"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019 - കൊച്ചി നഗരസഭയിലെ മറൈൻ ഡ്രൈവിലുള്ള കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡിന്റെ മറൈൻ എക്കോ സിറ്റി പ്രോജക്റ്റ് എന്ന റസിഡൻഷ്യൽ കം കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26-ൽ ഇളവനുവദിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.633/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 09-03-2026

പരാമർശം:- 1. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 11/09/2025, 20.02.2026 തീയതികളിലെ LSGD/PD/21897/2025-TCPA2 നമ്പർ കത്തുകൾ.

2. 16.12.2025-ലെ LSGD-RD2/140/2025-LSGD നമ്പർ വിജ്ഞാപനം.

ഉത്തരവ്

കൊച്ചി നഗരസഭയിൽ കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ എറണാകുളം വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 1176/1-2, 1176/2-2, 2498/1-ൽ കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് - മറൈൻ എക്കോ സിറ്റി എന്ന പേരിൽ റസിഡൻഷ്യൽ കം കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടം (B+G+26, Total built up area - 85733.79m2, Height -96.00 m) നിർമ്മിക്കുന്നതിന് അനുമതി ലഭ്യമാക്കുന്നതിനായി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെയും മാസ്റ്റർ പ്ലാനിലെയും വ്യവസ്ഥകൾക്ക് ഇളവ് അനുവദിക്കുന്നതിന് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ, കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ്, എറണാകുളം നൽകിയ അപേക്ഷയിന്മേൽ പരാമർശം (1)-ലെ 11.09.2025 തീയതിയിലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കിയിരുന്നു. ഫേസ് I - 28 നിലകളിൽ റസിഡൻഷ്യൽ കം കമേർഷ്യൽ ബിൽഡിംഗ്, ഫേസ് II - ഹോട്ടൽ & കൺവെൻഷൻ സെന്റർ , ഫേസ് III - 6 റസിഡൻഷ്യൽ ടവേഴ്സ് എന്നിങ്ങനെ ടി പ്രോജക്റ്റ് മൂന്നു ഘട്ടങ്ങളിലായി നടപ്പാക്കുന്നതിനാണ് ഉദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്നതെന്ന് പരാമർശപ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

2) 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ (കെഎംബിആർ 2019) ചട്ടം 26 -Setback, 24 -Height of Building, 29(5) -Two wheeler parking, 34 -Sanitation facilities, 40 -Lift, 76 -Rain water storage arrangements, 78 -Solar assisted water heating system എന്നിവയുടെ ലംഘനത്തിനു പുറമെ ചട്ടം 37 -Exit width, 42 -Facilities for Differently abled എന്നിവയുടെയും ലംഘനമുള്ളതായും പൊതു കെട്ടിടങ്ങൾ എല്ലാം ഭിന്നശേഷി സൗഹൃദമാക്കണം എന്ന നിർദേശം ഉൾപ്പെടുത്തി കേന്ദ്രസർക്കാരിന്റെ ചട്ടങ്ങളും

സർക്കുലറുകളും ഉള്ളതിനാൽ കെട്ടിട നിർമാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് നൽകേണ്ട സൗകര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നും ഇളവു നൽകുന്നതിനു ശിപാർശ ചെയ്യാൻ സാധിക്കുന്നതല്ലെന്നും എന്നിരുന്നാലും പ്ലാനുകളിൽ ആവശ്യമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തുന്ന പക്ഷം ചട്ടലംഘനങ്ങൾ പരിഹരിക്കാവുന്നതാണെന്നും പരാമർശം(1)-ലെ 11.09.2025 തീയതിയിലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു.

