അദ്ധ്യായം V
വിഷയാധിഷ്ഠിത അനുവർത്തന ഓഡിറ്റ്
നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ നടപ്പാക്കൽ

5.1 ആമുഖം

കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം, 1994 (കെഎം നിയമം, 1994) അനുസരിച്ച് കെട്ടിട നിർമ്മാണങ്ങളുടെ നിയന്ത്രണം നഗരതദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളുടെ (യുഎൽബി) ചുമതലകളിൽ ഒന്നാണ്. കെഎം നിയമം, 1994ന്റെ 565-ാം വകുപ്പിനൊപ്പം 381-ാം വകുപ്പിനു കീഴിൽ നൽകിയിരിക്കുന്ന അധികാരപ്രകാരം 1999ലെ കേരളാ മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾക്ക് പകരമായി 2019 നവംബർ 08 മുതൽ പ്രാബല്യത്തോടെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019ന് (കെഎംബിആർ, 2019) കേരളസർക്കാർ (ജിഒകെ) രൂപം നൽകി. ആസൂത്രിത വികസനവും, താമസക്കാരുടേയും പൊതുജനങ്ങളുടേയും സുരക്ഷയും ക്ഷേമവും ഉറപ്പാക്കുക എന്നതാണ് ഈ ചട്ടങ്ങളുടെ പ്രാഥമിക ഉദ്ദേശ്യം. കെഎംബിആർ, 2019 പ്രകാരം യുഎൽബിയുടെ സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി ലഭ്യമാക്കാതെ ഒരു വ്യക്തിയും ഒരു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുകയോ പുനർനിർമ്മിക്കുകയോ കൂട്ടിച്ചേർക്കുകയോ വിപുലീകരിക്കുകയോ രൂപഭേദം വരുത്തുകയോ ഏതെങ്കിലും വസ്തുവിന്റെ ഭാഗം വികസിപ്പിക്കുകയോ പുനർവികസിപ്പിക്കുകയോ ഇവ ചെയ്യാൻ കാരണക്കാരനാകുകയോ ചെയ്യാൻ പാടില്ലാത്തതാകുന്നു.

5.2 ഓഡിറ്റിന്റെ ലക്ഷ്യങ്ങൾ

ഓഡിറ്റ് നടത്തിയത് ഇവ നിർണ്ണയിക്കുന്നതിനായിരുന്നു:

- കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതികളും, ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളും അനുവദിക്കുമ്പോൾ യുഎൽബികൾ കെഎംബിആർന്റെ വകുപ്പുകൾ പാലിച്ചിരുന്നോ
- കെഎംബിആർ നടപ്പാക്കുന്നതിന് യുഎൽബികളിൽ അനുയോജ്യമായ ആന്തരിക നിയന്ത്രണവും മേൽനോട്ട നിരീക്ഷണ സംവിധാനവും ഉണ്ടായിരുന്നോ

5.3 ഓഡിറ്റ് മാനദണ്ഡങ്ങൾ

റിപ്പോർട്ടിലെ ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണങ്ങൾ താഴെപ്പറയുന്നവയിൽ നിന്നു ഉരുത്തിരിഞ്ഞ മാനദണ്ഡങ്ങളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നു:

- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം, 1994
- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 1999ഉം 2019ഉം
- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവത്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ, 2018ഉം 2024ഉം
- തീരദേശ നിയന്ത്രണമേഖല നോട്ടിഫിക്കേഷൻ, 2011
- കേരള നെൽവയൽ, തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം, 2008
- കേരള നഗരഗ്രാമീണ ആസൂത്രണ നിയമം, 2016
- സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ച ഉത്തരവുകളും സർക്കുലറുകളും
- വ്യോമയാന നിയമം, 1934

5.4 ഓഡിറ്റിന്റെ രീതിയും സാംപ്ലിംഗും

5.4.1 ഓഡിറ്റിന്റെ വ്യാപ്തിയും രീതിയും

യുഎൽബികളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ നടപ്പാക്കലിനെക്കുറിച്ച്, ഇന്ത്യയുടെ കംപ്ട്രോളർ ആൻഡ് ഓഡിറ്റർ ജനറലിന്റെ മാർച്ച് 2007, മാർച്ച് 2013, മാർച്ച് 2015 എന്നീ വർഷങ്ങളിൽ അവസാനിച്ച, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളെ കുറിച്ചുള്ള റിപ്പോർട്ടുകളുടെ യഥാക്രമം 3.2, 4.1, 3.1 ഖണ്ഡികകളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. ലോക്കൽ ഫണ്ട് അക്കൗണ്ട്സ് കമ്മിറ്റി (എൽഎഫ്എസി) ഈ ഖണ്ഡികകൾ ചർച്ച ചെയ്തിരുന്നു. കമ്മിറ്റിയുടെ ശിപാർശകൾ എൽഎഫ്എസിയുടെ (2014-2016) മൂപ്പതാം റിപ്പോർട്ടിലും എൽഎഫ്എസിയുടെ (2014-2016) നാൽപ്പത്തിയഞ്ചാം റിപ്പോർട്ടിലും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

പ്രസ്തുത അനുവർത്തന ഓഡിറ്റ് 2019-20 മുതൽ 2023-24 വരെയുള്ള കാലയളവ് ഉൾപ്പെടുത്തി 2024 മെയ് മുതൽ 2025 ജനുവരി വരെ നടത്തുകയുണ്ടായി. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിലെ രേഖകളുടേയും രജിസ്റ്ററുകളുടേയും സൂക്ഷ്മ പരിശോധന, ഓഡിറ്റ് അന്വേഷണങ്ങൾ നൽകുക, സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം അളക്കുക, ഫോട്ടോ മുഖാന്തിരം തെളിവുകൾ ശേഖരിക്കുക മുതലായവ ഉൾപ്പെട്ടതായിരുന്നു ഓഡിറ്റിന്റെ രീതി. കൂടാതെ, തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് (എൽഎസ്ജിഡി), ധനകാര്യവകുപ്പ്, മുഖ്യ നഗര ആസൂത്രകൻ, ജില്ലാ നഗര ആസൂത്രകൻ, പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പ് മുതലയാവയിൽ നിന്നും ഓഡിറ്റ് വിവരങ്ങൾ ശേഖരിച്ചു.

എൽഎസ്ജിഡി സ്പെഷ്യൽ സെക്രട്ടറിയുമായും യുഎൽബിയുടെ പ്രതിനിധികളുമായും 2024 ജൂലൈ 30ന് ഒരു പ്രാരംഭ കൂടിക്കാഴ്ച നടത്തുകയും ഓഡിറ്റ് ലക്ഷ്യങ്ങളും മാനദണ്ഡവും വ്യാപ്തിയും ചർച്ച ചെയ്യുകയും സർക്കാരിന്റെ അഭിപ്രായങ്ങൾ ആരായുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ഓഡിറ്റ് അവസാനിച്ചതിനുശേഷം 2025 ഓഗസ്റ്റ് 07ന് സ്പെഷ്യൽ സെക്രട്ടറിയുമായി ഒരു എക്സിറ്റ് കോൺഫറൻസ് നടത്തുകയും ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ വിശദമായി ചർച്ച ചെയ്യുകയും ഉണ്ടായി. ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾക്ക് സർക്കാർ നൽകിയ മറുപടികൾ ഈ റിപ്പോർട്ടിൽ അനുയോജ്യമായി ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

5.4.2 സാംപ്ലിംഗ്

സംസ്ഥാനത്ത് ആറ് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളും 87 മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും ഉണ്ട്. പതിനാല് ജില്ലകളിൽ നിന്നും നാല്[47] ജില്ലകളുടെ ഒരു സാംപിൾ എസ്ആർഎസ്ഡബ്ല്യുഓആർ[48] രീതി അനുസരിച്ച് ഓഡിറ്റ് തിരഞ്ഞെടുത്തു. തിരഞ്ഞെടുത്ത നാല് ജില്ലകളുടെ കീഴിൽ വരുന്ന മൂന്ന് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളും[49] വിശദമായ ഓഡിറ്റിന് തിരഞ്ഞെടുത്തു. തിരഞ്ഞെടുത്ത നാല് ജില്ലകളിലെ 36 മുനിസിപ്പാലിറ്റികളിൽ നിന്നും 11 മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ, ഓരോ ജില്ലയിലും കുറഞ്ഞത് രണ്ടെണ്ണം എന്ന കണക്കിന് തിരഞ്ഞെടുത്തു. തിരഞ്ഞെടുത്ത യൂണിറ്റുകളുടെ ജില്ല തിരിച്ചുള്ള ലിസ്റ്റ് **അനുബന്ധം 5.1**ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

5.5 സംഘടനാ സംവിധാനം

ഭരണ തലവൻ എന്ന നിലയിൽ എൽഎസ്ജിഡി പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ ആണ് മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടെയും മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളുടെയും പൊതുവായ നിയന്ത്രണ അധികാരി.

