

കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ- സുപ്രധാന ഭേദഗതികളും, ഇളവുകളും നിലവിൽ വരുന്നു.

1) അപേക്ഷിച്ചാലുടൻ സെൽഫ് സർട്ടിഫൈഡ് പെർമിറ്റ് ലഭിക്കുന്ന രീതിയിലുള്ള തരം കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഗണത്തിൽ(ലോ റിസ്ക് കെട്ടിടങ്ങൾ) കൂടുതൽ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉൾപ്പെടുത്തിയും മറ്റു ഇളവുകൾ വരുത്തിയും ഭേദഗതികൾ വരുത്തി. ഇത് വഴി ഇനി ഭൂരിഭാഗം വരുന്ന നിർമ്മാണ അനുമതി അപേക്ഷകളും അപേക്ഷിച്ചാൽ നിമിഷങ്ങൾക്കകം അനുമതി ലഭ്യമാവുന്നതിനുള്ള വിപ്ലവകരമായ സാഹചര്യം നിലവിൽ വരുന്നു.

- നിലവിൽ 300 ചതു. മീറ്റർ (3229.17 ചതു. അടി) വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ളതും, 2 നില വരെയുള്ളതും, 7 മീറ്റർ ഉയരമുള്ള വീടുകളെയാണ് ഈ വിഭാഗത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നത്. ആയതിൽ **ഉയരത്തിന്റെ പരിധി പൂർണ്ണമായും ഒഴിവാക്കി. ഇത് വഴി ഏകദേശം എൺപത് ശതമാനത്തോളം വരുന്ന വീടുകൾക്കും ഇനി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചാൽ നിമിഷങ്ങൾക്കകം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി ലഭ്യമാവുന്ന രീതിയിൽ ഇളവു വരുത്തി.** രണ്ട് നിലകളുള്ള വീടുകളുടെ ഉയരം 7.0 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കുന്നു എന്നതിനാൽ, മേൽ ഇളവുകൾ 7.0 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കുന്ന ഉയരമുള്ള വീടുകൾക്ക് ലഭ്യമാവാതെ പോവുന്നു എന്ന പരാതിയെ തുടർന്നാണ് ഈ നടപടി. ഉയരം പരിഗണിക്കാതെ തന്നെ രണ്ടു നിലവരെയുള്ള 300 ചതുരശ്ര മീറ്റർ (3229.17 ചതു. അടി) വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ അധികരിക്കാത്ത എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഉദ്യോഗസ്ഥ ഇടപെടലോ പരിശോധനകളോ ഇല്ലാതെ തത്സമയം പെർമിറ്റ് ലഭിക്കും. ഇത് വിപ്ലവകരമായ തീരുമാനമാണ്. **Rule 2 (1) (bnc)**
- വാണിജ്യ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് സെൽഫ് സർട്ടിഫൈഡ് പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കുന്നതിനുള്ള വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അളവ് ഗണ്യമായി വർദ്ധിപ്പിച്ചു. **നിലവിൽ 100 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണം വരെ എന്നായിരുന്നത് 250 ച.മീ ആയി ഉയർത്തി.** ഇത് വഴി ഒട്ടനേകം ചെറുകിട/ ഇടത്തരം വാണിജ്യ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് അപേക്ഷിച്ചാൽ ഉടൻ നിർമ്മാണ അനുമതി ലഭ്യമാവാൻ സാഹചര്യം ഒരുങ്ങി. **Rule 2 (1) (bnc)**
- അപേക്ഷിച്ചാൽ ഉടൻ നിർമ്മാണ അനുമതി ലഭ്യമാവുന്ന ഇളവുകൾ കൂടുതൽ തരം വ്യവസായ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കൂടി ബാധകമാക്കി. **ജി-1 ഗണത്തിൽ, 200 ചതു. മീറ്റർ (2152.78 ചതു. അടി) വരെ വിസ്തൃതിയുള്ളതും, മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ വൈറ്റ് കാറ്റഗറിയിലും, ഗ്രീൻ കാറ്റഗറിയിലും ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതുമായ മുഴുവൻ വ്യവസായ ആവശ്യത്തിനുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കും അപേക്ഷിച്ചാൽ ഉടൻ പെർമിറ്റ് ലഭിക്കുന്ന രീതിയിൽ ചട്ടങ്ങൾ ഉദാരമാക്കി.** ലൈസൻസ് ചട്ടങ്ങളിലെ ഇളവുകൾക്ക് പുറമേയുള്ള ഈ ഇളവും ചെറുകിട വ്യവസായ മേഖലയ്ക്ക് പുത്തൻ ഉണർവ്വേകം. **Rule 2 (1) (bnc) & Rule 2 (1) (boa)**

