

## അനുബന്ധം -VI

### നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളും കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയമാവലിയും

ലക്ഷദ്വീപുകളിലെ വ്യത്യസ്തമായ ഭൂവിനിയോഗ മേഖലകളിലേക്ക് വേണ്ടി ലളിതമായ നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങളും കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയമാവലിയും തയ്യാറാക്കിയിരിക്കുന്നു. പ്രാഥമികമായ സുരക്ഷിതത്വം, അഗ്നിസുരക്ഷ, മലിനജലസംവിധാനം, പൊതുശുചിത്വം എന്നിവ കണക്കിലെടുത്താണ് ഈ കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയമാവലിക്ക് രൂപം നൽകിയിട്ടുള്ളത്.

#### I. വികസന/നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണ ചട്ടങ്ങൾ.

a). പുരയിടത്തിലേക്കുള്ള പ്രവേശന മാർഗ്ഗം.

- i). പൊതു റോഡിനരികിലുള്ള കെട്ടിടങ്ങളുള്ള എല്ലാ പുരയിടത്തിലേക്കും പൊതു റോഡിൽ നിന്നും ഒരു പ്രവേശന മാർഗ്ഗം 4 മീറ്റർ or 7 മീറ്റർ (II MP പറഞ്ഞ പ്രകാരം) വീതിയിൽ അവകാശമെന്ന നിലയിൽ നൽകേണ്ടതുണ്ട്.
- ii). മറ്റെല്ലാ പുരയിടത്തിലേക്കും 2 മീറ്റർ വീതിയിലുള്ള വഴിക്ക് അവകാശമുണ്ട്. ഇത്തരം പുരയിടത്തേക്ക്/വസ്തുവിലേക്ക് 4 ചക്ര വാഹനങ്ങൾക്ക് വഴി അനുവദിക്കുന്നതല്ല.

b). ഓരോ പുരയിടത്തിലും/വസ്തുവിലും പാലിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ ഒഴിച്ചിടേണ്ട ഭൂപരിധി.

- i). നിയമാനുസൃതം അനുവദിച്ച റോഡുകളിൽ നിന്നും 3 മീറ്റർ അകലത്തിലായിരിക്കണം കെട്ടിടം മുതലായവ നിർമ്മിക്കേണ്ടത്.
- ii). പുരയിടത്തിന്റെ മറ്റെല്ലാ ഭാഗത്തും ഒരു മീറ്റർ അളവിൽ വസ്തുവിന്റെ അതിരിൽ നിന്നും വിട്ടുകൊണ്ടായിരിക്കണം നിർമ്മാണം നടത്തേണ്ടത്.
- iii). ഒരു പുരയിടത്തിൽ ഒന്നിൽ കൂടുതൽ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയാണെങ്കിൽ അത്തരം കെട്ടിടങ്ങൾക്കിടയിൽ 2 മീറ്റർ സ്ഥലം ഒഴിച്ചിടേണ്ടതാണ്.

c). കെട്ടിടങ്ങളുടെ പരമാവധി ഉയരം.

- i). തദ്ദേശ വാസികൾ താമസിക്കുന്ന സംയോജിത ദ്വീപു മാനേജ്മെന്റ് പ്ലാനിൽ പെട്ട സ്ഥലത്ത് ഒരു കെട്ടിടത്തിനും ഭൂ നിരപ്പിൽ നിന്നും 9 മീറ്റർ കൂടുതൽ ഉയരം പാടില്ലാത്തതാണ്. ഒരു മുറിക്കും 3 മീറ്ററിൽ ചുരുങ്ങാത്ത ഉയരം വേതാണ്. ഇപ്രകാരം രണ്ടു നില കെട്ടിടങ്ങൾ വരെ തറ കെട്ടിയോ തൂണുകൾ അടിസ്ഥാനപ്പെടുത്തിയോ നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണ്.
- ii). മറ്റ് പ്രദേശങ്ങളിൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ കൂടിയ ഉയരം 12.5 മീറ്റർ വരെ ആകാവുന്നതാണ്. ഓരോ മുറിക്കും 3 മീറ്റർ കുറയാത്ത ഉയരമുണ്ടായിരിക്കണം. ഇപ്രകാരം മൂന്ന് നില കെട്ടിടങ്ങൾ വരെ തറയോ തൂണോ അടിസ്ഥാനമാക്കി ഈ മേഖലയിൽ നിർമ്മിക്കാവുന്നതാണ്.

d). പരമാവധി വേണ്ട ഫ്ളോർ ഏരിയാ അനുവാദം (FAR).

