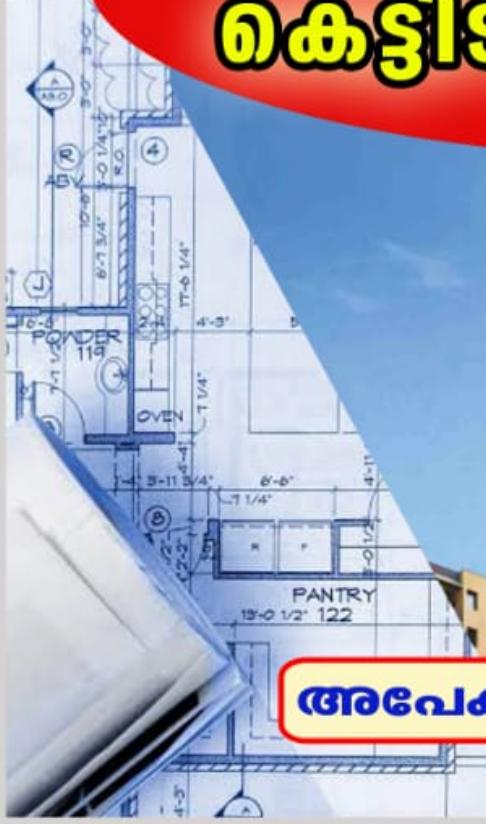




നഗരപ്രഭന്നേളിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾ



അപേക്ഷകരുടെ അറിവിലേക്ക്

Disclaimer:

- *This handout is not a legal document and shall not be used as a substitute for the Kerala Municipality Building Rules, 1999.*
- *For professional practice, statutory enforcement and legal purposes, the actual provisions of the Kerala Municipality Building Rules, 1999 and other applicable statutes shall be referred to.*
- *This handout only intends to give an awareness to the common people on a few provisions of the Building Rules and to suggest some precautions while intending to construct or purchase building , plots etc.*

ആമുഖം

സംസ്ഥാനത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി സ്ഥലം വാങ്ങുന്നോഴും, വീടുകൾ, കടമറികൾ, എന്നിവ വാങ്ങുന്നോഴും നിർമ്മിക്കുന്നോഴും പൊതുജനങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ മാർഗ്ഗനിർദ്ദേശം ലഭിക്കാതെ കുബളിപ്പിക്കപ്പെടുന്നതായി സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്.

കെട്ടിട നിർമ്മാണം സാങ്കേതികവിജ്ഞാനം ആവശ്യമായ പ്രവൃത്തിയാണ്. അതു കൊണ്ടു തന്നെ, കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചടങ്ങളിൽ സാങ്കേതികമായ പദ്ധതികളും, വ്യവസ്ഥകളും എന്നിവാണ്. ഇതിനാലാണ് കെട്ടിട നിർമ്മാണം സംബന്ധിച്ച ദേശാധികാരികളും, സേനയുമെൻ്റുകളും തയ്യാറാക്കുന്നതും, നിർമ്മാണത്തിന്റെ മേൽനോട്ടം വഹിക്കുന്നതും രജിസ്ട്രർവ്വുഡ് സാങ്കേതിക വിദഗ്ധഭർത്താവായി ആയിരിക്കണമെന്ന് നിഷ്കർഷിക്കുന്നത്. ഒപ്പം, നിയമപരമായ സകീറ്റണ്ടകളും ചടങ്ങളിൽ എന്നിവാണ്.

എന്നിരുന്നാലും, കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചടങ്ങളിലെ വ്യവസ്ഥകൾ വ്യതിചലിക്കുന്ന പക്ഷം, കെട്ടിട ഉടമയ്ക്ക് നിയമപരമായ പ്രശ്നങ്ങളും, കഷ്ടനഷ്ടങ്ങളും ഉണ്ടാകാനിടയുണ്ട്. രജിസ്ട്രർവ്വുഡ് സാങ്കേതിക വിദഗ്ധഭർത്താവും, സേവനം, പെർമിറ്റിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നോഴും, കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തുന്നവേളയിലും ഫലപ്രദമായി ഉപയോഗപ്പെടുത്തിയാൽ ഇത്തരം സാഹചര്യങ്ങൾ ഒഴിവാക്കാവുന്നതാണ്.

സാങ്കേതികവും നിയമപരവുമായ സകീറ്റണ്ടകൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്നുവെങ്കിലും, ചടങ്ങളിലെ ചില വ്യവസ്ഥകൾ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അപേക്ഷകനും അറിഞ്ഞിരിക്കുന്നത് നല്ലതാണ്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചടങ്ങളിലെ എല്ലാ വ്യവസ്ഥകളും ഇതിൽ ഉൾക്കൊള്ളിക്കാൻ ശ്രമിച്ചിട്ടില്ല. പകരം അപേക്ഷകന് ചടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച പൊതുവായ ചില അറിവുകൾ സരളമായി നൽകുന്നതിന് മാത്രമാണ് ഈ കൈപുസ്തകം ലക്ഷ്യമിട്ടുന്നത്.

കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് സ്ഥലം വാങ്ങുന്നോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ

- വാങ്ങിക്കുന്ന സ്ഥലം, **ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുവാൻ സാധിക്കുന്നതാണോയെന്ന്** കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചടപ്രകാരം രജിസ്ട്രർ ചെയ്ത സാങ്കേതികവിഭാഗം മുഖേന ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ നേർവ്വയൽ തല്ലിർത്തട സംരക്ഷണ നിയമമോ, തീരോദ്ധേ പരിപാലന നിയന്ത്രണങ്ങളോ, മറ്റു നിയമവ്യവസ്ഥകളോ ബാധകമായ പ്രദേശമാണോ എന്നും ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ അനേകം മനസ്സിലാക്കേണ്ടതാണ്. കുത്തനേയുള്ള മലഞ്ഞിവുകൾ, നടക്കളുടെ വെള്ളപ്പൊക്ക സമതലങ്ങൾ, മഴക്കാലത്ത് വെള്ളക്കട്ടുകൂന് താഴ്ന്ന പ്രദേശങ്ങൾ എന്നിവ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്നത് അഭികാമ്യമല്ല.
- പ്രസ്തുത സ്ഥലം ടാൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമിൽ (**മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ, വിശദ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതികൾ**) ഉൾപ്പെട്ടതാണോയെന്ന് ലോക്കേഷൻ പ്ലാൻ കാണിച്ച് നഗര സഭാ ഓഫീസിൽ നിന്നും അറിയാവുന്നതാണ്. ഇതിന് സ്ഥലം ഉൾപ്പെട്ട സർവ്വേ നമ്പറും, സ്ഥലത്തിന്റെ ലോക്കേഷൻ പ്ലാൻ നമ്പറും സഹിതം നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ ബന്ധപ്പെടാവുന്നതാണ്. പ്രസ്തുത സ്ഥലം എത്തെങ്കിലും ടാൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള പക്ഷം ടി സ്ഥലം എത്തു മേഖലയിൽ

ഉൾപ്പെടുന്നോ ടി മേഖലയിൽ അനുവദനീയമായിട്ടുള്ള ഉപയോഗങ്ങൾക്കു മാത്രമേ വിനിയോഗിക്കുവാനാകു.

- കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചടങ്ങൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് നിർമ്മാണം/ഭൂവിക സന്നം നടത്തുവാൻ സാധിക്കുമോ എന്നറിയാൻ **രജിസ്റ്റേർഡ് സാങ്കേതികവിദ്യരുടെ** (നിർദ്ദിഷ്ട യോഗ്യതയുള്ള രജിസ്റ്റേർഡ് എഞ്ചിനീയർ / ആർക്കിടെക്ട്/ ടാൺ ഫൂനർ/ ബിൽഡിംഗ് ഡിസൈനർ / സൂപ്പർവൈസർ) **സേവനം ഉപയോഗപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്.** സംശയമുള്ള പക്ഷം, നഗരസഭാ ഓഫീസിലോ, ജില്ലാ ടാൺ ഫൂനറുടെ ഓഫീസിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഹെൽപ്പ് ഡാസ്ക്കിനെയോ സമീപിക്കാവുന്നതാണ്.
- **അംഗീകൃത പദ്ധതികൾ പ്രകാരം, രോധ് വീതിക്കുട്ടന്തിന് ഫ്ലാട്ടിൽ നിന്നും സ്ഥലം വിദേശത്തുണ്ടാക്കിൽ അതിനുശേഷം ബാക്കി വരുന്ന ഫ്ലാട്ടിൽ മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്തുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ. രോധ് വീതികുട്ടന്തിന് ആവശ്യമായ സ്ഥലം ടാൺ ഫൂനിംഗ് സ്കീമിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള പക്ഷം അത് എത്രയെന്ന് നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ നിന്നോ, ജില്ലാ ടാൺ ഫൂനറുടെ ഓഫീസിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഹെൽപ്പ് ഡാസ്ക്കിൽ നിന്നോ അറിയാവുന്നതാണ്.**
- **രോധ് വീതി കുട്ടന്തിനോ, വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ ആവശ്യമായ സ്ഥലം സംബന്ധമായി നൽകുകയാണെങ്കിൽ, ആയതിന് രേഖാമുലം തെളിവ് വാങ്ങിത്തുകൊണ്ടും, അപ്രകാരം സംബന്ധമായി നൽകുന്ന സ്ഥലത്തിന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള പ്രത്യേക ആനുകൂല്യം ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് വാങ്ങുന്ന സമയത്ത് ലഭ്യമാക്കാവുന്നതുമാണ്.**
- **സംരക്ഷിത സ്ഥലാർക്കങ്ങൾ, തീരദേശ പ്രദേശങ്ങൾ, തണ്ണീർത്തട/നെൽവയൽ പ്രദേശങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ബാധകമാക്കിയിട്ടുള്ള എന്തെങ്കിലും നിയന്ത്രണങ്ങൾ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തിന് ബാധകമാണോ എന്ന് പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. ഈക്കാരും ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ നിന്നോ, യഥാക്രമം പുരാവസ്തു വകുപ്പ്, ശാസ്ത്ര സാങ്കേതിക പരിസ്ഥിതി വകുപ്പ് (STED)/കേരള കോസ്റ്റൽ സോം മാനേജ്മെന്റ് അതോറിറ്റി(KCZMA), റവന്യൂ വകുപ്പ് എന്നിവിടങ്ങളിൽ നിന്നോ അറിയാവുന്നതാണ്.**
- **വിമാനത്താവളം, റെയിൽവേ അതിർത്തി, സെസനിക് കേന്ദ്രങ്ങൾ, പുരാവസ്തു സംരക്ഷിത സ്ഥലാർക്കങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയുടെ സമീപമുള്ള ഫ്ലാട്ടുകളാണെങ്കിൽ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിനുമുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിന്റെ അനുവാദം ആവശ്യമായി വരുന്നതാണ്.**
- **ഹൈ-ടെൻഷൻ വൈദ്യുതി ലൈനുകൾക്ക് സമീപമുള്ള ഫ്ലാട്ടുകൾ വാങ്ങുന്നത് കഴിവതും ഒഴിവാക്കുക. ഈതരം സ്ഥലങ്ങളിൽ ബന്ധപ്പെട്ട ചടങ്ങൾ പാലിച്ചുവേണു നിർമ്മാണം നടത്തേണ്ടത്.**
- **ഭൂവിജ്ഞം നടന്നിട്ടുള്ള ഫ്ലാട്ടുകൾ വാങ്ങുന്നതിനുമുമ്പ് അവയ്ക്ക് ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭയുടെ ഭൂവികസന പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുള്ള ഫ്ലാട്ടുകൾ മാത്രം വാങ്ങുക. ഈ സ്ഥലങ്ങളിൽ വിനോദാവശ്യത്തിനുള്ള തുറസ്സായസ്ഥലം, വൈദ്യുതി ട്രാൻസ്ഫോർമർ എന്നിവയ്ക്കു വേണ്ടി നൽകിയിട്ടുള്ള സ്ഥലങ്ങൾ വാങ്ങാതിരിക്കാൻ ശ്രദ്ധിക്കുക.**
- **ഫ്ലാട്ട് വാങ്ങുന്നതിനു മുമ്പ് കോടതി വ്യവഹാരങ്ങൾ നിലവിലുണ്ടോ എന്ന് അനേകിച്ചു ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.**

