
6. വ്യവസായങ്ങൾക്കും ഫാക്ടറികൾക്കും വ്യാപാരങ്ങൾക്കും സംരംഭക പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും മറ്റ് സേവനങ്ങൾക്കും ലൈസൻസ് നൽകൽ തുടങ്ങിയ വിവിധ ലൈസൻസുകൾക്ക് ഭരണ സമിതിയുടെ അനുവാദം ആവശ്യമായ സംഗതികളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് അങ്ങനെയുള്ള അനുമതി ഉറപ്പാക്കണം.
7. സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട അപേക്ഷകളിൽ ഏതെങ്കിലും കൂടുതൽ രേഖകൾ ആവശ്യമാണെങ്കിൽ പ്രസ്തുത വിവരം 10 ദിവസത്തിനകം അപേക്ഷകനെ അറിയിക്കണം.
8. റെഗുലറൈസേഷൻ അനുവദനീയമായ സംഗതിയിൽ പെർമിറ്റ് നൽകുന്നില്ലാത്തതിനാൽ റെഗുലറൈസേഷൻ ഫീസായി പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി മാത്രം വാങ്ങിയാൽ മതി.

9. കേന്ദ്ര സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടെ വക കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേകം പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ല. രേഖകൾ നിർമ്മാണത്തിന് 30 ദിവസം മുമ്പ് ഹാജരാക്കിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്. (റൂൾ 7 (2))

10. തറ വിസ്തീർണ്ണം 150 ചതുരശ്ര മീറ്ററിലും സ്ഥല വിസ്തീർണ്ണം 320 ചതുരശ്ര മീറ്ററിലും കൂടാത്ത വാസഗൃഹങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, തറ വിസ്തീർണ്ണം 100 ചതുരശ്ര മീറ്ററിലും സ്ഥല വിസ്തീർണ്ണം 200 ചതുരശ്ര മീറ്ററിലും കൂടാത്ത വാണിജ്യ വ്യാപാര കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, സ്റ്റോറേജ്, ഹാനികരം, ഓലമേഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മഴവെള്ള സംഭരണി പ്ലാൻ ആവശ്യമില്ല.

11. പ്രതിരോധ വകുപ്പിന്റെ സ്ഥലത്തുനിന്ന് 100 മീറ്റർ, റെയിൽപ്പാതയുടെ അതിരിൽ നിന്ന് 30 മീറ്റർ പരിധിക്കുള്ളിലും സെക്യൂരിറ്റി സോണിലും ഉള്ള നിർമ്മിതികൾക്ക് ബന്ധപ്പെട്ടവരിൽ നിന്നുള്ള നിരാക്ഷേപ സാക്ഷ്യപത്രം ആവശ്യമാണ്. കൂടാതെ മതപരമായ ആവശ്യങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ആരാധനാലയങ്ങൾക്കും ജില്ലാ കളക്ടറുടെ മുൻകൂർ അനുമതിയും ആവശ്യമാണ്. (G.O.(P) No. 217/05/Home dtd 25.7.2005).

12. ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ പെർമിറ്റ് ഹോൾഡർ നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് പ്രവൃത്തികളുടെ വിവരങ്ങൾ അടങ്ങുന്ന ബോർഡ് സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ് എന്ന നിബന്ധന പെർമിറ്റിൽ ചേർത്തു നൽകേ താണ്.

13 കെട്ടിടനിർമ്മാണ/ഭൂവികസനം നടക്കുമ്പോൾ താഴ്ത്തുന്നത് 1.5 മീറ്റർ കൂടുതൽ ആഴത്തിലാണെങ്കിൽ കെ.പി.ബി. ആർ റൂൾ 12 പാലിച്ചിരിക്കണം

14. ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെടാത്തതും BTR -ൽ നിലം, നഞ്ച, തണ്ണീർത്തടം, എന്നിങ്ങനെ രേഖപ്പെടുത്തീട്ടുള്ള തണ്ണീർത്തട ഭൂമിയെങ്കിൽ 4.04 ആർ വരെയുള്ള ഭൂമിയിൽ 120 ച.മീ വരെയുള്ള വാസഹൃഹവും 2.02 ആർ വരെയുള്ള ഭൂമിയിൽ 40 ച.മീ വാണിജ്യകെട്ടിടവും നിർമ്മിക്കുന്നതിന് സെക്രട്ടറിക്ക് അനുമതി നൽകാവുന്നതും അതിന് മുകളിലുള്ളവയ്ക്കും ഡാറ്റാബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെട്ടതുമായ ഭൂമിയിലും നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിന് റവന്യൂ വകുപ്പിൽ നിന്നുമുള്ള അനുമതി വാങ്ങി അപേക്ഷയോടൊപ്പം ഹാജരാക്കണം.

15. 150 ച.മീ. വരെയുള്ള ഒരു നിലയിൽ പരിമിതപ്പെടുത്തിയ ഏക കുടുംബ വാസ ഗൃഹങ്ങൾക്ക് എഞ്ചിനീയറുടെ കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ആവശ്യമില്ല. (കെ.പി.ബി.ആർ റൂൾ 25(1))

16 പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ആവശ്യമില്ല

17. നിലനിൽക്കുന്നതും പണിയാൻ പോകുന്നതും ഉൾപ്പെടെ 20,000 ച.മീ. കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾക്ക് പരിസ്ഥിതി ആഘാത നിർണ്ണയ സമിതിയുടെ അംഗീകാരം വാങ്ങിയിരിക്കണം.(റൂൾ 26 (4എ)). (സർക്കുലർ നം. 78877/RA1/2014/LSGD dated 12.3.2014).

18. ചട്ടം 103 ന് വിധേയമായി 400 m2 ൽ അധികരിക്കുന്ന ഏകവാസ കുടുംബങ്ങൾക്കും, A2,C, D എന്നീ വിഭാഗങ്ങളിൽ 500 m2 അധികരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കും സോളാർ വാട്ടർ ഹീറ്റർ സിസ്റ്റം ഉണ്ടായിരിക്കണം.

19. ''കേരളാ പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിന് മുമ്പ്'' നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിപുലീകരണമോ നിലകളുടെ നിർമ്മാണമോ നടത്തേത് ചട്ടം 97എ, ബി, സി പ്രകാരമാണ്.

20. **സിആർഇസഡ് വ്യവസ്ഥകൾ:** 1. കടൽതീര വേലിയേറ്റ രേഖയുടെ 500 മീറ്ററും വേലിയേറ്റ സ്വാധീനമുള്ള ജലാശയ അതിർത്തിയിൽ നിന്നും 100 മീറ്ററോ ജലാശയത്തിന്റെ വീതിയോ ഏതാണ് കുറവെങ്കിൽ അത്രയും ദൂരവും, എല്ലാ ദ്വീപുകളും സി.ആർ.ഇസഡ് അതിർത്തിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്. എന്നാൽ ടി പ്രദേശങ്ങളിൽ താഴെ പറയുന്ന ഇളവുകൾ അനുവദനീയമാണ്.

(1) തീരദേശ മേഖലയിൽ 100 – 200 മീറ്ററിനുള്ളിൽ പരമ്പരാഗത തീരവാസികൾക്ക് നിശ്ചിത വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായി വാസഗൃഹങ്ങൾ നിർമ്മിക്കുന്നതിനും പുനർ നിർമ്മിക്കുന്നതിനും (പാര 8 (iii)a,(ii).

(2) ബാക്ക് വാട്ടർ ഐലന്റ് മേഖലയിൽ 50 മീറ്ററിനുള്ളിൽ നിലവിലുള്ള വാസ ഗൃഹങ്ങൾ റിപ്പയിറിംഗ്/പുനർ നിർമ്മാണം മാത്രമെ നടത്താവു. പുതിയ നിർമ്മാണങ്ങൾ അനുവദനീയമല്ല.

21. കാറ്റഗറി 1 പഞ്ചായത്തിൽ 150 ച.മീ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് പട്ടികയിലെ പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ പകുതി മാത്രം മതി.

22. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിരാക്ഷേപ പത്രങ്ങൾ ആവശ്യമുള്ള സംഗതിയിൽ അവ ലഭ്യമാക്കിയതിനു ശേഷം മാത്രമെ പെർമിറ്റ് നൽകാവു. (ലെറ്റർ നമ്പർ 46871/RA1/2014/LSGD തീയതി 22.8.2014)

23. അഷ്ടമുടികായൽ, വെമ്പനാട്ടുകായൽ, ശാസ്താംക്കോട്ട തടാകം എന്നിവയുടെ തീരത്തുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് 2017 ലെ Wetland Conservation and Management Rules പ്രകാരമുള്ള നിബന്ധനകൾ ഉറപ്പാക്കണം.

24. KPBR Rule 51 പ്രകാരം ലിഫ്റ്റുകൾ സ്ഥാപിക്കേ സംഗതികളിൽ 2013 ലെ കേരള ലിഫ്റ്റ് ആന്റ് എസ്കലൈറ്റേഴ്സ് ആക്റ്റ് അനുസരിച്ച് ബന്ധപ്പെട്ട ഇലക്ട്രിക്കൽ ഇൻസ്പക്ടറേറ്റിൽ നിന്നും ലിഫ്റ്റ് സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി (പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിനുമുമ്പ്) പ്രവർത്തനാനുമതി (ഓക്യുപെൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ്) എന്നിവ വാങ്ങിച്ചിരിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

25. 1999 ലെ കേരള ഇൻഡസ്ട്രിയൽ സിംഗിൾ വിൻഡോ ക്ലിയറൻസ് ബോർഡ് ആന്റ് ഇൻഡസ്ട്രിയൽ ടൗൺഷിപ്പ് ഡവലപ്പെന്റമെന്റ് ആക്ട് പ്രാകരം വ്യവസായ പ്രദേശമായി പ്രഖ്യാപിച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ല. പണിനടത്തുന്നതിന് മുമ്പ് അപ്പൻഡിക്സ് ഡിയിൽ സെക്രട്ടറിക്ക് അറിയിപ്പ് നൽകേണ്ടതാണ്.

26. ഓരോ ഗണത്തിന്റേയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ പെർമിറ്റ് നൽകുമ്പോൾ ആദ്യം പരിശോധിക്കേണ്ടത് ചട്ടം 34 ഉം തുടർന്ന് ചട്ടം 55 മുതൽ 61 വരെയാണ്. ഇതിന് വിധേയമായി മാത്രമേ അദ്ധ്യായം 4 ലെ പൊതുവ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാവുകയുള്ളൂ.

27. വനം, പരിസ്ഥിതി, കാലാവസ്ഥാ വ്യതിയാനം, മന്ത്രാലയത്തിന്റെ 9.12.2016 ലെ നോട്ടിഫിക്കേഷൻ പ്രകാരം കാറ്റഗറി 1 ഗ്രൂപ്പിൽ പെടുന്ന 5000 മുതൽ 20,000 ത്തിൽ താഴെ ച.മീ വിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഫോറം -ക എ യോടൊപ്പം അപ്പെൻഡിക്സ് 14 ൽ പരിസ്ഥിതി നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നുള്ള സ്വയം വെളിപ്പെടുത്തൽ രേഖകൂടി സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. 20,000 ച.മീ മുതൽ വരുന്ന സംഗതികളിൽ പരിസ്ഥിതി സെൽ പരിശോധിച്ച് ശുപാർശ ചെയ്തതിന് ശേഷം മാത്രമേ പെർമിറ്റ് നൽകാവൂ.