---

47 തിരുവനന്തപുരം, എറണാകുളം, കോഴിക്കോട്, മലപ്പുറം

48 സിംപിൾ റാൻഡം സാംപ്ളിംഗ് വിതൗട്ട് റീപ്ലേയ്സ്മെന്റ്

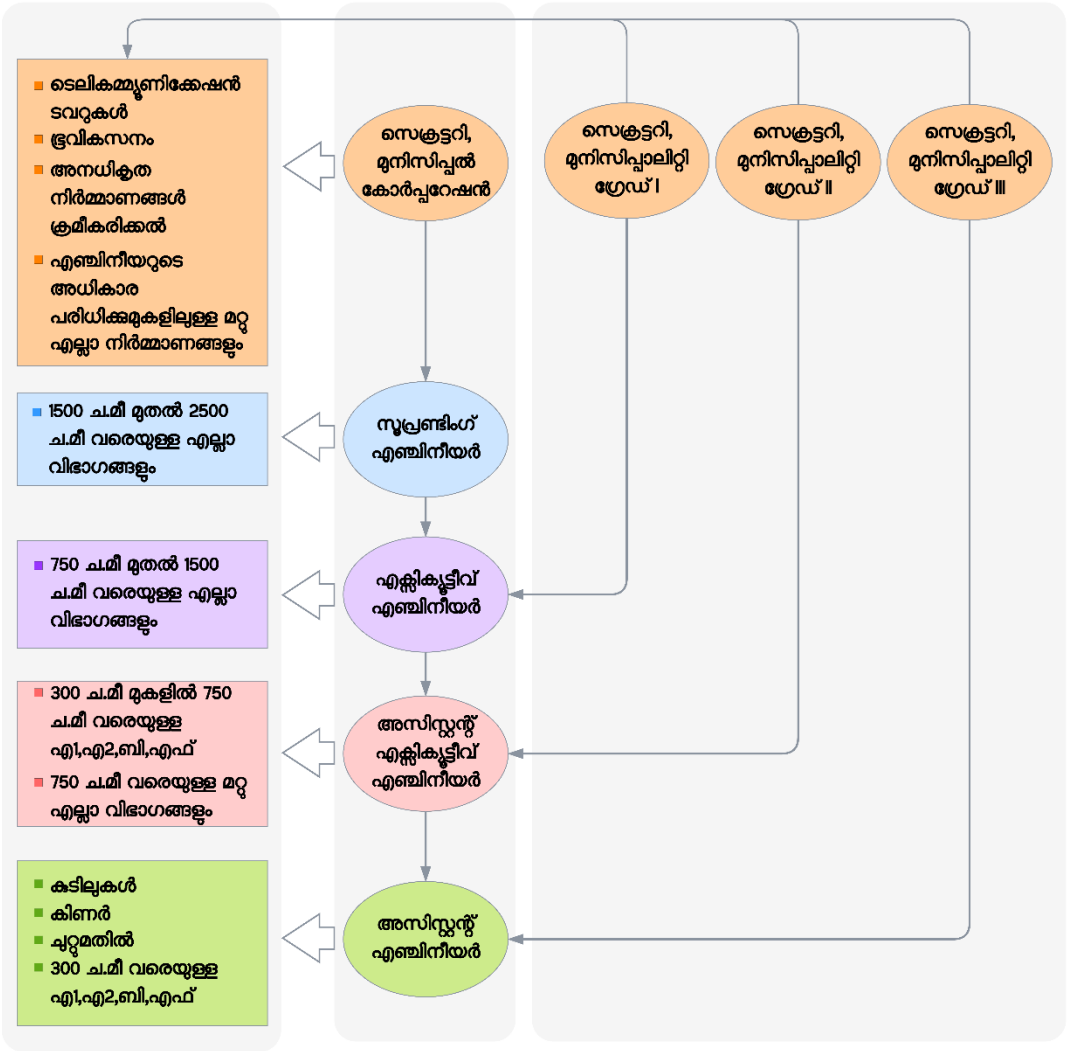
49 തിരഞ്ഞെടുത്ത മൂന്ന് മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷനുകളിൽ നിന്നും കുറഞ്ഞത് രണ്ട് വീതം സോണൽ ഓഫീസുകൾ ഉൾപ്പെടെ

മുനിസിപ്പൽ കോർപ്പറേഷൻ/മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെ സെക്രട്ടറി (സെക്രട്ടറി) ആണ് കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി, ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് എന്നിവ നൽകുന്നതിനും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവത്കരണം നടത്തുന്നതിനുമുള്ള അധികാരി. കെട്ടിങ്ങളുടെ തറവിസ്തീർണ്ണവും തരവും അടിസ്ഥാനമാക്കി കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരം അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ (എഇ), അസിസ്റ്റന്റ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ (എഇഇ) എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ (ഇഇ)എന്നിവർക്കായി സർക്കാർ നൽകിയിരുന്നു (2023 മെയ്).

ഉപയോഗം അല്ലെങ്കിൽ വിനിയോഗ സ്വഭാവത്തിന് അനുസരിച്ച് കെഎംബിആർ, 2019ന്റെ ചട്ടം 25 പ്രകാരം കെട്ടിടങ്ങളെ വിവിധ ഗണങ്ങളാക്കി തരംതിരിച്ചിരിക്കുന്നു, അതായത് ഗണം എ1, ഗണം എ2, ഗണം ബി, ഗണം സി, ഗണം ഡി, ഗണം ഇ, ഗണം എഫ്, ഗണം ജി1, ഗണം ജി 2, ഗണം എച്ച്, ഗണം ഐ, ഗണം ജെ[50].

കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളും നൽകുന്നതിനുള്ള അധികാരങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ **ചാർട്ട് 5.1**ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

ചാർട്ട് 5.1: കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകുന്നതിന് അധികാരപ്പെടുത്തൽ



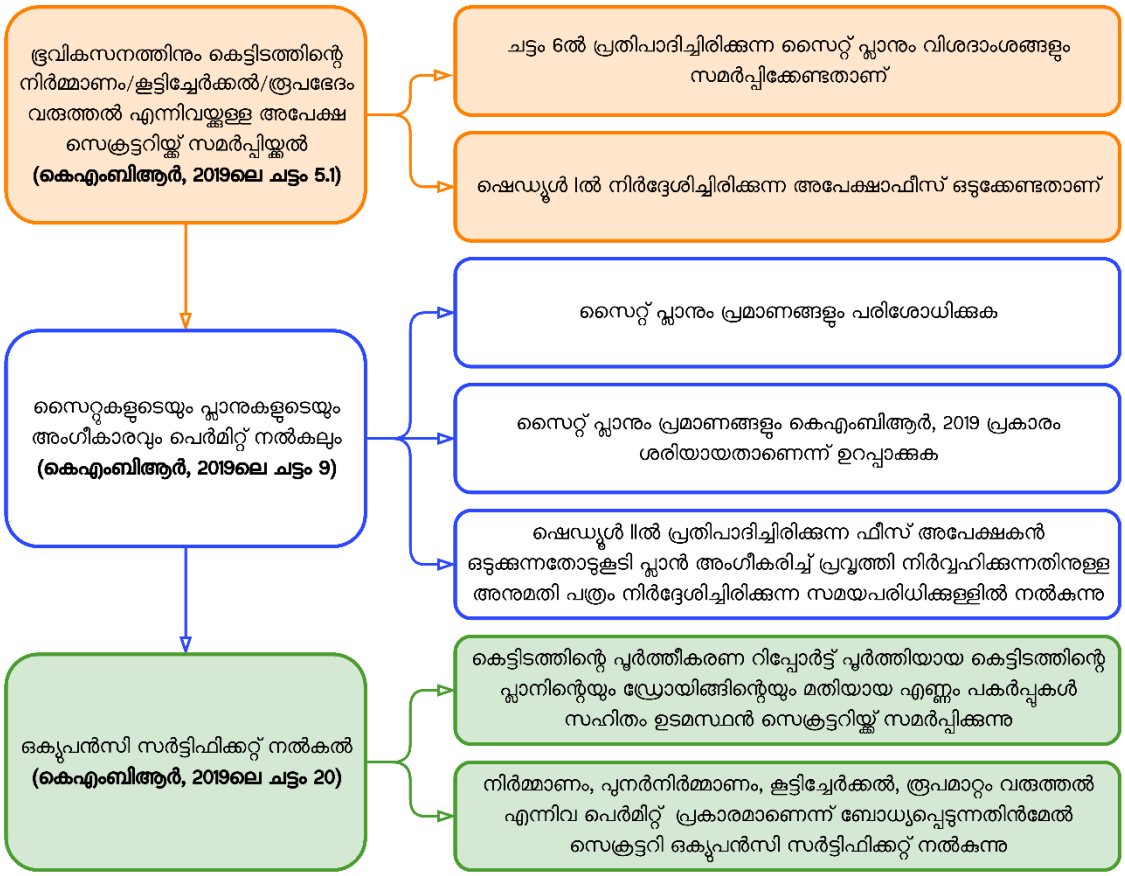
(ഉറവിടം: 2023 മെയ് 08ലെ സർക്കാർ ഉത്തരവ്)

---

50 ഗണം എ1 : വാസഗൃഹം/പാർപ്പിടം, ഗണം എ2: ലോഡ്ജിംഗ് ഉള്ള സ്ഥലവും പ്രത്യേക വാസസ്ഥലവും, ഗണം ബി: വിദ്യാഭ്യാസപരം, ഗണം സി: ചികിത്സാപരം/ആശുപത്രി, ഗണം ഡി: സമ്മേളനസ്ഥലം, ഗണം ഇ: ഓഫീസ്, ഗണം എഫ്: കച്ചവടം/വാണിജ്യം, ഗണം ജി1: വ്യവസായം-I, ഗണം ജി 2: വ്യവസായം II, ഗണം എച്ച്: സംഭരണസ്ഥലം, ഗണം ഐ: അപായസാധ്യതയുള്ളവ, ഗണം ജെ: മൾട്ടിപ്ലെക്സ് കോംപ്ലക്സ്

കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായതിനുശേഷം ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുന്നതിനായി ഉടമസ്ഥൻ ആവശ്യമായ രേഖകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സെക്രട്ടറിക്ക് ഒരു പൂർത്തീകരണ റിപ്പോർട്ട് സമർപ്പിക്കുന്നു. അനുമതിയ്ക്ക് അനുസൃതമായിട്ടാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടുള്ളത് എന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടശേഷം സെക്രട്ടറി ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നു. കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകുന്നതിലുൾപ്പെട്ടിട്ടുള്ള വിവിധ ഘട്ടങ്ങൾ **ചാർട്ട് 5.2**ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

ചാർട്ട് 5.2: കെഎംബിആർ, 2019 പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകുന്നതിലെ വിവിധ ഘട്ടങ്ങൾ



(ഉറവിടം: 2019ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ)

തിരഞ്ഞെടുത്ത 14 യുഎൽബികൾ 2019-20 മുതൽ 2023-24 വരെയുള്ള കാലയളവിൽ 1,15,916 കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതികൾ നൽകുകയും അപേക്ഷാഫീസും കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിഫീസുമായി ₹177.07 കോടി ശേഖരിക്കുകയും ചെയ്തു. ഭൂവികസനം/ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി അപേക്ഷകൾ മാനുവൽ ആയോ അല്ലെങ്കിൽ വിവിധ സോഫ്റ്റ്വെയറുകൾ ഉപയോഗിച്ചോ ആയിരുന്നു യുഎൽബികൾ തീർപ്പാക്കിയിരുന്നത്. സങ്കേതം[51], ഇന്റലിജന്റ് ബിൽഡിംഗ് പ്ലാൻ മാനേജ്മെന്റ് സിസ്റ്റം (ഐബിപിഎംഎസ്)[52], സുവേഗാ[53], കെ-സ്മാർട്ട്[54] പോലുള്ള സോഫ്റ്റ് വെയർ ഉപയോഗപ്പെടുത്തിയാണ് യുഎൽബികൾ കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതികൾ നൽകിയിരുന്നത്.