2) - ലോ റിസ്ക് അല്ലാത്ത കെട്ടിടങ്ങളുടെ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നതിലുള്ള കാലതാമസത്തിന്റെ ഒരു പ്രധാന കാരണം നിർമ്മാണാനുമതി ലഭ്യമാക്കുന്നതിനു മുന്നോടിയായുള്ള സ്ഥലപരിശോധനയായിരുന്നു. **ഡിജിറ്റൽ സംവിധാനങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ച് വിശദാംശങ്ങൾ പരിശോധിച്ച് കൃത്യത ഉറപ്പു വരുത്തുന്ന അപേക്ഷകളിൽ, സ്ഥലപരിശോധന നടത്താതെ തന്നെ അനുമതി ലഭ്യമാക്കാവുന്ന രീതിയിൽ ഇളവുകൾ**

വരുത്തിയിരിക്കുന്നു. 300 ചതു. മീറ്റർ വരെയുള്ള ലോ റിസ്ക് കെട്ടിടങ്ങളുടെ സൈറ്റ് ഇൻസ്പെക്ഷൻ മുൻപ് തന്നെ ഒഴിവാക്കിയിരുന്നു. കെ സ്റ്റാർട്ട് സംവിധാനം വഴി അപേക്ഷകളുടെ വിശദാംശങ്ങൾ ഓൺ ലൈൻ ആയി പരിശോധിച്ച് കൃത്യത ഉറപ്പു വരുത്താനാകും എന്നതിനാൽ നിയമപ്രകാരം സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിൽ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിന് മുന്നോടിയായുള്ള സ്ഥല പരിശോധനയാണ് ഒഴിവാക്കുന്നത്. അപേക്ഷയിൽ നൽകിയ വിശദാംശങ്ങളുടെ കൃത്യത ഉറപ്പ് വരുത്തുന്നത് പൂർണ്ണമായും ലൈസൻസിയുടെയും ഉടമസ്ഥന്റെയും ഉത്തരവാദിത്വത്തിൽ എന്ന രീതിയിൽ പെർമിറ്റ് ലഭിക്കും. നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കാം. തുടർന്ന് പ്ലിന്ത് ലെവലിൽ (തറ പൂർത്തിയായ ശേഷം) മാത്രം പരിശോധന നടത്തും. ഈ ഘട്ടത്തിൽ സമർപ്പിച്ച പ്ലാൻ പ്രകാരമല്ല നിർമ്മാണമെന്ന് കണ്ടെത്തിയാൽ അനുമതി മരവിപ്പിക്കുകയും, കെട്ടിട ഉടമസ്ഥനെതിരെയും, പ്ലാൻ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയ ലൈസൻസിക്കെതിരെയും നടപടി സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്യും. [Rule 9\(2\)](#)

3) 2 സെന്ററിൽ അധികരിക്കാത്ത സ്ഥലത്ത് വിഭാവനം ചെയ്യുന്ന, പരമാവധി 100 ച.മീ യിൽ അധികരിക്കാത്ത വീടുകൾക്ക്, 3 മീറ്ററിൽ അധികരിക്കാത്ത വീതിയുള്ള un-notified ആയിട്ടുള്ള റോഡിൽ നിന്നുമുള്ള ചുരുങ്ങിയ ദൂര പരിധി 1 മീറ്റർ ആയി നിജപ്പെടുത്തി. വളരെ ചെറിയ പ്ലോട്ടുകളിൽ വീട് നിർമ്മിക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഒരുപാട് പേർക്ക് പ്രയോജനം ചെയ്യുന്ന കാര്യമാണ് ഇത്. നിലവിൽ ഇത് 2.0 മീറ്റർ ആയിരുന്നു. [Rule 23\(2\)](#)

4) സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും നിർമ്മാണത്തിനു മുന്നോടിയായി പെർമിറ്റ് നിർബന്ധമാക്കി. സ്കൂൾ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ സംസ്ഥാനത്തെ നിരവധി സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾ നിരവധി ചട്ടലംഘനങ്ങളോടെ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതും ഇത് പല അപകടങ്ങളിലേക്കും നയിക്കുന്നതും കണക്കിലെടുത്താണ് ഈ തീരുമാനം. നിയമപ്രകാരമുള്ള പ്ലാൻ വിശദാംശങ്ങൾ സഫിതം പെർമിറ്റ് എടുക്കുക എന്നത് എല്ലാ സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും നിർബന്ധമാക്കി. സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളെ പെർമിറ്റ് ഫീസിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയിട്ടുണ്ട്. [Rule 5\(3\)](#)

5) ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലെ ഔട്ട് അനുമതിയില്ലാതെ സെക്രട്ടറിക്ക് തന്നെ നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകാവുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ വ്യാപ്തി ഗണ്യമായി വർദ്ധിപ്പിച്ചു. ഇതോടു കൂടി കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിക്കായി ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗത്തിൽ നിന്നും ലേ ഔട്ട് അപ്രൂവൽ ആവശ്യമായി വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ എണ്ണം വൻ തോതിൽ കുറയും. ഇതോടെ ഇടത്തരം/ വൻകിട കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അനുമതി ലഭ്യമാവുന്നതിലെ കാല താമസം ഏറെ കുറയ്ക്കാനാവും. ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലെ ഔട്ട് അനുമതി ആവശ്യമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ മെഡിക്കൽ/ ഹോസ്പിറ്റൽ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 6000 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണത്തിനു മുകളിലും (നിലവിൽ 1500 ച.മീ), അസ്സംബ്ലി/ വ്യവസായ വിഭാഗത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 3000 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണത്തിനു മുകളിലും (നിലവിൽ 1500 ച.മീ), സ്റ്റോറേജ് വിഭാഗത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 8000 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണത്തിനു മുകളിലും (നിലവിൽ 6000 ച.മീ), hazardous വിഭാഗത്തിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് 500 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണത്തിനു മുകളിലും (നിലവിൽ ടി. വിഭാഗത്തിലെ എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങളും) എന്ന രീതിയിൽ ഇളവു വരുത്തി. കൂടാതെ എല്ലാതരം കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർക്ക് തന്നെ ലെ ഔട്ട് അനുമതി ലഭ്യമാക്കാനാവും വിതം ഇളവ് വരുത്തി. ചില കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ

അംഗീകാരം ലഭ്യമാക്കേണ്ടിയിരുന്ന നിലവിലെ സാഹചര്യം പൂർണ്ണമായും ഒഴിവാക്കപ്പെടുകയും, ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനിൽ നിന്നും ഇനി മുതൽ യാതൊരു ലേ ഔട്ട് അപ്രൂവലും വാങ്ങേണ്ടതില്ല എന്ന രീതിയിൽ ചട്ടത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തി. **Rule 30**

6) - പെർമിറ്റ് കൈമാറ്റം (Permit Transfer) വ്യവസ്ഥകൾ കൂടുതൽ ഉദാരമാക്കി. ഒരു സ്ഥലത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് എടുത്തിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, ആ സ്ഥലത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗം മറ്റൊരാൾക്ക് കൈമാറിയാൽ അനുവദിച്ച പെർമിറ്റ് റദ്ദാകുമായിരുന്നു. പുതിയ ചട്ടപ്രകാരം, **ഭൂമിയുടെ ഒരു ഭാഗം മറ്റൊരാൾക്ക് കൈമാറിയാലും, ബാക്കി വരുന്ന സ്ഥലത്ത്, അനുവദിച്ച പെർമിറ്റ് പ്രകാരം കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ ചട്ടലംഘനം ഇല്ലായെങ്കിൽ പെർമിറ്റ് സാധുവായി നിലനിൽക്കുന്നതാണ്.** നിലവിലുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഒരു പ്ലോട്ടിന്റെ അളവിൽ ഏതെങ്കിലും കാരണത്താൽ വ്യത്യാസം വന്നാൽ (ഉദാ. വിൽപ്പന, ദാനം, റോഡിന് വിട്ടുനൽകൽ) അനുവദിച്ച പെർമിറ്റ് റദ്ദാകുന്ന സ്ഥിതിയുണ്ട്. വിശിഷ്ട വലിയൊരു പ്ലോട്ടിൽ നിർമ്മാണാനുമതി ലഭ്യമാക്കുകയും, തുടർന്ന് ഏതെങ്കിലും സാഹചര്യത്തിൽ മേൽ പ്ലോട്ടിന്റെ ചെറിയൊരു വശം കൈമാറ്റം ചെയ്താൽ പോലും അനുമതി റദ്ദ് ചെയ്യപ്പെടുന്ന സാഹചര്യം നില നിന്നിരുന്നു. നിരവധി ആളുകൾക്ക് വളരെയേറെ സഹായകമാകുന്ന ഒരു ഇളവു ഇത് വഴി സാധ്യമാവുന്നു. ബന്ധുക്കൾക്കിടയിലെ സ്ഥലം വീതംവെപ്പ് പോലെയുള്ള ഘട്ടങ്ങളിലുൾപ്പെടെ ഇത് വലിയ പ്രശ്നമായി മാറാറുണ്ട്. വീട് നിർമ്മാണത്തിനിടെ സ്ഥലത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗം വിൽക്കാൻ പോലും കഴിയാത്ത സ്ഥിതിക്കും ഇതോടു കൂടി അവസാനമാവും. **Rule 19**

7) **പ്ലോട്ട് അതിരുകളിൽ നിന്നും,** റോഡുകളിൽ നിന്നും വിഭാവിത നിർമ്മാണത്തിലേക്ക് പാലിച്ചിരിക്കേണ്ട ദൂരപരിധി സംബന്ധിച്ച് കൂടുതൽ വ്യക്തത കൊണ്ട് വന്നു. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ അധിക നിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ അതിരുകളിൽ നിന്നും, റോഡിൽ നിന്നും പാലിച്ചിരിക്കേണ്ട ചുരുങ്ങിയ അകലം നിലം നിരപ്പിൽ തന്നെ ലഭ്യമല്ല എങ്കിൽ യാതൊരു വിധ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകളും അധിക നിർമ്മാണവും സാധ്യമല്ലാതെ വന്നിരുന്നു. ഇനി നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ നിന്നും റോഡിലേക്കും, അതിരുകളിലേക്കുമുള്ള ദൂരം എത്ര തന്നെയായിരുന്നാലും പുതിയതായി കൂട്ടിച്ചേർക്കുന്ന ഭാഗത്തിന് മാത്രം ചുരുങ്ങിയ ദൂര നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചാൽ മതി എന്ന രീതിയിൽ ചട്ടങ്ങൾ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തി. റോഡു വികസനത്തിനും മറ്റുമായി സ്ഥലം വിട്ടു കൊടുത്തവർക്കും, പഴയ കെട്ടിടങ്ങളിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ വരുത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നവർക്കും ഇത് ഏറെ പ്രയോജനപ്രദമാവും.