- i). 500 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പുരയിടത്തിൽ/പറമ്പിൽ പരമാവധി - 100
- ii). 501 മുതൽ 2000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പറമ്പിൽ പരമാവധി - 80
- iii). 2001 മുതൽ 4000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പറമ്പിൽ പരമാവധി - 60
- iv). 4001 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പുരയിടത്തിൽ പരമാവധി - 40.

e). പരമാവധി കെട്ടിട വിസ്തീർണ്ണം

- i). 500 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പുരയിടത്തിന് ബാധകമല്ല. (എന്നാൽ നിയമാനുസൃതം നിർമ്മാണ പ്രർത്തനങ്ങൾ നടത്തുമ്പോൾ ഒഴിച്ചിടേണ്ടസ്ഥലം, ഉയരം മുതലായവ നിബന്ധനകൾ പാലിക്കേണ്ടതാണ്).
- ii). 501 മുതൽ 2000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ 40%
- iii). 2001 മുതൽ 4000 ചതുരശ്ര മീറ്റർ വരെ 33%
- iv). 4001 മുതൽ മീറ്ററിൽ കൂടുതലുള്ള പുരയിടത്തിൽ 25%

**2. ദ്വീപിൽ നടപ്പാക്കേണ്ട അടിസ്ഥാന കെട്ടിട നിർമ്മാണ നിയമാവലി.**

a). കെട്ടിടങ്ങളുടെ ഘടനയും ഉറപ്പും.

i). ലക്ഷദ്വീപുകൾ ഭൂകമ്പ സാധ്യതാ മേഖല-3 ൽ ഉൾപ്പെട്ട പ്രദേശമാകയാൽ പെട്ടെന്നുണ്ടാകുന്ന കൊടുങ്കാറ്റ്, മുതലായ പ്രകൃതി ദുരന്തങ്ങളിൽ നിന്നും രക്ഷപ്പെടാൻ കെട്ടിടങ്ങൾ ഉറപ്പുള്ള അടിത്തറയോടെ/തുണുകളോടെ നിർമ്മിക്കേണ്ടതും, കെട്ടിട നിർമ്മാണം, പുനരുദ്ധാരണം മുതലായ നിർമ്മാണ പ്രവർത്തികൾക്ക് ബന്ധപ്പെട്ട ഗവൺമെന്റ് അധികാരികൾ നിർമ്മാണം തുടങ്ങുന്നതിന് മുമ്പായി പരിശോധിച്ച ശേഷം അനുമതി നൽകേണ്ടതാണ്.

b). കെട്ടിടങ്ങളിലെ ജല വിതരണവും മലിന ജല നിയന്ത്രണ/നിർമ്മാർജ്ജന സംവിധാനവും.

i). എല്ലാ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ, പുതുക്കിപ്പണിയൽ എന്നീ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കെല്ലാം മുമ്പായി കെട്ടിടത്തിലേക്കാവശ്യമായ ജലം, മലിനജല നിയന്ത്രണ സംവിധാനം ആസൂത്രണം ചെയ്തിട്ടുള്ളത് ക്രമ പ്രകാരമാണോയെന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട ഗവൺമെന്റ് അധികാരികൾ പരിശോധിച്ച് അനുവാദം നൽകേണ്ടതാണ്.

ii). ശുദ്ധജലം, കക്കൂസ് മലിനജലം എന്നിവക്കായുള്ള പൈപ്പുകൾ തമ്മിൽ ഒരു മീറ്റർ അകലം പാലിക്കേണ്ടതാണ്. മലിനജല നിർമ്മാർജ്ജനം പുരയിടത്തിലോ പുറത്തേ സെപ്റ്റിക് ടാങ്കിലേക്കോ മറ്റ് നിയന്ത്രണ സംവിധാനത്തിൽപ്പെടുത്തിയോ നീക്കുന്നതെന്ന് കൃത്യമായി കെട്ടിടത്തിന്റെ പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിരിക്കേണ്ടതാണ്.

iii). ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികൾ ദീപിലെ പരമ്പരാഗത ജല സ്രോതസിന് പുറമേ ദീപിലേക്കാവശ്യമായ ശുദ്ധജലം ഉറപ്പുവരുത്തുന്നതിനായി വെള്ളം സംഭരിച്ചു വിതരണം ചെയ്യാൻ വേണ്ട നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

f). കെട്ടിടങ്ങളിലെ വൈദ്യുതി സംവിധാനം.

