കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് - തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ - എയർപോർട്ടിന് ചുറ്റുമുള്ള ബഹുനില നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് - ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിനുള്ള അനുമതി നൽകി, ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു

= =

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ.എ) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(എം.എസ്)നം.51/2016/തസ്വഭവ തിരുവനന്തപുരം,തീയതി:04.03.2016

= =

പരാമർശം:

1. എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ എയർപോർട്ട് ഡയറക്ടറുടെ 27.02.2015 ലെ AAT/APD/2015/025 നമ്പർ കത്ത്.
2. കോൺഫഡറേഷൻ ഓഫ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഡെവലപ്പേഴ്സ് അസോസിയേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ (CREDAI) വൈസ് പ്രസിഡന്റിന്റെ 11.09.2015 ലെ കത്ത്.
3. സർക്കാരിന്റെ 27.10.2015 ലെ 138715/ആർ.എ 2/15/തസ്വഭവ നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭാ പരിധിക്കുള്ളിൽ എയർക്രാഫ്റ്റ് ഓപ്പറേഷന് തടസ്സമായി നിരവധി ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങൾ ഉണ്ടെന്നും പ്രസ്തുത കെട്ടിടങ്ങൾ എയർക്രാഫ്റ്റ് ഓപ്പറേഷനും എയർക്രാഫ്റ്റ് ലാൻഡിംഗിനും തടസ്സമാണെന്നും, പരീക്ഷണാടിസ്ഥാനത്തിൽ എയർക്രാഫ്റ്റിന്റെ പാത ഇപ്പോൾ വഴി തിരിച്ച് വിട്ടിരിക്കുകയാണെന്നും ആയതിനാൽ അപ്രകാരം തടസ്സം നിൽക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം ക്രമപ്പെടുത്തി അറിയിക്കണമെന്നും എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ പരാമർശം ഒന്നിലെ കത്ത് പ്രകാരം സർക്കാരിനോടാവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. തുടർന്ന് സർക്കാർ തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയോട് റിപ്പോർട്ട് ആവശ്യപ്പെടുകയും നഗരസഭാ എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ 1999 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായാണ് കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതെന്ന് റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുകയും ചെയ്തിരുന്നു. തുടർന്ന്, പ്രസ്തുത റിപ്പോർട്ടിന്മേൽ സർക്കാർ എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ അഭിപ്രായം ആരായുകയും അതിന് എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ ലഭ്യമാക്കിയ മറുപടിയിൽ 1934 ലെ എയർക്രാഫ്റ്റ് ആക്ടിലെ (1934 ലെ XXII) 9-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരം എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ അനുമതി വാങ്ങേണ്ടതായിരുന്നുവെന്നും അനുവദനീയമായ ഉയരത്തേക്കാൾ കൂടുതൽ ഉയരത്തിൽ നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം ക്രമീകരിച്ച് അടിയന്തിരമായി അറിയിക്കണമെന്നും ആവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ മേൽ ആവശ്യം പരിഗണിച്ച് കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉയരം ക്രമീകരിക്കുവാനും എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ നൊ ഓബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രം ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുവാൻ പാടുള്ളുവെന്നും പരാമർശം മൂന്ന് പ്രകാരം തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയ്ക്ക് സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു.

(തുടർച്ച.......2)

2) തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭയിൽ നിന്നും കെട്ടിടനിർമ്മാണാനുമതി ലഭിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ നൊ ഓബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമായിട്ടില്ല എന്ന കാരണത്താൽ ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുന്നില്ലെന്നും അതിനാൽ ഇക്കാര്യത്തിൽ പരിശോധിച്ച് ഉചിതമായ തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളണമെന്നും ആവശ്യപ്പെട്ട് Confederation of Real Estate Developers Association of India (CREDAI) പരാമർശം രണ്ടിലെ ഹർജി മുഖേന സർക്കാരിനോട് അഭ്യർത്ഥിച്ചിരുന്നു.

3) ഇക്കാര്യം സർക്കാർ വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. വിമാനത്താവളത്തിന് ഇരുപത് കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ നടത്തുന്ന കെട്ടിടനിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികളും വൃക്ഷങ്ങൾ വച്ചുപിടിപ്പിക്കുന്നതും മറ്റും നിരോധിക്കുന്നതിനും നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനുമുള്ള അധികാരം 1934 ലെ എയർക്രാഫ്റ്റ് ആക്ട് (1934 ലെ XXII)ലെ 9(എ) വകുപ്പ് പ്രകാരം കേന്ദ്ര സർക്കാരിനുണ്ട്. ഇത് ഒരു കേന്ദ്ര നിയമം ആയതുകൊണ്ട് ഇതിലെ നിർദ്ദേശങ്ങൾക്കും വ്യവസ്ഥകൾക്കും കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി/പഞ്ചായത്ത് ചട്ടങ്ങളിന്മേൽ മേൽക്കോയ്മ (overriding) ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്. എയർക്രാഫ്റ്റ് ആക്ടിലെ 9(എ) വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അധികാരം ഉപയോഗിച്ച് കേന്ദ്ര വ്യോമയാന വകുപ്പ് 14.01.2010 ൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ അനുവദനീയമായ ഉയരം സംബന്ധിച്ച് വിജ്ഞാപനവും പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇതു ലംഘിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ ഇടിച്ചുകളയാൻ വേണ്ട നിർദ്ദേശം നൽകാൻ എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റിക്ക് അധികാരവുമുണ്ട്. എന്നാൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ വിജ്ഞാപനത്തിലെ ഉയരം സംബന്ധിച്ച നിയന്ത്രണങ്ങൾ 14.01.2010 ന് ശേഷം മാത്രമാണ് പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നിട്ടുള്ളത്. ആയതിനാൽ 14.01.2010 ന് മുമ്പ് തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾ നൽകിയ എല്ലാ കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതികൾക്കും 14.01.2010 ൽ കേന്ദ്ര വ്യോമയാന മന്ത്രാലയം പുറപ്പെടുവിച്ച വിജ്ഞാപനം ബാധകമാകുന്നതല്ല.

4) എന്നാൽ 14.01.2010 ന് മുമ്പ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 32(2)ൽ ഹൈറൈസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നത് സൈറ്റ് എലിവേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റേയും, പട്ടിക 3 ൽ വിവരിച്ചിട്ടുള്ള ഉയരവും നോക്കിയിട്ടാവണമെന്ന് നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. പട്ടിക 3 ൽ വിവരിച്ചിട്ടുള്ള ഉയത്തിൽ കൂടുതൽ വരുന്ന എല്ലാ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യയുടെ എൻ.ഒ.സി. ആവശ്യമാണെന്നും, പ്രസ്തുത എൻ.ഒ.സി., പെർമിറ്റ് ലഭിക്കുന്നതിനായി ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി മുമ്പാകെ ഹാജരാക്കണമെന്നും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

5) മേൽ സാഹചര്യത്തിൽ 14.01.2010 ന് മുമ്പ് തിരുവനന്തപുരം എയർപോർട്ടിന് 20 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റളവിൽ നഗരസഭ നൽകിയ നിയമാനുസൃതമായ കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതികൾക്കും, അംഗീകൃത പ്ലാനിനും അനുസൃതമായി മാത്രം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ എല്ലാ ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, മറ്റ് ചട്ടലംഘനങ്ങളോ നിയമതടസ്സങ്ങളോ ഒന്നും നിലവിലില്ലെങ്കിൽ, ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു. എന്നാൽ, ഒക്കുപ്പൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് മുമ്പ് ആവശ്യമായ നിരാക്ഷേപ പത്രങ്ങൾ ലഭ്യമായിട്ടുണ്ട് എന്ന് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

(തുടർച്ച......3)

14.01.2010 ന് ശേഷം നിർമ്മാണാനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ള/നൽകുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 14.01.2010 ൽ കേന്ദ്ര വ്യോമയാന മന്ത്രാലയത്തിന്റെ പുതുക്കിയ വിജ്ഞാപനം പ്രകാരമുള്ള എല്ലാ നിബന്ധനകളും ബാധകമായിരിക്കുന്നതാണ്.

ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻപ്രകാരം
എ.പി.എം.മുഹമ്മദ് ഹനീഷ്
സെക്രട്ടറി

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം.
സെക്രട്ടറി, തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ.
എയർപോർട്ട് ഡയറക്ടർ, എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ, തിരുവനന്തപുരം.
മുഖ്യനഗരാസൂത്രകൻ, തിരുവനന്തപുരം.
വൈസ് പ്രസിഡന്റ്, കോൺഫഡറേഷൻ ഓഫ് റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് ഡെവലപ്പേഴ്സ് അസ്സോസിയേഷൻ ഓഫ് ഇന്ത്യ.
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, സ്വരാജ് ഭവൻ, തിരുവനന്തപുരം.
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
(ഒപ്പ്)
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