8) ക്വെപൻസി ഗ്രൂപ്പ് സംബന്ധിച്ച് നിരവധി മാറ്റങ്ങൾ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിലുണ്ട്. കുറഞ്ഞ നിയന്ത്രണങ്ങളുള്ള വിഭാഗത്തിൽ കൂടുതൽ കെട്ടിടങ്ങളെ ഉൾപ്പെടുത്തി എന്നതാണ് പ്രധാന മാറ്റം. **മുവ് താമസ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മാത്രമായി ലഭിച്ചിരുന്ന ഇളവുകൾ കൂടുതൽ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ലഭിക്കാൻ ഇത് വഴിവെക്കും. ഉദാഹരണത്തിന്, 100 ചതു. മീറ്റർ (1076.39 ചതു. അടി) വരുന്ന ഫ്ലോർ മിൽ, ഫുഡ് പ്രോസസിംഗ് യൂണിറ്റ്, ബേക്കറി, 300 ചതു. മീറ്റർ (3229.17 ചതു. അടി) വരെയുള്ള പെയിൻ ആൻഡ് പാലിയേറ്റീവ് കെയർ യൂണിറ്റ് എന്നിവയ്ക്കും താമസ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് സമാനമായ ഇളവുകൾ ലഭിക്കും.** ചുരുങ്ങിയ ചട്ടങ്ങൾ മാത്രം ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പാലിച്ചാൽ മതിയാവും. -**Rule 25 (2)**

(a)

9) കായികമേഖലയെ പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കാൻ ലക്ഷ്യമിട്ട് **ടർഫുകൾക്കും ഗെയിം കോർട്ടുകൾക്കും കൂടുതൽ ഇളവുകളോടെ “ഗ്രൂപ്പ് D1- റിക്രിയേഷണൽ കൺസ്ട്രക്ഷൻസ്” എന്ന പേരിൽ പുതിയ ഒക്യുപൻസി ഗ്രൂപ്പ് നിലവിൽ വരും.** നേരത്തെ കൂടുതൽ നിയന്ത്രണങ്ങൾ ഉൾപ്പെട്ട ഗ്രൂപ്പ് ഡി അസംബ്ലിയിലായിരുന്നു ടർഫുകൾ ഉൾപ്പെട്ടിരുന്നത്. ഇതുമൂലം പാർക്കിംഗ്, സാനിറ്റേഷൻ, ആക്സസ് വിഡ്ത്ത്, സെറ്റ്ബാക്ക് തുടങ്ങിയ നിബന്ധനകൾ കർശനമായിരുന്നു. കൂടുതൽ സൗകര്യങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തേണ്ട സ്ഥിതി വരുമായിരുന്നു. ഇപ്പോൾ നിയന്ത്രണങ്ങൾ കുറഞ്ഞ ഡി 1 ഗ്രൂപ്പ് പ്രത്യേകമായി സൃഷ്ടിച്ചു. **Rule 25 (2) (ea)**

10)-ചെറുകിട വ്യവസായങ്ങളുടെ പരിപോഷണത്തിനായുള്ള അനവധി ഇളവുകൾ ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തി.

a. ജി -1 കാറ്റഗറിയിലുള്ളതും മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡിന്റെ വൈറ്റ് കാറ്റഗറിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതുമായ വ്യവസായ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് 200 ചതു. മീറ്റർ (2152.78 ചതു. അടി) വരെയുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന 3 മീറ്റർ ഫ്രണ്ട് സെറ്റ്ബാക്ക് 1.8 മീറ്ററായി കുറച്ചു. വശങ്ങളിലും പിന്നിലുമുള്ള സെറ്റ്ബാക്കുകൾ 2 മീറ്ററിൽ നിന്ന് 1 മീറ്ററാക്കി കുറച്ചു. **Rule 26 (4) Table 4**

കൂടാതെ ഇത്തരം കെട്ടിടങ്ങളിലെ മുറികളുടെ ഉയരം ചുരുങ്ങിയത് 3.6 മീറ്റർ എന്നത് 3 മീറ്റർ ആക്കി കുറച്ചു. ആയതു വഴി ചെറുകിട വ്യവസായ സംരംഭങ്ങൾ സാധാരണ തരം കെട്ടിടങ്ങളിലും ആരംഭിക്കുന്നതിനു സഹായകരമാവും. **Rule 45 (4)**