---

51 2018 ജൂലൈ വരെ

52 2018 ജൂലൈ മുതൽ 2023 ഡിസംബർ വരെ

53 കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ മാത്രം

54 2024 ജനുവരി മുതൽ തുടരുന്നു

ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തലുകൾ

5.6 സമഗ്രമായ കെട്ടിട ഡാറ്റാബേസിന്റെ അഭാവം

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5 പ്രകാരം സ്ഥലം വികസിപ്പിക്കാനോ, കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കാനോ ആഗ്രഹിക്കുന്ന ഏതു വ്യക്തിയും (കേന്ദ്ര/സംസ്ഥാന സർക്കാർ വകുപ്പുകൾ ഒഴികെ) പ്ലാനുകളും ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകളും ആവശ്യമായ അപേക്ഷാഫീസും ഉൾപ്പെടെ അനുമതിക്കുള്ള അപേക്ഷ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിക്കുള്ള അപേക്ഷകൾ നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ സ്വീകരിക്കുന്നതും തീർപ്പാക്കുന്നതും നിരീക്ഷിക്കുവാനായി ഒരു കെട്ടിട അപേക്ഷ രജിസ്റ്റർ 2007 ജൂണിൽ സർക്കാർ കൊണ്ടു വന്നു. രജിസ്റ്റർ കൃത്യമായും ഓരോ പേജും ക്രമമായി നമ്പർ രേഖപ്പെടുത്തിയും സെക്രട്ടറി സർട്ടിഫൈ ചെയ്തും സൂക്ഷിക്കണമെന്ന് എല്ലാ തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങൾക്കും സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകി (2015 ഡിസംബർ). കെട്ടിട അധിവാസങ്ങളുടെ പ്രാവർത്തികവും സമഗ്രവുമായ ഒരു ഡേറ്റാബേസ് സൂക്ഷിക്കേണ്ടത് ഫലപ്രദമായ നഗരാസൂത്രണത്തിനും പരിസ്ഥിതി പരിപാലനത്തിനും അത്യാവശ്യമാണ്.

കെട്ടിട അപേക്ഷാ രജിസ്റ്റർ സൂക്ഷ്മപരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ, അപേക്ഷാ നമ്പർ, സ്വീകരിച്ച തീയതി, നിലകളുടെ എണ്ണം, ഫ്ലോർ സ്പേയ്സ് ഇൻഡക്സ് (എഫ്എസ്ഐ), അനുമതി നമ്പറുകൾ, നികുതി നിർണ്ണയം എന്നിവയെ സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ തിരഞ്ഞെടുത്ത 14 യുഎൽബികളിൽ ഒൻപത് എണ്ണത്തിലും അപൂർണമാണെന്ന് വെളിപ്പെട്ടു. 2024 ജനുവരി മുതൽ കെ-സ്മാർട്ട് നടപ്പിലാക്കിയതിനു ശേഷം നൽകിയ അനുമതി പത്രങ്ങൾ മാനുവൽ ആയി സൂക്ഷിക്കുകയോ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ നിന്ന് ശേഖരിച്ച് സൂക്ഷിക്കുകയോ ചെയ്തിരുന്നില്ല.

ഇതിനുപുറമെ ഓരോ കെട്ടിടവും വേർതിരിച്ചറിയുന്നതിനുള്ള പ്രത്യേക തിരിച്ചറിയൽ നമ്പർ നൽകുന്ന സംവിധാനം ഒന്നും ഇല്ലായിരുന്നു. ഒരു കെട്ടിടത്തിലെ തന്നെ ഓരോ അധിവാസത്തിനും പ്രത്യേക കെട്ടിടനമ്പർ നൽകിയിരുന്നത് അവ പ്രത്യേക കെട്ടിടങ്ങൾ ആണെന്ന രീതിയിലായിരുന്നു. തൽഫലമായി യുഎൽബിയുടെ അധികാര പരിധിയിൽ വരുന്ന കെട്ടിടങ്ങളുടെ എണ്ണത്തെ സംബന്ധിച്ച ഡാറ്റ കൃത്യത ഇല്ലാത്തതായിരുന്നു. ഇത് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടെത്താനും പ്രകൃതി ദുരന്തങ്ങളുടെ സന്ദർഭങ്ങളിൽ മേൽനിരീക്ഷണം നടത്താനും ബുദ്ധിമുട്ടുണ്ടാക്കുന്നു.

കെ-സ്മാർട്ട് നടപ്പാക്കിയശേഷം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിക്കായുള്ള എല്ലാ അപേക്ഷകളും സ്വീകരിക്കുന്നതും നടപടി എടുക്കുന്നതും കെ-സ്മാർട്ട് വഴി മാത്രമാണെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2025 ഒക്ടോബർ).

എന്നാൽ, നിലവിലെ കെട്ടിടങ്ങളുടെ ലെഗസി ഡാറ്റാ കെ-സ്മാർട്ടുമായി സംയോജിപ്പിക്കാത്തതിനാൽ എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കുമായി ഒരു സമഗ്ര ഡേറ്റാബേസ് അല്ലെങ്കിൽ അപേക്ഷ രജിസ്റ്റർ ഉണ്ടാക്കുവാൻ സാദ്ധ്യമല്ല. കൂടാതെ, കെ-സ്മാർട്ട് നടപ്പിലാക്കിയിട്ടും പഴയ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേക തിരിച്ചറിയൽ നമ്പർ നൽകാനുള്ള സംവിധാനം ഇല്ലായിരുന്നു.

5.7 കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിനുള്ള സമയക്രമം പാലിക്കാത്തത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 12 പ്രകാരം ഒരു അപേക്ഷ കിട്ടിയ തീയതി മുതൽ 15 ദിവസങ്ങൾക്കകം[55] സെക്രട്ടറി കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി പത്രം നൽകുകയോ നിരസിക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതാണ്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി അപേക്ഷകളിൽ നടപടിയെടുക്കുന്നതിന് ഓരോ ഉദ്യോഗസ്ഥനും എടുക്കാവുന്ന സമയം സർക്കാർ 2010 സെപ്റ്റംബറിൽ വ്യക്തമാക്കിയിരുന്നു.

[55] 2021 ജൂൺ 29ന് മുമ്പ് ഇത് 30 ദിവസം ആയിരുന്നു

എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത എല്ലാ യുഎൽബികളിലും കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നല്കുന്നതിൽ കാലതാമസം നേരിട്ടതായി ഓഡിറ്റ് കണ്ടു. 181 അപേക്ഷകളിൽ[56] കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി നൽക്കുന്നതിന് നിജപ്പെടുത്തിയിരുന്ന സമയക്രമം പാലിക്കാതിരിക്കുകയും അവയിൽ പൊരുവെ ഉണ്ടായ കാലതാമസം 44[57] ദിവസം മുതൽ 474 ദിവസം[58] വരെയും ആയിരുന്നു.

ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ അമിതമായ ജോലിഭാരം കാരണം സമയക്രമം കർശനമായി പാലിക്കുവാൻ യുഎൽബികൾക്ക് പ്രായോഗികമായി കഴിഞ്ഞിരുന്നില്ല എന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2025 ഒക്ടോബർ). അനുമതി പത്ര അപേക്ഷകളിൽ നടപടിയെടുക്കുന്നത് കെ-സ്മാർട്ട് എളുപ്പമാക്കിയിട്ടുണ്ടെങ്കിലും അതിന്റെ ഫലപ്രാപ്തി ഇനിയും പ്രതിഫലിക്കേണ്ടിയിരിക്കുന്നു എന്നും മറുപടി പറഞ്ഞു.

എന്നിരുന്നാലും, കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിൽ 474 ദിവസം വരെ കാലതാമസം ഉണ്ടായത് ന്യായീകരിക്കത്തക്കതല്ല.

5.8 അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും ശേഖരിക്കുന്നതിലെ ക്രമക്കേടുകൾ

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5 പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിക്ക് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുമ്പോൾ ഓരോ അപേക്ഷകനും കെഎംബിആർ, 2019ലെ ഷെഡ്യൂൾ Iൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന നിരക്കിൽ അപേക്ഷാ ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിലുള്ള നിയമം/ചട്ടത്തിനനുസൃതമായാണ് അപേക്ഷ എന്നും കെഎംബിആർ, 2019ലെ ഷെഡ്യൂൾ IIൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന നിരക്കിൽ അനുമതി ഫീസ് ഒടുക്കി എന്നും ഉറപ്പാക്കിയതിനു ശേഷമാണ് സെക്രട്ടറി കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകേണ്ടത്. ഇതിനു പുറമെ, അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന്, കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 95 (4)ൽ വിഭാവനം ചെയ്തിട്ടുള്ള പോലെ അതാതു സമയത്ത് നിലവിലുള്ള അനുമതി ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി നിരക്കിൽ കോംപൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ശേഖരിക്കേണ്ടതാണ്.

കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ[59] ഒഴികെ തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികൾ എല്ലാം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിന് ഐബിപിഎംഎസ് സോഫ്റ്റ് വെയർ ആയിരുന്നു ഉപയോഗിച്ചിരുന്നത്. രണ്ട് സോഫ്റ്റ്വെയറിലെയും ഡാറ്റാ ഓഡിറ്റ് പരിശോധിച്ചപ്പോൾ തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികൾ ഈടാക്കിയ അനുമതി ഫീസ് അധികമായതോ കുറഞ്ഞതോ ആയി കണ്ടെത്തിയ സന്ദർഭങ്ങൾ താഴെ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു:

5.8.1 തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ അനുമതി ഫീസ് അനധികൃതമായി ശേഖരിച്ചത്

സംസ്ഥാനത്തിന്റെ നികുതിയേതര വരുമാനം വർദ്ധിപ്പിക്കുന്നതിനായി തങ്ങൾ നൽകുന്ന സേവനങ്ങൾക്ക് ഈടാക്കുന്ന തുക ഓരോ വർഷവും അഞ്ച് ശതമാനം വർദ്ധിപ്പിക്കണമെന്ന് 2018 ഏപ്രിലിലും 2019 ഏപ്രിലിലും സംസ്ഥാന സർക്കാരിന്റെ ധനകാര്യ വകുപ്പ് എല്ലാ സർക്കാർ വകുപ്പുകൾക്കും, പൊരുമേഖലാ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും ഗ്രാന്റ്-ഇൻ-എയ്ഡ് സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും നിർദ്ദേശം നൽകി (2018 മാർച്ച്, 2019 മാർച്ച്). സർവ്വീസ് ചാർജ്ജുകൾ വർദ്ധിപ്പിച്ചുകൊണ്ടുള്ള എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഉത്തരവുകൾ അതത് ഭരണ വകുപ്പുകൾ പുറപ്പെടുവിക്കണമെന്നും നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു.

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ഷെഡ്യൂൾ Iലും ഷെഡ്യൂൾ IIലും നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന നിരക്കിൽ യഥാക്രമം അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും നഗര തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾ ഈടാക്കുന്നതിനും അപേക്ഷാ/അനുമതി ഫീസിൽ അഞ്ച് ശതമാനം വർദ്ധനവ്

---

56 സുവേഗയിൽ 14 കേസുകളും ഐബിപിഎംഎസിൽ 167 കേസുകളും

57 തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ

58 രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി

59 കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിന് കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയർ ഉപയോഗിച്ചിരുന്നു

വരുത്തിക്കൊണ്ട് കെഎംബിആർ, 2019ൽ ഭേദഗതി വരുത്തി സംസ്ഥാനസർക്കാർ, എൽഎസ്ജിഡി ഉത്തരവുകൾ ഒന്നും പുറപ്പെടുവിച്ചില്ലെങ്കിലും, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ 2018–19ലും 2019–20ലും അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും അഞ്ചു ശതമാനം വീതം വർദ്ധിപ്പിച്ചു. എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത മറ്റ് യുഎൽബികൾ ഒന്നും തന്നെ അപേക്ഷാ ഫീസിൽ/അനുമതി ഫീസിൽ അത്തരം ഒരു വർദ്ധനവ് വരുത്തിയിരുന്നില്ല.