i). എല്ലാ പുതിയ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, പുതിക്കിപ്പണിയുന്നവയ്ക്കും ആവശ്യമായ വൈദ്യുതീകരണ പ്ലാൻ ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളെക്കൊണ്ട് കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് മുമ്പായി അംഗീകാരം നേടേണ്ടതാണ്.

ii). എയർ കണ്ടീഷൻ മുതലായ സാധാരണയിൽ കൂടുതൽ വൈദ്യുതി ആവശ്യമായവയ്ക്ക് ഭരണകൂടം പരിധി നിശ്ചയിക്കാവുന്നതും പുരയിട ഉടമകളോട് അത്തരം കൂടിയ വൈദ്യുതി ആവശ്യം സ്വന്തമായി പുരയിടത്തിൽ ജനറേറ്ററുകൾ വെച്ച് പ്രവർത്തിക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടാവുന്നതാണ്.

g). കെട്ടിടത്തിലെ വായു സഞ്ചാരം/വാതായന സംവിധാനം.

i). യാതൊരു കെട്ടിടത്തിലെയും സ്വീകരണ മുറി (Living Room), പൊതു മുറി, ഭക്ഷണ മുറി, കിടപ്പു മുറി, ഓഫീസ്, പണിസ്ഥലം മുതലായവ 10 ചതുരശ്ര മീറ്ററിൽ കുറവായിരിക്കാൻ പാടില്ല. അത്തരം എല്ലാ മുറികളും കുളിമുറി, കക്കൂസ്, അടുക്കള എന്നീ മുറികളെല്ലാം മതിയായ വാതായനം (Ventilator) നൽകി വായു സഞ്ചാരം ഉറപ്പു വരുത്തേണ്ടതാണ്. ഇതിനു പുറമെ എല്ലാ മുറികളിലും ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികൾ നിശ്ചയിച്ച നിലവാര പ്രകാരമുള്ള വിളക്കുകളും നിർബന്ധമായും ഉണ്ടായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

**3. വിനോദ സഞ്ചാര പരിപാടി/പദ്ധതികൾ.**

എല്ലാതരം വിനോദ സഞ്ചാര പരിപാടികൾക്കും ലക്ഷദ്വീപ് തീരദേശ മാനേജ്മെന്റ് അതോറിറ്റി ലക്ഷദ്വീപ് പരിസ്ഥിതി വകുപ്പ്/അതാത് ദീപു പഞ്ചായത്ത് എന്നിവരുടെ അനുമതി നിർബന്ധമായും എടുക്കേണ്ടതാണ്.

a). ദീപ് നിവാസികൾ താമസിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങളിൽ 50% വരെ ഭാഗം ഉപയോഗപ്പെടുത്തി അതാത് വീടുകൾക്ക് ഗ്രാമ സഭ നിശ്ചയിക്കുന്ന നിബന്ധനയുടെയും ശുപാർശയുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ “ഹോം സ്റ്റേ” യെന്ന നിലയിൽ വിനോദ സഞ്ചാരികൾക്ക് സൗകര്യപ്പെടുത്താൻ അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർക്ക് അനുമതിയുണ്ടാവുന്നതാണ്.

b). പരിസ്ഥിതി പ്രധാന മേഖല (ESZ-II, III) എന്നീ പ്രദേശങ്ങളിൽ ഗ്രാമ സഭ നിശ്ചയിക്കുന്ന നിബന്ധനകൾക്ക് മൂൻ തൂക്കം നൽകി അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർക്ക് ടൂറിസ്റ്റ് ഹോം നടത്താൻ അനുമതിയുണ്ടാവുന്നതാണ്.

c). ജനവാസമില്ലാത്ത ദീപുകളിൽ ടൂറിസ്റ്റ് റിസോർട്ട് നടത്താൻ അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർക്ക് അനുമതിയുണ്ടാവുന്നതാണ്.

d). ജനവാസമുള്ള ദീപുകളിൽ സംയോജിത ദീപു മാനേജ്മെന്റ് പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ ജനവാസം കുറഞ്ഞ (ESZ -II) തീര പ്രദേശം സുരക്ഷിതമായ (ESZ-II) മേഖലകളിൽ ടൂറിസ്റ്റ് റിസോർട്ടുകൾ അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർക്ക് അനുമതിയുണ്ടാവുന്നതാണ്.

e). മറ്റ് ദീപുകളിലും തീര പ്രദേശം കൂടുന്നതുമായ സ്ഥലങ്ങളിൽ ടൂറിസ്റ്റ് റിസോർട്ടുകൾ അഡ്മിനിസ്ട്രേറ്റർക്ക് അനുമതിയുണ്ടാവുന്നതാണ്.