11)കേരളത്തിലെ ഭൂമിയുടെ ലഭ്യതക്കുറവ്, ഭൗമ ശാസ്ത്ര പരമായ പ്രത്യേകത എന്നിവ പരിഗണിച്ച് കെട്ടിടനിർമ്മാണം കൂടുതൽ ഏരിയയിൽ സാധ്യമാകുന്ന നിലയിൽ **കവറേജ്, എഫ് എസ് ഐ നിരക്കുകൾ പരമാവധി വർദ്ധിപ്പിക്കാൻ തീരുമാനിച്ചു.** കവറേജ് എന്നാൽ ഒരു നിശ്ചിത സ്ഥലത്തിന്റെ എത്ര ഏരിയ വരെ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനം ആവാം, എത്ര ഓപ്പൺ സ്പേസ് വേണം എന്ന അളവാണ്.

a. ഫയർ സെക്കൻഡറി വരെയുള്ള വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് 35% ആയിരുന്നു കവറേജ്, ഇത് 40 % ആക്കി വർദ്ധിപ്പിച്ചു. **Rule 27 (2) Table 6**

b. സർക്കാർ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള ഐ ടി പാർക്കുകളിൽ എഫ് എസ് ഐ 7 വരെയും കവറേജ് 70% വരെയുമാക്കി വർദ്ധിപ്പിച്ചു. മുൻപ് ഇവ യഥാക്രമം 4, 60% ആയിരുന്നു. അതായത് 1000 ചതു. മീറ്റർ (24 സെന്റ്) വിസ്തീർണമുള്ള ഒരു പ്ലോട്ടിൽ ചട്ടങ്ങൾ പാലിച്ച് 7000 ച. മീറ്റർ (75347.37 ച. അടി) വരെയുള്ള കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാം. മുൻപ് 4000 ച. മീറ്റർ (43055.64 ച. അടി) വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കാനായിരുന്നു അനുമതി ഉണ്ടായിരുന്നത്. **Rule 27 (2) (iv)**

c. ട്രാൻസിറ്റ് ഓറിയന്റഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് (ടി ഒ ഡി), സെൻട്രൽ ബിസിനസ് ഡിസ്ട്രിക്ട് (സി ബി ഡി) സോണുകളിൽ എല്ലാ തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്കും എഫ്എസ്ഐ പരമാവധി 7 വരെയും കവറേജ് പരമാവധി 70% വരെയും അനുവദിക്കും. **Rule 27 (2) (viii)**

12) പെർമിറ്റ് കാലാവധി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള ഫീസ് പകുതിയായി കുറച്ചു. 10 വർഷത്തിനു ശേഷം പെർമിറ്റ് ദീർഘിപ്പിക്കൽ ആവശ്യമായി വരുന്ന പക്ഷം നിലവിൽ പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി അടയ്ക്കേണ്ടി വന്നിരുന്നതാണ് പകുതിയായി കുറയുന്നത്. - [Rule 15 \(3\)](#)

13) ആക്രസ് വിഡ്ത്ത് (നിർമ്മാണ സ്ഥലത്തേക്ക് ആവശ്യമായി വരുന്ന റോഡിന്റെ കുറഞ്ഞ വീതി) റോഡിൽ മുഴുവൻ ദൂരത്തും ഒരേപോലെ ലഭ്യമാവാത്ത സാഹചര്യം കാരണം പല നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കും തടസ്സം വരാറുണ്ട്. ഉദാഹരണമായി ആസ്തി രെജിസ്ട്രാർ പ്രകാരം ഒരു റോഡിന്റെ വീതി 5 മീറ്റർ ആണെങ്കിലും റോഡിന്റെ ചില ഭാഗങ്ങളിൽ അതിൽ കുറവ് ഉണ്ടായേക്കാം. അത്തരം സ്ഥലങ്ങളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് ലഭിക്കാത്ത സാഹചര്യം ഉണ്ടാവും. **ആക്രസ് വിഡ്ത്ത് കണക്കാക്കുമ്പോൾ, ആസ്തി രെജിസ്റ്ററിൽ ഉള്ള വീതി പരിഗണിക്കാവുന്ന രീതിയിൽ ചട്ടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു.** നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് ഏറെ സഹായകമായ തീരുമാനമാണ് ഇത്. [Rule 2 \(1\) \(co\) \(ds\)](#)

14)-കെട്ടിടങ്ങളുടെ പാർക്കിംഗ് കാലോചിതമായി പരിഷ്കരിച്ചു.

a. വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ ഹോസ്റ്റലുകൾക്ക്, നിലവിൽ താമസാവശ്യ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി വരുന്ന പാർക്കിംഗ് ആവശ്യത്തിന്റെ 50% പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം മതി എന്ന രീതിയിൽ ഇളവ് വരുത്തി. ഹോസ്റ്റൽ വിദ്യാഭ്യാസ സ്ഥാപനത്തോട് ചേർന്നതും അതേ കോമ്പൗണ്ടിലുമാണെങ്കിൽ 25% പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം നൽകിയാൽ മതിയാവും. ഇത് പുതിയ ഇളവാണ്. [Rule 29 \(3\) Table 10 \[SI no.1 Note 1 \]](#)