ഇതിനുപുറമെ, എൽഎസ്ജിഡി 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും പുതുക്കിയപ്പോൾ, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ നിരക്ക് പരിഷ്കരിക്കുകയും, അപേക്ഷാഫീസ്/അനുമതി ഫീസിൽ വീണ്ടും അധിക പത്തു ശതമാനം ശേഖരിക്കുകയും ചെയ്തു. തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ 2019–2024 കാലയളവിൽ 48,677 കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതികൾ നൽകുകയും അപേക്ഷ ഫീസ്/അനുമതി ഫീസായി 10 ശതമാനം അധിക ഫീസ് ഉൾപ്പെടെ ₹73.93 കോടി ശേഖരിക്കുകയും ചെയ്തു. അങ്ങനെ, **പട്ടിക 5.1**ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ ₹6.71 കോടി അധികം ശേഖരിച്ചു.

പട്ടിക 5.1: അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ അധികമായി ശേഖരിച്ചത്

(₹ കോടിയിൽ)

വർഷം	അനുമതി നൽകിയ എണ്ണം	അപേക്ഷാ ഫീസ് ശേഖരിച്ചത്	അനുമതി ഫീസ് ശേഖരിച്ചത്	ആകെ ശേഖരിച്ച ഫീസ്	10 ശതമാനം അധിക ഫീസ് ശേഖരിച്ചത്
2019–20	9469	0.13	24.24	24.37	2.21
2020–21	9144	0.10	8.58	8.68	0.79
2021–22	10692	0.10	9.58	9.68	0.88
2022–23	9586	0.09	15.68	15.77	1.43
2023–24	9786	0.05	15.38	15.43	1.40
ആകെ	**48677**	**0.47**	**73.46**	**73.93**	**6.71**

(ഉറവിടം : തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനിൽ നിന്നും ശേഖരിച്ച വിവരം)

ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അധിക ഫീസ് ശേഖരിക്കുന്നത് കോർപ്പറേഷൻ നിർത്തലാക്കിയെന്നും ലഭിച്ച അപേക്ഷകളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അധിക ഫീസ് തിരികെ നൽകുവാൻ ഉള്ള നടപടികൾ ആരംഭിച്ചു എന്നും സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2025 ഒക്ടോബർ).

5.8.2 അധികമായി ശേഖരിച്ച അപേക്ഷാ ഫീസും അനുമതി ഫീസും തിരികെ നൽകാത്തത്

അപേക്ഷാ ഫീസ്, അനുമതി ഫീസ്, പരിശോധനാ ഫീസ് എന്നിവയുടെ നിരക്കുകൾ 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ പ്രാബല്യത്തോടെ സർക്കാർ പരിഷ്കരിച്ചു (2023 മാർച്ച്). അതിനുശേഷം, 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ മുൻകാല പ്രാബല്യത്തോടെ നിരക്കുകൾ സർക്കാർ കുറയ്ക്കുകയും (2024 ജൂലൈ 30), 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ 2024 ജൂലൈ 31 വരെ നിലവിൽ ഉണ്ടായിരുന്ന നിരക്കിൽ അനുമതി ഫീസും അപേക്ഷാഫീസും ഒടുക്കിയ അപേക്ഷകർക്ക് അധിക തുക തിരിച്ചു നൽകുവാൻ തദ്ദേശസ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് നിർദ്ദേശവും നൽകി. ഐബിപിഎംഎസ് സോഫ്റ്റ്വെയറിലെ ഡാറ്റാ പ്രകാരം തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികൾ 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ 2024 ജൂലായ് 31 വരെ ₹9.96 കോടി അപേക്ഷാ ഫീസും അനുമതി ഫീസും അധികമായി ശേഖരിച്ചിരുന്നു.

അധികമായി ശേഖരിച്ചത് 2025 മാർച്ചോടെ തിരികെ നൽകുന്നതിനായി കെ-സ്മാർട്ട് മുഖാന്തിരം ഒരു ഓൺലൈൻ പ്ലാറ്റ്ഫോം സ്ഥാപിക്കുന്നതിന് ഇൻഫർമേഷൻ കേരളാ മിഷനെ (ഐകെഎം) ചുമതലപ്പെടുത്തി. എന്നാൽ, 2025 ഏപ്രിലോടെ മൂന്നു

യുഎൽബികൾ[60] ₹8.31 ലക്ഷം മാത്രമേ (0.83 ശതമാനം) തിരികെ നൽകിയിരുന്നുള്ളൂ. ബാക്കിയുള്ള 10 യുഎൽബികൾ തിരികെ നൽകിയതിനെക്കുറിച്ചുള്ള വിവരങ്ങൾ നൽകിയില്ല.

അധിക ഫീസ് നൽകിയ അപേക്ഷകരെ വിവരം അറിയിക്കുവാൻ ഉണ്ടാകുന്ന കാലതാമസമാണ് ശേഖരിച്ച അധിക തുക ഇതുവരെ (2025 ഏപ്രിൽ) തിരികെ നൽകുവാൻ കഴിയാത്തതിന് കാരണമെന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

കെ-സ്മാർട്ടിലെ ചില തടസ്സങ്ങൾ കാരണം പ്രാരംഭഘട്ടത്തിൽ ലഭിച്ച ധാരാളം റീഫണ്ട് അപേക്ഷകളിൽ നടപടി എടുക്കാതിരിക്കുവാൻ നിർബന്ധിതമായി എന്നും പിന്നീട് പ്രശ്നങ്ങൾ പരിഹരിക്കപ്പെട്ടു എന്നും സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2025 ഒക്ടോബർ). അധികമായി ശേഖരിച്ച അനുമതി ഫീസ് തിരികെ ലഭിക്കാനുള്ള അപേക്ഷകൾ നൽകുന്നതിനുള്ള സമയം 2025 സെപ്റ്റംബർ 30 വരെ ദീർഘിപ്പിച്ചുവെന്നും ഇത് നിരീക്ഷിച്ചുവരികയാണെന്നും സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു.

എന്നാൽ, റീഫണ്ട് പ്രക്രിയയെക്കുറിച്ച് അർഹരായ അപേക്ഷകരെ അറിയിക്കുവാനുള്ള ഫലപ്രദമായ ഒരു സംവിധാനത്തിന്റെ അഭാവത്തിൽ, അപേക്ഷകൾ നൽകുന്നതിനുള്ള സമയം ദീർഘിപ്പിച്ചത് ഫലപ്രദമല്ല.

5.8.3 ഐബിപിഎംഎസ് സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയറുകളിലെ ന്യൂനതകൾ കാരണം അപേക്ഷാഫീസ്/അനുമതി ഫീസിന്റെ കുറവ്/അധിക ശേഖരണം

5.8.3.1 അപേക്ഷ സ്വീകരിച്ച തീയതി തെറ്റായി കണക്കാക്കിയത് മൂലം ഉണ്ടായ കുറഞ്ഞ ശേഖരണം

പരിഷ്കരിച്ച അപേക്ഷാ ഫീസ് അനുമതി ഫീസ് ശേഖരിക്കുന്നതിനെ സംബന്ധിച്ച് സർക്കാർ പുറപ്പെടുവിച്ച (2023 മെയ്) വിശദീകരണ ഉത്തരവ് പ്രകാരം, യുഎൽബി ഒരു അപേക്ഷ സ്വീകരിക്കുന്ന തീയതി ആണ് അപേക്ഷാഫീസും അനുമതി ഫീസും കണക്കുകൂട്ടുന്നതിന് പരിഗണിക്കേണ്ട തീയതി. എന്നാൽ, ഐബിപിഎംഎസ് സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ രജിസ്റ്റേർഡ് ആർക്കിടെക്ട് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള പ്രാരംഭ നടപടികൾ ആരംഭിച്ച തീയതിയാണ് തെറ്റായി യുഎൽബിയിൽ അപേക്ഷ സ്വീകരിച്ച തീയതി ആയി പരിഗണിച്ചത്. ഇത്, 46 കേസുകളിൽ അപേക്ഷാ ഫീസായി ₹35,030 ഉം 42 കേസുകളിൽ അനുമതി ഫീസായി ₹2.54 ലക്ഷവും കുറച്ചു ഈടാക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കി.

5.8.3.2 നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണം തെറ്റായി കണക്കാക്കിയത് മൂലം അപേക്ഷാ ഫീസ് കുറച്ചു ശേഖരിച്ചത്

സംസ്ഥാന സർക്കാർ 2023 ഏപ്രിൽ 10 മുതൽ പ്രാബല്യത്തോടെ അപേക്ഷഫീസും അനുമതി ഫീസും പരിഷ്കരിച്ചു (2024 ജൂലൈ). കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗണം ബാധകമാക്കാതെ ബിൽട്ട്അപ്പ് ഏരിയയുടെ നിർമ്മിത വിസ്തീർണ്ണത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മൂന്നു വ്യത്യസ്തനിരക്കുകൾ, അതായത്, '100 ച.മീ വരെ', '101 ച.മീ – 300 ച.മീ', '300 ച.മീ മുകളിൽ' എന്ന രീതിയിൽ സർക്കാർ അപേക്ഷാ ഫീസ് നിശ്ചയിച്ചു. ഐബിപിഎംഎസ് സോഫ്റ്റ്വെയർ പരിശോധിച്ചപ്പോൾ, 12 യുഎൽബികൾ[61] 250 കേസുകളിൽ തെറ്റായ ബിൽട്ട് അപ്പ് ഏരിയയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ അപേക്ഷാഫീസ് ₹59,500 കുറച്ചു ശേഖരിക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കി എന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

---

[60] കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനും ആറ്റിങ്ങൽ, മഞ്ചേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

[61] തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകളും, ആലുവ, ആറ്റിങ്ങൽ, മുക്കം, നിലമ്പൂർ, പെരിന്തൽമണ്ണ, രാമനാട്ടുകര, തൃക്കാക്കര, തൃപ്പൂണിത്തുറ, വർക്കല, കോതമംഗലം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

5.8.3.3 തെറ്റായ നിരക്കുകൾ ചുമത്തിയത് കാരണം അനുമതി ഫീസ് കുറച്ച്/ അധികം ശേഖരിച്ചത്

സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയർ ഉപയോഗിച്ച് കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ 2019 ഏപ്രിൽ മുതൽ 2023 മാർച്ച് വരെ നൽകിയ 12,415 കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതികൾ ഓഡിറ്റ് സൂക്ഷ്മ പരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ, സോഫ്റ്റ്വെയറിലെ പിഴവുകളും ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ വാലിഡേഷന്റെ അഭാവവും മൂലം അനുമതി ഫീസ് ശേഖരണത്തിലുണ്ടായ പൊരുത്തക്കേടുകൾ താഴെ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

- കെഎംബിആർ, 1999ലെ ചട്ടം 146(4) പ്രകാരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് അതത് സമയങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള അനുമതി ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി നിരക്കിൽ കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ, സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ, 339 കേസുകളിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് അനുമതി ഫീസിന്റെ മൂന്നിരട്ടി നിരക്കിൽ കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ഈടാക്കുകയും, ഇത് **പട്ടിക 5.2**ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ ₹3.97 ലക്ഷം അധികമായി ഈടാക്കുന്നതിന് ഇടയാക്കുകയും ചെയ്തു.

പട്ടിക 5.2: സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ ക്രമവൽക്കരണ ഫീസ് അധികമായി ഈടാക്കിയത്

(₹ ലക്ഷത്തിൽ)

കെട്ടിടത്തിന്റെ തരം	ക്രമവൽക്കരിച്ച കേസുകളുടെ എണ്ണം	ഈടാക്കിയ കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ്	ഈടാക്കേണ്ട കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ്	അധിക ശേഖരണം
150 ച.മീ വരെയുള്ള വാസഗൃഹം	225	3.41	2.23	1.18
150 ച.മീ മുകളിലുള്ള വാസഗൃഹം	105	6.94	4.65	2.29
വാസഗൃഹേതര കെട്ടിടം	9	1.51	1.01	0.50
ആകെ	**339**	**11.86**	**7.89**	**3.97**

(ഉറവിടം: സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ നിന്നുള്ള വിവരങ്ങൾ)

- ഏഴ് (വാസഗൃഹമല്ലാത്ത) കേസുകളിൽ ഒരു ച.മീ ന് ₹15ന്റെ പകരം ₹5 എന്ന നിരക്കിൽ അനുമതി ഫീസ് ഈടാക്കുകയും നാല് ക്രമവൽക്കരണ കേസുകളിൽ ₹30ന്റെ പകരം ₹15 ഈടാക്കുകയും ചെയ്തത്, ₹0.11 ലക്ഷം കുറച്ച് ഈടാക്കുന്നതിന് കാരണമായി.

മുകളിൽ പരാമർശിച്ച പോരായ്മകളായ ഐബിപിഎംഎസ് സോഫ്റ്റ്വെയറിലെ ന്യൂനതകളും സുവേഗ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ ചട്ടങ്ങൾ തെറ്റായി പ്രയോഗിച്ചതും, ₹3.97 ലക്ഷം അധികം ഈടാക്കുന്നതിനും ₹3.60 ലക്ഷം കുറച്ചു ഈടാക്കുന്നതിനും കാരണമായി.

സോഫ്റ്റ്വെയറിലെ പിഴവുകൾ കാരണമാണ് തുക ഈടാക്കുന്നതിൽ കുറവു ഉണ്ടായതെന്നും അനുയോജ്യമായ ഫീസ് ശേഖരിക്കുന്നതിന് യുഎൽബികൾ നടപടി തുടങ്ങിയെന്നും സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2025 ഒക്ടോബർ).

എന്നാൽ, അധികമായി ഫീസ് ഈടാക്കുന്നതിനെക്കുറിച്ചും അധികമായി ഈടാക്കിയ തുക തിരികെ നൽകുന്നതിനെ കുറിച്ചും സർക്കാർ മറുപടി നൽകിയില്ല.

5.9 അധിക എഫ്എസ്ഐയ്ക്കുള്ള അധിക ഫീസ് കുറവായി ഈടാക്കിയത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 27(1) പ്രകാരം, എഫ്എസ്ഐ[62] എന്ന് പറയുന്നത് കെട്ടിടത്തിന്റെ ആകെ തറ വിസ്തീർണ്ണത്തെ പ്ലോട്ടിന്റെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം കൊണ്ട് ഭാഗിക്കുമ്പോൾ കിട്ടുന്ന ഫലമാണ്. ഓരോ ഗണം കെട്ടിടങ്ങൾക്കുമുള്ള അനുവദനീയമായ പരമാവധി എഫ്എസ്ഐയും, അധിക വിസ്തീർണ്ണത്തിന് അധിക ഫീസ് ഒടുക്കിയാൽ അനുവദനീയമായ പരമാവധി അധിക എഫ്എസ്ഐയും ചട്ടം നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. എന്നാൽ, തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന പോലെ പ്ലോട്ട് ഏരിയ തെറ്റായി കണക്കാക്കുക, വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് രീതി സ്വീകരിക്കാതിരിക്കുക, അനധികൃത

[62] ഇത് ഫ്ലോർ ഏരിയാ റേഷ്യോയുമായി (എഫ്എആർ) അർത്ഥസാമ്യമുള്ളതാണ്

നിർമ്മാണങ്ങൾ എന്നിവ കാരണം അധിക ഫീസ് ഈടാക്കാതിരുന്നതും കുറച്ച് ഈടാക്കിയതുമായ സന്ദർഭങ്ങൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

5.9.1 എഫ്എസ്ഐയുടെ വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് രീതി സ്വീകരിക്കാത്തതിനാൽ അധിക ഫീസ് ഈടാക്കിയതിലെ കുറവ്

ബഹുവിനിയോഗ കെട്ടിടങ്ങളുടെ എഫ്എസ്ഐ അതത് വിനിയോഗ ഗണത്തിന്റെ എഫ്എസ്ഐയുടെ വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് ആയിരിക്കണമെന്ന് കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 27(vii) നിർദ്ദേശിക്കുന്നു. എന്നാൽ, **പട്ടിക 5.3**ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിൽ ബഹുവിനിയോഗ കെട്ടിടങ്ങളിൽ വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് രീതി സ്വീകരിക്കാത്തതു കാരണം അധിക ഫീസിനത്തിൽ ₹49.02 ലക്ഷം കുറച്ച് ഈടാക്കിയതായി ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

പട്ടിക 5.3: എഫ്എസ്ഐയുടെ വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് രീതി സ്വീകരിക്കാത്തതുമൂലം അധിക ഫീസ് ഈടാക്കിയതിലെ കുറവ്

(₹ ലക്ഷത്തിൽ)

ക്രമ നമ്പർ.	കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയുടെ വിശദാംശംങ്ങൾ	ഈടാക്കിയ അധിക ഫീസ്	വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് രീതി അനുസരിച്ച് ഈടാക്കേണ്ട അധിക ഫീസ്	അധിക ഫീസ് ഈടാക്കിയത്തിലെ കുറവ്
1.	പുറവങ്കര ബിൽഡേഴ്സ്	2021.43	2065.62	44.19
2.	എംഒപി 4/38421/2023 തീയതി 2023 ഡിസംബർ 18	41.48	46.31	4.83

(ഉറവിടം: കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി ഫയലുകളുടെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധന)

ഇത് ഓഡിറ്റ് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചപ്പോൾ, ഒന്നാമത്തെ കെട്ടിട ഉടമയിൽ നിന്നും ₹44.19 ലക്ഷം അധിക ഫീസായി കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ ഈടാക്കി (2024 ഡിസംബർ). രണ്ടാമത്തെ കെട്ടിടത്തിനെ സംബന്ധിച്ച് അധിക ഫീസ് ആവശ്യപ്പെട്ടുകൊണ്ട് കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന് നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് പ്രസ്താവിച്ചു.

തുടർ പരിശോധന നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.9.2 പ്ലോട്ട് ഏരിയ തെറ്റായി കണക്കാക്കിയതു കാരണം അധിക ഫീസ് കുറച്ചു ഈടാക്കിയതിലെ കുറവ്

തൃക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റി 11,500.97 ച.മീ ഫ്ലോർ ഏരിയ വരുന്ന ഒരു പാർപ്പിട കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി (അനുമതി നമ്പർ ബിഎ320/19-20) നൽകിയത് (2023 ജനുവരി 19) പ്ലോട്ട് ഏരിയ 3,551 ച.മീ എന്ന് കണക്കാക്കിയായിരുന്നു. കെട്ടിടത്തിന്റെ അനുവദനീയമായ എഫ്എസ്ഐ മൂന്നായിരുന്നു. കെട്ടിടത്തിന്റെ എഫ്എസ്ഐ 3.238 ആയതിനാൽ, അധിക എഫ്എസ്ഐ ആയ 0.238ന് അധിക ഫ്ലോർ ഏരിയയ്ക്ക് ച.മീറ്ററിന് ₹5,000 എന്ന നിരക്കിൽ അപേക്ഷകൻ അധിക ഫീസ് ഒടുക്കി.

എന്നാൽ, പൊസഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റിലെ പ്ലോട്ട് ഏരിയ പരിശോധിച്ചപ്പോൾ യഥാർത്ഥ പ്ലോട്ട് ഏരിയ 3,544 ച.മീ മാത്രമായിരുന്നു എന്നും, ഇത് രേഖപ്പെടുത്തിയ വിസ്തീർണത്തിൽ നിന്ന് ഏഴ് ച.മീ കുറവായിരുന്നു എന്നും ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു. തൽഫലമായി അധിക ഫീസ് ഇനത്തിൽ ₹1.05 ലക്ഷം[63] കുറച്ചാണ് ഈടാക്കിയത്.

[63] ₹1.05 ലക്ഷം = 7 ച.മീ x അനുവദനീയമായ എഫ്എസ്ഐ ആയ 3 x ₹5,000

കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന് നോട്ടീസുകൾ അയച്ചിട്ടുണ്ട് എന്നും യാതൊരു പ്രതികരണവുമില്ലാത്തതിനാൽ ഇക ശേഖരിക്കുന്നതിന് നടപടി ആരംഭിക്കുന്നതാണ് എന്നും സർക്കാർ മറുപടിയിൽ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.9.3 ചട്ടങ്ങൾ തെറ്റായി പ്രയോഗിച്ചത് കാരണം അധിക ഫീസ് ഈടാക്കാത്തത്

കെഎംബിആർ, 1999ലെ ചട്ടം 31(2) ന കീഴിലെ കുറിപ്പ് (ii) പ്രകാരം പ്ലോട്ട് ഏരിയ (പുരയിട വിസ്തീർണ്ണം) 0.5 ഹെക്ടറിൽ കൂടുതൽ ആണെങ്കിൽ ബഹുവിനിയോഗ കെട്ടിടങ്ങളുടെ അനുവദനീയമായ പരമാവധി ഫ്ലോർ ഏരിയ റേഷ്യോ (എഫ്എആർ) ഓരോ വിനിയോഗ ഗണത്തിനും ബാധകമായ എഫ്എആർകളുടെ വെയ്റ്റഡ് ആവറേജ് ആകുന്നു. എന്നാൽ, പ്ലോട്ട് ഏരിയ 0.5 ഹെക്ടർ വരെ ആണെങ്കിൽ, ഏറ്റവും നിയന്ത്രിതമായ വിനിയോഗങ്ങൾക്കുള്ള എഫ്എആർ ആയിരിക്കും ബാധകം.

പെരിന്തൽമണ്ണ മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ, 2019 നവംബർ 06ന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിക്കായി ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും, 2.054 ച.മീ വരുന്ന പ്ലോട്ടിൽ 5,221.02 ച.മീ ഫ്ലോർ ഏരിയ വരുന്ന സമ്മിശ്ര ബഹുവിനിയോഗ കെട്ടിട സമുച്ചയം നിർമ്മിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി (അനുമതി നമ്പർ ബിഎ 457/2019–20) നൽകുകയും ചെയ്തു. പ്ലോട്ട് ഏരിയ 0.5 ഹെക്ടറിനു താഴെ ആയിരുന്നതിനാൽ ഏറ്റവും നിയന്ത്രിതമായ വിനിയോഗത്തിനുള്ള എഫ്എആർ ആയ 2.5 ആയിരുന്നു ബാധകം.

അതനുസരിച്ച്, അധിക ഫീസ് നൽകാതെയുള്ള അനുവദനീയമായ പരമാവധി ഫ്ലോർ ഏരിയ 5,135 ച.മീ[64] ആയിരിക്കണം. എന്നാൽ, യഥാർത്ഥത്തിൽ നിർമ്മിച്ച ഫ്ലോർ ഏരിയ 5,221.02 ച.മീ ആയതിനാൽ 86.02 ച.മീ[65] അധിക ഫ്ലോർ ഏരിയയ്ക്ക് ച.മീറ്ററിന് ₹5,000 എന്ന നിരക്കിൽ ₹4.30 ലക്ഷം അധിക ഫീസ് ഈടാക്കണമായിരുന്നു.

കെട്ടിട ഉടമസ്ഥന് മുനിസിപ്പാലിറ്റി നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ). ഇക ഒടുക്കുന്നതിൽ കെട്ടിട ഉടമസ്ഥൻ വീഴ്ച വരുത്തിയതിനാൽ പ്രസ്തുത ഇക റവന്യു റിക്കവറിയിലൂടെ ഈടാക്കാൻ വേണ്ട നടപടി സ്വീകരിക്കുമെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു.

5.9.4 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കാരണം എഫ്എസ്ഐയിൽ ഉണ്ടായ വർദ്ധനവ്

ആറ് യുഎൽബികളിലെ[66] 14 കേസുകളിൽ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയ ശേഷം വരുത്തിയ അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലും മാറ്റം വരുത്തലുകളും ഫ്ലോർ ഏരിയയുടെ വർദ്ധനവിലേയ്ക്ക് നയിച്ചു. ഇതു കാരണം, ഈ കെട്ടിടങ്ങളുടെ എഫ്എസ്ഐ അനുവദനീയമായ പരിധിയിലും അധികമാവുകയും അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമവൽകരിക്കുകയോ ഇടിച്ചു നീക്കുകയോ ചെയ്യേണ്ടതും ക്രമവൽക്കരിക്കുമ്പോൾ അധിക എഫ്എസ്ഐയ്ക്ക് അധിക ഫീസ് ഈടാക്കുകയും ചെയ്യേണ്ടത് ആവശ്യമായിരുന്നു. ക്രമവൽക്കരിക്കുമ്പോൾ ഈടാക്കേണ്ടിയിരുന്ന അധിക ഫീസ് ₹1.96 കോടി വരുമായിരുന്നു. വിശദവിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.2**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

തുടർ പരിശോധനകൾ നടന്നു കൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്ന് സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

---

[64] 5,135 ച.മീ = 2,054 ച.മീ x 2.5

[65] 86.02 ച.മീ = 5,221.02 ച.മീ – 5,135 ച.മീ

[66] കോഴിക്കോട്, കൊച്ചി, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനുകളും തൃക്കാക്കര, തൃപ്പൂണിത്തുറ, വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

5.10 സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണത്തിന് പ്ലാനുകൾ സമർപ്പിക്കാത്തത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5(3) പ്രകാരം കേന്ദ്ര, സംസ്ഥാന സർക്കാരുകളുടെ വകുപ്പുകൾ ഏതെങ്കിലും സ്ഥലം വികസിപ്പിക്കുകയോ ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ നിർമ്മാണം/ മാറ്റം വരുത്തൽ/വിനിയോഗമാറ്റം എന്നിവ ചെയ്യാൻ ഉദ്ദേശിക്കുകയാണെങ്കിൽ അധികാരപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥൻ ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബിയുടെ സെക്രട്ടറിയ്ക്ക് പ്രവൃത്തി ആരംഭിക്കുന്നതിന് 30 ദിവസം മുൻപേ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന പ്രവൃത്തിയുടെ പ്ലാനുകൾ സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്.

പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പ് (പിഡബ്ല്യുഡി) സംസ്ഥാന സർക്കാരിനു വേണ്ടി 2019–2024 കാലയളവിൽ എട്ട് യുഎൽബികളിലായി[67] 51 കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. എന്നാൽ, പിഡബ്ല്യുഡി അധികാരികൾ 43 സർക്കാർ കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് ആവശ്യമുള്ള രേഖകൾ ഒന്നും ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികൾക്ക് സമർപ്പിച്ചിരുന്നില്ല. ബന്ധപ്പെട്ട സർക്കാർ വകുപ്പുകൾ ഈ പ്ലാനുകൾ യഥാസമയം സമർപ്പിക്കുന്നു എന്ന് ഉറപ്പു വരുത്തുന്നതിൽ യുഎൽബികളും പരാജയപ്പെട്ടു.

മഞ്ചേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ 6,723 ച.മീ ഫ്ലോർ ഏരിയ വരുന്ന ഒരു കോടതി സമുച്ചയം പിഡബ്ല്യുഡി നിർമ്മിച്ചിരുന്നു (2023 ഡിസംബർ). കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 29ന് കീഴിലെ പട്ടിക 10 പ്രകാരം ഗണം ഇ 'ഓഫീസ് കെട്ടിടങ്ങൾക്ക്' 1,200 ച.മീ തറ വിസ്തീർണ്ണം വരെ 90 ച.മീറ്ററിന് അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിന് ഒരു പാർക്കിങ് സ്ഥലവും 1,200 ച.മീറ്ററിൽ കവിഞ്ഞുള്ള അധിക ഫ്ലോർ ഏരിയയ്ക്ക് 60 ച.മീറ്ററിന് അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിന് ഒന്ന് എന്ന നിരക്കിലും ഒരു പാർക്കിങ് സ്പേയ്സ് ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ, പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന് 101 പാർക്കിംഗ് സ്പേയ്സ് നൽകുന്നതിനു പകരം എട്ട് കാർ പാർക്കിംഗ് സ്പെയ്സുകൾ മാത്രമേ നൽകിയിരുന്നുള്ളൂ. ഇതുമൂലം 93 കാർ പാർക്കിംഗ് സ്പെയ്സിന്റെ കുറവുണ്ടായി. ഫയർ എൻഒസിയുടെ അഭാവം, പാർക്കിംഗ് ഏരിയയുടെ കുറവ്, മുൻകൂട്ടി അറിയിക്കാത്തത് മുതലായ ന്യൂനതകൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി യുഎൽബി ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയില്ല. എന്നാൽ, കെട്ടിടം 2024 ഫെബ്രുവരി മുതൽ ഉപയോഗിച്ചു തുടങ്ങി.

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5(3) പാലിക്കേണ്ടതാണ് എന്ന് എല്ലാ വകുപ്പുതലവൻമാർക്കും നിർദ്ദേശം നൽകിക്കൊണ്ട് ഒരു സർക്കുലർ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും മഞ്ചേരിയിലെ കോടതി സമുച്ചയത്തെ സംബന്ധിച്ച് മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെ നോട്ടീസുകൾക്കുള്ള മറുപടി ഇനിയും ലഭിച്ചിട്ടില്ലെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.11 ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയതിലെ പോരായ്മകൾ

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 20 പ്രകാരം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയായശേഷം ഉടമസ്ഥൻ പ്രസക്തമായ പ്ലാനുകളോടെ ഒപ്പു വച്ച ഒരു പൂർത്തീകരണ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് സെക്രട്ടറിക്ക് സമർപ്പിക്കേണ്ടതാണ്. കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി പ്രകാരമാണ് നിർമ്മാണം എന്ന് ബോധ്യപ്പെട്ടതിന് ശേഷം 15 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ സെക്രട്ടറി ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകേണ്ടതാണ്. തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ വിവിധ അധികാരികളിൽ നിന്ന് വേണ്ട നിയമപരമായ ക്ലിയറൻസ് ഉറപ്പാക്കാതെയും ആവശ്യമായ പാർക്കിങ് സ്ഥലം ഉറപ്പുവരുത്താതെയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയതിലുള്ള വീഴ്ചകൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

[67] കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനും വർക്കല, തൃക്കാക്കര, ആലുവ, പെരിന്തൽമണ്ണ, മഞ്ചേരി, നിലമ്പൂർ, മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

5.11.1 ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുമ്പോൾ ആവശ്യമായ കാർപാർക്കിംഗ് സ്പേയ്സ്/ഡ്രൈവ് വേ ഉറപ്പാക്കാതിരുന്നത്

പട്ടിക 5.4ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ കെഎംബിആർ, 2019ലെ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് ആറ് യുഎൽബികൾ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയത് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

പട്ടിക 5.4: കെഎംബിആർ, 2019ലെ വകുപ്പുകൾ ലംഘിച്ചുകൊണ്ട് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയത്

