



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്- എറണാകുളം ജില്ല - കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ എറണാകുളം വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 341/2, 5, 6, 8 ൽ പ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് ഉൾപ്പെട്ട അനധികൃത നിർമ്മാണം - റിവ്യൂ ഹർജി - തീർപ്പാക്കി - ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

**തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ (ആർ.ബി) വകുപ്പ്**

**സ.ഉ.(സാധാ)നം.1172/2017/തസ്വഭവ തിരുവനന്തപുരം, തീയതി 17/04/2017.**

- പരാമർശം:-
1. ശ്രീ.A.M. കരീമിന്റെ 28/4/2014 ലെ ക്രമവൽക്കരണ അപേക്ഷ.
  2. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരത്തിന്റെ 22/6/2016 ലെ സി.1/4745/2016/കെ.ഡിസ് (ആർ) നമ്പർ കത്ത്.
  3. 3/8/2016 ലെ 693005/ആർ.ബി.1/2016/തസ്വഭവ നമ്പർ സർക്കാർ കത്ത്.
  4. 25/8/2016 ൽ ശ്രീ. എ.എം. കരീം സമർപ്പിച്ച റിവ്യൂ ഹർജി.
  5. കൊച്ചി മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷന്റെ എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ 8/12/2016 ലെ MOPS/14289/14 നമ്പർ കത്ത്.
  6. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരത്തിന്റെ 20/12/2016 ലെ സി.1/11504/16 (R ) നമ്പർ റിപ്പോർട്ടും എറണാകുളം സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ റിപ്പോർട്ടും.

**ഉത്തരവ്**

എറണാകുളം ജില്ലയിൽ കണയന്നൂർ താലൂക്കിൽ എറണാകുളം വില്ലേജിൽ സർവ്വേ നമ്പർ 341/2, 5, 6, 8 ൽ പ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ള G + 6 floor + Stair cabin + Machine Room നിലകളുള്ള അനധികൃത റസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് കെട്ടിയടുത്ത ശ്രീ. എ.എം. കരീം സമർപ്പിച്ച പരാമർശം ഒന്നിലെ അപേക്ഷ 2014 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് (അനധികൃത നിർമ്മാണ ക്രമവൽക്കരണം) റൂൾ Appendix II ൽ Criteria 2 (Rule 40A - Facilities for persons with disabilities), Criteria 5 - (Access of Motorable open space for fire fighting) എന്നിവ പാലിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ പരാമർശം (2) ലെ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ടെക്നിക്കൽ റെക്കമെന്റേഷൻ പരിഗണിച്ച് പരാമർശം 3 ലെ കത്ത് പ്രകാരം, സർക്കാർ നിരസിച്ചിരുന്നു.

2. മേൽപറഞ്ഞ സർക്കാർ കത്തിനെതിരെ ശ്രീ.എ.എം.കരീം പരാമർശം (4) പ്രകാരം സർക്കാരിന് റിവ്യൂ ഹർജി സമർപ്പിച്ചു.

3. പ്രസ്തുത റിവ്യൂ ഹർജി സംബന്ധമായി ശ്രീ.എ.എം.കരീമിനെ 20/12/2016 ൽ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് ഗവൺമെന്റ് അണ്ടർ സെക്രട്ടറി നേരിട്ട് കേട്ടു.

4. മേൽപറഞ്ഞ റിവ്യൂ ഹർജിയിലും, ഹിയറിംഗിലും താഴെപറയുന്ന വാദങ്ങൾ ശ്രീ.എ.എം.കരീം ബോധിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്.

ടി കെട്ടിടത്തിന് നിർമ്മാണാനുമതി ലഭിക്കുന്നത് 12/10/2005 ലാണ്. ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ സൂക്ഷ്മരൂപ വർക്ക് നടത്തിയത് 2006 മുതലാണ്. KMBR 99 ൽ 17/09/2009 തീയതിയിൽ വന്ന G.O. (Ms) 179/09/2009/LSGD നമ്പർ അമൻമെന്റ് പ്രകാരമാണ് 2500m2 built up area ഉള്ള പാർപ്പിട സമുച്ചയങ്ങൾക്ക് disabled ramp, toilet, parking എന്നിവ വേണമെന്ന് നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുള്ളത്. നിർമ്മാണം നടത്തിവന്നത് 2006 മുതലാണ്. ടി കെട്ടിടം റെഗുലറൈസ് ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടി പരിശോധിക്കുമ്പോഴും കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചിരുന്ന സമയത്തുള്ള നിയമങ്ങളാണ് പരിഗണിക്കുന്നത് എന്നാണ് മനസ്സിലാക്കിയിരുന്നത്. എന്നാൽ സൈറ്റ് ഇൻസ്പെക്ഷനുവേണ്ടി RTP ഓഫീസിൽ നിന്നും വന്ന സമയത്താണ് Criteria 2 പ്രകാരമുള്ള Disabled Toilet സൗകര്യങ്ങൾ നൽകണമെന്ന് അറിയുവാൻ സാധിച്ചത്. ടി കെട്ടിടത്തിൽ Criteria 2 (Facilities for Disabled) പ്രകാരമുള്ള സൗകര്യങ്ങൾ നൽകുന്നതിനുള്ള സ്ഥല സൗകര്യങ്ങൾ ലഭിക്കുന്നുണ്ട്. ആയതിനാൽ ടി സൗകര്യങ്ങൾ ഞാൻ കെട്ടിടത്തിന് നൽകിയിട്ടുണ്ട്. റൂൾ 117 പ്രകാരം 5.00m തുറസായ സ്ഥലം (Criteria 5) ടി കെട്ടിടത്തിൽ ലഭിക്കുന്നില്ല എന്നത് കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചപ്പോൾ വന്ന അപാകതയാണ്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിലുള്ള അറിവില്ലായ്മ മൂലമാണ് പ്രസ്തുത തെറ്റ് സംഭവിച്ചത്. ടി കാരണത്താലാണ് കെട്ടിടം റെഗുലറൈസ് ചെയ്യുന്നതിനുവേണ്ടി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളത്. Criteria 2 പ്രകാരമുള്ള പോരായ്മകൾ പരിഹരിച്ചിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ അറിവില്ലായ്മ മൂലം Criteria 5 ൽ വന്ന പോരായ്മകൾ മാപ്പാക്കണമെന്നും അപേക്ഷ വീണ്ടും പരിഗണിച്ച് കെട്ടിടം റെഗുലറൈസ് ചെയ്ത തരണമെന്നും ടിയാൻ റിവ്യൂ ഹർജിയിൽ അപേക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്.