b. ഓൾഡ് ഏജ് ഹോം, കമ്യൂണിറ്റി ലിവിംഗ് ഹോർ ഓൾഡ് ഏജ്, സെമിനാരി, കോൺവെന്റ്, ഓർഫനേജ് തുടങ്ങിയവയ്ക്കും നിലവിലുള്ള പാർക്കിംഗ് ആവശ്യത്തിന്റെ 25% മതി എന്ന് നിജപ്പെടുത്തി. [Rule 29 \(3\) Table 10 \[SI no.1 Note 2\]](#)

c. - കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന പ്ലോട്ടിൽ തന്നെ ആവശ്യമായ പാർക്കിംഗ് സംവിധാനം ഒരുക്കണം എന്ന നിലവിലുള്ള വ്യവസ്ഥയിൽ ഇളവ് വരുത്തും. ഈ വ്യവസ്ഥ കേരളം പോലെ ഭൂമി ലഭ്യത കുറഞ്ഞ സംസ്ഥാനത്ത് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് തടസ്സം സൃഷ്ടിക്കുന്നുവെന്ന പരാതി വർഷങ്ങളായുണ്ട്. അതേ ഉടമസ്ഥന്റെ പേരിലുള്ള സമീപ പ്ലോട്ടിൽ കൂടി പാർക്കിംഗ് സംവിധാനം അനുവദിക്കുന്നതിനാണ് അനുമതി. 25% പാർക്കിംഗ് എങ്കിലും നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന പ്ലോട്ടിലും ബാക്കി 75% വരെ സമീപ പ്ലോട്ടിലും പാർക്കിംഗ് ആകാം. അതേ ഉടമസ്ഥന്റെ പേരിലായിരിക്കണം ഭൂമി, നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന പ്ലോട്ടിന്റെ 200 മീറ്റർ ദൂരത്തിനുള്ളിലാകണം. ഈ ഭൂമി, വാഹനങ്ങൾ പാർക്ക് ചെയ്യാൻ പോകാനും വരാനും സൗകര്യമുണ്ടായിരിക്കണം, കാർ പാർക്കിംഗിനായി ഉപയോഗിക്കുന്ന തൊട്ടടുത്ത ഭൂമി മറ്റ് നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനത്തിന് ഉപയോഗിക്കില്ല എന്നും മറ്റാർക്കും കൈമാറില്ല എന്നും ഉടമയും തദ്ദേശ സ്ഥാപന

സെക്രട്ടറിയും തമ്മിൽ കരാറിൽ ഏർപ്പെടണം തുടങ്ങിയ വ്യവസ്ഥകളോടെയാണ് ഈ ഇളവ് നടപ്പിലാക്കുന്നത്. നിർമ്മാണ രംഗത്ത് വിപ്ലവകരമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്താൻ ഈ തീരുമാനത്തിന് കഴിയുമെന്നാണ് പ്രതീക്ഷിക്കുന്നത്. സർക്കാർ ഉത്തരവ് വഴി ഈ തീരുമാനം ഇതിനോടകം നിലവിൽ വന്നിരുന്നു, ഇപ്പോൾ ചട്ടങ്ങളിലും ഉൾപ്പെടുത്തി. [Rule 29 \(3\) Proviso 2](#)

15)-**വ്യാവസായിക ആവശ്യത്തിന് ഭൂമി സബ്സിഡിഷൻ നടത്തുമ്പോൾ** ആവശ്യമായ ആക്സ് റോഡിന്റെ വീതി നിലവിലെ 10 മീറ്ററിൽ നിന്ന് 8 മീറ്ററാക്കി കുറച്ചു. ഓരോ പ്ലോട്ടിന്റെയും ചുരുങ്ങിയ വലുപ്പം 400 ച. മീറ്ററിൽ നിന്ന് 320 ആക്കി കുറച്ചു. വ്യവസായ മേഖലയ്ക്ക് ഏറെ സഹായകരമായ തീരുമാനമാണ് ഇത്. [Rule 31 \(1\) \(iii\) Proviso 1](#)

16)- **കെട്ടിടങ്ങളെ കൂടുതൽ ശിശുസൗഹൃദമാക്കാനും** പുതിയ ചട്ടങ്ങളിലൂടെ സർക്കാർ ലക്ഷ്യമിടുന്നു. കുട്ടികൾക്കായുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിൽ ശിശു സൗഹൃദ ശൗചാലയ സൗകര്യങ്ങൾ ഉണ്ടായിരിക്കണം എന്നത് പുതിയ ചട്ടങ്ങൾ നിർബന്ധിതമാക്കുന്നു. [Rule 34 \(2\) \(1\) Note 3](#)