ക്രമ നമ്പർ	യുഎൽബിയുടെ പേര്	കെട്ടിടത്തിന്റെ പേര്	കെഎംബിആർ വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനം	പരാമർശങ്ങൾ
1.	ആലുവ, ആറ്റിങ്ങൽ, രാമനാട്ടുകര, തൃപ്പണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ	നാലു കെട്ടിടങ്ങൾ 1.ബിഎ 101/18-19 2.ബിഎ 389/19-20 3.ബിഎ/44522/2019 4.ബിഎ-121/17-18	അംഗീകരിച്ച പ്ലാനുകൾ കാണിക്കുന്നത് ആവശ്യമുള്ളതിനേക്കാൾ 25 കാർ പാർക്കിംഗ് സ്പേയ്സുകളുടെ കുറവാണ്	ചട്ടങ്ങൾ പാലിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കാതെ നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകി
2.	ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റി	ഇ2-ടിബിഎ 346179/2019	ആറ് പാർക്കിംഗ് സ്പേയ്സുകൾ ലഭ്യമായിരുന്നില്ല	പ്ലാനിൽ കാണിച്ചിരുന്ന യന്ത്രവൽകൃത പാർക്കിംഗ് സംവിധാനം സ്ഥാപിച്ചിരുന്നില്ല
3.	ആറ്റിങ്ങൾ മുനിസിപ്പാലിറ്റി	രണ്ടു കെട്ടിടങ്ങൾ 1. ബിഎ 202/19-20 2.പിഡബ്ല്യു 4-ടിബിഎ 231825/2019	കെഎംബിആർ, 2019ൽ വിഭാവനം ചെയ്തിരുന്ന മൂന്നു മീറ്റർ ഡ്രൈവ് വേയ്ക്ക് പകരം 2.7 മീ. ഉം 2.75 മീ ഉം മാത്രമേ പൂർത്തീകരണ പ്ലാനിൽ ഉണ്ടായിരുന്നുള്ളൂ	ആവശ്യമായ ഡ്രൈവ്വേ ഉറപ്പാക്കാതെ കെഎംബിആർ, 2019ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി യുഎൽബി രണ്ടു കേസുകളിലും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകി (2019 ഓഗസ്റ്റും, 2023 മേയും)
4.	ആറ്റിങ്ങൾ മുനിസിപ്പാലിറ്റി	രണ്ടു കെട്ടിടങ്ങൾ 1.പിഡബ്ല്യു 4-ടിബിഎ 231825/2019 2.ബിഎ 372/20-21	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒരു വശം സമീപത്തുള്ള റോഡുമായി ചേർന്നിരുന്നതു കാരണം ആവശ്യമായ ഒരു മീറ്റർ സെറ്റ്ബാക്ക് ഇല്ലായിരുന്നു	യുഎൽബി 2019 ഓഗസ്റ്റിലും 2021 മാർച്ചിലുമായി കെട്ടിടങ്ങൾക്കുള്ള ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകിയിരുന്നു
5.	തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ	ലോറൽ പാർക്ക് അപ്പാർട്ട്മെന്റ്സ്, വഞ്ചിയൂർ, അനുമതി നമ്പർ ഈ 11/ടിപി7/ബിഎ/1141/07 (വാസഗൃഹം 2503.55 ച.മീ ഉയരം 30.4 മീ)	അഗ്നിരക്ഷാ സംവിധാനത്തിനായി അഞ്ചുമീറ്റർ ഡ്രൈവ് വേ[68] ഉറപ്പാക്കാതെ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി	ഫയർ ആന്റ് റേസ്ക്യു സർവീസസ് വകുപ്പ് അഞ്ച് മീറ്റർ ഡ്രൈവ് വേ ഉറപ്പാക്കാതെ ഫയർ എൻഒസി നൽകി
6.	കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ	അനുമതി നമ്പർ ഇവൈപി3/154/0324/18, ജി+4 1066.96 ച.മീ ഏരിയയുള്ള വാസഗൃഹവും വാണിജ്യവുമായ കെട്ടിടം	ഒരു ലിഫ്റ്റ് നിർബന്ധമായും വേണമായിരുന്നെങ്കിലും അത് സ്ഥാപിച്ചിരുന്നില്ല (2024 സെപ്റ്റംബർ)	നിർബന്ധിത ആവശ്യമായിരുന്ന ഒരു ലിഫ്റ്റ് ഉറപ്പാക്കാതെ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി (2023 സെപ്റ്റംബർ)

(ഉറവിടം: അതത് യുഎൽബികളിലെ രേഖകളുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയും)

[68] ഇടതുവശം 1.48 മീ., വലതുവശം 3.60 മീ., മുൻവശം 4.76 മീ. സെറ്റ്ബാക്ക്

ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകുന്നതിനു മുമ്പ് കെഎംബിആർ, 2019ലെ വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്ന് ഉറപ്പാക്കുന്നതിൽ മുനിസിപ്പൽ അധികാരികൾക്കുണ്ടായ വീഴ്ചയാണ് മേൽപറഞ്ഞ ഉദാഹരണങ്ങൾ പ്രധാനമായും വെളിവാക്കുന്നത്, തൽഫലമായി നിയന്ത്രണങ്ങളുടെ അനുപാലനവും പൊതുജനതാൽപര്യവും വിട്ടു വീഴ്ച ചെയ്യപ്പെടുന്നു.

ആറ്റിങ്ങൾ മുനിസിപ്പാലിറ്റി നോട്ടീസുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും മറ്റുള്ള കേസുകളിൽ പരിശോധന നടക്കുകയാണെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.11.2 വിവിധ അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള ആവശ്യമായ ക്ലിയറൻസ് ഉറപ്പാക്കാതെ ക്രമരഹിതമായി നിർമ്മാണ അനുമതി/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം, കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിനു മുൻപ് സെക്രട്ടറി വിവിധ അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള നോ ഒബ്ജക്ഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് (എൻഒസി)/അനുമതി ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ, കേരള സംസ്ഥാന മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് (കെഎസ്പിസിബി), അഗ്നിരക്ഷാസേവന വകുപ്പ്, എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റി ഓഫ് ഇന്ത്യ (എഎഐ), ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ (ഡിടിപി) തുടങ്ങിയ അധികാരികളിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ നിയമപരമായ ക്ലിയറൻസുകൾ ഉറപ്പാക്കാതെ അഞ്ചു നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനും മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകി. ഇവ **പട്ടിക 5.5**ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

പട്ടിക 5.5: എൻഒസി ഉറപ്പാക്കാതെ നിർമ്മാണ അനുമതി/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയത്

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ (യുഎൽബിയുടെ പേര്)	നിർമ്മാണ അനുമതി/ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ തീയതി	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗണം (ഏരിയ ച.മീറ്ററിൽ)	എൻഒസി ആരിൽ നിന്ന് ലഭ്യമാക്കിയില്ല	പരാമർശങ്ങൾ
1.	സതേൺ ഇൻവെസ്റ്റ്മെന്റ് ലിമിറ്റഡ് (തിരുവവന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	2021 ഫെബ്രുവരി 08 (ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്)	വാസഗൃഹം (3439.03)	കെഎസ്പിസിബി, അഗ്നിരക്ഷ വകുപ്പ്	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 27മീറ്റർ ആയിരുന്നു. എന്നാൽ, ഫയർ ഫൈറ്റിങ്ങിന് വേണ്ടിയിരുന്ന അഞ്ചു മീറ്റർ ഡ്രൈവ്വേ ഉറപ്പാക്കാതെയും കെഎസ്പിസിബിയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ഇല്ലാതെയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി
2.	സൺ പ്രൊജക്ട്സ് (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	2023 സെപ്റ്റംബർ 15 (ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്)	വാസഗൃഹം (6144.28)	കെഎസ്പിസിബി	ആറുമാസത്തിനകം എൻഒസി ഹാജരാക്കണം എന്ന വ്യവസ്ഥയിൽ യുഎൽബി ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി. എന്നാൽ, യുഎൽബി ഇതുവരെ അത് ഉറപ്പാക്കിയിട്ടില്ല (2025 ജനുവരി 24).
3.	എസ്ആർകെ കൺസ്ട്രക്ഷൻസ് (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	2021 ജനുവരി 13 (ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്)	വാസഗൃഹം (9091.76)	എഎഐ	കെട്ടിടത്തിന്റെ അനുവദനീയമായ ഉയരം 49.328 മീറ്റർ ആയിരുന്നു. കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 8.96 മീ. അധികരിച്ചിരുന്നു. അധികരിച്ച ഉയരത്തിന് എഎഐ എൻഒസി നിഷേധിച്ചെങ്കിലും കെട്ടിടം ഇപ്പോഴും ഉപയോഗത്തിലാണ്, യുഎൽബി തുടർ നടപടികളൊന്നും എടുത്തിട്ടില്ല.

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ (യുഎൽബിയുടെ പേര്)	നിർമ്മാണ അനുമതി/ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റിന്റെ തീയതി	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗണം (ഏരിയ ച.മീറ്ററിൽ)	എൻഒസി ആരിൽ നിന്ന് ലഭ്യമാക്കിയില്ല	പരാമർശങ്ങൾ
4.	കേരള അഗ്രോ ഇൻഡസ്ട്രിയൽ കോർപ്പറേഷൻ (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	2022 ജൂൺ 30 (ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്)	വാണിജ്യം (945.90), നാല് നിലകൾ	ഡിസ്ട്രിക്ട് ഹെറിറ്റേജ് ആൻഡ് ആർട്ട്സ് കമ്മിറ്റി	പൈതൃക സോണിനു കീഴിൽ വരുന്ന നിർമ്മാണം ആയതിനാൽ ഏത് വികസനത്തിനും ഡിസ്ട്രിക്ട് ഹെറിറ്റേജ് ആൻഡ് ആർട്സ് കമ്മിറ്റിയുടെ അംഗീകാരം നിർബന്ധമായിരുന്നു. എന്നാൽ, അത് ലഭ്യമാക്കാതെ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി
5.	ബിഎ58204/2018 (സെന്റ് ജോസഫ് ആശുപത്രി) മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി	2018 മാർച്ച് 21 (കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി)	ആശുപത്രി (4633.54)	ഡിടിപി, അഗ്നിരക്ഷ വകുപ്പ്	ഡിടിപിയുടെ അംഗീകാരം ഉറപ്പാക്കാതെയും അഗ്നിരക്ഷ വകുപ്പിന്റെ എൻഒസി ഇല്ലാതെയും കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി നൽകി. കെട്ടിടം ഉപയോഗത്തിലാണെന്ന് കണ്ടെത്തി (2024 ഡിസംബർ)
6.	എഫ്ഇ2/ബിഎ/53/2020 (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	2020 ജൂൺ 15 (കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി)	പ്രത്യേക വാസഗൃഹം (748.50)	എഎഐ	2015 മേയ് 29ലെ എയർപോർട്ട് എൻഒസി പരിഗണിച്ചാണ് നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകിയത്. എന്നാൽ, അതിന്റെ കാലാവധി 2020 മേയ് 28ന് അവസാനിച്ചിരുന്നു.

(ഉറവിടം: ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളിലെ രേഖകളുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയും)



ചിത്രം 5.1: എഎഐ എൻഒസി നിഷേധിച്ചെങ്കിലും എസ്ആർകെ ഷെൽട്ടർ പ്രവർത്തിക്കുന്നു



ചിത്രം 5.2: മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലെ സെന്റ് ജോസഫ് ആശുപത്രി

മുകളിൽ വിവരിച്ച നിർമ്മാണങ്ങൾക്കു പുറമെ, മുക്കം, തുക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ അഗ്നി രക്ഷാവകുപ്പിൽ നിന്നും എൻഒസി ലഭ്യമാക്കാതെ നാലു നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക്[69] കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിറ്റിക്കറ്റുകൾ നൽകിയിരുന്നു. കെട്ടിട്ടങ്ങളുടെ വിശദവിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്ന സമയത്ത് എൻഒസിയുടെ ലഭ്യത യുഎൽബികൾ ഉറപ്പാക്കിയിരുന്നില്ല എന്നും ഈ നിർമ്മാണങ്ങൾ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളായി തന്നെ അവശേഷിച്ചിരുന്നു (2025 മേയ്) എന്നും ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടു.