28. സംരക്ഷിത ചരിത്രസ്മാരകമായി പ്രഖ്യാപിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും 100 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ പുതിയ കെട്ടിടനിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾ, 1958 ലെ Ancient Monuments and Archeological Sites and Remains Acts (2010) ലെ ഭേദഗതി ആക്ട്) പ്രകാരം അനുവദനീയമല്ല. എന്നാൽ 100 മുതൽ 300 മീറ്റർ വരെ ചുറ്റളവിലുള്ള കെട്ടി നിർമ്മാണത്തിന് /മറ്റ് പ്രവർത്തികൾക്ക് നാഷണൽ മോണുമെന്റ് അതോറിറ്റിയുടെ അനുമതി ആവശ്യമാണ്.

29. എ1, എ2, ബി, സി, ഇ, എഫ്, എച്ച്* ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 1000ച.മീ കവിയുകയോ15 മീ കൂടുതൽ ഉയരം വരുകയോ ചെയ്യുന്നപക്ഷം മാത്രം അഗ്നിസുരക്ഷ അനുമതി വാങ്ങിയാൽ മതിയാവുന്നതാണ്. 300 മുതൽ 1000 ച.മീ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതോ 15 മീ താഴെ ഉയരമുള്ളതോ ആയ കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ അപ്പെൻഡിക്സ് O പ്രതിപാദിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന സ്വയം സാക്ഷ്യപത്രം നൽകിയാൽ മതി.

30. 2500 ച.മീ ൽ കൂടുതൽ വരുന്ന എ1, എ2, ബി, സി, ഇ.എഫ് ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഡി. ജി1, ജി2,എച്ച്, ഐ* എന്നീ ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും Liquid Waste Management Treatment Plant സ്ഥാപിക്കേണ്ടതാണ്.

32. 1500 ച.മീ ൽ കൂടുതൽ വരുന്ന എ1, എ2, ബി, സി, ഇ, എഫ് ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്കു ഡി.ജി1, ജി2,എച്ച്,ഐ എന്നീ ഗണത്തിൽപ്പെടുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും മലിനജലം പുന:ചംക്രമണത്തിനും പുനരുപയോഗത്തിനുമുള്ള സംവിധാനം ഉണ്ടാക്കണം.

** എ1-വാസഗൃഹങ്ങൾ, എ2-ലോഡ്ജുകൾ, ബി-വിദ്യാഭ്യാസം, സി-ആരോഗ്യസ്ഥാപനം, ഡി-സമ്മേളനം, ഇ-ഓഫീസ്/വ്യാപാരം, എഫ്-കച്ചവടം/വാണിജ്യം, ജി1-ചെറുകിടവ്യവസായം,ജി2-വൻകിട വ്യവസായം, എച്ച്-സംഭരണം, ഐ-അപായകരം*

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

കാറ്റഗറി I പഞ്ചായത്തുകളിൽ സർക്കാർ അംഗീകൃത സ്കീമുകൾ വഴിയോ മറ്റ് ഏജൻസികളുടെ ധനസഹായത്തോടെയോ നിർമ്മിക്കുന്ന വാസഗൃഹങ്ങൾക്കുള്ള പെർമിറ്റ് (60 ച.മീറ്റർ വരെ (ചട്ടം 72 മുതൽ 76 വരെ)

I. അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത് - ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

II. സമയപരിധി - 15ദിവസം

III. ഉദ്യോഗസ്ഥൻ - ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

IV. ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ: -

1. വെള്ളക്കടലാസിൽ 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ച അപേക്ഷ (അനുബന്ധം 27)
2. ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്നതിന് ആധാരം /പട്ടയത്തിന്റെ പകർപ്പ്, കൈവശാവകാശത്തിന്റെ പകർപ്പ്, ഭൂനികുതി അടച്ച രസീതി എന്നിവയുടെ പകർപ്പുകൾ
3. സൈറ്റ് പ്ലാൻ (സ്വയം വരച്ചതായാലും മതി)
4. ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിൽ നിന്നും സ്കീമിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയതിന്റെ രേഖ

V. അടക്കേണ്ട ഫീസ് - ഇല്ല

VI അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ - അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനയീർ

VII അപ്പീൽ അധികാരി - തദ്ദേശ ഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. അപേക്ഷയിൽ എത്ര നില, വിസ്തീർണ്ണം എന്നിവ കാണിച്ചിരിക്കണം
3. ധനസഹായം അനുവദിക്കുന്നത് സ്ഥലമുടമയുടെ പേരിലല്ലാതെ പങ്കാളിയുടെ പേരിലാണെങ്കിൽ സ്ഥല ഉടമ 200 രൂപയുടെ മുദ്രപത്രത്തിൽ ഒരു സമ്മതപത്രം നൽകിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.
4. ലൈഫ് മിഷനുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭവന നിർമ്മാണത്തിന് ഉടമസ്ഥാവകാശ രേഖയോ കരം അടച്ച രശീതോ ലഭ്യമല്ലാത്ത സാഹചര്യത്തിൽ അവർ താമസിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ സ്ഥിരതാമസക്കാരാണെന്നുള്ള വില്ലേജ് ഓഫീസറുടേയോ തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപന സെക്രട്ടറിയുടേയോ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വീട് നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്.
5. തണ്ണീർത്തട നിയമപ്രകാരമുള്ള ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെടാത്ത ഭൂമിയാണെങ്കിൽ 4.04 ആർ അധികരിക്കാത്ത വിസ്തീർണ്ണമുള്ള സ്ഥലത്ത് 120 ച.മീ വരെയുള്ള വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് റവന്യു അധികാരികളുടെ അനുമതി ആവശ്യമില്ല.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

സ്ഥലം ഡെവലപ്പ്മെന്റിനുള്ള പെർമിറ്റുകൾ(ചട്ടം 5, 31,32,33)

I. അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത് - ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്

II. സമയപരിധി - 15 ദിവസം

III. ഉദ്യോഗസ്ഥൻ - ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

IV ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ: -

1. അനുബന്ധം എഎ യിലുള്ളതും 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ചതുമായ അപേക്ഷ
2. അപേക്ഷാ ഫീസ് 20 രൂപ അടച്ച രശീത്
3. സൈറ്റ് പ്ലാൻ
4. സർവ്വീസ് പ്ലാൻ, ലൊക്കേഷൻ പ്ലാൻ
5. പട്ടയം/ ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം)
6. സ്ഥലമുടമസ്ഥന്റെ പേരിൽ കരമടച്ച രശീതിന്റെ പകർപ്പ്
7. കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
8. ബിൽഡിംഗ് ലൈസൻസിയുടെ ലൈസൻസിന്റെ പകർപ്പ്

V. അടക്കേണ്ട ഫീസ് - അപേക്ഷാ ഫീസ് - 20 രൂപ

പെർമിറ്റ് ഫീസ്

പ്ലോട്ടുകളായി തിരിക്കൽ

കാറ്റഗറി I. പഞ്ചായത്തിൽ ഹെക്ടറിന് 500 രൂപ വീതം

കാറ്റഗറി II. പഞ്ചായത്തിൽ ഹെക്ടറിന് 250 രൂപ വീതം

മറ്റു ഡവലപ്പ്മെന്റുകൾ

കാറ്റഗറി I. പഞ്ചായത്തിൽ ആറിന് 500 രൂപ വീതം

കാറ്റഗറി II. പഞ്ചായത്തിൽ ആറിന് 250 രൂപ വീതം

VI അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ - ഓവർസിയർ/അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ

VII അപ്പീൽ അധികാരി - തദ്ദേശ ഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. ചട്ടം 6 അനുസരിച്ചുള്ള ക്ലിയറൻസുകൾ ഉറപ്പാക്കണം.
3. പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നത് അതാത് സംഗതി പോലെ ചട്ടം 31, 32,33 പ്രകാരമായിരിക്കണം.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

ഓക്യുപെൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (റൂൾ 25)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	15 ദിവസം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. വെള്ള കടലാസിലുള്ള അപേക്ഷ കാറ്റഗറി I. പഞ്ചായത്ത് - 150 ച.മീറ്റർ രു നിലയിൽ പരിമിതപ്പെടുത്തിയ വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് ഫോറം ഇ യിലുള്ള കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് - മറ്റുള്ളവയ്ക്കെല്ലാം ഫോറം ഇ യിലും എഫിലും ഉള്ള സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കാറ്റഗറി II. പഞ്ചായത്ത് - 100 ച.മീറ്റർ രു നിലയിൽ പരിമിതപ്പെടുത്തിയ വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ആവശ്യമില്ല - 100 ച.മീറ്റിനും 150 ച.മീറ്ററിനും ഇടയിലുള്ളവയ്ക്ക് ഫോറം ഇയിലുള്ള കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് - മറ്റുള്ളവയ്ക്ക് കാറ്റഗറി I ൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള പ്രകാരം ഫോറം ഇ യിലും എഫിലും ഉള്ള സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	ഇല്ല
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനയീർ
VI	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശ ഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അംഗീകരിച്ച പ്ലാനിൽ നിന്നും ഭേദഗതികൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ പുതുക്കിയ പ്ലാൻ കൂടി നൽകി അംഗീകാരം വാങ്ങണം
2. അംഗീകരിച്ച പ്ലാനിൽ നിന്നും തുറസ്സായ സ്ഥലങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ പരമാവധി 25 സെ.മീ. എന്ന വ്യവസ്ഥക്ക് വിധേയമായി 5% വരെ കുറവ് സെക്രട്ടറിക്ക് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. (റൂൾ 25 (3)) എന്നാൽ K.P.R.Act 220 (ബി) പ്രകാരമുള്ള സ്ഥലങ്ങളിലും ചട്ടം 112 പ്രകാരമുള്ള സ്ഥലങ്ങളിലും ഇളവ് നൽകാവുന്നതല്ല.
3. 15 ദിവസത്തിനകം ഉപയോഗ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സംബന്ധിച്ച് തീരുമാനം എടുത്തില്ലെങ്കിൽ യഥാവിധി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചതായി കണക്കാക്കാം.
4. പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റോ ഓക്യുപെൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റോ ആവശ്യമില്ല
5. പണി പൂർത്തിയാകാത്ത കെട്ടിടത്തിൽ അതിന്റെ പൂർത്തിയായ ഭാഗം ഉപയോഗിക്കുന്നതുമൂലം അപകട സാധ്യത ഇല്ലെങ്കിൽ പൂർത്തിയാക്കിയ ഭാഗത്തിന് ഓക്യുപെൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 25(4))

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

കുടിൽ (റൂൾ 132(1))

(കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 235 പി മുതൽ 235 യു വരെ പ്രകാരം നിയന്ത്രണമുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	14 ദിവസം (കേ.പ.രാ.നിയമം 235 ആർ വകുപ്പ്)
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. ഫോറം എ യിലുള്ള അപേക്ഷ, 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ചിരിക്കണം 2. പട്ടയം/ ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം) 3. സ്ഥലമുടമസ്ഥന്റെ പേരിൽ കരമടച്ച രശീതിന്റെ പകർപ്പ് 4. കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് 5. സൈറ്റ് പ്ലാൻ (നിർമ്മിക്കുന്ന കുടിലിന്റെ അതിരുകളിൽ നിന്നുള്ള ദൂരം കാണിച്ചിരിക്കണം.)
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	ഫീസില്ല
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	അസി.എഞ്ചിനീയർ
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശ ഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 14 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് നിയമത്തിലെ 220 (ബി) വകുപ്പ് ബാധകമല്ലാത്ത സംഗതികളിൽ കുടിൽ നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ല.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

കിണർ നിർമ്മിക്കൽ (റൂൾ 91 മുതൽ 97 വരെ)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	15 ദിവസം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. അനുബന്ധം എ യിലുള്ള അപേക്ഷ 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിക്കണം
			2. സൈറ്റ് പ്ലാൻ (നിർമ്മിക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്ന കിണറിന്റെ സ്ഥാനവും അതിരിൽ നിന്നുള്ള ദൂരം, 7.5 മീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ ഉള്ളതായ മറ്റ് നിർമ്മിതികളുടെ വിവരവും വ്യക്തമാക്കണം)
			3. പട്ടയം/ ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം)
			4. സ്ഥലമുടമസ്ഥന്റെ പേരിൽ കരമടച്ച രശീതിന്റെ പകർപ്പ്
			5. കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	1. അപേക്ഷ ഫീസ് 5 രൂപ
			2. പെർമിറ്റ് ഫീസ്:-
			കാറ്റഗറി I ൽപെട്ട ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - 15 രൂപ
			കാറ്റഗറി II ൽ പെട്ട ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് - 10 രൂപ
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	അസി.എഞ്ചിനീയർ
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. കിണറും കക്കൂസ് ടാങ്കും തമ്മിലുള്ള ദൂരം ചുരുങ്ങിയത് 7.50 മീറ്ററെങ്കിലും ഉായിരിക്കണം.
3. കുഴൽ കിണർ നിർമ്മിക്കുന്നതിനും പെർമിറ്റ് ആവശ്യമാണ്. ആയതിലേക്ക് ഭൂജല വകുപ്പിന്റെ ക്ലിയറൻസ് വാങ്ങിയിരിക്കണം. (റൂൾ 93 എ) ക്ലിയറൻസ് നൽകുന്ന അന്ന് തന്നെ പെർമിറ്റ് നൽകണം (റൂൾ 93 എ(1)
4. പെർമിറ്റ് കാലവധി 3 വർഷം, പുതുക്കുന്നത് 3 വർഷത്തേയ്ക്ക്. പുതുക്കൽ ഫീസ് 100 രൂപ.(റൂൾ 96)
5. കിണർ പണിയുമ്പോൾ തെരുവിനോടനുബന്ധിച്ച സെറ്റ് ബാക്ക് കെട്ടിടത്തിന്റെ സെറ്റ് ബാക്ക് തന്നെയായിരിക്കും. മറ്റ് അതിരുകളിൽ നിന്നും ഒന്നര മീറ്റർ വിട്ട് മാത്രമേ കിണർ പണിയാവൂ.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

മതിൽ/വേലി-പൊതുവഴിയോടും പൊതുസ്ഥലത്തോടും ചേർന്ന അതിർത്തികളിൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിന് (റൂൾ 87മുതൽ 90 വരെ)

I. അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത് - ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്

II. സമയപരിധി - 15 ദിവസം

III. ഉദ്യോഗസ്ഥൻ - ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

IV. ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ: -
1. വെള്ളപേപ്പറിലുള്ള 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ച അപേക്ഷ (റൂൾ 88)
2. പട്ടയം/ ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ് (അസൽ പരിശോധനക്ക് ഹാജരാക്കണം)
3. സ്ഥലമുടമസ്ഥന്റെ പേരിൽ കരമടച്ച രശീതിന്റെ പകർപ്പ്
4. കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
5. സൈറ്റ് പ്ലാൻ

V. അടക്കേണ്ട ഫീസ് - അപേക്ഷാ ഫീസ് - 5 രൂപ

പെർമിറ്റ് ഫീസ് - കാറ്റഗറി I ൽ മീറ്ററിന് 2 രൂപ

കാറ്റഗറി II ൽ മീറ്ററിന് 1 രൂപ

VI അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ - അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ

VII അപ്പീൽ അധികാരി - തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. നിലം, തണ്ണീർതടം എന്നിവിടങ്ങൾക്ക് ചുറ്റും മതിൽ കെട്ടാൻ അനുമതി നൽകാൻ പാടില്ല.
3. മതിലിന്റെ പെർമിറ്റ് കാലാവധി 1 വർഷം- ഒരു വഷത്തേക്ക് കൂടി പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ് (റൂൾ 89)
4. ഗേറ്റ്, വാതിലുകൾ എന്നിവ പൊതുനിരത്തിലേക്ക് തുറക്കാവുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ തള്ളിനിൽക്കുന്നതോ ആയ രീതിയിൽ നിർമ്മിക്കാൻ പാടില്ല.
5. ഒരു സ്ട്രീറ്റ് ജംഗ്ഷന് ചേർന്നുവരുന്ന മതിൽ ആവശ്യമായ വളവ് നൽകിവേണം നിർമ്മിക്കാൻ (ചട്ടം 31 VI)

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

ടെലികമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ടവർ (റൂൾ 118 മുതൽ 131 വരെ)

I. അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത് - ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്

II. സമയപരിധി - 30 ദിവസം (ചട്ടം 130(5))

III. ഉദ്യോഗസ്ഥൻ - ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

IV. ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ: GO (MS) No. 14/2014/ITD dt. 15.3.2014

1. കെ.പി.ബി.ആർ. ചട്ടം അനുബന്ധം എ യിലുള്ള അപേക്ഷ 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പൊട്ടിച്ചത്
2. സൈറ്റ് പ്ലാൻ, ലൊക്കേഷൻ പ്ലാൻ, എലിവേഷൻ, സെക്ഷൻ എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തിയ പ്ലാനുകൾ
3. ടെലികമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്/ലൈസൻസിന്റെ പകർപ്പ്
4. ഡാറ്റാഷീറ്റ് (സർവ്വീസ് നൽകുന്നവരുടെ പേര്, ലൊക്കേഷൻ, ടവർ റഫറൻസ്, ഉയരം, ഭാരം, നിലത്തോ/കെട്ടിടത്തിന് മുകളിലോ, ആന്റിനകളുടെ എണ്ണം മുതലായവ)
5. SACFA ക്ലിയറൻസ്/ക്ലിയറൻസിനുവേ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷയുടെ പകർപ്പും അണ്ടർടേക്കിങ്ങ് കത്തും
6. ഗ്രൗണ്ട് ടവറിന്റെ സംഗതിയിൽ സ്ട്രക്ച്ചറൽ സ്റ്റെബിലിറ്റി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പ്/ കെട്ടിടത്തിനു മുകളിലുള്ള ടവറാണെങ്കിൽ അധികാരപ്പെട്ട എഞ്ചിനീയറിൽ നിന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെയും ടവറിന്റെയും സുരക്ഷിതത്വം സംബന്ധിച്ചുള്ള അംഗീകാരം
7. ഡീസൽ ജനറേറ്റർ സിസ്റ്റം സംബന്ധിച്ച് ഇന്ത്യ-ഓട്ടോമോട്ടീവ് റിസർച്ച് അസോസിയേഷനിൽ നിന്നുള്ള ടെസ്റ്റ് സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പ്
8. ഫയർ ക്ലിയറൻസ് ആവശ്യമായ സംഗതികളിൽ ഫയർ സേഫ്റ്റി ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ നിന്നുള്ള ക്ലിയറൻസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
9. വന സംരക്ഷണ പ്രദേശമാണെങ്കിൽ ഫോറസ്റ്റ് പരിസ്ഥിതി ക്ലിയറൻസ് സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
10. ഉടമസ്ഥാവകാശരേഖ/അപേക്ഷകൻ ഉടമയല്ലെങ്കിൽടവർ നിർമ്മാണത്തിനു വേണ്ടിയുള്ളസ്ഥലം/ കെട്ടിടത്തിന്റെമുകൾ ഭാഗം നൽകികൊണ്ടുള്ള സ്ഥലം ഉടമ/കെട്ടിട ഉടമയുടെ പക്കൽ നിന്നുള്ള അനുമതി/ഉടമ്പടി പ്രമാണം.
11. പൊതുജനങ്ങളുടെ സുരക്ഷിതത്വം ഉറപ്പാക്കികൊണ്ട് (With in safe EMR exposure limit) സർവ്വീസ് പ്രൊവൈഡർ സമർപ്പിച്ച സർട്ടിഫിക്കറ്റ് കൈപ്പറ്റിയതിന് ടെലികമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ് നൽകിയരേഖ.

V. അടക്കേണ്ട ഫീസ് - അപേക്ഷാ ഫീസ് 1000 രൂപ

പെർമിറ്റ് ഫി:- ടവറിന് 10,000 രൂപ

പോൾ സ്ട്രക്ചർ ആണെങ്കിൽ 2500 രൂപ

അനുബന്ധ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പട്ടിക II പ്രകാരം

VI അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ - അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ

VII അപ്പീൽ അധികാരി - തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 30 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. ബി.എസ്.എൻ.എൽ- ന് ടവർ സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് പെർമിറ്റ് ഫീസ് ആവശ്യമില്ല.
3. എല്ലാ ടവർ പെർമിറ്റുകളുടെയും പെർമിറ്റ് കാലാവധി ഒരു വർഷത്തേക്ക് മാത്രം
4. പൊതുജനങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള പരാതികളിന്മേൽ തുടർ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിനായി ജില്ലാ കളക്ടർ ചെയർമാനായിട്ടുള്ള 6 അംഗ ജില്ലാതല സമിതിയും, ഐ.ടി. വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി ചെയർമാനായിട്ടുള്ള 6 അംഗ സംസ്ഥാന സമിതിയും രൂപീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. (ജി.ഒ (എം.എസ്) 31/2014/I.T.D തീയതി 5.11.2014)

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

പെർമിറ്റ് കൈമാറ്റം ചെയ്യൽ (റൂൾ 24)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	15 ദിവസം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. വസ്തുകൈമാറ്റം ചെയ്ത വ്യക്തിയുടേയും കൈമാറി കിട്ടിയ വ്യക്തിയുടേയും അപേക്ഷകൾ (5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ അടച്ചത്) 2. അനുവദിക്കപ്പെട്ട പെർമിറ്റിന്റെ അസ്സൽ 3. സ്ഥലം കൈമാറ്റം നടത്തിയത് തെളിയിക്കുന്ന രേഖകളുടെ പകർപ്പ് (അസ്സൽ പരിശോധനക്ക് വിധേയമാക്കണം) 4. കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	25 രൂപ
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	സെക്രട്ടറി ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. കെട്ടിടം ഭാഗികമായി കൈമാറ്റം നടത്തുന്ന സംഗതികളിൽ കെട്ടിട ഉടമ 15 ദിവസത്തിനകം കൈമാറ്റത്തിന്റെ വിവരങ്ങൾ സെക്രട്ടറിയെ അറിയിക്കേണ്ടതും തുടർന്ന് ഒറിജനൽ പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള പ്രവർത്തികൾ നടത്തുന്നതിന് പ്രത്യേക അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതുമാണ്.
2. ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ഭാഗങ്ങളിലായി കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെടുന്ന സംഗതികളിൽ പെർമിറ്റിന്റെ സ്വയംസാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പ് നൽകിയാൽ മതി.
3. പെർമിറ്റ് നഷ്ടപ്പെട്ടിട്ടുള്ള സംഗതികളിൽ ആയത് സംബന്ധിച്ച് സത്യവാങ്മൂലം വസ്തുകൈമാറ്റം ചെയ്തായാൾ നൽകേണ്ടതാണ്.

കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റുകൾ

പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടൽ/പുതുക്കൽ (റൂൾ 17)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	15 ദിവസം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	ഹാജരാക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	1. വെള്ളക്കടലാസിലുള്ള അപേക്ഷ (5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിക്കണം) അനുബന്ധം 29 കാണുക 2. ഒറിജിനൽ പെർമിറ്റും അംഗീകൃത പ്ലാനും
V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	കാലാവധിക്കുള്ളിൽ നിലവിലുള്ള പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ 10% തുക. കാലാവധി കഴിഞ്ഞാൽ പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ 50% അടച്ച് ഒറിജിനൽ പെർമിറ്റ് തീയതി മുതൽ 9 വർഷത്തിലധികരിക്കാതെ പരമാവധി 3 വർഷത്തേക്ക് പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാവുന്നതാണ്.
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	സെക്രട്ടറി ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ
VII	അപ്പീൽ അധികാരി	-	തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. അപേക്ഷയിൻമേൽ സെക്രട്ടറി 15 ദിവസത്തിനകം തീർപ്പ് കൽപ്പിച്ചില്ലെങ്കിൽ ഭരണ സമിതിക്ക് അപേക്ഷ നൽകാവുന്നതാണ്.
2. പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിന് കാലാവധി കഴിഞ്ഞി പെർമിറ്റി തീയതി മുതൽ 9 വർഷത്തിനകം എപ്പോൾ വേണമെങ്കിലും അപേക്ഷിക്കാം.
3. ടെലികമ്മ്യൂണിക്കേഷൻ ടവറിന്റെ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നത് 1 വർഷത്തേക്ക് മാത്രം.

കെട്ടിടത്തിന് നമ്പർ നൽകൽ (വകുപ്പ് 235)

I.	അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്	-	ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
II.	സമയപരിധി	-	പൗരാവകാശ രേഖ പ്രകാരം
III.	ഉദ്യോഗസ്ഥൻ	-	ഗ്രാമ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി
IV.	സമർപ്പിക്കേണ്ട രേഖകൾ:	-	**പെർമിറ്റ് പ്രകാരം പണിത കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച്**

1. വെള്ളക്കടലാസിൽ 5 രൂപ കോർട്ട് ഫീ സ്റ്റാമ്പ് പതിച്ച അപേക്ഷ -
2. ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പ് (ബാധകമായ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മാത്രം)
3. വസ്തു നികുതി ചട്ടം ഫാറം 2/2എയിലുള്ള റിട്ടേൺ (ചട്ടം 11(2))

പെർമിറ്റ് ആവശ്യമില്ലാത്ത കെട്ടിടത്തെ സംബന്ധിച്ച്(ചട്ടം 133)

1. എ2 ഫോറം നൽകിയിട്ടുള്ള സംഗതികളിൽ വെള്ളക്കടലാസിലുള്ള അപേക്ഷ

2 എ2 ഫോറവും അനുബന്ധ രേഖകളും നൽകിയിട്ടില്ല എങ്കിൽ താഴെപ്പറയുന്ന രേഖകൾ അപേക്ഷയോടൊപ്പം ഹാജരാക്കണം

- കെട്ടിടത്തിന്റെ വിവരങ്ങളടങ്ങുന്ന സ്റ്റേറ്റ്മെന്റ് (അനുബന്ധം 31 കാണുക.)
- കെട്ടിടത്തിന്റെ അതിരുകൾ വ്യക്തമാക്കുന്ന സ്വയം തയ്യാറാക്കിയ റഫ് സ്കെച്ച്
- ആധാരത്തിന്റെ പകർപ്പ്
- കൈവശ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്

3. വസ്തു നികുതി ചട്ടത്തിലുള്ള ഫോറം 2/2എയിലുള്ള റിട്ടേൺ (ചട്ടം 11(2))

V.	അടക്കേണ്ട ഫീസ്	-	ആവശ്യമില്ല
VI	അന്വേഷണ ഉദ്യോഗസ്ഥർ	-	സെക്രട്ടറി ചുമതലപ്പെടുത്തുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥൻ
VII	അപ്പീൽ/ റിവിഷൻ അധികാരി	-	1. പഞ്ചായത്ത് ഭരണസമിതി 2. തദ്ദേശഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കായുള്ള ട്രൈബ്യൂണൽ

കുറിപ്പ്:

1. പെർമിറ്റ് ആവശ്യമായ സംഗതികളിൽ പെർമിറ്റ് കൂടാതെ പണിതതാണെങ്കിൽ റഗുലറൈസേഷൻ ഉത്തരവിന്റെ പകർപ്പ് ഹാജരാക്കണം
2. കെ.പി.ആർ. സെക്ഷൻ 207 അനുസരിച്ച് നികുതി ഒഴിവാക്കിയിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ ഫോറം 2 എ യിലുള്ള റിട്ടേൺകൂടി അപേക്ഷകൻ സമർപ്പിക്കണം. (വസ്തു നികുതി ചട്ടം 17 (2)).
3. കെ.പി.ബി.ആർ ചട്ടം ലംഘിച്ച് 1500 ച. അടി വരെ നിർമ്മിച്ച വ്യക്തിഗത വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് വൈദ്യുതി കണക്ഷൻ റേഷൻ കാർഡ്, കുടിവെള്ളകണക്ഷൻ, വോട്ടർപട്ടികയിൽ പേര് ചേർക്കൽ എന്നിവയ്ക്ക് വേണ്ടി UA നമ്പർ

   നൽകി താമസ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകാവുന്നതാണ്. ജി.ഒ.(എം.എസ്)170/ 2016/തസ്വഭവ തീയതി 16.11.2016 ആന്റ് ജി.ഒ. (എം.എസ്) 174/2016/തസ്വ വ തീയതി 23.11.2016).
4. അപേക്ഷ ലഭിച്ചില്ലെങ്കിലും നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ച കെട്ടിടത്തിന് നമ്പർ പതിക്കാൻ സെക്രട്ടറി ബാദ്ധ്യസ്ഥനാണ്.
5. മൊബൈൽ ടവറുകളുടെ കാര്യത്തിൽ കമ്പനികൾ വസ്തു നികുതി അടവാക്കുന്നതിന് വീഴ്ചവരുത്തിയാൽ ടവർ സ്ഥിതിചെയ്യുന്ന സ്ഥലം/കെട്ടിട ഉടമകൾ നികുതി അടവാക്കിക്കൊള്ളാം എന്ന സമ്മതപത്രം/സാക്ഷ്യപത്രം കൂടി കെട്ടിട/സ്ഥല ഉടമകളിൽ നിന്നും വാങ്ങി മാത്രമേ നമ്പർ അനുവദിക്കാൻ പാടുള്ളൂ. (സർക്കുലർ നമ്പർ സി3 18009/2017/തീയതി 25.10.2017, പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം).

APPENDIX-O

[See rule 49]

DECLERATION BY ARCHITECT, ENGINEER etc.. REGARDING THE FIRE PROTECTION REQUIREMENT

I hereby declare that all requirement in respect of fire protection shall conform to part IV, Fire and Life safety, National Building Code of India, 2005 and amendment No:3 on Part IV under Fire Protection Annexure II, as amended from time to time for the building.

Signature:

Name and address of Architect/
Building Designer/ Engineer/
Supervisor

Place:

Date:

DECLERATION BY OWNER REGARDING THE FIRE PROTECTION REQUIREMENT

I hereby declare that All requirement in respect of fire protection shall conform to part IV, Fire and Life safety, National Building Code of India, 2005 and amendment No:3 on Part IV under Fire Protection Annexure II, as amended from time to time for the building.

Signature:

Place:
Date:

Name and address of Owner

അനുബന്ധം

അനുബന്ധം -1

കേരള സർക്കാർ

നം.12900/ആർ.എ 1/2015/തസ്വഭവ

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ.എ) വകുപ്പ്
തിരുവനന്തപുരം, തീയതി:02.12.2015

സർക്കുലർ

വിഷയം: തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ സ്വീകരിക്കേണ്ട നടപടിക്രമങ്ങൾ - സംബന്ധിച്ച്.

സൂചന:
1. 20.06.2007 ലെ നമ്പർ 24136/ആർ.എ 1/2007/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
2. 24.07.2010 ലെ നമ്പർ 22044/ആർ.എ 1/2010/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
3. 13.02.2012 ലെ നമ്പർ 818/ആർ.എ 3/2012/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
4. 30.10.2012 ലെ നമ്പർ 59177/ആർ.എ 1/2013/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
5. 30.12.2013 ലെ നമ്പർ 75419/ആർ.എ 1/2013/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
6. 19.05.2014 ലെ നമ്പർ 29342/ആർ.എ 1/2014/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.
7. 22.08.2014 ലെ നമ്പർ 46871/ആർ.എ 1/2014/തസ്വഭവ സർക്കുലർ.

സംസ്ഥാനത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രാബല്യത്തിൽ വരുത്തി സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കുകയും, തുടർന്ന് ഇവ കാര്യക്ഷമമായും ഫലപ്രദമായും നടപ്പാക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ചുള്ള മാർഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ സൂചനയിലെ സർക്കുലറുകൾ പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. എങ്കിലും ഇപ്പോഴും കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകൾ സ്വീകരിക്കുന്നതിലും, തുടർനടപടികൾ കൈക്കൊള്ളുന്നതിലും പല തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലും വ്യത്യസ്ത രീതികളാണ് അവലംബിച്ചു വരുന്നതെന്നും, തെറ്റായ നടപടിക്രമങ്ങൾ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും, ഫയലുകളും, രജിസ്റ്ററുകളും, റിപ്പോർട്ടുകളും ശരിയായി തയ്യാറാക്കുന്നതിലും പാലിക്കുന്നതിലും അപാകതകൾ കണ്ട് വരുന്നെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്) റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. മേൽ വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകൾ പരിശോധിക്കുന്നതിൽ കൂടുതൽ വ്യക്തതയും സുതാര്യതയും കാര്യക്ഷമതയും ഉണ്ടാകുന്നതിനായി താഴെപ്പറയുന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു. പ്രസ്തുത മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങൾ എല്ലാ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളും കർശനമായി പാലിക്കേണ്ടതാണ്.

1. തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ സൂചന ഒന്നിലെ 20.06.2007 ലെ 24136/ആർ.എ 1/2007/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിലെ അപ്പൻഡിക്സ് ഒന്നിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള പ്രകാരം കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷ രജിസ്റ്റർ എല്ലാ തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിലും കൃത്യമായി വിവരങ്ങൾ രേഖപ്പെടുത്തി പരിപാലിക്കേണ്ടതാണ്. രജിസ്റ്ററിലെ പേജ് നമ്പർ നമ്പർ ക്രമത്തിൽ രേഖപ്പെടുത്തി സെക്രട്ടറി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷ സംബന്ധമായ മുഴുവൻ വിവരങ്ങളും രജിസ്റ്ററിലെ ബന്ധപ്പെട്ട കോളങ്ങളിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. രജിസ്റ്ററിലെ വിവരങ്ങൾ വ്യക്തമായും പൂർണമായും വൃത്തിയായും രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. രജിസ്റ്ററിലെ വരികളെല്ലാം പൂർണമായി വിനിയോഗിക്കേണ്ടതാണ്. രേഖപ്പെടുത്തലുകൾക്കിടയിൽ ശൂന്യമായി ഇടുന്ന പേജുകളും വരികളും റദ്ദു ചെയ്ത് ആയത് സെക്രട്ടറി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

(തുടർച്ച.....2)

7. ബന്ധപ്പെട്ട സെക്ഷൻ ക്ലർക്കിന്റെ നോട്ടിൽ ഉടമസ്ഥതയ്ക്ക് ആധാരമായ രേഖകളുടെ പരിശോധന, അപേക്ഷകന്റെ ഉടമസ്ഥാവകാശം, അപേക്ഷയിലെ ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണാവകാശം, എന്നിവ സംബന്ധിച്ച് പരാമർശം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നപക്ഷം പെർമിറ്റ് ഫീസ്/കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് സംബന്ധമായ കണക്കാക്കലുകൾ നോട്ടിൽ വ്യക്തമാക്കേണ്ടതും പെർമിറ്റ് നിരസിക്കുന്നപക്ഷം വ്യക്തമായ കാരണങ്ങൾ നോട്ടിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

8. 30.10.2012 ലെ നമ്പർ 59177/ആർ.എ 1/2013/തസ്വഭവ, 30.12.2013 തീയതിയിലെ നമ്പർ 75419/ആർ.എ 1/2013/തസ്വഭവ എന്നീ സർക്കുലറുകളിൽ അനുശാസിക്കും പ്രകാരം ഫയലിലെ എല്ലാ കുറിപ്പുകളുടെയും സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തലുകളുടെയും ഉത്തരവുകളുടെയും ചുവടെ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥന്റെ പേര്, തസ്തിക, ഫോൺ നമ്പർ എന്നിവ നിർബന്ധമായും രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്/സീൽ പതിപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

9. അപേക്ഷയിൽ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിൽ കാലതാമസമുണ്ടെങ്കിൽ കാരണം രജിസ്റ്ററിലും ഫയലിലും വ്യക്തമാക്കിയിരിക്കേണ്ടതാണ്. യഥാസമയം അപേക്ഷകനു നോട്ടീസ് നൽകേണ്ടതും ഇതിന്റെ പകർപ്പ് ഫയലിൽ സൂക്ഷിച്ചിരിക്കേണ്ടതുമാണ്. നോട്ടീസ് സംബന്ധമായി ഫയലിലെ നോട്ട് ഭാഗത്തും കെട്ടിടനിർമ്മാണ രജിസ്റ്ററിലും രേഖപ്പെടുത്തലുകൾ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

10. കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്ന ഫയലുകൾ പരിശോധനയ്ക്കായി ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് കൈമാറുന്നതു സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ കൃത്യമായി യഥാസമയം രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

11. സാങ്കേതിക വിഭാഗത്തിന്റെയും ബന്ധപ്പെട്ട സെക്ഷനിലെയും പരിശോധനയ്ക്കു ശേഷം അനുമതി നൽകാവുന്നതാണെങ്കിൽ ഫയൽ പെർമിറ്റ് അധികാരിയുടെ അംഗീകാരത്തിനായി സമർപ്പിക്കേണ്ടതും അംഗീകാരം നൽകാവുന്നതെങ്കിൽ പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടയ്ക്കുന്നതിനു അപേക്ഷകനു നിർദ്ദേശം നൽകുന്നതിനു അധികാരി ഉത്തരവാകേണ്ടതുമാണ്.

12. 22.08.2014 ലെ 46871/ആർ.എ 1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ അനുശാസിക്കും പ്രകാരം പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നതിനു മുൻപായി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന മുൻകൂർ അനുമതികൾ എല്ലാം ലഭ്യമാക്കിയെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. പ്രസ്തുത അനുമതികളുടെ നമ്പരും തീയതിയും പെർമിറ്റിലും അപ്രൂവ്ഡ് പ്ലാനിലും രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

13. മതിയായ പെർമിറ്റ് ഫീസ് അടയ്ക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് ഇതിന്റെ വിവരങ്ങൾ (രസീത് നമ്പർ, തീയതി, തുക എന്നിവ ഫയലിൽ രേഖപ്പെടുത്തി, കരടു പെർമിറ്റ് തയ്യാറാക്കി രജിസ്റ്ററിൽ വേണ്ട രേഖപ്പെടുത്തലുകൾ നടത്തി അംഗീകാരത്തിനായി അധികാരിക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. അപേക്ഷയും ഫീസ് അടവും രജിസ്റ്റർ ഒത്തുനോക്കി പരിശോധിച്ച് അധികാരി പെർമിറ്റ് അംഗീകരിക്കാവുന്നതാണ്. അംഗീകൃത പ്ലാനുകളിൽ പെർമിറ്റ് നമ്പർ, തീയതി, വ്യവസ്ഥകൾ (ഉണ്ടെങ്കിൽ), കാലാവധി, പെർമിറ്റ് ഫീസ് വിശദാംശങ്ങൾ എന്നിവ പെർമിറ്റ് അധികാരി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. രജിസ്റ്ററിൽ പെർമിറ്റ് നമ്പർ, തീയതി എന്നിവ വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. തുടർന്ന് അപേക്ഷകന് അംഗീകൃത പ്ലാനുകളുടെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ പകർപ്പ്, പെർമിറ്റ് എന്നിവ നൽകേണ്ടതാണ്.

(തുടർച്ച.....4)

14. 13.02.2012 ലെ 818/ആർ.എ 3/2012/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകളിൽ സൂക്ഷ്മപരിശോധന നടത്തിയ ശേഷം കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ കർശനമായി പാലിച്ചുകൊണ്ടു മാത്രമേ നിർമ്മാണാനുമതി നൽകാവൂ എന്ന് അനുശാസിക്കുന്നു. ഇത് പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

15. കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി പത്രത്തിന്റെയും (പെർമിറ്റ്), അംഗീകൃത പ്ലാനുകളുടെയും കോപ്പി നിർബന്ധമായും ഫയലിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതാണ്. അംഗീകൃത പ്ലാനിലും പെർമിറ്റിലും, പെർമിറ്റ് നമ്പർ, വ്യവസ്ഥകൾ, കാലാവധി, നിരാക്ഷേപ പത്രങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ, ലേഔട്ട് അംഗീകാരത്തിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ (ആവശ്യമെങ്കിൽ) അംഗീകാരം നൽകുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ഒപ്പും പേരു വിവരങ്ങളും രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

16. കെട്ടിടനിർമ്മാണ നിയമങ്ങൾ അനുശാസിക്കുന്ന രീതിയിൽ കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷകളിൽ നിശ്ചിത സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ തന്നെ തീരുമാനമെടുക്കേണ്ടതാണ്. കൂടുതൽ രേഖകൾ/വിശദാംശങ്ങൾ ആവശ്യമുള്ളപക്ഷം അപേക്ഷകനെ യഥാസമയം രേഖാമൂലം അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. ആയതിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് കറസ്പോണ്ടൻസ് ഫയലിൽ സൂക്ഷിക്കേണ്ടതുമാണ്.

17. കെ.എം.ബി.ആർ.ലെ ചട്ടം 143, കെ.പി.ബി.ആർ. ചട്ടം 134 പ്രകാരമുള്ള ക്രമവൽക്കരണ അപേക്ഷയിൽ അപേക്ഷാഫാറം, അപേക്ഷാഫീസ്, ക്രമവൽക്കരണം അനുവദിക്കുന്നതോ നിരസിക്കുന്നതോ ആയ അറിയിപ്പ്, കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ്, അപ്പൻഡിക്സ് ഐയിലുള്ള ക്രമവൽക്കരണ ഉത്തരവ്, അപ്പൻഡിക്സ് ജെയിലുള്ള രജിസ്റ്റർ മുതലായവ ബാധകമായ രീതിയിൽ ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

18. അനുവദിക്കപ്പെട്ട പെർമിറ്റ് കെ.എം.ബി.ആർ.ലെ ചട്ടം 15 എ/കെ.പി.ബി.ആർ.ലെ ചട്ടം 17 പ്രകാരം നീട്ടുന്നതിനോ (എക്സ്റ്റൻഷൻ) പുതുക്കുന്നതിനോ (റിന്യൂവൽ) അപേക്ഷ കാലേക്കൂട്ടി സമർപ്പിക്കപ്പെടുന്നുവെന്നും സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ തന്നെ നീട്ടിയ/പുതുക്കിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കപ്പെടുന്നുവെന്നും സെക്രട്ടറി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. കാലതാമസമുണ്ടാകുന്നപക്ഷം മതിയായ വിശദീകരണം ഫയലിൽ രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. നീട്ടിയ/പുതുക്കിയ പെർമിറ്റിൽ കാലഹരണപ്പെട്ട പെർമിറ്റിന്റെ പരാമർശം ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്. പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി നീട്ടുന്നതായുള്ള സാക്ഷ്യപത്രങ്ങൾ, കാലഹരണപ്പെട്ട പെർമിറ്റിൽ തന്നെ പുതിയ കാലാവധി രേഖപ്പെടുത്തലുകൾ നൽകുന്ന രീതികൾ പൂർണ്ണമായും ഒഴിവാക്കേണ്ടതാണ്.

19. അനുവദിക്കപ്പെട്ട പെർമിറ്റിലെ അംഗീകൃത പ്ലാനിലെ നിർമ്മാണ സ്ഥലം, സ്ഥല വിസ്തീർണം, നിർമ്മിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ (കെട്ടിടങ്ങളുടെ) വിസ്തീർണം, ഉയരം, ഉപയോഗം, സ്ഥാനം, നിലകളുടെ എണ്ണം, കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലേഔട്ട് മുതലായവയിൽ എന്തെങ്കിലും വ്യതിയാനം (ചട്ടം കെ.എം.ബി.ആർ/കെ.പി.ബി.ആർ 10 നു കീഴിൽ അനുവദനീയമായ പ്രവൃത്തികൾ ഒഴികെയുള്ളവ) ഉണ്ടെങ്കിൽ പുതിയ പെർമിറ്റാണ് നൽകേണ്ടത്. പെർമിറ്റ് നീട്ടിക്കൊടുക്കുകയോ പുതുക്കുകയോ ചെയ്യാവുന്നതല്ല. ഇതിലേയ്ക്കുള്ള അപേക്ഷ പുതിയ അപേക്ഷയായി പരിഗണിക്കേണ്ടതും പുതിയ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്ന രീതിയിലെ ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

(തുടർച്ച.....5)

20. നിലവിൽ സാധുവായ പെർമിറ്റുള്ള പ്ലോട്ടിൽ മറ്റൊരു നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതിക്കായി അപേക്ഷ ലഭിക്കുമ്പോൾ നിലവിലെ എല്ലാ നിർമ്മാണങ്ങളും (പൂർത്തിയായവയുടെ നമ്പർ, നിർമ്മാണത്തിലിരിക്കുന്നവയുടെ പെർമിറ്റ് നമ്പർ, ഇവ സഹിതം) പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. ഒരേ സ്ഥാനത്ത് സാധുവായ രണ്ടു പെർമിറ്റുകൾ ഒരേസമയം ഉണ്ടാകുവാൻ പാടുള്ളതല്ല. ആവശ്യമുള്ളപക്ഷം പെർമിറ്റ് സറണ്ടർ ചെയ്ത ശേഷം ആയത് പെർമിറ്റ് രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ ശേഷം മാത്രമേ പുതിയ പെർമിറ്റ് നൽകാവൂ.

21. കംപ്ലീഷൻ പ്ലാനുകളും കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റും ലഭിക്കുന്നമുറയ്ക്ക് നിർമ്മാണം പരിശോധിച്ച് ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സെക്രട്ടറി അപേക്ഷകന് നൽകേണ്ടതാണ്. തുടർന്ന് കെട്ടിടനമ്പർ അനുവദിക്കുന്നതിന് നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

22. ഭാഗികമായി നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ച് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സമർപ്പിക്കപ്പെടുന്ന നിർമ്മാണങ്ങളിൽ ഭാഗികമായുള്ള കെട്ടിടഭാഗത്തിനു ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുമ്പോൾ പെർമിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള പൂർത്തിയായ കെട്ടിടത്തിനു ബാധകമായ എല്ലാ ചട്ടങ്ങളും പൂർണമായി പാലിക്കുന്നുവെന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതും ആയത് രജിസ്റ്ററിൽ പ്രത്യേകം രേഖപ്പെടുത്തേണ്ടതും തുടർ നിർമ്മാണം നടത്തുന്ന മുറയ്ക്ക് അന്തിമ പൂർത്തീകരണം ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.

23. കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവർത്തന ലൈസൻസ് നൽകുന്ന അവസരത്തിൽ നിർദ്ദിഷ്ട ഉപയോഗം കെട്ടിടത്തിനു അനുമതി നൽകിയ അതേ ഒക്കുപ്പൻസി വിഭാഗത്തിൽ തന്നെയുള്ളതാണോ എന്ന് പരിശോധിച്ച് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. വിനിയോഗമാറ്റം ഉള്ളപക്ഷം കെട്ടിടം വിനിയോഗമാറ്റത്തിന് ചട്ടപ്രകാരം തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

24. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ 19.05.2014 തീയതിയിലെ 29342/ആർ.എ 1/2014/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നിർദ്ദേശിച്ച മാതൃകയിലുള്ള രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തി നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. 24.07.2010 തീയതിയിലെ 22044/ആർ.എ 1/2010/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കുലറിൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശങ്ങളുടെ വെളിച്ചത്തിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്കെതിരെ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

25. എല്ലാ മാസവും നിശ്ചിത ദിവസം സെക്രട്ടറിയോ ചുമതലപ്പെടുത്തിയ മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥനോ രജിസ്റ്റർ പരിശോധിക്കേണ്ടതും വിവരങ്ങൾ പൂർണമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടെന്നും രജിസ്റ്ററിലെ ക്രമപ്രകാരം അപേക്ഷകളിൽ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നുണ്ട് എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതുമാണ്. പരിശോധിച്ച വിവരം തീയതി വച്ച് രജിസ്റ്ററിൽ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തേണ്ടതുമാണ്.

എ.പി.എം.മുഹമ്മദ് ഹനീഷ്
സെക്രട്ടറി

1. പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം (ഈ സർക്കുലറിന്റെ പകർപ്പ് അടിയന്തിരമായി എല്ലാ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിമാർക്കും ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്).
2. നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം (ഈ സർക്കുലറിന്റെ പകർപ്പ് അടിയന്തിരമായി എല്ലാ മുൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിമാർക്കും ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്).

(തുടർച്ച.....6)

അനുബന്ധം -2

കേരള സർക്കാർ

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ഇആർഎ) വകുപ്പ്

നം.തസ്വഭവ-ഇആർഎ3/65/2017-തസ്വഭവ തിരുവനന്തപുരം, തീയതി, 21.04.2017.

സർക്കുലർ

വിഷയം: തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ സെക്രട്ടറിമാരും മറ്റും പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകളിൽ പൊതുവായി കണ്ടുവരുന്ന ന്യൂനതകൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനായുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ - സംബന്ധിച്ച്.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ സെക്രട്ടറിമാർ ക്വാസി-ജുഡീഷ്യൽ അധികാരം ഉപയോഗിച്ച് പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകൾക്കെതിരെയുള്ള ബഹുഭൂരിപക്ഷം കേസുകളിലും ഉത്തരവുകളിൽ തിരുത്തൽ വരുത്തേണ്ടിവരുന്നതായി സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ ക്വാസി-ജുഡീഷ്യൽ അധികാരം ഉപയോഗിച്ച് പുറപ്പെടുവിക്കുന്ന ഉത്തരവുകളിൽ വീഴ്ചകളും കോടതി ഇടപെടലുകളും ഒഴിവാക്കുന്നതിനും, ഭരണനിർവ്വഹണവും നിയമപാലനവും സുഗമമാക്കുന്നതിനുമായി ചുവടെ ചേർക്കുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ/അധികാരികൾ ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

എ) നിയമപ്രകാരം തീരുമാനമെടുക്കാനുള്ള വിവേചനാധികാരം സെക്രട്ടറിയിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളിൽ അന്തിമതീരുമാനം എടുക്കുന്നത് സെക്രട്ടറിയുടെ സ്വന്തം അഭിപ്രായത്തിന്റെയും ബോധ്യത്തിന്റെയും അടിസ്ഥാനത്തിലായിരിക്കണം. ഇതു സംബന്ധിച്ച് പഞ്ചായത്ത്/മുനിസിപ്പൽ സഭകളുടെയോ അവയുടെ തലവൻമാരുടെയോ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പൊതുവായുണ്ടെങ്കിൽപോലും, സെക്രട്ടറി ബന്ധപ്പെട്ട വിഷയത്തിന്മേൽ സ്വന്തമായി പരിശോധന നടത്തി രേഖകളുടേയും വസ്തുതകളുടേയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ സ്വതന്ത്രമായ തീരുമാനം എടുക്കുകയും സ്വതന്ത്രമായി എടുത്ത തീരുമാനമാണെന്നും, പരിശോധിച്ച വസ്തുതകൾ ഏതെന്നും ബോധ്യമാകുംവിധം ഉത്തരവ് തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

ബി) എല്ലാ ഉത്തരവുകളിലും ചുരുക്കത്തിലെങ്കിലും കാര്യകാരണങ്ങൾ വിശദമാക്കേണ്ടതാണ്.

സി) പരാതി ലഭിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലും മറ്റും ഇടക്കാല ഉത്തരവ് നൽകും മുമ്പ് പരാതിയിന്മേൽ സ്ഥലപരിശോധന (ഇൻസ്പെക്ഷൻ) നടത്തിപ്പിക്കുകയും അത്തരം ഇൻസ്പെക്ഷൻ റിപ്പോർട്ട് പരിശോധിച്ചതിൽ നിന്ന് മനസിലാക്കിയ കാര്യങ്ങൾ കൃത്യമായി ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച് മാത്രം സ്റ്റോപ്പ് മെമ്മോ, മരവിപ്പിക്കൽ ഉത്തരവുകൾ എന്നിവ പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതുമാണ്. പൊതുജന പരാതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലല്ലാതെ, മറ്റ് വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും മറ്റും ലഭിക്കുന്ന അറിയിപ്പുകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് ഇത്തരം ഉത്തരവുകൾ നൽകുന്നത് എങ്കിലും, അതിൻമേലും പരിശോധന നടത്തുകയും, പരിശോധനയിൽ നിന്ന് മനസിലാക്കിയ കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ച് ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കുകയും, സ്ഥലപരിശോധന നടത്തുന്നതിന് മുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷികൾക്ക് നോട്ടീസ് നൽകുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

ഡി) കെട്ടിട പെർമിറ്റ് റദ്ദ ചെയ്യുമ്പോൾ കെ.പി.ബി.ആർ. 18-ാം വകുപ്പിലും കെ.എം.ബി.ആർ 16-ാം വകുപ്പിലും പറയുന്ന കാര്യങ്ങളുടെയും വസ്തുതകളുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാത്രം വേണം ഉത്തരവിടാൻ. ടി വകുപ്പുകളിൽ പറയുന്ന നാലുതരം കാര്യങ്ങളിൽ ഏതിന്റെ ലംഘനമാണ് ആരോപിക്കപ്പെടുന്നതെന്നും, അത് എപ്രകാരം ലംഘിക്കപ്പെട്ടെന്നും, അതിൽ കെട്ടിട ഉടമയുടെ പങ്ക് എന്താണെന്നും, അത് കണ്ടുപിടിച്ചത് എങ്ങിനെയാണെന്നും മറ്റും പെർമിറ്റ് റദ്ദുചെയ്യുംമുൻപ് ഉടമയ്ക്ക് നൽകുന്ന കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസിൽ പറഞ്ഞിരിക്കണം. അത്തരം കാര്യങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചുള്ള വിശദീകരണമാണ് ഉടമയിൽ നിന്ന് ആവശ്യപ്പെടേണ്ടത്. 7 ദിവസത്തെ സമയമെങ്കിലും വിശദീകരണത്തിന് നൽകണം. കെ.പി.ബി.ആർ. 18-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം, വിശദീകണത്തിനുള്ള നോട്ടീസിനു പുറമെ ഉടമയെ നേരിട്ട് കേൾക്കുകയും വേണം. കെ.എം.ബി.ആർ-ൽ അപ്രകാരം പറയുന്നില്ലെങ്കിലും ഉടമയെ കേൾക്കുന്നതാണ് ഉചിതം. ഇതേ മാതൃകയിൽ വേണം ലൈസൻസ് റദ്ദ ചെയ്യാനുള്ള നടപടികളും സ്വീകരിക്കേണ്ടത്. ഏഴ് ദിവസത്തിനകം വിശദീകരണം ആവശ്യപ്പെട്ടും, മൊത്തം 15 ദിവസത്തിന് ശേഷം ഹിയറിംഗ് തീയതി നിശ്ചയിച്ചിട്ടുമുള്ള ഒറ്റ നോട്ടീസ് നൽകിയാൽ മതിയാകും.