17)- വീടുകൾക്ക് മുകളിൽ മേൽക്കൂരയ്ക്ക് സംരക്ഷണം ഒരുക്കാനും തുണി ഉണക്കുക പോലെയുള്ള ആവശ്യങ്ങൾക്കുമായി സ്ഥാപിക്കുന്ന ഷീറ്റ്/ ഓട് മേൽക്കൂരകൾ പൂർണ്ണമായും അനുവദനീയമാക്കി. 3 നില വരെയുള്ള വീടുകൾക്കാണ് ഈ ഇളവ്. ടെറസിൽ നിന്ന് ഷീറ്റിലേക്കുള്ള ഉയരം 2.4 മീറ്ററിൽ കൂടാൻ പാടില്ല എന്ന നിബന്ധനയോടെയാണു ഇളവുകൾ. ആയവക്ക് പ്രത്യേക അനുമതിയോ, ഫീസോ ആവശ്യമില്ലാത്ത രീതിയിൽ ഇളവു വരുത്തി. കൂടാതെ 300 ച.മീ വരെ വിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന താമസ കെട്ടിടങ്ങളിൽക്ക് മുൻ വശത്തും പുറകു വശത്തും പരമാവധി 15 ച മീ വരെ വിസ്തൃതിയിൽ, റോഡിൽ നിന്നും ചുരുങ്ങിയത് 60 സെ.മീ ദൂരം പാലിച്ചു കൊണ്ട് ഷീറ്റ് റൂഫിംഗ് നിർമ്മിക്കുന്നതും അനുവദനീയമാക്കി [Rule 74 \(1\) \(b\) & Rule 74A](#)

18)- ലഭ്യമാക്കിയ അനുമതികളിൽ വ്യതിയാനം ആവശ്യമായി വരുന്ന ഘട്ടങ്ങളിൽ അനുവർത്തിക്കേണ്ട **റിവൈസ്ഡ് പെർമിറ്റിന്റെ നിബന്ധനകൾ ഏറെ ഉദാരമാക്കി.** പെർമിറ്റ് എടുത്ത ശേഷം, നിർമ്മാണത്തിൽ മാറ്റമുണ്ടെങ്കിൽ നിലവിൽ കെട്ടിടം മുഴുവനുമായി റെഗുലറൈസേഷൻ ആവശ്യമായി വന്നിരുന്നത് ഭാരിച്ച സാമ്പത്തിക ബാധ്യതയും സമയ ദൈർഘ്യവും ഉടമസ്ഥർക്ക് വരുത്തിയിരുന്നു. ഇതിനുള്ള നിബന്ധനകളിലാണ് ഇളവുകൾ അനുവദിച്ചത്. ഇനി മുതൽ ഒക്യുപൻസി/ കംപ്ലീഷൻ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നതിനു മുമ്പുള്ള ഏതു ഘട്ടങ്ങളിലും റിവൈസ്ഡ് പെർമിറ്റിനു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കാനാവും. കൂടാതെ അധിക നിർമ്മാണത്തിന് മാത്രം റെഗുലറൈസേഷൻ നടത്തിയാൽ മതി എന്ന രീതിയിലുള്ള ഇളവുകളും പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നു. ഉദാഹരണത്തിന് 300 ചതുരശ്ര മീറ്ററുള്ള വീടിന്റെ പെർമിറ്റ് അനുസരിച്ച് നിർമ്മാണം നടത്തുകയും കെട്ടിടം പൂർത്തിയാകുമ്പോൾ, 350 ച. മീറ്റർ വിസ്തീർണമാവുകയും ചെയ്താൽ, നിലവിൽ 350 മീറ്ററിനും പെർമിറ്റ് ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി തുക പിഴയായി അടച്ച് റെഗുലറൈസ് ചെയ്യണമായിരുന്നു. ഇനി മുതൽ 50 ച. മീറ്ററിന് മാത്രം റെഗുലറൈസേഷൻ നടത്തിയാൽ മതിയാവും. [Rule 89](#)

19) റോഡിനായി വിട്ടു കൊടുത്ത സ്ഥലത്ത് ബാക്കി വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ ആവശ്യമായ രീതിയിലുള്ള ബലപ്പെടുത്തൽ സംബന്ധമായ ജോലികൾ പൂർണ്ണമായും അനുവദനീയമാക്കി. കെട്ടിടത്തിന്റെ നിലകളുടെ എണ്ണമോ, വിസ്തീർണ്ണമോ അധികരിക്കാത്ത വിധത്തിൽ കെട്ടിടത്തിനു ആവശ്യമായ ബലപ്പെടുത്തൽ ജോലികൾ, മറ്റു കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ഒന്നും തന്നെ ബാധകമാക്കാതെ ഇനി പൂർത്തിയാക്കാം. മൂന്ന്, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഘടനാപരമായ നിർമ്മാണങ്ങൾ ഒഴികെയുള്ളതും, വിട്ടു കൊടുത്ത റോഡിന്റെ ഭാഗത്തായി കെട്ടിടത്തിൽ ചുമരുകൾ സ്ഥാപിക്കുന്നതുമായ ജോലികൾ മാത്രമായിരുന്നു അനുവദനീയമായിരുന്നത്. കൂടാതെ റോഡു വികസനത്തിനായി വിട്ടു കൊടുത്ത ശേഷം ബാക്കി വരുന്ന സ്ഥലത്ത് വിഭാവനം ചെയ്യുന്ന കെട്ടിടങ്ങളിൽ, വിഭാവിത കെട്ടിടത്തിൽ നിന്നും റോഡിലേക്കു പാലിക്കേണ്ട ചുരുങ്ങിയ ദൂരം 3 മീറ്ററിൽ നിന്നും 2. മീറ്റർ ആയി ഇളവു ചെയ്തു. സൗജന്യമായും അല്ലാതെയും റോഡു വികസനത്തിന് സ്ഥലം വിട്ടു നൽകിയവർക്ക് ഏറെ ആശ്വാസം നൽകുന്ന ഭേദഗതിയാണ് ഇത്. **Rule 66**