5. മേൽപറഞ്ഞ വാദങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് പരാമർശം (6) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറും, എറണാകുളം സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനറും, സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുകയുണ്ടായി. പ്രസ്തുത റിപ്പോർട്ടുകൾ സർക്കാർ വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. അപേക്ഷകൻ തന്റെ റിവ്യൂ ഹർജിയിൽ ബോധിപ്പിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രകാരം കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്ന സമയത്തുള്ളതോ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് അനുമതി ലഭിച്ചിട്ടുള്ള സമയത്തുള്ളതോ ആയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ അല്ല അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരണത്തിനുള്ള അപേക്ഷയ്ക്ക് പരിഗണിക്കുന്നത്. ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീംകോടതിയുടെ 663 (2004), Howrah Municipal Corporation and others Vs Ganges Rope Co. Ltd., and others എന്ന റിപ്പോർട്ട്, കേസിൽ applicability of amended building rules to pending proceedings എന്ന കാര്യത്തിൽ 'Building Rules or Regulations existing on the date of sanction would govern the matter and not those existing on the date of application. എന്ന് തീരുമാനിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ശ്രീ.കരീമിന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള മേൽ പരാമർശിത റെസിഡൻഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് MOP 21/2005 തീയതി 13/10/2005 പ്രകാരം നിർമ്മാണാനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ളതാണ്. ടി പെർമിറ്റിന് വിരുദ്ധമായി KMBR 99 റൂൾ 117 പ്രകാരം Motorable Space 5 മീറ്റർ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതിനു പകരം ക്രമവൽക്കരണത്തിന് നൽകിയ അപേക്ഷയിൽ 4.5 മീറ്ററാണ് കാണിച്ചിട്ടുള്ളത്. Disabled person ന് ഉള്ള toilet, Ramp എന്നീ സൗകര്യങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതായി സ്ഥല പരിശോധനയിൽ ബോധ്യപ്പെട്ടിട്ടുണ്ടെന്ന് പരാമർശം (5) പ്രകാരം കൊച്ചി മുൻസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ അറിയിക്കുകയുണ്ടായി. ആയതിനാൽ Appendix II criteria 2 - Rule 40 A - Facilities for persons with disabilities നിലവിൽ പാലിച്ചിട്ടുണ്ട്. എന്നാൽ ചട്ടം 117 പ്രകാരം Fire Fighting ന് ആവശ്യമുള്ള 5m വീതിയുള്ള motorable road വേണ്ടിടത്ത് 4.5 മീ.മാത്രമേ വീതിയുള്ളൂ. ഇതുവഴി ടി ബിൽഡിംഗ് കേരള മുൻസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടം 2014 Appendix II criteria 5 ലംഘിക്കുന്നു. അത്തരം കെട്ടിടം റെഗുലറൈസ് ചെയ്യുവാൻ കഴിയില്ല.

6. മേൽപ്പറഞ്ഞ സാഹചര്യത്തിൽ പരാമർശം 3 ലെ സർക്കാർ കത്തിനെതിരെ ശ്രീ. എ.എം. കരീം സമർപ്പിച്ച പരാമർശം (4) ലെ റിവ്യൂഹർജി നിരസിച്ചുകൊണ്ട് ഇതിനാൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

ഹേമപ്രഭ.ഡി

ജോയിന്റ് സെക്രട്ടറി

- 1) ശ്രീ.എ.എം.കരീം, Anjikath House, Maithappadath, Cochin University P.O., Kochi 682 022.
- 2) സെക്രട്ടറി, കൊച്ചിൻ മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ
- 3) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
- 4) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്), തിരുവനന്തപുരം
- 5) സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം
- 6) എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, (ഇൻഫർമേഷൻ കേരളാ മിഷൻ, പ്രതീക്ഷ ടവേഴ്സ്, പാങ്ങപ്പാറ, തിരുവനന്തപുരം (ഉത്തരവ് വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന്))
- 7) കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം



സെക്ഷൻ ഓഫീസർ

12