3) കൂടാതെ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് അംഗീകൃത Master Plan for Kochi Municipal Corporation Area-ലെ വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാണെന്നും Sy. No. 1176, Module G Proposed Land Use map പ്രകാരം പബ്ലിക് & സെമി പബ്ലിക് സോണിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതായും Risk Area Zone overlay യും ഉള്ളതായും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു. മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ clause 35.2, item 27 പ്രകാരം കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡിന്റെ പ്രോജക്ട് ടി സ്ഥലത്ത് അനുവദനീയമാണെങ്കിലും Risk overlay ഉള്ളതിനാൽ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ clause 35.4 പ്രകാരം റിസ്ക് ഏരിയ റഗുലേഷൻസ് ബാധകമാണെന്നും ടി പ്രോജക്ടിന്റെ FAR, Coverage എന്നിവ മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൽ പരാമർശിച്ചിരിക്കുന്നതിൽ നിന്നും അധികമാകുന്നതായി കാണുന്നുവെന്നും FAR, Coverage എന്നിവയിൽ ലംഘനം ഉള്ളതിനാൽ റിസ്ക് ഏരിയ റഗുലേഷൻസിൽ നിന്നുമുള്ള ഇളവ് ആവശ്യമാണെന്നും പരാമർശം (1)-ലെ 11.09.2025 തീയതിയിലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു.

4) സർക്കാർ/ പൊതുമേഖലാ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ പൈപ്പ് ലൈൻ പ്രോജക്ടുകൾക്ക് Risk Area Regulations ബാധകമാക്കേണ്ടതില്ലെന്ന വ്യതിയാനം "Master Plan for Kochi Area"-യിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനായുള്ള കരട് വിജ്ഞാപനം പരാമർശം (2) പ്രകാരം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്രസ്തുത മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ വേരിയേഷന് സർക്കാർ അംഗീകാരം ലഭിയ്ക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് മാത്രമേ നിർമ്മാണം ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമിന് വിധേയമാവുകയുള്ളൂ എന്ന് പരാമർശം (1)-ലെ 20.02.2026 തീയതിലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

5) കൂടാതെ, 29.10.2025-ലെ ജി.ഒ.(പി) നം.53/2025/LSGD പ്രകാരം കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് ഭേദഗതി നിലവിൽ വന്നതിനെത്തുടർന്ന്, പുതുക്കിയ പ്ലാനുകളോടെ കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ് ചീഫ് എഞ്ചിനീയറുടെ 14.01.2026 തീയതിയിലെ KSHB-HO/131/2023-P1 നമ്പർ കത്ത് പ്രകാരം നേരിട്ട് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് അപേക്ഷ നൽകിയിരുന്നുവെന്നും പ്രസ്തുത അപേക്ഷ പരിശോധിച്ചതിൽ, മറൈൻ എക്കോ സിറ്റി പ്രോജക്ടിന്റെ Phase -I-ലെ സർവ്വേ നമ്പർ 1176/1-2, 1176/2-2, 2498/1-ലെ റസിഡൻഷ്യൽ കം കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടം (B+G+26 നിലകൾ, മൊത്തം ബിൽറ്റ്-അപ്പ് ഏരിയ 85733.79 ച.മീ., ആകെ ഉയരം 96.00 മീ.) നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി ലഭ്യമാക്കുന്നതിനായി നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിന് പോഡിയത്തിന്റെ ഉയരം സംബന്ധിച്ച ചട്ടത്തിൽ ഇളവനുവദിക്കണമെന്ന് ആവശ്യപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്നും നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിൽ പോഡിയത്തിന്റെ ഉയരം 25.80 മീറ്ററാണെന്നും എന്നാൽ കെഎംബിആർ 2019-ലെ ചട്ടം 26 പ്രകാരം പോഡിയത്തിന്റെ പരമാവധി ഉയരം 16 മീറ്ററായി പരിമിതപ്പെടുത്തേണ്ടതാണെന്നും പരാമർശം (1)-ലെ 20.02.2026-ലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടത്തിൽ പോഡിയത്തിന്റെ ഉയരം 25.80 മീറ്ററായതിനാൽ ചട്ടം 26 പ്രകാരം

പോഡിയമായി കണക്കാക്കാൻ കഴിയുകയില്ലെന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം ഉയരമായ **96** മീറ്ററിന് ആനുപാതികമായ സെറ്റ്ബാക്ക് ഗ്രൗണ്ട് ലെവലിൽ ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണെന്നും പ്രസ്തുത സെറ്റ്ബാക്ക് നിലവിൽ ലഭ്യമല്ലെന്നും പരാമർശം **(1)**-ലെ **20.02.2026**-ലെ കത്ത് പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കൂടാതെ ചുവടെപ്പറയുന്ന ന്യൂനതകളും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

1. പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിലേക്കുള്ള **(Phase-I)** റസിഡൻഷ്യൽ എൻട്രി/എക്സിറ്റും **Phase-I**-ന്റെ സൈഡിലൂടെ **Phase-II**-ലേക്ക് പോകുന്ന **21** മീറ്റർ വീതിയുള്ള റോഡും **GCDA**-യുടെ ഭൂമിയിലൂടെ കടന്നുപോകുന്നതായി പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിരിക്കുന്നു. പ്രസ്തുത ആക്സസിനായി ആവശ്യമായ **GCDA**-യുടെ **NOC** അപേക്ഷയോടൊപ്പം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടില്ല.
2. ചട്ടം **27** -എഫ്എസ്ഐ, കവറേജ് എന്നിവ മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പ്രകാരം അനുവദനീയമായതിലും അധികമാണ്, ചട്ടം **29** -ലോഡിംഗ് **&** അൺലോഡിംഗ് സ്പെയ്സ്, ചട്ടം **34** സാനിറ്റേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾ, ചട്ടം **42** -ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കും മുതിർന്നവർക്കും കുട്ടികൾക്കുമുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ, ചട്ടം **76(3)** -അർബൻ ഫോറസ്ട്രി എന്നിവ നൽകിയിട്ടില്ല. ചട്ടം **40(1)** പ്രകാരം **NBC-2016** ലെ വ്യവസ്ഥകൾ അനുസരിച്ചുള്ള ലിഫ്റ്റുകളുടെ ഡിസൈൻ കാൽക്കുലേഷനുകളും ടൗൺപ്ലാനർ **'A'**-യുടെ സാധുവായ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റും അപേക്ഷയോടൊപ്പം സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല.

6) മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ നിയന്ത്രണങ്ങളിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പരാമർശം **(2)** പ്രകാരം പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുള്ള കരട് വിജ്ഞാപനത്തിന് അതേപടി അന്തിമ അംഗീകാരം ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് എഫ്എസ്ഐ, കവറേജ് എന്നിവ സംബന്ധിച്ച ചട്ടലംഘനങ്ങൾ പരിഹരിക്കപ്പെടുന്നതും കെഎംബിആർ **2019**-ലെ ചട്ടം **27** പ്രകാരം അഡീഷണൽ എഫ്എസ്ഐ-യ്ക്കുള്ള ഫീസ് ഈടാക്കിക്കൊണ്ട് നിർമ്മാണം അനുവദനീയവുമാണെന്നും ചട്ടം **29** (ലോഡിംഗ് **&** അൺലോഡിംഗ്), ചട്ടം **34**(സാനിറ്റേഷൻ), ചട്ടം **42** (ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് ആവശ്യമായ റാമ്പ്), ചട്ടം **76(3)** (അർബൻ ഫോറസ്ട്രി) എന്നിവയിൽ ഇളവ് അനുവദിക്കേണ്ടതില്ലെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. കെഎംബിആർ **2019**, ചട്ടം **80** പ്രകാരം നിർദ്ദിഷ്ട കെട്ടിടം മൊത്തമായി ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഗണത്തിൽ പരിഗണിച്ചു കൊണ്ടും ബാധകമായ മറ്റു ചട്ടങ്ങൾ പാലിച്ചിരിക്കണമെന്ന വ്യവസ്ഥയിലും കെഎംബിആർ **2019**-ലെ ചട്ടം **26** പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം ഉയരമായ **96** മീറ്ററിന് ആനുപാതികമായി ഗ്രൗണ്ട് ലെവലിൽ ലഭ്യമാക്കേണ്ട സെറ്റ്ബാക്ക് സംബന്ധിച്ച ചട്ടം **26**-ലെ വ്യവസ്ഥയിൽ ഇളവിന് പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ശിപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

7) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. കേരള സർക്കാരിന്റെ കീഴിലുള്ള പൊതുമേഖല സ്ഥാപനമായ കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ്, മറൈൻ എക്കോ സിറ്റി പ്രോജക്ടിന്റെ ഫേസ് **I**-ൽ നിർമ്മിക്കുന്ന റസിഡൻഷ്യൽ കം കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് (സർവ്വേ നമ്പർ **1176/1-2, 1176/2-2, 2498/1, B+G+26** നിലകൾ, മൊത്തം ബിൽറ്റ് അപ്പ് ഏരിയ **85733.79** ച.മീ., ആകെ ഉയരം **96.00** മീ.) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ശിപാർശ പരിഗണിച്ച്, **2019**-

ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 3(4) പ്രകാരം സർക്കാരിൽ നിക്ഷിപ്തമായ അധികാരം വിനിയോഗിച്ചു കൊണ്ട്, ടി ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 26 പ്രകാരമുള്ള സെറ്റ്ബാക്കിന് ചുവടെപ്പറയുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായി ഇളവനുവദിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

<u>നിബന്ധനകൾ</u>

1. കെഎംബിആർ 2019, ചട്ടം 9(2) പ്രകാരം സ്ഥലത്തിന്റെ ഉടമസ്ഥത, സർവ്വേ നമ്പർ, വിസ്തൃതി, അതിരുകൾ, അളവുകൾ, അപേക്ഷകന്റെ നിർമ്മാണാവകാശം, എന്നിവയും നിർദ്ദിഷ്ട നിർമ്മാണസ്ഥലം പുറമ്പോക്ക് ഭൂമിയിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടില്ല എന്നതും ബന്ധപ്പെട്ട എല്ലാ രേഖകളും പരിശോധിച്ച് നഗരസഭ സെക്രട്ടറി ബോദ്ധ്യപ്പെട്ടിരിക്കണം.
2. **Master Plan for Kochi Municipal Corporation Area variation**-ന് സർക്കാരിന്റെ അന്തിമ അംഗീകാരം ലഭിയ്ക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് നിർമ്മാണം പ്രസ്തുത ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് (**FSI, coverage** തുടങ്ങിയവ അടക്കം) വിധേയമാണെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തിയിരിയ്ക്കണം.
3. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പായി ബാധകമായ എല്ലാ വകുപ്പുകളിൽ നിന്നും ഏജൻസികളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ **NOC**/അനുമതിപത്രം, ആക്സസിനായി ആവശ്യമായ **GCDA** യുടെ **NOC** എന്നിവ ലഭ്യമായിട്ടുണ്ടെന്ന് സെക്രട്ടറി ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്.
4. സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഇളവ് അനുവദിച്ചു നൽകുന്ന ചട്ടങ്ങൾ ഒഴികെ, കെഎംബിആർ 2019 ലെ മറ്റ് എല്ലാ ബാധകമായ കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളും, പ്രത്യേകിച്ച് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുള്ള പ്ലാൻ പ്രകാരം ലംഘനങ്ങൾ ഉള്ള ചട്ടം 29 (**Loading and Unloading**), 34 (**Sanitation**), 42 (**Provisions for differently-abled, elderly and children - Access to the Main Entrance through a Ramp**), ചട്ടം 76(3) **Urban Forestry**, ചട്ടം 81 (**Safety provisions for high rise buildings**) എന്നിവ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നു ബന്ധപ്പെട്ട സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തിയ ശേഷമേ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ്/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് അനുവദിക്കാവൂ.
5. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് സർക്കാരിൽ നിന്ന് ഇളവ് ലഭിക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾ ഒഴികെ മറ്റ് ചട്ടങ്ങൾക്കുള്ള ലംഘനം പരിഹരിച്ച്, കെഎംബിആർ 2019-ലെ ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം എറണാകുളം സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനറിൽ നിന്നും ലേ ഔട്ട് & യൂസേജ് ഓഫ് പ്ലോട്ട് ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്.

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

ചീഫ് എഞ്ചിനീയർ, കേരള സ്റ്റേറ്റ് ഹൗസിംഗ് ബോർഡ്, തിരുവനന്തപുരം 695001

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം

സെക്രട്ടറി, കൊച്ചി നഗരസഭ

ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ(തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ ഔദ്യോഗിക വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്)

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്ക വകുപ്പ്.

കരുതൽ ഫയൽ/ഓഫീസ് കോപ്പി.(ആർബി1/401/2025-തസ്വഭവ)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ
Date: 09-03-2026 14:06:48