നിർമ്മാണം/ഭൂവികസനം നടത്തുന്നേശ

ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ

- സംസ്ഥാനത്തെ എല്ലാ നഗരസഭാ പ്രദേശങ്ങളിലും കെട്ടിട നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ ആരംഭിക്കുന്നതിനുമുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭാ സമക്കുറയിൽ നിന്നും ‘പെൻഡിറ്റ്’ വാങ്ങേണ്ടതുണ്ട്.
- എല്ലാ പുതിയ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും, നിലവിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളിലുള്ള കൂട്ടി ചേർക്കലുകൾക്കും, മാറ്റം വരുത്തലുകൾക്കും, കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗമാറ്റത്തിനും പെൻഡിറ്റ് വാങ്ങേണ്ടതാണ്. കൂടാതെ, കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഭൂവികസനത്തിനും, പുനർഭൂവികസനത്തിനും പെൻഡിറ്റ് വാങ്ങേണ്ടതാണ്.
- നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ നിശ്ചിത അപേക്ഷാഫീസൊടുക്കി, **അപേക്ഷയും അനുബന്ധവും സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.**

കുടുംബ സ്വത്തുള്ളിയുടെ ഭാഗം വൈകൽ ഒഴികെയുള്ള ഭൂവിജേന തത്തിനും പെൻഡിറ്റ് വാങ്ങേണ്ടതാണ്.

തെരുവിനോടോ പൊതുവസ്തുവിനോടോ, പൊതുജല ഭ്രംബനാളിനോടോ ചേർന്നുള്ള/ അതിരായുള്ള മതിൽ, ഫോസിൾ എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും പെൻഡിറ്റ് ആവശ്യമാണ്.

പെൻഡിറ്റിനായി സമർപ്പിക്കേണ്ട രേഖകൾ:

- നിർദ്ദിഷ്ട ഹോരത്തിലെ അപേക്ഷ
- കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലാനുകളും, ഡ്യായിംഗുകളും, റേഡറുമെന്തുകളും,
- ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥാവകാശം തെളിയിക്കുന്ന രേഖകളും (ഉടമസ്ഥാവകാശം സംബന്ധിച്ച അവകാശ പത്രവും, വില്ലേജാഫീസിൽ നിന്നും നൽകുന്ന ഭൂമികുതിരസീതും, കൈവശാവകാശ സർട്ടിഫിക്കറ്റും മറ്റും)
- രജിസ്ട്രർയുടെ സാക്ഷത്തികവിഭാഗത്തിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ പകർപ്പ്.

എല്ലാ നഗരസഭകളിലും **ഓൺലൈൻ അയയ്ക്കൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന തത്തിനുള്ള സ്വകരൂമ്പുണ്ട്.**

- കെട്ടിട നിർമ്മാണ അപേക്ഷ കൾക്കറാപ്പം സമർപ്പിക്കേണ്ട പ്ലാനുകളും, ഡ്യായിംഗുകളും, റേഡറുമെന്തുകളും, അപേക്ഷയിലെ സാക്ഷ്യപത്രങ്ങളും, സത്യവാദമുലവും നിർദ്ദിഷ്ട യോഗ്യതയുള്ള രജിസ്ട്രർ എന്നി നീയർ / ആർകിടെക്ട് / ടാണ്ടർ പ്ലാനർ / ബിൽഡിംഗ് ഡിസൈൻർ / സൂപ്രഭേദവസരി (രജിസ്ട്രർ സാക്ഷത്തിക വിഭാഗം) കൊണ്ട് തയ്യാറാക്കി സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയിരിക്കണം.
- കെട്ടിട നിർമ്മാണം നിയമവുവസ്ഥകൾക്ക് അനുസൃതമാണെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തി സെസറ്റും, പ്ലാനുകളും അംഗീകരിച്ച് സെക്രട്ടറി പെൻഡിറ്റ് നൽകുന്നതാണ്. ഇതിനായി നിശ്ചിതപെൻഡിറ്റ് ഫീസ് നഗരസഭാ ഓഫീസിൽ ഒടുക്കേണ്ടതുണ്ട്. മറ്റു വകുപ്പുകൾ, സ്ഥാപനങ്ങൾ എന്നിവയിൽ നിന്നും അംഗീകാരങ്ങൾ ആവശ്യമാണ്.

പ്ലാനുകൾ നിർമ്മാണചടങ്ങളിലെയും നഗരാസൂത്രണപദ്ധതികളിലെയും വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരമാണെന്നും ഉടമസ്ഥാവകാശവും സെസറ്റും അതിന്റെ അളവുകളും ശത്രിയാണെന്നും തുടർന്ന് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് നഗരസഭാ സമക്കുറി അംഗീകരിച്ച പ്ലാനും പെൻഡിറ്റും പ്രകാരമാണെന്നും ഉറപ്പുകുകയാണ് ടി രജിസ്ട്രർ സാക്ഷത്തിക വിഭാഗത്തിന്റെ ചുമതല.

ശ്രദ്ധിക്കാതെ അവയും പരിഗണിച്ചാണ് സെക്രട്ടറി പെൻഡിറ്റ് നൽകുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്നത്.

- ചട്ടലംഘനങ്ങളും, നൃനതകളും ഇല്ലാത്ത അപേക്ഷകൾക്ക്, അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ച 15 ദിവസത്തിനകം പെൻഡിറ്റ് ലഭിക്കുന്നതാണ്. 15 ദിവസത്തിനകം സെക്രട്ടറി അപേക്ഷ തീർപ്പാക്കാതെപക്ഷം അപേക്ഷകൾ രേഖാമുലം നഗരസഭാ കൗൺസിലിനെ സമീപിക്കാവുന്നതും, കൗൺസിൽ അപേക്ഷ പരിഗണിച്ച 15 ദിവസത്തിനകം തീരുമാനമെടുക്കുന്നതുമാണ്. അല്ലാത്തപക്ഷം പെൻഡിറ്റ് ലഭിച്ചതായി കണക്കാക്കി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചടങ്ങൾ ലംഘിക്കാത്ത വിധത്തിൽ നിർമ്മാണം നടത്താവുന്നതാണ്.
- മറ്റു വകുപ്പികളിൽ നിന്ന് അനുമതികൾ, അധിക വിവരങ്ങൾ, രേഖകൾ എന്നിവ ആവശ്യമുള്ള പക്ഷം ആയതു ലഭിച്ചശേഷം മാത്രമേ പെൻഡിറ്റ് ലഭിക്കുകയുള്ളൂ.
- പെൻഡിറ്റ് ലഭ്യമായ ശ്രേഷ്ഠം മാത്രമേ ഭൂവികസനമോ, കെട്ടിട നിർമ്മാണമോ ആരംഭിക്കാവു. കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടക്കുന്ന വേളയിൽ പ്ലാനും അംഗീകൃത പെൻഡിറ്റും പ്രകാരമാണ് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതെന്ന് നിർദ്ദിഷ്ട രജിസ്ട്രർഡ് സാങ്കേതിക വിദർഭ്ബന്ന് ഉറപ്പാക്കേണ്ടതുണ്ട്.
- അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കുമ്പോൾ ഉടമസ്ഥനും രജിസ്ട്രർഡ് സാങ്കേതിക വിദർഭ്ബ ഭവനും **പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ്** നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നൽകേണ്ടതുണ്ട്. 150 ചതുരശ്ര മീറ്റർ കവിയാത്ത തരവിന്തീരണമുള്ള രണ്ടുനിലവരെയുള്ള ഏക കുടുംബ വാസഗൃഹ അങ്ങൾക്ക് മേൽ രജിസ്ട്രർഡ് സാങ്കേതിക വിദർഭ്ബവൻ്റെ സാക്ഷ്യപത്രം ആവശ്യമില്ല.
- പെൻഡിറ്റനുസൃതമായി നിർമ്മാണിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന് പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ച 15 ദിവസത്തിനകം നഗരസഭാസെക്രട്ടറി **ഒക്കുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്** നൽകുന്നതാണ്.

നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിനിടയിൽ, അംഗീകാര പ്ലാൻിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച് പണി നടത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നുവെങ്കിൽ, അപകാരം പരിഷ്കരിച്ച പ്ലാൻം, ഫ്രോയിഡുകളും നഗരസഭാസെക്രട്ടറിയ്ക്ക് നൽകി, പരിഷ്കരിച്ച പെൻഡിറ്റ് നേരാവുന്നതാണ്. ടി പരിഷ്കരിച്ച പ്ലാൻ നിയമവ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കുന്നവയായിരിക്കണം.

കെട്ടിട നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കിയ ശ്രേഷ്ഠം, കെട്ടിടത്തിന് നിയമാനുസ്യതം ആവശ്യമായ തുറസ്സായസ്ഥലത്തിന്റെ വീതിയ്ക്ക് കുറവുള്ള പക്ഷം, പ്രവ്രത്ത വീതിയ്ക്ക് 5% വരെ ഇളവിനു (പരമാവധി 25 സെ.മീ) വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

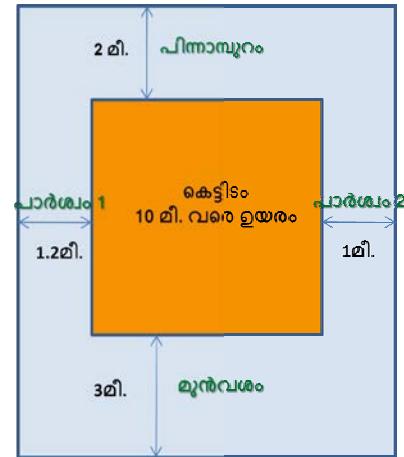
NH, SH, ജില്ലാ റോഡ്, നഗരസഭ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത റോഡുകൾ എന്നിവയിൽ നിന്നുള്ള നിർദ്ദിഷ്ട രൂപരെഡിക്കും, ഹൈസെറ്റ് കെട്ടിടങ്ങളുടെ സുരക്ഷാവ്യവസ്ഥയായ തുറസ്സായ സ്ഥലങ്ങൾക്കുള്ള നിബന്ധനകൾക്കും ഈ ഇളവ് ബാധകമല്ല.

പട്ടണങ്ങളിലെ ഏതാനും വ്യവസ്ഥകൾ

പൊതു വ്യവസ്ഥകൾ

- 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അതതു വശത്തെ ഷ്ടോട്ട് അതിരിൽനിന്നും പൊതുവെ ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ട തുറസ്സായസ്ഥലം തിരിന്ന് (മുറ്റം) ഏറ്റവും കുറഞ്ഞത് അളവുകൾ (ചീതം കാണുക):

മുറ്റം	മുറ്റത്തിന്റെ വീതി
മുൻവശം	3 മീറ്റർ
പിന്നാവുറം	2 മീറ്റർ
ഒരു പാർശവവശം	1.2 മീറ്റർ
മറു പാർശവവശം	1 മീറ്റർ



- ഷ്ടോട്ടിന്റെ പ്രത്യേക ആകൃതിയാൽ പരിമിതികളുണ്ടക്കില്ലെങ്കിലും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ:

മുറ്റം	മുറ്റത്തിന്റെ ശരാശരി വീതി	മുറ്റത്തിന്റെ ഏറ്റവും ചുരുങ്ങിയവീതി
മുൻവശം	3 മീറ്റർ	1.8 മീറ്റർ
പിന്നാവുറം	2 മീറ്റർ	1 മീറ്റർ

- 10 മീറ്ററിൽ കുടുതൽ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഓരോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും 50 സെന്റീമീറ്റർ എന്ന തോതിൽ കെട്ടിടത്തിന് തുറസ്സായ സ്ഥലം ചുറ്റും അധികമായി നൽകേണ്ടതാണ്. അല്ലാത്തപക്ഷം അതതു ഉയരത്തിൽ കെട്ടിടം ഉൾവലിച്ചും നിർമ്മിക്കേണ്ടതാണ്.
- 7 മീറ്റർ വരെമാത്രം ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ പിന്നാവുറത്തിന് ശരാശരി 1.5 മീറ്ററും ചുരുങ്ങിയത് 1 മീറ്ററും വീതി മതിയാകുന്നതാണ്.

- 7 മീറ്റർ വരെ മാത്രം ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് പിന്നാവുറത്തിന്റെ ഇളവുകൾ:

പിന്നാവുറത്തിന്റെ വീതി	നിബന്ധന
75 സെ.മീ. വരെയായി കുറയ്ക്കാം	2.1 മീറ്റരെകിലും ഉയരത്തിൽ വെന്തിലേറ്റർ മാത്രം അനുവദനീയം
75 സെ.മീ.ൽ കുറവ് (കെട്ടിടം അതിരിനോടു വരെ ചേർക്കാം)	തുറസ്സുകളാനും അനുവദനീയമല്ല. കുടാതെ, ഷ്ടോട്ടിനോടു ചേർന്ന ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ സമ്മതപ്രത്യവും ആവശ്യമാണ്.

- 7 മീറ്റർ വരെ മാത്രം ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് ഒരു പാർശവവശത്ത് 1.2 മീറ്റർ വീതിയിൽ മുറ്റമുണ്ടക്കിൽ മറു പാർശവവശത്തിന് വേണ്ട ചുരുങ്ങിയ വീതി യുടെ ഇളവുകൾ:

മറ്റ് പാർശ്വവശാലത്തെ മുറ്റ് ത്തിന്റെ ചുരുങ്ങിയ പീതി	നിബന്ധന
1 മീറ്റർ	എല്ലാതരം തുറപ്പുകളും (വാതിൽ, ജനൽ,വൈദ്യുതിലോറ്റർ മുതലായവ) അനുവദനീയം
1 മീറ്ററിൽ കുറവ് 75 സെന്റീമീറ്റർ വരെ	2.1 മീറ്ററെക്കിലും ഉയരത്തിൽ വൈദ്യുതിലോറ്റർ തുറപ്പുകൾമാത്രം അനുവദനീയം
75 സെന്റീമീറ്ററിൽ കുറവ് (കെട്ടിടം അതിനൊക്കെ വരെ ചേർക്കാം)	തുറപ്പുകളാണും അനുവദനീയമല്ല. കൂടാതെ ഫ്ലാപ്പി നോട് ചേർന്നുള്ള ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ സമ്മതപ്പത്രം കെട്ടിടനിർമ്മാണ അപേക്ഷയോടൊപ്പം സമർപ്പിക്കണം.

- തുറസ്സായ മുറ്റത്തെയ്ക്ക് സണ്സ്കാരിക്കൽ പോലെയുള്ള തളളലുകൾക്ക് പരമാ വധി എ സെന്റീമീറ്റർ വരെ വീതിയാകാം. എ സെന്റീമീറ്റർ മാത്രം വീതിയുള്ള മുറ്റത്തെയ്ക്ക് ഉത്തരം തളളലുകൾ 30 സെന്റീമീറ്ററിൽ കവിയാൻ പാടില്ല. തുറസ്സായ മുറ്റത്തിന്റെ വീതി കുറഞ്ഞത് 1.5 മീറ്ററെക്കിലും ലഭിക്കുന്ന വശന്തര തളളലുകൾ 75 സെന്റീമീറ്റർ വരെ വീതിയാകാവുന്നതും, മുറ്റത്തിന്റെ വീതി വർദ്ധിക്കുന്നതനുസരിച്ചു ആനുപാതിക വർദ്ധനവ് നൽകാവുന്നതുമാണ്. മറ്റു നിർമ്മാണങ്ങൾ ഇവിടെ ഒഴിവാക്കുക.
- 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ/ഫ്ലാപ്പിക്കുകൾ തമ്മിൽ 2 മീറ്ററെക്കിലും അകലമുണ്ടായിരിക്കണം. ഉയരം 10 മീറ്ററിൽ അധികമാണെങ്കിൽ ഈ അകലം 3 മീറ്ററെക്കിലും ആയിരിക്കണം.
- എത്താരു പാതയിടിയിൽ നിന്നും കെട്ടിടം പാലിക്കേണ്ട ചുരുങ്ങിയ അകലം:

വിവരങ്ങൾ	കെട്ടിടം	പാതയുടെ മല്യശേഖരയിൽ നിന്നുള്ള അകലം	പാതയുടെ അരികിൽ നിന്നുള്ള അകലം
250 മീറ്റർ വരെ നീളമുള്ള കൾ-ഡി-സാക്, 3 മീറ്റർ വരെ വീതിയുള്ള നടപാതകൾ, സിംഗാൾഷ്യൽ കോളനികളിലോക്കുള്ള റോഡുകളും, ഉൾവഴികളും എന്നി വരെയാട് ചേർന്ന ഫ്ലാപ്പിലെ കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾ.	7 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ളവ	ബാധകമല്ല	2 മീറ്റർ
75 മീറ്റർ വരെ നീളമുള്ള വഴികൾ		ബാധകമല്ല	1.5 മീറ്റർ
മറ്റുള്ളവ	--	5 മീറ്റർ	3 മീറ്റർ

- ദേശീയ പാത, സംസ്ഥാന പാത, ജില്ലാ റോഡുകൾ, നഗരസഭ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത റോഡുകൾ എന്നിവയുടെ അതിരിൽ നിന്നും 3 മീറ്ററെക്കിലും അകലം എത്താരു കെട്ടിടവും പാലിക്കണം. ടി ദുരപരിശയിക്കുള്ളിൽ 75 സെന്റീമീറ്റർ വരെയുള്ള സണ്സ്കാരിക്കൽ പോലെയുള്ള തളളലുകൾ അനുവദനീയമാണ്.
- മാസ്റ്റർ ഫ്ലാപ്പ്,വിശദ നഗരാസൃത്തണ പദ്ധതികൾ** എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്രദേശമെങ്കിൽ, നിർമ്മാണം പ്രസ്തുത ഫ്ലാപ്പ്/പദ്ധതിയിലെ റോഡുവികസന വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസ്പൃതമായാക്കലം അധികമായി പാലിക്കണം.
- 16 മീറ്റരോ, അതിലധികമോ ഉയരമുണ്ടെങ്കിൽ **ഹൈവേം്സ് കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥകൾ** പാലിക്കണം.

റോഡിനോടു ചേർന്നു വരുന്നത് കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശമോ, പിന്നാ സുരിമോ, പാർശ്വവശമോ ആണെങ്കിൽ തന്നെയും, റോഡ് അതിർത്തിയിൽ നിന്നും പാലിക്കേണ്ട അകലവും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

വിവിധ ഉപയോഗങ്ങൾക്കായുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ എതാനും അധികപ്പെടുത്തേണ്ട ഉപയോഗവും

ഗാർഹിക ഉപയോഗവും പ്രത്യേക പാർപ്പിട ഉപയോഗവും

- കവരേജ്: ഫ്ലാട് വിസ്തൃതിയുടെ 65% വരെ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ഉപയോഗിക്കാം.
- എഫ്.എ.ആർ.: ഗാർഹിക ഉപയോഗത്തിനുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തറവ സ്തുതി, ഫ്ലാട്ടിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ 3 മടങ്ക് വരെയാകാം. പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഇത് 2.5 മടങ്ങുവരെയാകാം. അധിക കെട്ടിട വിസ്തൃതികൾ ചതുരശ്രമീറ്റ് റിന് 5000 രൂപ നിരക്കിൽ ഫീസ് നൽകിയാൽ നാലുമടങ്ങുവരെ അനുവദിക്കുന്നതാണ്.
- 12 വാസഗൃഹ യൂണിറ്റുകളിൽ കൂടുതലുള്ള ഗാർഹിക അപ്ലാർട്ട്‌മെന്റിന് കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തറവിസ്തൃതിയുടെ 6% എക്കിലും വരുന്ന സ്ഥലം വിനോദ ആവശ്യത്തിനായി നൈക്കിവെക്കണം. ഇതിൽ കുറഞ്ഞത് 35% സ്ഥലം കെട്ടിടത്തിനു പുറത്ത് ഫ്ലാട്ടിൽ ലഭ്യമാക്കണം.

കവരേജ് എന്നാൽ ഫ്ലാട്ടിന്റെ മൊത്തം വിസ്തൃതിയുടെ ഏതു ശതമാനത്തോളം സ്ഥലം കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ഉപയോഗിക്കാം എന്നും;

എഫ്.എ.ആർ എന്നാൽ ഫ്ലാട്ടിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ ഏതു മടങ്കു വരെ കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തറവ വിസ്തൃതി (എല്ലാ നിലകളെയും ചേർത്ത്) ആകാം എന്നും കാണിക്കുന്നു.

കച്ചവട ഉപയോഗം

- പിന്നാവുറുത്തിന് ധാരാരൂ കാരണവശാലും 1.5 മീറ്റർ കുറവ് വീതി പാടില്ല.
- കവരേജ്: ഫ്ലാട്ടിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ 70% വരെ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി ഉപയോഗിക്കാം.
- എഫ്.എ.ആർ.: കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തറവിസ്തൃതിയും ഫ്ലാട് ഏരിയായുടെ 3 മടങ്ക് വരെയാകാം. അധിക കെട്ടിടവിസ്തൃതിയ്ക്ക് ചതുരശ്രമീറ്റ് റിന് 5000 രൂപാനിരക്കിൽ പ്രത്യേക ഫീസുനൽകിയാൽ എഫ്.എ.ആർ. 4 വരെയാകാം.

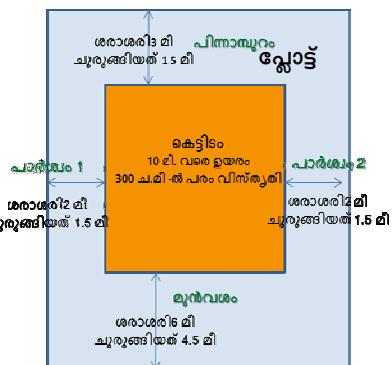
വിദ്യാഭ്യാസ ഉപയോഗം, ആശുപ്രതി/മെഡിക്കൽ ഉപയോഗം

(150 ചതുരശ്രമീറ്റ് കുടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ)

ഓഫീസ്/ബിസിനസ് ഉപയോഗം

(300 ചതുരശ്രമീറ്റ് കുടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ)

- 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് ചിത്രത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പ്രകാരമുള്ള തുറ സ്ഥായസ്ഥലമെങ്കിലും ഉണ്ടായിരിക്കണം. കൂടാതെ രണ്ടുകെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ 1.5 മീറ്റർക്കിലും അകലം പാലിക്കണം.
- കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 10 മീറ്റർ കുടുമ്പോൾ ഓരോ 3 മീറ്റർ അധിക ഉയരത്തിലും 50 സെന്റീ മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ മുറ്റത്തിന്റെ അളവ്



കുട്ടൻഡതുണ്ട്. രണ്ടു കെട്ടിക്കൊണ്ട് തമ്മിലുള്ള അകലം 3 മീറ്റർക്കിലും ഉണ്ടായിരിക്കണം.

- അനുവദനീയമായ കവരേജ്, എഫ്.എ.ആർ:

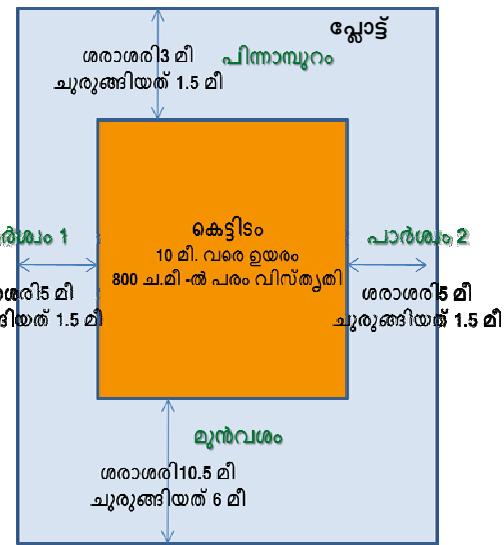
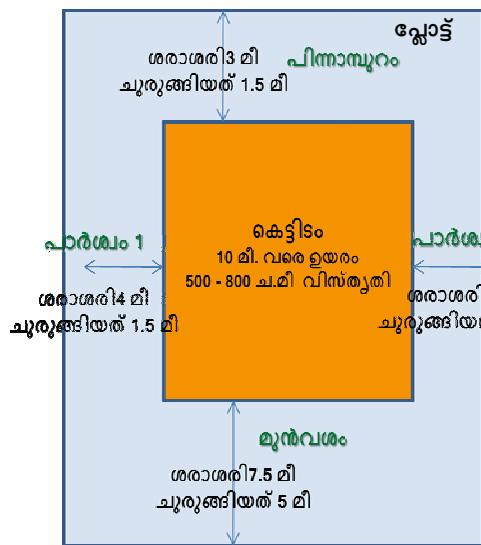
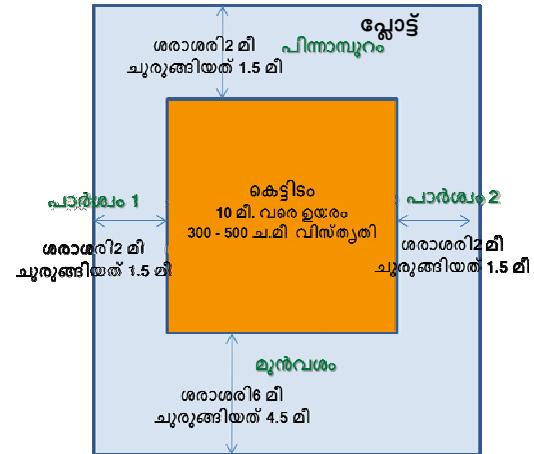
കെട്ടിക്കൊണ്ടുപയോഗം	അനുവദനീയമായപരിധി		
	കവരേജ്	എഫ്.എ.ആർ	
		സാധാരണ	അധിക ഫൈസോട്ട് *
വിദ്യാഭ്യാസം	35 %	2.5	3
ആശുപത്രി/മെഡിക്കൽ	60 %	2.5	3.5
ഓഫീസ്/ബീസിനസ്	70 %	3	4

* ഫൈസ് - അധികക്കെട്ടിട വിസ്തൃതിക്ക് ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ 5000 രൂപ നിരക്കിൽ

അസംഖ്യി (സമേളന) ഉപയോഗം

(150 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കുടുതൽ വിസ്തീരണമുള്ള കെട്ടിക്കൊണ്ട്)

- 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടത്തിന് ചിത്രത്തിൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നപ്രകാരമുള്ള തുറസ്സായസ്ഥലമെങ്കിലും ഉണ്ടായിരിക്കണം. കുടാതെ രണ്ടുകെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ 1.5 മീറ്റർക്കിലും അകലം പാലിക്കണം.
- കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 10 മീറ്ററിൽ കുടുംബോൾ ഓരോ 3 മീറ്റർ അധിക ഉയരത്തിനും 50 സെന്റീമീറ്റർ എന്ന തോതിൽ മുറ്റത്തിന്റെ അളവ് കുട്ടേണ്ടതുണ്ട്. രണ്ടു കെട്ടിക്കൊണ്ട് തമ്മിൽ അകലം 3 മീറ്റർക്കിലും പാലിക്കണം.

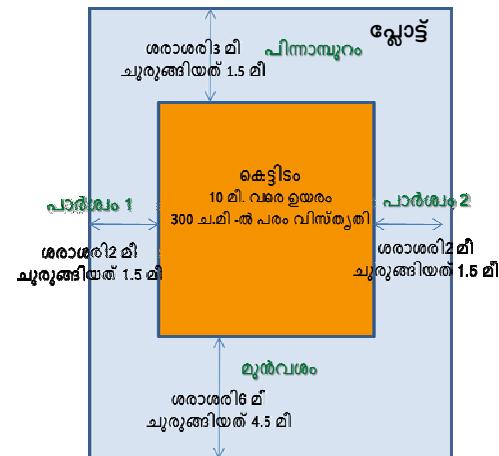


- കവരേജ്: പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തൃതിയുടെ 40% വരെ കെട്ടിട നിർമ്മിതിക്കായി ഉപയോഗിക്കാം.
- എഫ്.എ.ആർ: കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തിരവിസ്തീർണ്ണം പ്ലോട്ട് ഏറ്റിയയുടെ 1.5 മടങ്ങ് വരെയാകാം. അധിക കെട്ടിടവിസ്തൃതിക്ക് ചതു:മീറ്ററിൽ 5000 രൂപാം നിരക്കിൽ പ്രത്യേകഫൈസ് നൽകിയാൽ 2.5 മടങ്ങുവരെ അനുവദനീയമാണ്.

സ്ലോറേജ് ഉപയോഗങ്ങൾ

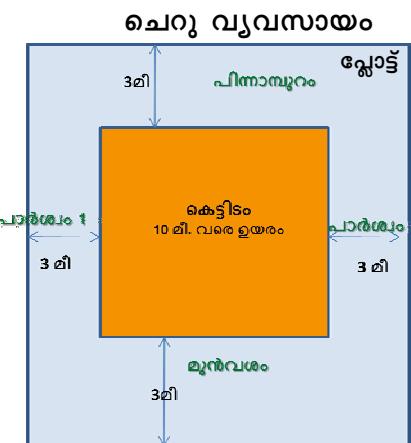
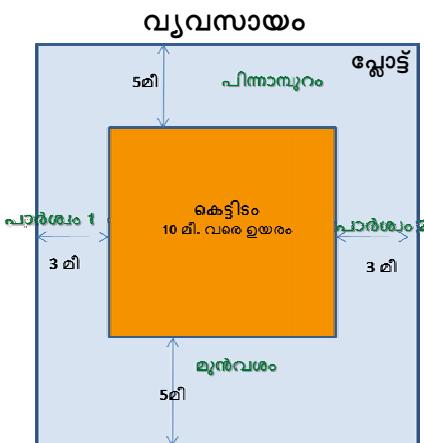
(300 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കുടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ)

- 300 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ കുടുതൽ തരവി സ്തീർണ്ണമുള്ള 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ചിത്രത്തിൽ കാണും വിധമെങ്കിലും മുറ്റം ഉണ്ടായിരിക്കണം. കുടാതെ കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ 1.5 മീറ്ററോ കുറവും അകലവും ഉണ്ടായിരിക്കണം.
- 10 മീറ്ററിൽ അധികമുള്ള ഓഫോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും 0.5 മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ മേൽപ്പു റഞ്ച് മുറ്റത്തിന്റെ വീതിയും കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിലുള്ള അകലവും കുടുംബത്താണ്.
- പ്ലോട്ടിലേയ്ക്കും കെട്ടിടത്തിലേയ്ക്കും 7 മീറ്റർ എക്കിലും വീതിയുള്ള വാഹന ഗതാഗത യോഗ്യമായ വഴിയുണ്ടാകണം.
- കവരേജ് : പ്ലോട്ട് വിസ്തൃതിയുടെ 80 ശതമാനം വരെ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാൻ ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.
- എഫ്.എ.ആർ : കെട്ടിടത്തിന്റെ മൊത്തം തിരവിസ്തൂതി പ്ലോട്ടിന്റെ വിസ്തൂതിയുടെ 3 മടങ്ങുവരെയാണ്. അധിക കെട്ടിടവിസ്തൃതിക്ക് ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ 5000 രൂപ നിരക്കിൽ ഫൈസ് കുടുക്കിയാൽ ഇത് 4 മടങ്ങുവരെയുമാവാം.



വ്യാവസായിക ഉപയോഗങ്ങൾ

- 200 ചതുരശ്രമീറ്ററിലെ വിസ്തീർണ്ണമോ, 30HP ഡിലിഡിക്കും പവറോ, 20 തും അധികം തൊഴിലാളികളും ഉള്ള വ്യവസായ കെട്ടിടത്തിന് 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുണ്ടാക്കിൽ ചിത്രത്തിൽ കാണുംവിധമെങ്കിലും മുറ്റമുണ്ടായിരിക്കണം.



- വ്യവസായ വളർച്ചാ കേന്ദ്രങ്ങൾ, വ്യവസായ വികസന മേഖലകൾ, പ്രവൃം പിത വ്യവസായ പ്രദേശങ്ങൾ എന്നിവിടങ്ങളിൽ 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള ഏതൊരു വ്യവസായ കെട്ടിത്തിനു ചുറ്റും 3 മീറ്റർ പീതിയൈകിലുമുള്ള മുറ്റം മതിയാകും.
- 10 മീറ്റർ വരെ ഉയരമുള്ള കെട്ടിങ്ങൾ തമിലുള്ള അകലം കുറഞ്ഞത് 3 മീറ്റരായിരിക്കണം.
- 10 മീറ്ററിൽ അധികമുള്ള ഓരോ 3 മീറ്റർ ഉയരത്തിനും 0.5 മീറ്റർ എന്ന തോതിൽ മേൽപ്പറഞ്ഞ മുറ്റത്തിന്റെ പീതിയും കെട്ടിങ്ങൾ തമിലുള്ള അകലവും കുറേണ്ടതാണ്.
- കെട്ടിത്തിന്റെ തിരവിസ്തീർണ്ണം കുടുന്നതിനുസരിച്ച് 3 മുതൽ 6 മീറ്റർ വരെ യൈകിലും വീതി, വഴി/രോധിനുണ്ടായിരിക്കണം.
- ലൈവ് സ്റ്റോക് /പാർട്ടി ഫാം കെട്ടിങ്ങൾക്ക് 500 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയുണ്ടാക്കിൽ 1.2 മീറ്റരെക്കിലും വീതിയുള്ള വഴിയും, 500 - 1000 ചതുരശ്രമീറ്റർ വിസ്തൃതിയുണ്ടാക്കിൽ 3 മീറ്റരെക്കിലും വീതിയുള്ള വഴിയും, 1000 ചതുരശ്രമീറ്റരിൽ അധികം വിസ്തൃതിയുണ്ടാക്കിൽ 5 മീറ്റരെക്കിലും വീതിയുള്ള വഴിയും മതിയാകുന്നതാണ്.
- അനുവദനീയമായ കവരേജ്, എഫ്.എ.ആർ:

കെട്ടിട ഉപയോഗം	അനുവദനീയമായ പരിധി		
	കവരേജ്	എഫ്.എ.ആർ	
		സാധാരണ	അധികപ്പെടോടു
വ്യവസായം	65 ശതമാനം	2.5	ഇല്ല
ചെറുകിട വ്യവസായം	75 ശതമാനം	3.5	4

- വ്യവസായങ്ങൾ കേരളാ ഫാക്ടറീസ് റൂൾസിനും, ബന്ധപ്പെട്ട കേന്ദ്ര സംസ്ഥാന നിയമങ്ങൾക്കും അനുസൃതമായിരിക്കണം.

അപായ ഉപയോഗങ്ങൾ

- കെട്ടിങ്ങൾക്ക് എല്ലാ ഭാഗത്തും ചുരുങ്ഗിയത് 7.50 മീറ്റർ തുറസ്സായ സ്ഥലം ആവശ്യമാണ്.
- പൊതുവെ 7 മീറ്റരെക്കിലും വീതി, വഴി/രോധിനുണ്ടായിരിക്കണം.
- അനുവദനീയമായ കവരേജ്, എഫ്.എ.ആർ:

കെട്ടിട ഉപയോഗശാഖ	അനുവദനീയമായ പരിധി		
	കവരേജ്	എഫ്.എ.ആർ	
		സാധാരണ	അധികപ്പെടോടു
ലഘു അപായകരം I(1)	45 ശതമാനം	2	ഇല്ല
രീബ് അപായകരം I(2)	40 ശതമാനം	1.5	ഇല്ല

കെട്ടിട ഭാഗങ്ങൾ

- മുൻകളുടെ ഉയരം, കുളിമുറി, കക്കുസ് എന്നിവയുടെ അളവുകൾ, ശോവൺപ്പുടികൾ, റാബ്, വരാന്തകൾ, ഇടനാഴികൾ, അശിഖായയിൽ നിന്ന് രക്ഷപ്പെടാനുള്ള ശോവൺപ്പുടികൾ, സഞ്ചാരദുരം, അഗ്നി സുരക്ഷാ ആവശ്യകതകൾ, നിർധിഷ്ഠ കവാട വീതി, പ്രവേശന വാതിലുകൾ, ലിഫ്റ്റ്, വെളിച്ചവും വെന്തിലേഷനും, ശാരീരിക അവശർക്കുള്ള സ്വകര്യങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്കായുള്ള വ്യവസ്ഥകളും കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നിർഷ്ണകൾഷിക്കുന്നുണ്ട്.

3 നിലകളിൽ കൂടാതെ കുടുംബവാസ ശൃംഗാര അശ്രീകൾ കെട്ടിട ഭാഗ അശ്രസംഖ്യിച്ചവും വസ്തുകൾ ബാധ കമലി

ചീല പ്രത്യേകവ്യവസ്ഥകൾ

- ചുവടെ ചേർക്കുന്ന കെട്ടിട ഉപയോഗ ഗണങ്ങൾക്ക്, കച്ചുവട കെട്ടിടങ്ങൾക്കു നിർദ്ദേശിക്കുന്ന ചട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാക്കിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.
 - 150 ചതു. മീറ്റർ വരെ കെട്ടിടവിസ്തീർണ്ണമുള്ള മെഡിക്കൽ/ആരോഗ്യപത്രി, സാമ്പത്തിക ഉപയോഗങ്ങൾ.
 - 300 ചതു.മീറ്റർ വരെ കെട്ടിടവിസ്തീർണ്ണമുള്ള ഓഫീസ്/ബിസിനസ്, സ്റ്റോറേജ് ഉപയോഗങ്ങൾ.
- 150 ചതു.മീറ്റർിൽ കൂടാതെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള മികച്ച വിദ്യാഭ്യാസ ഉപയോഗ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, പ്രത്യേക പാർപ്പിട ഉപയോഗങ്ങൾക്കുമുള്ള ചട്ട വ്യവസ്ഥകൾ ബാധകമാക്കിയാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.
- കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അവയുടെ ഉപയോഗഗണത്തിന്റെ അളവു മായി **പാർക്കിംഗ് സ്വകര്യങ്ങൾ** ചട്ടങ്ങളിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. അപകാരമുള്ള പാർക്കിംഗ് സ്വകര്യം ഫ്രോട്ടിനുള്ളിൽ തന്നെ നൽകണം. ഇതിനുപുറമേ കച്ചവടം, സ്റ്റോറേജ്, വ്യവസായം/ചെറുകിട വ്യവസായം എന്നീ ഉപയോഗങ്ങൾക്ക് സാധനങ്ങൾ കയറ്റിയിരക്കുന്നതിനുള്ള സ്ഥലവും നിർദ്ദിഷ്ടപ്രകാരം ഒരുക്കിയിരിക്കണം.
- കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഉപയോഗത്തിനും, തരത്തിനും, വിസ്തീർണ്ണത്തിനും അനുസ്യതമായി **വഴികൾക്കു വീതി** (1.2 മീറ്റർ മുതൽ 10 മീറ്റർ വരെ) ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതുണ്ട്. എന്നാൽ ചട്ടപ്രകാരം പാർക്കിംഗ് ആവശ്യമുള്ള സാഹചര്യങ്ങളിൽ വാഹനഗതാഗതത്തിനാവശ്യമായ വീതി വഴിയ്ക്കുണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- 300 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെയുള്ള ഏകകുടുംബ വാസഗൃഹങ്ങൾക്ക് വഴിയുടെ വീതി പ്രത്യേകം നിഷ്കർഷിക്കുന്നീലി.

ഒരു കാർ പാർക്കുചെയ്യുന്നതിനുള്ള സ്ഥലത്തിന്റെ അളവ് 15 ചതുരശ്രമീറ്റർ ആണ്. (നീളം കുറഞ്ഞത് 5.5 മീറ്റർ മുതൽ, വീതി 2.70 മീറ്ററും).

പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തേയ്ക്ക് വാഹനം കയറ്റാനും, ഇരക്കാനും, തിരിക്കാനും ആവശ്യമായ സ്ഥല സ്വകര്യം ഉണ്ടായിരിക്കണം.

- ഹൈറേജ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മുൻവശത്തും, മുൻഭാഗത്തോട് ചേർന്ന രോഡിൽ നിന്ന് പ്രവേശിക്കാവുന്ന വിധം മറ്റാരുവശത്തും 5 മീറ്റർ വീതിയിൽ കുറയാത്ത വാഹന സമ്പാദ യോഗ്യവും തന്മൂലമായ തുറസ്സായസ്ഥലം ഉണ്ടായിരിക്കണം. ഫയർ ഫെറ്റിംഗ് സാകരുങ്ങാൻകാണ് ഈവ നിഷ്കർഷിക്കുന്നത്. ഹൈറേജ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് വഴിയുടെ വീതി യാതൊരു കാരണവശാലും 5 മീറ്ററിൽ കുറയാൻ പാടില്ല. കെട്ടിടങ്ങൾ തമ്മിൽ കുറഞ്ഞത് 5 മീറ്റർ അകലവും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.
- രോഡിന്മേൽ മുറ്റത്തിന്മേൽ വീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ **കെട്ടിടത്തിന്മേൽ ഉയരം** നിജപ്പെടുത്തേണ്ടതുണ്ട്. വിമാനത്താവളങ്ങൾക്കു ചുറ്റുമുള്ള പ്രദേശങ്ങളിൽ എയർക്രാഫ്റ്റ്‌സ് ആക്രൂഡ് പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്മേൽ ഉയരം പരിമിതപ്പെട്ടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ഓരോ എയർപ്പോർട്ടിനും CCZM (Colour Coded Zoning Map) തയ്യാറാക്കിയിട്ടുണ്ടാകും. ആയതു പ്രകാരം 20 കിലോമീറ്റർ ചുറ്റുളവിലുള്ള പ്രദേശത്ത് എത്ര ഉയരമുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിക്കാമെന്ന് നിഷ്കർഷിക്കുന്നുണ്ട്.
- വിവിധ വിനിയോഗങ്ങൾക്കുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മേൽക്കൂരയിൽ നിന്നുള്ള **മഴ വെള്ളക്കോയ്ക്ക് സംവിധാനമുണ്ടായിരിക്കണം.**
- 500 ചതുരശ്രമീറ്ററിലധികം വിസ്തൃതിയുള്ള ഗാർഹിക അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ, പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, മെഡിക്കൽ/ആരൂപത്രി കെട്ടിടങ്ങൾ, കമ്മ്യൂണിറ്റി ഹാളുകൾ, ആധിക്രാറിയങ്ങൾ, കല്യാണ ഹാളുകൾ എന്നിവയ്ക്ക് **സംരോധജാ സഹായത്താലുള്ള വാടകൾ ഹീറ്റിംഗ് സംവിധാനമോ, ലൈറ്റിംഗ് സംവിധാനമോ ഉണ്ടായിരിക്കണം.** കുടാതെ 400 ചതുരമീറ്ററിൽ കുടുതൽ വിസ്തൃതിയുള്ള ഏകകുടുംബ വാസസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് സാരോധജാ വാടകൾ ഹീറ്റിംഗ് സംവിധാനം ഉണ്ടായിരിക്കണം.
- കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് **ഇൻ-സിറ്റു മലിനജല ശുദ്ധീകരണ പ്ലാറ്റുണ്ടായിരിക്കണം.** 2500 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയുള്ള ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങൾ, പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, ഓഫീസ്/ബിസിനസ് കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് ഈ സംവിധാനം നിർബന്ധമല്ല.
- **മലിനജലം റീസൈക്കിൾ ചെയ്ത പുനരുപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള സംവിധാനം** കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഉണ്ടായിരിക്കണം. 1500 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയുള്ള ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങൾ, പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, ഓഫീസ്/ബിസിനസ് കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയ്ക്ക് ഇഷംവിധാനം നിർബന്ധമല്ല.

16 മീറ്ററോ, അതിലധികമോ ഉയരമുള്ള കെട്ടിടമാണ് **ഹൈറേജ് കെട്ടിടം.** ഹൈറേജ് കെട്ടിടങ്ങൾ വിവിധ സുരക്ഷാ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

ഓലമേണ്ട കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, 150 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയും 320 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ പ്ലോട്ട് വിസ്തൃതിയും ഉള്ള ഏക കുടുംബ വാസസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് **മഴവെള്ളക്കോയ്ക്ക് സംവിധാനം നിർബന്ധമല്ല.**

സെപ്ടിക് ടാങ്ക്, മാലിന്യകുഴി മുതലായവ നിർമ്മിക്കുന്നോൾ അതേ പ്ലോട്ടിലോ സമീപ പ്ലോട്ടിലോ നിലവിലുള്ള കിണറിൽ നിന്നും 7.50 മീറ്റർ അകലവും, പ്ലോട്ടിൽത്തിയിൽ നിന്നും 1.20 മീറ്റർ അകലവും പാലിച്ചിരിക്കണം.

- **മാസ്തുർ പ്ലാൻ**, വിശദ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതികൾ എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന പ്രവേശമെങ്കിൽ, നിർമ്മാണം പ്രസ്തുത പ്ലാൻ/പദ്ധതിയിലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് അനുസ്യൂതമായിരിക്കണം.
- ഗാർഹിക അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ, പൊതുജന സ്വാർക്കമുള്ള പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടങ്ങൾ, മെഡിക്കൽ/ആർഷുപത്രി കെട്ടിടങ്ങൾ, അസംഖ്യി/സമേളന കെട്ടിടങ്ങൾ, ഓഫീസ്/ബിസിനസ്‌കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവയിലും **ശാരീരിക അവഗതയുള്ളവർക്ക് നിഷ്കർഷിക്കുന്ന സ്വാക്ഷരങ്ങൾ** ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതുണ്ട്.
- കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലോ-ഐട്ട്, ഫ്ലോട്ടിന്റെ ഉപയോഗം എന്നിവ സംബന്ധിച്ച **ജില്ലാടാൽ പ്ലാനറുടെ അംഗീകാരം** വാങ്ങേണ്ട കെട്ടിടങ്ങൾ:
 - 100 യൂണിറ്റിൽ അധികമുള്ള ഗാർഹിക അപ്പാർട്ട്മെന്റുകൾ.
 - 1500 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ അധികം വിസ്തൃതിയുള്ള ആർഷുപത്രി/മെഡിക്കൽ കെട്ടിടങ്ങൾ, അസംഖ്യി കെട്ടിടങ്ങൾ, പ്രോഫഷണൽ വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടങ്ങൾ.
 - 8000 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ അധികം വിസ്തൃതിയുള്ള മറ്റു വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടങ്ങൾ, പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട കെട്ടിടങ്ങൾ, ഓഫീസ്/ബിസിനസ് കെട്ടിടങ്ങൾ.
 - 6000 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ അധികം വിസ്തൃതിയുള്ള സ്റ്റോറേജ് കെട്ടിടങ്ങൾ.
 - വ്യവസായ ഉപയോഗത്തിന് 500 ചതുരശ്രമീറ്ററിൽ അധികം വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടവും, 0.5 ഹെക്ടറിലെ ദിക്കം വിസ്തൃതിയുള്ള ഫ്ലോട്ടും.
 - അപായഗണ ഉപയോഗത്തിന് ഒരു ഹെക്ടർ വരെ വിസ്തൃതിയുള്ള ഫ്ലോട്ടും, 1000 ചതുരശ്രമീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയുള്ള കെട്ടിടവും. (അല്ലാത്തപക്ഷം ചീപ് ടാണ്ഡ് പ്ലാനറുടെ അംഗീകാരം ആവശ്യമാണ്).
- **അബ്സീസുരക്ഷാ വകുപ്പിൽ നിന്നും അംഗീകാര സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ആവശ്യമായകെട്ടിടങ്ങൾ:**
 - 1000 ചതുരശ്രമീറ്ററിലെ ദിക്കം വിസ്തൃതിയോ, 15 മീറ്ററിലെ ദിക്കം ഉയരമോ ഉള്ള ഗാർഹിക കെട്ടിടങ്ങൾ, പ്രത്യേക പാർപ്പിട കെട്ടിടങ്ങൾ, വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടങ്ങൾ, മെഡിക്കൽ/ആർഷുപത്രി കെട്ടിടങ്ങൾ, ഓഫീസ്/ബിസിനസ് കെട്ടിടങ്ങൾ, കച്ചവട കെട്ടിടങ്ങൾ വ്യവസായ/ചെറുകിട വ്യവസായ കെട്ടിടങ്ങൾ/സ്റ്റോറേജ് കെട്ടിടങ്ങൾ
 - അസംഖ്യി/സമേളന ഉപയോഗത്തിനും അപായഗണ ഉപയോഗത്തിനുമുള്ള എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും

ടാണ്ഡ് ആൻഡ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് വകുപ്പിൽ നിന്നും അനുമതി (Layout of Building & usage of plot) ആവശ്യമായ അപേക്ഷകളുടെ കാര്യത്തിൽ പ്രസ്തുത അനുമതി, അപേക്ഷകൾ നേരിട്ട് വാങ്ങി, പെൻഡിറ്റ് അപേക്ഷയോടൊപ്പം സെക്രട്ടറിക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

750 മീറ്റർ വരെ തിരിവിസ്തൃതിയുള്ള ലൈവ് സ്റ്റോറുകൾ/പാർപ്പിട ഫാമുകൾക്കില്ലോ ടാണ്ഡ് പ്ലാൻ രൂടു അനുമതി ആവശ്യമില്ല.

അബ്സീസുരക്ഷാ സംബന്ധിച്ച നാഷണൽബിൽഡിംഗ് കോബിലെ വ്യവസ്ഥകൾ കെട്ടിടങ്ങൾ പാലിക്കേണ്ടതുണ്ട്.

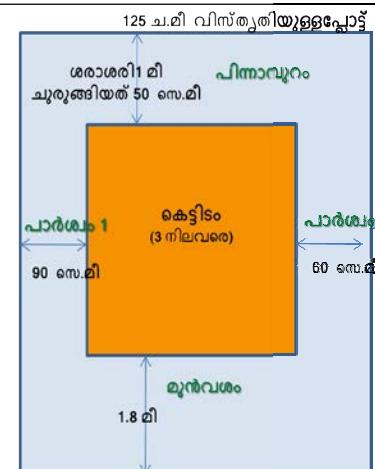
- അംഗീകൃതമോ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടുള്ളതോ ആയ ടാണി പ്ലാനിംഗ് സ്കൈമുകളിൽ ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടുള്ളതോ, സർക്കാരിന്റെ മുൻകൂർ അനുമതി ലഭ്യമായതോ ആയ രോധ്യ വികസന പദ്ധതികൾക്ക് വേണ്ടി സ്ഥലം സ്വാജന്നമായി വിട്ടു കൊടുക്കുന്നവർക്ക് ലഭ്യകരിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ ചടങ്ങളിലുണ്ട്.
- സാമ്പത്തിക അവശ്യവിഭാഗത്തിനായുള്ള സർക്കാരിന്റെയോ, വിവിധ സർക്കാർ/അർലു സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളുടെയോ, നഗരസഭയുടെയോ, ഹൗസിംഗ് കോർപ്പറേറ്റീവ് സൊസൈറ്റികളുടെയോ സർക്കാർ അംഗീകരിച്ച വേദനപദ്ധതികളിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾ, നിരനിരയായി ചേർന്ന കെട്ടിങ്ങങ്ങൾ, കുടിലുകൾ, നിലവിലെ കെട്ടിങ്ങൾക്ക് കൂട്ടിച്ചേര്ക്കലുകൾ, എന്നിവയ്ക്കും ലഭ്യകരിച്ച വ്യവസ്ഥകൾ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചടങ്ങളിലുണ്ട്.
- കിണറുകൾ, മതിൽ/ഫെൻസിംഗുകൾ, അനുബന്ധ കെട്ടിങ്ങൾ/ഷൈല്പുകൾ, ദലികമ്മുണിക്കേഷൻ ടവറുകൾ എന്നിവയുടെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകൾ ചടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

ചെറു പ്ലാറ്റുകളിൽ ശാർഹിക-കച്ചവട ഉപയോഗങ്ങൾക്കായി നിർമ്മാണകുന്ന കെട്ടിങ്ങൾക്കുള്ള ലഭ്യകൃത വ്യവസ്ഥകൾ

- കെട്ടിടത്തിന് പരമാവധി 3 നിലകളും ശേഖവണി മുൻ്നിയും മാത്രം അനുവദനീയം.
- കെട്ടിടത്തിന് ചുറ്റും പ്ലാറ്റിനുള്ളിലെ മുറ്റങ്ങൾക്കും സംബന്ധിക്കുന്ന വീതി:

ചെറു പ്ലാറ്റ് എന്നാൽ
125 ചതു:മീറ്റർ (1.25
ആർ) വരെ വിസ്തൃതി
യുള്ള പ്ലാറ്റ്

മുറ്റം	മുറ്റത്തിന്റെ വീതി	അധിക നിബന്ധന
മുൻവശം	1.8 മീറ്റർ	പ്ലാറ്റിന്റെ പ്രത്യേക ആകൃതിയിൽ പരി മിതികൾ ഉണ്ട് ശരാശരി 1.8 മീറ്ററും, എന്നാൽ ചുറ്റുങ്ഗിയത് 1.2 മീറ്ററും വീതിയുമുണ്ടാകണം.
പിൻവശം	ശരാശരി 1 മീറ്റർ, ചുറ്റുങ്ഗിയത് 50സെ:മീ:	-
പാർശ്വ വശം - I	90സെ:മീ:	-
പാർശ്വ വശം - II	50സെ:മീ:	2.2 മീറ്റർ ഉയരത്തിൽ വെന്റീലേറ്റർ അല്ലാതെ മറ്റ് തുറപ്പുകൾ അനുവദനീയമല്ല. പ്ലാറ്റിനോട് ചേർന്ന ഭൂമിയുടെ ഉടമസ്ഥൻ സമ്മതപത്ര തെരാഞ്ഞെടു തുറപ്പുകളുണ്ടാക്കില്ലാതെയും അതിരിനോട് ചേർത്ത് വരെ നിർമ്മാണം നടത്താം. 30 സെൻ്റീമീറ്റർ വീതിവരെയുള്ള സണ്ടൈഷയ്യ് പോലുള്ള തളളുകൾ അനുവദനീയം.



- കൂടാതെ ദേശീയപാത, സംസ്ഥാനപാത, ജില്ലാ റോഡുകൾ, നഗരസഭ വിജഞാ പനം ചെയ്ത റോധുകൾ എന്നിവയല്ലാത്ത റോധുകളോട് ചേർന്ന ഫ്ലോട്ടറി റിൽ നിന്നും 2 മീറ്ററേക്കിലും അകലം കെട്ടിടം പാലിച്ചിരിക്കണം.
- സർക്കാർ അംഗീകൃത റോധു പദ്ധതികളോ, നഗരാസൃത്രണ പദ്ധതികൾ പ്രകാ രമുള്ള റോധു പദ്ധതികളോ ഉണ്ടക്കിൽ അവയിലെ നിബന്ധനകൾക്കനുസൃത മായ ദുരപരിധി കെട്ടിടങ്ങൾ പാലിക്കണം.
- എഫ്.എ.ആർ, കവറേജ്, റോധിന്റെ മല്ലിനേരവേയിൽ നിന്നുള്ള അകലം, വഴി യുടെ വീതി, കാർപാർക്കിംഗ്, കെട്ടിടഭാഗങ്ങളുടെ അളവുകൾ, റോധിന്റെയും മുറ്റതിന്റെയും വീതിയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം, വെളി ചുവും വെന്റിലോഷനും തുടങ്ങി നിബന്ധനകൾ ബാധകമല്ല.

കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുമ്പോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട മറുകാര്യങ്ങൾ

- കെട്ടിട നിർമ്മാണ മേഖലയിൽ വിശ്വാസ്യതയും അനുഭവസ്വത്തുമുള്ള കോൺട്രാക്ടർ, റജിസ്റ്റർ ചെയ്ത സാക്ഷതിക വിദ്യർഘർ എന്നിവരെ തെരഞ്ഞെടുക്കുന്നതു ഉചിതമായിരിക്കും.
- അനുമതി (പെൻഡിറ്റ്) ലഭ്യമാക്കിയതിനു ശേഷമേ നിർമ്മാണം ആരംഭിക്കാൻ പാടുള്ളൂ. പെൻഡിറ്റ് കാലാവധിക്കുള്ളിൽ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ സാധിക്കില്ലെങ്കിൽ, പെൻഡിറ്റ് കാലാവധി തീരുന്നതിനു മുമ്പായി പെൻഡിറ്റ് കാലാവധി നിട്ടാവുന്നതാണ്. കാലാവധി കഴിഞ്ഞിട്ടുണ്ടക്കിൽ പെൻഡിറ്റ് പൂതുക്കേണ്ടതാണ്. പരമാവധി 9 വർഷം വരെയാണ് പെൻഡിറ്റ് പൂതുക്കൽ/കാലാവധി നീട്ടൽ നഗരസഭയിൽ നിന്ന് അനുവദനീയമായിട്ടുള്ളത്.
- എത്രക്കിലും കാരണവശാൽ പെൻഡിറ്റിൽ നിന്നും വ്യതിചലിച്ച് (ചട്ടങ്ങൾക്ക് വിധേയമായി) നിർമ്മാണം നടത്താൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്നുവെക്കിൽ, റിവെന്റ് ഡ്രോയിംഗുകൾ കൊടുത്ത് റിവെന്റ് പെൻഡിറ്റ് ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്.
- അംഗീകൃത ഫ്ലാൻ ഉടമസ്ഥൻ സുരക്ഷിതമായി കൈവശം വയ്ക്കേണ്ടതും ആയതിന്റെ ഒരു പകർപ്പ് നിർമ്മാണ സെസ്റ്റിൽ ലഭ്യമാക്കേണ്ടതുമാണ്.
- പെൻഡിറ്റ് ലഭിച്ചതു പ്രകാരമാണ് നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത് എന്ന് ഉടമസ്ഥനും, റജിസ്റ്റർ സാക്ഷതിക വിദ്യർഘനും ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
- നമ്മൾ പരിശോധന നടത്തുമ്പോൾ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരക്ക് അംഗീകൃത പെൻഡിറ്റും ഫ്ലാൻ പരിശോധനകാരിയി നൽകേണ്ടതാണ്.
- നിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ സ്വീകരിക്കേണ്ട സുരക്ഷാ നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് കെട്ടിട ഉടമ, കോൺട്രാക്ടർ, റജിസ്റ്റർ ചെയ്ത സാക്ഷതിക വിദ്യർഘർ തുടങ്ങിയവർ ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
- കെട്ടിടത്തിൽ അഞ്ചിബാധയോ മറ്റ് അപകടങ്ങളോ ഉണ്ടാകുന്ന സാഹചര്യത്തിൽ കെട്ടിടത്തിലുള്ളവർക്ക് അതിൽ നിന്നും സുരക്ഷിതമായി പുറത്തുകടക്കാനുള്ള സുരക്ഷാ മാർഗ്ഗങ്ങൾ മുൻകൂട്ടി കണ്ട് കെട്ടിടത്തിന്റെ രൂപരേഖ തയ്യാറാക്കുന്ന അവസ്ഥയിൽ തന്നെ ചട്ടപ്രകാരമുള്ള ക്രമീകരണങ്ങൾ നൽകേണ്ടതും അത്

കെട്ടിടത്തിൽ പ്രായോഗികമാകുന്ന തരത്തിൽ ക്രമീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്
ഉപ്പുവരുത്തേണ്ടതുമാണ്.

- നിർമ്മാണം നടത്തുമ്പോൾ പൊതുജനത്തിന് ഹാനികരമാകുന്ന തരത്തിൽ നിർമ്മാണ സാമഗ്രികൾ പൊതുനിരത്തിലോ സമീപ പ്ലാറ്റുകളിലോ ശേഖരിക്കുവാൻ പാടുള്ളതല്ല.
- പെൻഡിറ്റു പ്രകാരം നിർമ്മാണം പുർത്തിയാക്കിയതിനുശേഷം പുർത്തികരിച്ച കെട്ടിടത്തിന്റെ കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭയിൽ സമർപ്പിച്ച ഓക്യൂപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും, തുടർന്ന് കെട്ടിട നമ്പറും ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്.
- കെട്ടിട നമ്പർ ലഭിച്ച ശേഷം പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിൽ അനധികൃതമായി കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ നടത്തുവാൻ പാടില്ല. അതെത്തതിൽ കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ നടത്തുന്ന പക്ഷം മൊത്തം കെട്ടിടം അനധികൃതമായി കണക്കാക്കുന്നതായിരിക്കും.

കെട്ടിടം വാങ്ങുമ്പോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ

- വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം/പ്ലാറ്റുകൾ/കടമുറികൾ എന്നിവ കോർപ്പറേഷൻ/മുനിസിപ്പാലിറ്റി എന്നിവയിൽ നിന്നും നിയമപ്രകാരം പെൻഡിറ്റ് വാങ്ങി നിർമ്മിച്ചതാണെങ്കായെന്ന് ഉപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. നിയമാനുസ്യതം ലഭിച്ച പെൻഡിറ്റ് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിന് മുമ്പ് പരിശോധിക്കണം. കൂടാതെ കെട്ടിടത്തിന് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ നഗരസഭ കെട്ടിട നമ്പർ നൽകിയിട്ടുണ്ടെങ്കായെന്നും പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. പെൻഡിറ്റിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതും, ലേണ്ട് അംഗികാരത്തിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ളതുമായ നിബന്ധനകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കായെന്നും ഉപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.
- വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം നേരിട്ട് സമർശിച്ച ശേഷം മാത്രം വാങ്ങണമോയെന്ന് തീരുമാനം എടുക്കുക. പരസ്യങ്ങൾ, മോഡലുകൾ എന്നിവ മാത്രം കണ്ട് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിന് ഉപ്പുവരുത്തുകയും ചെയ്യാം.
- രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ബോധ്യം വന്നുമേഷം മാത്രം അധ്യാർഹന്മാർ, ഇടപടി, രജിസ്ട്രേഷൻ എന്നിവ നടത്തുക.
- കെട്ടിടത്തിന് പെൻഡിറ്റ് പ്രകാരമുള്ള സെറ്റ് ബാക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ടോ എന്നും നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടുള്ളത് പെൻഡിറ്റ് പ്രകാരമാണോ എന്നും ഉപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. മിനിമം സെറ്റ് ബാക്ക് നൽകിയിട്ടുള്ള സ്ഥലങ്ങളിൽ യാതൊരു നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങളും നടത്താൻ പാടില്ല. NH, SH, ജില്ലാ റോഡുകളുടെയോ നഗരസഭ വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുള്ള റോഡുകളുടെയോ അതിരിക്കോടു ചേർന്നുള്ള പ്ലാറ്റിൽ റോഡ് അതിരിൽ നിന്നും 3 മീറ്റർ സെറ്റ് ബാക്ക് നല്കിയിട്ടാവണം നിർമ്മാണം നടത്തുന്നത്. ടി സ്ഥലത്ത് ഷീറ്റ് റൂഫിംഗ്, കട അടക്കം യാതൊരുവിധ നിർമ്മാണങ്ങളും അനുവദന്നിയമല്ല.
- പ്ലാറ്റു വിജേന്റ് നടത്തിയിട്ടുള്ള പ്ലാറ്റിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ വാങ്ങുമ്പോൾ വികസന പെൻഡിറ്റ്, ലേണ്ട് അംഗികാരം എന്നിവ ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്നും ഉപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. അവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിശദാംശങ്ങൾ ബന്ധപ്പെട്ട നഗരസഭയിൽ നിന്നും അറിയാവുന്നതാണ്.
- ഘാട്ട്/കെട്ടിടം എന്നിവ വാങ്ങുമ്പോൾ റോഡിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ തുറസ്സായ സ്ഥലം, കാർപ്പാർക്കിംഗിൽ ആവശ്യമായ സ്ഥലം, ബെള്ളം, വൈദ്യുതി, മാലിന്യ നിർമ്മാണജനങ്ങൾ, അംഗികാരം സുരക്ഷ മൂലയ്ക്കാവശ്യമായ ക്രമീകരണങ്ങൾ എന്നിവ ഉണ്ടെങ്കായെന്ന് പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.

- ഫോറുകൾ വാങ്ങുമ്പോൾ സ്ട്രേക്ക്‌ചൂറൽ ഡിബ്ലൈനിയർ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ടോ എന്ന് നഗരസഭയിൽ നിന്നും അറിയുന്നതിനുശേഷം കെട്ടിടങ്ങൾ/ഫോറുകൾ എന്നിവയുടെ സ്ട്രേക്ക്‌ചൂറൽ റൈബിലിറ്റി പുനപരിശോധിച്ച് ഉറപ്പുകൊണ്ട് മാത്രം ഇവ വാങ്ങുന്നതിന് തീരുമാനിക്കുക.
- കെട്ടിടത്തിന് മുകളിൽ അനധികൃതമായി താല്പകാലികമായോ, നമ്പിരമായോ നിർമ്മിച്ച സ്ഥലം വാടകയ്ക്കോ, ലീസിനോ എടുക്കാതിരിക്കുക.
- സർക്കാരോ നഗരസഭയോ നടപടി സ്വീകരിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ അനധികൃതമാണെന്ന് അറിയുന്ന പക്ഷം (നഗരസഭയിൽ നിന്നും) അവ വാങ്ങുന്നത് ഒഴിവാക്കുക.
- വിമാനത്താവളം, റയിൽവേ ബൗണ്ടി, സെന്റിക കേറേങ്ങൾ, പുരാവസ്തു സംരക്ഷിത സ്ഥലങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ചുറുമുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലെ നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണങ്ങൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്ന് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിന് മുമ്പ് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.