ഇ) നോട്ടീസ് ഉടമയ്ക്ക് നേരിട്ടോ രജിസ്റ്റേർഡ് തപാൽ മുഖേനയോ നൽകണം. നേരിട്ട് നൽകുമ്പോൾ കൃത്യമായ കൈപ്പറ്റ് രസീത് വാങ്ങണം. പേരും ഒപ്പും തീയതിയും ശ്രദ്ധപൂർവ്വം രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം. ഇങ്ങനെ കൈപ്പറ്റാൻ ഉടമ തയ്യാറാകാത്തപക്ഷം, അയാളുടെ സ്ഥിരതാമസസ്ഥലത്ത് നോട്ടീസ് ഒട്ടിച്ച ശേഷം, അപ്രകാരം ചെയ്തതിന് ഒരു കുറിപ്പ് തയ്യാറാക്കി വീട്ടുനമ്പരും മറ്റും കാണിച്ച് അയൽവാസികളെ സാക്ഷിയാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

എഫ്) പെർമിറ്റ്/ലൈസൻസ് ഉടമയുടെ വിശദീകണം തൃപ്തികരമല്ലാത്തപക്ഷം, അയാൾ പറഞ്ഞ കാര്യങ്ങൾ ഓരോന്നും പ്രത്യേകം പരാമർശിച്ച് അത് എന്തുകൊണ്ട് തൃപ്തികരമല്ലെന്ന് ഉത്തരവിൽ പറയേണ്ടതാണ്.

ജി) സെക്രട്ടറിയുടെ ചുമതലകൾ പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 184-ാം വകുപ്പ് (പ്രസിഡന്റിന്റെ അനുമതിയോടെ), മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 50 (2)-ാം വകുപ്പ് ഇവ പ്രകാരം ടിയാന്റെ കീഴുദ്യോഗസ്ഥർക്ക് കൈമാറുമ്പോൾ എഴുതിതയ്യാറാക്കിയ രേഖ ആവശ്യമാണ്. "എന്നിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിക്കുവാൻ ----------നെ ചുമതലപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു" എന്ന് ഫയലിൽ കാണിക്കുകയും, അപ്രകാരം അധികാരം സിദ്ധിച്ചുവെന്ന് ചുമതല കൈമാറിക്കിട്ടിയ ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ടിയാൻ നൽകുന്ന നോട്ടിസിലും ഉത്തരവിലും കാണിക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്. ഇപ്രകാരം സിദ്ധിച്ച അധികാരം വിനിയോഗിച്ചല്ലാതെ മറ്റ് ഉദ്യോഗസ്ഥർ സെക്രട്ടറിയുടെ അധികാരപരിധിയിൽ വരുന്ന കാര്യങ്ങളിൽ ഉത്തരവിടാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

എച്ച്) പെർമിറ്റും ലൈസൻസും സംബന്ധിച്ചുള്ള അപേക്ഷകളിൽ തീരുമാനമെടുക്കുവാൻ അനുവദിച്ചിരിക്കുന്ന സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ തീരുമാനം എടുക്കുകയും, അത്തരം ഉത്തരവുകൾ പുറപ്പെടുവിച്ചുകഴിഞ്ഞാൽ അതിന്റെ പകർപ്പ് സമയപരിധിക്കുള്ളിൽതന്നെ അപേക്ഷകന് നൽകി രസീത് വാങ്ങുകയും ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

ഐ) അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾക്കെതിരെ നടപടി എടുക്കുമ്പോൾ പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 235 ഡബ്ല്യു (1) മുതൽ (3) വരെയുള്ള വകുപ്പുകളിൽ (മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 406 (1) മുതൽ (3) വരെ വകുപ്പുകളിൽ) പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന നടപടികൾ കൃത്യമായി പാലിക്കണ്ടതാണ്. ഇവ പ്രത്യേകം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതുമാണ്.

(i). താല്ക്കാലിക ഉത്തരവിനോടൊപ്പം കാരണം കാണിക്കൽ നോട്ടീസ് നൽകണം. രണ്ടിനും പ്രത്യേകം രസീത് വാങ്ങുന്നതാണ് ഉചിതം. അല്ലെങ്കിൽ രണ്ടും വേർതിരിക്കാൻ പറ്റാത്തവിധം ഒരേ കടലാസിൽ പ്രിന്റ് ചെയ്ത് നൽകാവുന്നതും അതിന്റെ പകർപ്പിൽ ഒപ്പിടുവിച്ച് രസീതായി വാങ്ങാവുന്നതുമാണ്.

(ii). താൽക്കാലിക ഉത്തരവിൽ നിയമലംഘനം നടന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ ഏത് ഭാഗത്ത്, എന്തു പരിധി വരെ, ഏതുവിധത്തിൽ, എത്ര വ്യാപ്തിയിൽ ലംഘനം നടന്നുവെന്നും അവ ഏത് വകുപ്പിന് എതിരാണെന്നും കാണിക്കണം. (ഉദാ: --------- തീയതിയിൽ ഈ കാര്യാലയത്തിലെ ----------ഉദ്യോഗസ്ഥൻ നടത്തിയ സ്ഥലപരിശോധനയിൽ ബോദ്ധ്യപ്പെട്ട കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ച് ടിയാൻ നൽകിയ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം താങ്കളുടെ ..... നമ്പർ കൊമേഴ്സ്യൽ/റെസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ തെക്ക് വശം, കിഴക്ക് പടിഞ്ഞാറ് 12 മീറ്റർ നീളത്തിലും $2^1/_2$ മീറ്റർ വീതിയിലും ഏകദേശം 3 മീറ്റർ പൊക്കത്തിലുമായി ---------- നിർമ്മാണ വസ്തുക്കൾ ഉപയോഗിച്ച് -------- കാലയളവിന് ഇടയിൽ / പുതുതായി ഒരു മുറി അനധികൃതമായി പണിതതായി കാണുന്നു. ആ ഭാഗത്ത് നിർബന്ധമായും തുറസ്സായി ഇടേണ്ടിയിരുന്ന 1.2 മീറ്റർ അകലം ഇപ്പോൾ 20 സെ.മി. ആയി ചുരുങ്ങിയിരിക്കുന്നു. ഇത് ------ ഉം ------- ഉം ചട്ടങ്ങളുടെ ലംഘനമാണ് ----------)

(iii). താല്ക്കാലിക ഉത്തരവിന് വിശദീകരണം ആവശ്യപ്പെടുന്ന നോട്ടീസിൽ തന്നെ എതിർകക്ഷിയെ നേരിൽ കേൾക്കുവാൻ തീയതി നിർണ്ണയിച്ച് അറിയിക്കാവുന്നതാണ്. നേരിൽ കേട്ട ശേഷം അന്തിമ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുമ്പോൾ പ്രിന്റഡ് ഫോം ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് പകരം, ചുരുങ്ങിയ വാക്കുകളിൽ എതിർകക്ഷി നൽകിയ വിശദീകരണം ഓരോന്നും എന്തുകൊണ്ട് സ്വീകാര്യമല്ലെന്ന് വ്യക്തമാക്കി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്.

(iv). അനധികൃത കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം, ബന്ധപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങളും നിയമവും നിലവിൽ വരുന്നതിന് മുൻപാണെന്ന് തർക്കം പറയുന്ന കേസുകളിൽ, ആദ്യ സ്ഥലപരിശോധനാ റിപ്പോർട്ട് നൽകിയത് അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയറെ പോലുള്ള വിദഗ്ദ്ധൻ അല്ലെങ്കിൽ, എതിർകക്ഷിക്ക് നോട്ടീസ് നൽകി വീണ്ടും ഒരു വിദഗ്ദ്ധനെക്കൊണ്ട് നിർമ്മിതിയുടെ കാലപ്പഴക്കം പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. അതിർത്തി തർക്കവും മറ്റും ഉന്നയിക്കുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ അംഗീകൃത പ്ലാനുമായി സ്ഥലത്തിന്റെ കിടപ്പ് ഒത്തുനോക്കേണ്ടതുണ്ടെങ്കിൽ, നോട്ടീസ് നൽകി അപ്രകാരം ചെയ്യേണ്ടതാണ്. അത്തരത്തിൽ ലഭ്യമാകുന്ന റിപ്പോർട്ടിന്റെ പകർപ്പ് എതിർകക്ഷിക്കു നല്കി കൂടുതൽ വിശദീകരണം ആരായണം. തുടർന്ന് മാത്രം നേരത്തെ പറഞ്ഞ പ്രകാരമുള്ള അന്തിമ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുകയും അനധികൃത നിർമ്മാണം നീക്കുന്നതിനായി 15 ദിവസത്തെ സമയം അനുവദിക്കേണ്ടതാണ്.

ജെ) പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ നിരസിക്കുമ്പോൾ ബന്ധപ്പെട്ട നിയമത്തിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന വകുപ്പുകളിൽ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിരിക്കുന്ന കാരണങ്ങൾ കാണിച്ചുകൊണ്ടായിരിക്കണം അങ്ങനെ ചെയ്യേണ്ടത്. (കെ.പി.ബി.ആർ.-ന്റെയും കെ.എം.ബി.ആർ.-ന്റെയും 13-ാം ചട്ടം, പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 235 എൽ വകുപ്പ്, മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 393-ാം വകുപ്പ് എന്നിവ കാണുക)

കെ) (1) പഞ്ചായത്ത്/മുനിസിപ്പൽ സഭകൾ സ്വന്തമായി തീരുമാനം എടുക്കേണ്ട കാര്യങ്ങളിൽ ബന്ധപ്പെട്ട നിയമത്തിൽ പറഞ്ഞിരിക്കുന്ന കാര്യങ്ങളുടെയും വസ്തുതകളുടെയും രേഖകളുടെയും മാത്രം അടിസ്ഥാനത്തിൽ തീരുമാനിക്കണം. പരിശോധിച്ച രേഖകൾ, വസ്തുതകൾ എന്നിവ തീരുമാനത്തിൽ ചുരുക്കി വിവരിക്കേണ്ടതാണ്.

(2) സ്ഥാപനങ്ങൾ തുടങ്ങുംമുൻപ് നൽകേണ്ട പെർമിറ്റ് സംബന്ധിച്ച് സഭ പരിഗണിക്കേണ്ടത് സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ട്, പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 233 (4)-ാം വകുപ്പിലും മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 448 (4)-ാം വകുപ്പിലും പറയുന്ന രേഖകൾ എന്നിവയാണ്. സബ് കമ്മിറ്റി റിപ്പോർട്ട്, പരാതികൾ എന്നിവ മാത്രം തീരുമാനത്തിന് അടിസ്ഥാനമാക്കരുത്. ഫാക്ടറി ഇൻസ്പെക്ടർ, ഇൻഡസ്ട്രീസ് ഓഫീസർ, ഡി.എം.ഒ., ഡിവിഷണൽ ഫയർ ഓഫീസർ,

പൊല്യൂഷൻ കൺട്രോൾ ബോർഡ് എന്നീ അധികാരികളുടെ റിപ്പോർട്ടുകൾ സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ടിനു പുറമെ പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.

(3) പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 233 (4)-ാം വകുപ്പിൽ (മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 448 (4)) പറയുന്ന മറ്റ് അധികാരികളുടെ റിപ്പോർട്ടുകളിന്മേൽ സഭയ്ക്ക് വിയോജിപ്പ് ഉണ്ടെങ്കിൽ ആ വിഷയത്തിൽ വൈദഗ്ധ്യം നേടിയ മറ്റ് അധികാരികളുടേയോ ആളുകളുടേയോ അഭിപ്രായം (നിയമപ്രകാരമുള്ള സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ) സ്വീകരിക്കാവുന്നതും അതിന്റെ വെളിച്ചത്തിൽ അന്തിമ തീരുമാനം എടുക്കാവുന്നതുമാണ്.

(4) സെക്രട്ടറി 233 (3)/448(3) പ്രകാരം നൽകുന്ന റിപ്പോർട്ട്, ടി വകുപ്പിൽ പറയുന്ന കാര്യങ്ങളെക്കുറിച്ച് കൃത്യമായി വിവരിക്കുന്നതായിരിക്കണം. സെക്രട്ടറി തന്നെ സ്ഥലം സന്ദർശിച്ച് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടതാണ്. തുടങ്ങാൻ പോകുന്ന വ്യവസായശാലയുടെ സമീപത്ത് ആൾതാമസമുണ്ടോയെന്നും ടി വ്യവസായം മൂലം ടി താമസക്കാർക്കും മറ്റും ശല്യവും അസഹ്യതയും ഉണ്ടാവുമോ എന്നും അവിടെ മലിനീകരണം ഉണ്ടാകുമോ എന്നുമാണ് സെക്രട്ടറി പരിശോധിച്ച് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യേണ്ടത്.

(5) സ്ഥാപനാനുമതി (233-ാം വകുപ്പ് അല്ലെങ്കിൽ 448-ാം വകുപ്പ്) സംബന്ധിച്ചുള്ള തീരുമാനം എടുക്കാനുള്ള സഭയുടെ അധികാരം സെക്രട്ടറിക്ക് കൈമാറാൻ പാടില്ലാത്തതാണ്.

(6) അപേക്ഷ അനുവദിച്ചാലും തള്ളിയാലും ഏത് രേഖയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തീരുമാനം എടുത്തെന്നും എന്തുകൊണ്ടാണ് ടി രേഖകൾ സ്വീകരിക്കുകയോ, തള്ളുകയോ ചെയ്തതെന്നും സഭയുടെ തീരുമാനത്തിൽ കാണിക്കണം. തീരുമാനം എടുക്കും മുൻപ് അപേക്ഷകനെയും പരാതിക്കാരെയും നേരിൽ കേൾക്കുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കും.

(7) സഭ കൈകാര്യം ചെയ്യുന്നത് നിയമപ്രകാരമുള്ള അപ്പീൽ ആണെങ്കിൽ നിർബന്ധമായും അപ്പീൽ നൽകിയ ആളെയും മറ്റും നേരിൽ കേൾക്കുകയും, എന്തൊക്കെ രേഖകൾ പരിശോധിച്ചാണോ സെക്രട്ടറി അപ്പീലിന് ആധാരമായ ഉത്തരവിട്ടത്, അവയെല്ലാം സഭ പുനഃപരിശോധിക്കികകയും ചെയ്യണം. അതിനുശേഷം അപ്പീൽ നൽകിയ ആളും മറ്റും ഉയർത്തിയ തർക്കങ്ങൾ ഓരോന്നും എന്തുകൊണ്ട് പ്രസക്തമാണെന്നോ, സ്വീകാര്യമായില്ലെന്നോ വിശദമാക്കണം. ഈ തീരുമാനത്തിന്റെ പകർപ്പ് അപ്പീൽ നൽകിയ ആളിന് നൽകേണ്ടതാണ്.

(8) കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് നൽകാനോ, നിരസിക്കാനോ സെക്രട്ടറി തീരുമാനിച്ചു കഴിഞ്ഞാൽ അതിനെതിരെ അപ്പീൽ അധികാരം സഭയ്ക്കില്ല. എന്നാൽ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷയിൽ തീരുമാനമെടുക്കുവാൻ സെക്രട്ടറി കാലവിളംബം വരുത്തുന്ന കേസുകളിൽ, അപേക്ഷകൻ സഭയ്ക്ക് എഴുതി നല്കുന്ന അപേക്ഷയുടെ (റഫറൻസ്) അടിസ്ഥാനത്തിൽ സഭയ്ക്ക് കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് സംബന്ധിച്ച ഉചിത തീരുമാനം ഒരു മാസത്തിനകം എടുക്കാവുന്നതാണ്.

എ.ഷാജഹാൻ.
സെക്രട്ടറി

ഗ്രാമവികസന കമ്മീഷണർ, തിരുവനന്തപുരം. (ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് സർക്കുലേറ്റ് ചെയ്യുന്നതിന്).
പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം. (ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് സർക്കുലേറ്റ് ചെയ്യുന്നതിന്).

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം. (ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് സർക്കുലേറ്റ് ചെയ്യുന്നതിന്).

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.

ചീഫ് എഞ്ചിനീയർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (എഞ്ചിനീയറിംഗ് വിഭാഗം) തിരുവനന്തപുരം.

ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ ഓഫീസർമാർക്കും. (വകുപ്പ് മേധാവികൾ മുഖേന)

✓വിവര പൊതുജനസമ്പർക്ക (വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ) വകുപ്പ് (ഗവ.വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നതിനായി)

സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Beena

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

അനുബന്ധം -3

GOVERNMENT OF KERALA

No. 88/RD1/2018/LSGD
Local Self Government (RD) Department
Thiruvananthapuram,
Dated 23/07/2018

C I R C U L A R

Sub : LSGD – Ease of Doing Business – Amendment to Kerala Panchayat Building Rules, 2011 and Kerala Municipality Building Rules, 1999 – Clarification issued - reg.

Ref: 1 G.O.(P)No.81/2017/LSGD dated 31/10/2017
2 G.O.(P)No.82/2017/LSGD dated 31/10/2017

As per Rule 15 of the Kerala Panchayat Building Rules 2011 and 14 of Kerala Municipality Building Rules 1999 the Secretary of the Panchayat/Municipality shall either grant/refuse permission to execute a work within fifteen days from the date of receipt of application. Vide Rule 16(1) of the Kerala Panchayat Building Rules 2011 and Rule 15(1) of the Kerala Municipality Building Rules 1999, if the Secretary neither gives nor refuses permission to execute the work within 15 days from the date of receipt of application, on written request of the applicant the Council of Panchayat/Municipality is bound to determine whether such approval or permission should be given or not. With reference to Rule 16(2) of Kerala Panchayat Building Rules 2011 and 15(2) of Kerala Municipality Building Rules 1999, the approval/permission shall be deemed to have been given if the Council of Panchayat/Municipality does not take the decision within fifteen days from the date of submission of such written application .

The issue of how to record/document the deemed permission as per the rule in a manner acceptable to the Local Self Government Institutions/other authorities has come to notice of Government. Government have examined this lacunae in detail to clarify the same as follows:-

(a) On the expiry of thirty clear days from the date of valid applications the applicant shall submit a letter stating that he is commencing the work of the building/structure/telecommunication/mobile tower applied for as provided in the original applications as per Rules, specifying the date of commencement.

(b) All Secretaries of Local Self Government Institutions shall acknowledge the receipt of the letter stated in para (a) above with stamp and date on the same day on the duplicate copy of the letter. This shall be a

deemed permission along with the acknowledgment of original application under Rule 16(2) of Kerala Panchayat Building Rules and 15(2) of Kerala Municipality Building Rules as prescribed in the Rules stated above.

(c) Cases where the original application is defective or in violation of respective Rules shall not be kept pending beyond 15 days. Such cases shall be rejected or returned for rectification within this period and intimation in writing be given to the applicant. If such decision is not communicated in writing, the deemed permission clause will be applicable in such cases. The full responsibility of such deemed permits with defective application or in violation of rules shall be vested with the officers responsible including the Secretary of the concerned Local Self Government Institution.

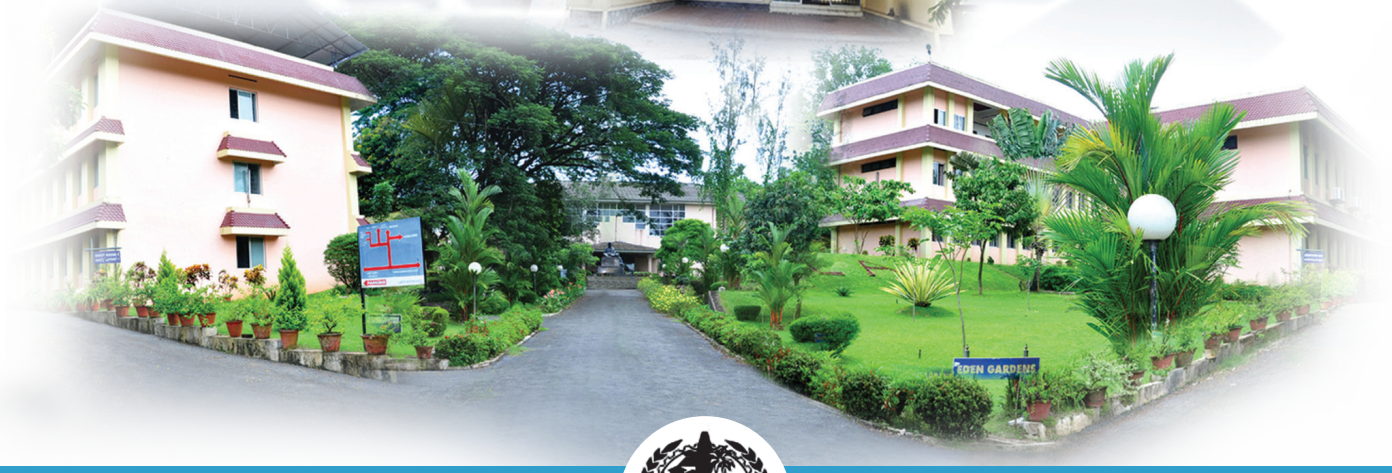
(d) Losses, if any sustained to Local Self Government Institution, in this regard due to the negligence/dereliction shall be recovered from the officers responsible including Secretary after following the procedure.

Forwarded/By order

Section Officer

T.K.Jose
Additional Chief Secretary to Government

1. Director of Panchayat, Thiruvananthapuram.
2. Director of Urban Affairs, Thiruvananthapuram.
3. Chief Town Planner, Thiruvananthapuram.
4. Secretary, all Grama Panchayaths (through Director of Panchayath).
5. Secretary, all Municipalities/ Municipal Corporations (through Director of Urban Affairs).
6. Executive Director, IKM, Thiruvananthapuram (for publishing in the Website).
7. Stock File/Office copy.



പ്രസിദ്ധീകരണം

കേരള ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് ലോക്കൽ അഡ്മിനിസ്ട്രേഷൻ

മുളങ്കുന്നത്തുകാവ് (P.O), തൃശ്ശൂർ, കേരള, ഇന്ത്യ – പിൻ: 680 581

ഫോൺ (ഓഫീസ്) (0487) 2207000, (ഡയറക്ടർ) 2201312, (ഡെപ്യൂട്ടി ഡയറക്ടർ) 2207002,

ഫാക്സ് : 0487-2201062

ഇ-മെയിൽ : info@kila.ac.in – വെബ്സൈറ്റ് : www.kila.ac.in

അച്ചടി: ഒരുമ പ്രിന്റേഴ്സ് & പബ്ലിഷേഴ്സ് ലിമിറ്റഡ് തൃശ്ശൂർ 9562625050