20) അധിക FSI ഇനത്തിൽ അടവാക്കിയിട്ടുള്ള തുകകൾ, അനുവദിച്ച അധിക FSI നിർമ്മാണ സമയത്ത് ഉപയോഗിച്ചിട്ടില്ലാത്ത ഘട്ടങ്ങളിലും, ഏതെങ്കിലും കാരണവശാൽ നിർമ്മാണ അനുമതി റദ്ദ് ചെയ്യപ്പെടുന്ന സാഹചര്യങ്ങളിലും തിരിച്ചു ലഭ്യമാക്കാൻ വ്യവസ്ഥയായി. കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് സാധാരണ ഒരു പ്ലോട്ടിൽ അനുവദനീയമായ വിസ്തീർണ്ണത്തിലും അധികമായി വിസ്തീർണ്ണം ആവശ്യമായി വരുന്ന പക്ഷം അധികം വരുന്ന വിസ്തീർണ്ണത്തിനു കൂടുതൽ ഫീസ് നൽകി അനുമതി ലഭ്യമാക്കാൻ ചട്ടം അനുവദിക്കുന്നുണ്ട്. ഈ രീതിയിൽ അധികമായി FSI ഇനത്തിൽ അടവാക്കിയ തുകകൾ മേൽ സൂചിത അധിക വിസ്തീർണ്ണം നിർമ്മിക്കപ്പെടാത്ത സാഹചര്യങ്ങളിൽ ഉടമസ്ഥനു നഷ്ടപ്പെടുന്ന അവസ്ഥക്ക് അവസാനമായി. **Rule 16**

21) കെട്ടിട നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട നിബന്ധനകളിൽ പൊതുവിൽ ഏറെ വ്യക്തതയും വ്യാഖ്യാനങ്ങളിൽ കൃത്യതയും വരുത്തുന്ന അനേകം ഭേദഗതികൾ ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. മുൻപ് ചട്ടങ്ങൾ പല രീതിയിൽ വ്യാഖ്യാനിക്കാമായിരുന്ന സാഹചര്യം നില നിന്നിരുന്നത് പൊതു ജനങ്ങൾക്കും ജീവനക്കാർക്കും ഒരു പോലെ തലവേദന സൃഷ്ടിക്കുകയും ആയവ അനുമതി അപേക്ഷകളിൽ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്നതിനെ സാരമായി ബാധിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്ന സാഹചര്യങ്ങൾക്ക് അറുതിയാവുകയാണ്. **ജില്ലകളിൽ നടത്തിയ അദാലത്തിന്റെ അനുഭവത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ മാറ്റം വരുത്തേണ്ടത് അനിവാര്യമാണെന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് നിർമ്മാണ രംഗത്തെ വിവിധ തുറകളിലുള്ള വിദഗ്ദരെ പങ്കെടുപ്പിച്ചു കൊണ്ട് വിശദമായ ചർച്ചകൾക്കും സംവാദങ്ങൾക്കും അഭിപ്രായ സമന്വയങ്ങൾക്കും ശേഷം ചട്ട ഭേദഗതികൾ നിലവിൽ വരുന്നുന്നത്.** ഇത് വഴി ചില മേഖലകളിലെ ഏതാനും ഉദ്യോഗസ്ഥർ മാത്രം മുഴുവൻ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളെയും സ്വാധീനിക്കുന്ന ചട്ടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിരുന്ന രീതി മാറി കൂടുതൽ ശാസ്ത്രീയവും ജനകീയവുമായ രീതിയിൽ വിഷയങ്ങൾ ആഴത്തിൽ അപഗ്രഥിച്ചു ചട്ട ഭേദഗതികൾ കൊണ്ടുവരുന്നതിനും സാധ്യമായി.

22) നിലവിൽ ആകെയുള്ള 117 ചട്ടങ്ങളിൽ, 53 ചട്ടങ്ങളിൽ ഭേദഗതി ഭേദഗതി വന്നു. 1 ചട്ടം ഒഴിവാക്കപ്പെടുകയും, 2 പുതിയ ചട്ടങ്ങൾ കൂട്ടിച്ചേർക്കുകയും ചെയ്യപ്പെട്ടു. ആകെയുള്ള 40

എണ്ണം അനുബന്ധങ്ങളിൽ (Appendix) 16 എണ്ണത്തിൽ ഭേദഗതി വന്നു. 3 പുതിയ അനുബന്ധങ്ങൾ കൂട്ടിച്ചേർക്കപ്പെടുകയും 5 എണ്ണം ഒഴിവാക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു.