കേരള കൗമുദി പത്രത്തിൽ 15.12.2019 നും 16.12.2019 നും വന്ന വാർത്ത സംബന്ധിച്ച്.

മൂന്ന് സെന്റിൽ താഴെയുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു പഴയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട പ്രകാരം (KMBR - 1999, KPBR - 2011) നൽകിയിരുന്ന ഇളവുകൾ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ (KMBR - 2019, KPBR - 2019) നിന്നും ഒഴിവാക്കി എന്ന തരത്തിൽ കേരള കൗമുദിയിൽ വന്ന വാർത്ത ശരിയല്ല.

മൂന്ന് സെന്റിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു നൽകിയിരുന്ന ഒരിളവും പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട പ്രകാരം എടുത്തു മാറ്റിയിട്ടില്ല.

പഴയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ താഴെപ്പറയുന്ന ഇളവുകളാണ് 3 സെന്റിൽ താഴെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിലെ അദ്ധ്യായം-8 പ്രകാരം നൽകിയിരുന്നത്.

1. 3 സെന്റിൽ താഴെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു (Residential and Commercial) NH, SH, District Road, Other roads notified by local body എന്നിവ ഒഴികെയുള്ള റോഡുകളിൽ നിന്നും 2 മീറ്റർ നകിയാൽമതി (KPBR- R 64(1), KMBR- R(62)).
2. മൂന്ന് സെന്റിൽ താഴെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു (Residential and Commercial) FAR, Coverage, Access width, Height restriction, Off street parking, മുതലായവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമല്ല.
3. ഫ്രണ്ട് സെറ്റ് ബാക്ക് 1.8 മീറ്റർ, സൈഡ് സെറ്റ് ബാക്കുകൾ 90 സെ.മി, 60 സെ.മീ, റിയർ സെറ്റ് ബാക്ക് 1 മീറ്റർ എന്നിങ്ങനെ നൽകിയാൽ മതി. എന്നാൽ 60 സെ.മി സെറ്റ് ബാക്ക് ഉള്ളിടത്ത് opening നൽകാൻ പാടില്ല.

പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട പ്രകാരം ഈ ഇളവുകൾ നിലനിർത്തിയിട്ടുണ്ട് ഇത് താഴെ വ്യക്തമാക്കുന്നു.

1. എല്ലാ നിർമ്മിതികൾക്കും, 6 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ള un notified road ൽ നിന്നും 2 മീറ്റർ വിട്ടാൽ മതി . R 23(2). ഈ ചട്ടത്തിൽ 6 മീറ്ററിൽ താഴെ വീതിയുള്ള un notified road എന്ന് വ്യക്തത വരുത്തി. കൂടാതെ 3 സെന്റിലെ നിർമ്മാണത്തിന് മാത്രം ലഭ്യമായിരുന്ന ഈ ഇളവ് എല്ലാത്തരം നിർമ്മാണങ്ങൾക്കും, ഏതു വിസ്തൃതിയിലെ പുരയിടത്തിനും ബാധകമാക്കി. ആയതിനാൽ വസ്തുവിന്റെ വിസ്തൃതി 3 സെന്റിൽ താഴെയാണെങ്കിലും അതിന് മുകളിലാണെങ്കിലും ഈ ആനുകൂല്യം ലഭ്യമാകും. ഇത് പുതിയ ചട്ടം നൽകുന്ന പുതിയ ആനുകൂല്യമാണ്.

2. മൂന്ന് സെന്റിൽ താഴെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക (Residential and Commercial) FAR, Coverage, Access width, Height restriction, Off street parking, മുതലായവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ചട്ടങ്ങൾ ബാധകമല്ല (പുതിയ ചട്ടം R 50(3)).

3. ഫ്രണ്ട് സെറ്റ് ബാക്ക് 2 മീറ്റർ, സൈഡ് സെറ്റ് ബാക്ക് രണ്ടു വശവും 60 സെ.മി, റിയർ സെറ്റ് ബാക്ക് 1 മീറ്റർ.

മൂന്ന് സെന്റിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക മുൻ ചട്ടങ്ങളിൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന ഇളവുകളിൽ മാറ്റമില്ല എന്നു ഇതിൽ നിന്നും വ്യക്തമാണ്. ഇത് കൂടാതെ പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ മൂന്ന് സെന്റിൽ കുറഞ്ഞ നിർമ്മാണങ്ങൾ അധികമായി താഴെപ്പറയുന്ന ആനുകൂല്യം കൂടി ഉണ്ട്.

1. രണ്ടു വശവും 60 സെ.മീ മതി 60 സെ.മി സൈഡ് സെറ്റ് ബാക്ക് വരുന്ന ഭാഗത്ത് ജനൽ, ventilator മുതലായ Opening നൽകാവുന്നതാണ്. ഇതുമൂലം കെട്ടിടത്തിന് കൂടുതൽ ventilation ഉം ലഭ്യമാകുകയും സൈഡ് സെറ്റ് ബാക്ക് കുറച്ചു നൽകിയാൽ മതി.

2. 2000 മാർച്ചിനു മുൻപ് നിർമ്മിച്ച കെട്ടിടങ്ങൾക്ക മുകളിൽ നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള ആനുകൂല്യം അതുപോലെ തന്നെ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ നിലനിർത്തിയിട്ടുണ്ട്. (പുതിയ ചട്ടം 72).

പഴയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട പ്രകാരം (KMBR - 1999, KPBR - 2011) മൂന്ന് സെന്റിൽ നൽകിയിരുന്ന ആനുകൂല്യങ്ങൾ എല്ലാം ഒരധ്യായത്തിൽ പ്രതിപാദിച്ചിരുന്നു. എന്നാൽ പുതിയ ചട്ടത്തിൽ (KMBR - 2019, KPBR - 2019) മൂന്ന് സെന്റിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക റോഡിൽ നിന്നും വിടേണ്ട സ്ഥലം സംബന്ധിച്ച ആനുകൂല്യം ഈ അദ്ധ്യായത്തിൽ നിന്നും മാറ്റി പ്രത്യേക ചട്ടമായി (R 23(2)) പറയുന്നു. അതുപോലെ സെറ്റ് ബാക്കുകൾ സംബന്ധിച്ച ആനുകൂല്യം ഈ അദ്ധ്യായത്തിൽ നിന്നും മാറ്റി പ്രത്യേക ചട്ടമായി ചട്ടം 26(4) ലെ പട്ടികയിൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു. ആയതിനാൽ പുതിയ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടത്തിൽ, ഒറ്റ നോട്ടത്തിൽ ഈ ആനുകൂല്യങ്ങൾ എടുത്തുമാറ്റി എന്ന ധാരണയുണ്ടാകുവാൻ സാധ്യതയുണ്ട്. ഇതായിരിക്കാം ഈ പത്ര വാർത്തക്ക് ആധാരം.