[69] മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി: കാരശ്ശേരി സർവീസ് കോപ്പറേറ്റീവ് ബാങ്ക്, എംഎഎംഒ കോളേജ് പ്രധാന കെട്ടിടം
തുക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റി: ടിപി1 ബിഎ-173/2023 ഉം ടിപി1 ബിഎ-174/23

നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ ക്ലിയറൻസുകൾ ലഭ്യമാക്കാതെ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും അനുവദിക്കുന്നത് ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബി കളുടെ ഭാഗത്തുള്ള ഗുരുതര വീഴ്ചയാണ്.

ആവശ്യമായ സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ 15 ദിവസത്തിനകം ഹാജരാക്കുന്നതിന് ബന്ധപ്പെട്ട കെട്ടിട ഉടമസ്ഥർക്ക് യുഎൽബികൾ നോട്ടീസുകൾ നൽകിയെന്നും ആവശ്യമായ നടപടികൾ ആരംഭിക്കാൻ ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികൾക്ക് എൽഎസ്ജിഡി പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും സർക്കാർ മറുപടി പറഞ്ഞു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.12 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് എതിരെ ഫലപ്രദമല്ലാത്ത നടപടി

കെഎംബിആർ, 2019 പ്രകാരം, ഏതെങ്കിലും വസ്തു വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ പുനർവികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ ഏതെങ്കിലും കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ, പുനർനിർമ്മിക്കുന്നതിനോ കൂട്ടിച്ചേർക്കുന്നതിനോ ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതിനോ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനോ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നിർബന്ധമാണ്. നിർമ്മാണങ്ങൾ നിയമത്തിന്റെയോ ചട്ടങ്ങളുടെയോ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിച്ചിട്ടില്ലെങ്കിൽ, മാറ്റം വരുത്താതെയും ഇടിച്ചു കളയാതെയും, അതിന്മേൽ ബാധകമായ കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ഈടാക്കിയ ശേഷം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുവാൻ കെഎംബിആർ, 2019 സെക്രട്ടറിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു. മറിച്ച്, നിയമപരമല്ലാതെ ആരംഭിച്ചതോ, നടന്നു കൊണ്ടിരിക്കുന്നതോ പൂർത്തീകരിച്ചതോ ആയ നിർമ്മാണം ഇടിച്ചു കളയുന്നതിനോ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനോ സെക്രട്ടറി നടപടി എടുക്കേണ്ടതാണ്.

ഇതിനുപുറമെ, അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതുവരെ അവയ്ക്ക് പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകുന്നതിനായി കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി നിയമം, 1994ലെ 242(3)-ാം വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു. അനധികൃത നിർമ്മാണം ഇടിച്ചുകളയാൻ ഉടമസ്ഥൻ പരാജയപ്പെടുകയാണെങ്കിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണം സെക്രട്ടറി ഇടിച്ചുകളയുകയും അതിന്മേൽ ചെലവായത് നിയമത്തിൻകീഴിൽ കുടിശ്ശികയായ വസ്തു കരം എന്ന രീതിയിൽ ഉടമസ്ഥനിൽ നിന്ന് വസൂലാക്കാനും കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 96(1)ഉം 1994ലെ കെഎം നിയമത്തിലെ 406-ാം വകുപ്പും വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. 2019 നവംബർ 07 വരെ ഉള്ള അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചില വ്യവസ്ഥകൾക്ക് 2024ലെ കേരളാ മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ ഇളവു നൽകിയിട്ടുണ്ട്. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ സമയവും നിക്ഷേപങ്ങളും പരിഗണിച്ച് ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ സാധ്യമല്ലെന്ന് ബഹുമാനപ്പെട്ട സുപ്രീം കോടതി 2024 ഡിസംബറിൽ ആവർത്തിച്ചു പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്[70].

ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (ഐകെഎം) നൽകിയ വിവരങ്ങൾ (2025 മേയ്) പ്രകാരം തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ 8,105 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ[71] അന്തിമ നടപടിക്കായി അവശേഷിച്ചിരുന്നു. വസ്തുനികുതി ഈടാക്കുന്നതിനായി ഈ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകിയിരുന്നു. 8,105 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ 7,734 നിർമ്മാണങ്ങൾ അഞ്ച് യുഎൽബികളിലായിരുന്നു എന്ന് വിശദമായ വിശകലനത്തിൽ വെളിപ്പെട്ടു. വിശദവിവരങ്ങൾ **പട്ടിക 5.6**ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

---

70 2024ലെ സിവിൽ അപ്പീൽ നമ്പർ 14604ഉം, 2024 ഡിസംബർ 17ലെ ഉത്തരവും

71 കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ: 4393, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ: 1430, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ: 1506, വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 211, രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 194, ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റി :82, തൃക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 79, തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 54, മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 47, മഞ്ചേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 32, കോതമംഗലം മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 29, പെരിന്തൽമണ്ണ മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 20, നിലമ്പൂർ മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 17, ആറ്റിങ്ങൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റി: 11

പട്ടിക 5.6: തീർപ്പാക്കാത്ത അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ തൽസ്ഥിതി

ക്രമനമ്പർ	യുഎൽബിയുടെ പേര്	2025 മേയ് ലെ ഐകെഎം ഡാറ്റ അനുസരിച്ച് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ എണ്ണം	2019–2024 കാലയളവിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത അനധികൃത നിർമ്മാണ–ങ്ങളുടെ എണ്ണം	2019–2024 കാലയളവിൽ ക്രമവൽക്കരിച്ച അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ എണ്ണം	2019–2024 കാലയളവിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ ഉള്ള പരാമർശങ്ങൾ
1	കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ	4393	5	ഇല്ല	നോട്ടീസുകൾ നൽകിയതല്ലാതെ ഇന്നേവരെ ഒരു തുടർ നടപടിയും സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല
2	തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ	1430	116	ഇല്ല	സിആർഇസഡ് II പ്രദേശത്തു വരുന്ന 48 വാസഗൃഹ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കോർപ്പറേഷൻ സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും ബാക്കിയുള്ള 68 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കെസിഇസഡ്എംഎയിൽ നിന്നും എൻഒസി ലഭിക്കേണ്ടതുണ്ട്
3	കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ	1506	27	ഇല്ല	കെസിഇസഡ്എംഎയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ലഭ്യമാക്കിയിട്ടില്ല
4	വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റി	211	69	ഇല്ല	ക്ലിഫ് എഡ്ജിൽ നിന്നു 10 മീറ്ററിനുള്ളിൽ ഉള്ള 69 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ റിസോർട്ടുകൾ, റസ്റ്റാറന്റുകൾ, കഫേകൾ, വസ്ത്രക്കടകൾ, കരകൗശല സ്റ്റോറുകൾ, എന്നിവ പോലുള്ള വിവിധ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗത്തിൽ ആണ്. 69 എണ്ണത്തിൽ 8 കെട്ടിടങ്ങളുടെ വ്യവഹാരം കോടതിയിൽ ആണ്. ഉടമസ്ഥർക്ക് നോട്ടീസുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് മുനിസിപ്പാലിറ്റി അറിയിച്ചു. എന്നാൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് എതിരെ ഒരു നടപടിയും മുനിസിപ്പാലിറ്റി എടുത്തിട്ടില്ല
5	രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി	194	52	2	25 എണ്ണം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ആയിരുന്നു. ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ[72] ഉൾപ്പെടുത്തിയതുകാരണം 15 കേസുകൾ ക്രമവൽക്കരിച്ചിട്ടില്ല. കെസിഇസഡ്എംഎ, അഗ്നിരക്ഷ വകുപ്പ് എന്നിവയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ഹാജരാക്കാത്തതുകാരണം രണ്ട് കേസുകൾ അവശേഷിക്കുന്നു. എട്ട് കേസുകളിൽ കെഎംബിആർ ലംഘനങ്ങൾ ഉണ്ടായിരുന്നു
		7734	**269**	**2**	

(ഉറവിടം: അതത് യുഎൽബികൾ നൽകിയ വിവരങ്ങൾ)

ഓഡിറ്റ് കാലയളവിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യപ്പെട്ട 269 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ രണ്ടെണ്ണം മാത്രമേ ക്രമവൽക്കരിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ളൂ എന്ന് പട്ടികയിൽ നിന്ന് കാണാവുന്നതാണ്. മറ്റുള്ള കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ച് ആവശ്യമായ നടപടികൾ (2025 മേയ്) സ്വീകരിച്ചിട്ടില്ല. സിആർഇസഡ് പ്രദേശത്തെ രണ്ടു കെട്ടിടങ്ങൾ **ചിത്രം 5.3**ലും **ചിത്രം 5.4**ലും കാണിച്ചിരിക്കുന്നു.

[72] കേരള നെൽവയൽ, തണ്ണീർതട സംരക്ഷണ നിയമം, 2008നു കീഴിൽ തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ള നെൽവയലുകളുടെയും തണ്ണീർ തടങ്ങളുടെയും ഒരു ലിസ്റ്റ് ആണ് ഡാറ്റാബാങ്ക്



ചിത്രം 5.3: വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ ക്ലിഫിൽ നിന്നും 10 മീറ്ററിനുള്ളിൽ സിആർഇസഡ് പ്രദേശത്ത് നിർമ്മിച്ച ബ്ലാക്ക് ബീച്ച് റിസോർട്ട്



ചിത്രം 5.4: കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനിൽ സിആർഇസഡ് പ്രദേശത്ത് ഉള്ള അനധികൃത നിർമ്മാണം

2024 മാർച്ചിൽ അന്തിമ നടപടി എടുക്കാൻ അവശേഷിച്ചിരുന്ന കുറച്ചു അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ഓഡിറ്റ് വിശകലനം ചെയ്തു. വിശദവിവരങ്ങൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

5.12.1 അമൃത ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് മെഡിക്കൽ സയൻസസ്, ഇടപ്പള്ളി, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷൻ

വിദ്യാഭ്യാസപരമായ അധിവാസം (നേഴ്സിംഗ് സ്കൂൾ) എന്ന ഗണത്തിൻ കീഴിൽ വരുന്ന ആകെ 17,020.55 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള മൂന്നു അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണത്തിന് ഇടപ്പള്ളിയിലെ അമൃത ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് മെഡിക്കൽ സയൻസസ് അപേക്ഷിച്ചു (2021 ഫെബ്രുവരി). ആവശ്യം വേണ്ട രേഖകളായ വസ്തു കരം അടച്ച രസീതുകൾ, പൊസഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് മുതലായവ സമർപ്പിച്ചിരുന്നില്ല എന്നതിനാൽ അപേക്ഷ പൂർണ്ണമല്ലായിരുന്നു (2021 നവംബർ). കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 12 നിഷ്കർഷിക്കുന്നതുപോലെ വിവരം എഴുതി അറിയിക്കുന്നതിന് പകരം അപേക്ഷകനെ നൃനതകൾ വാക്കാൽ അറിയിക്കുകയാണുണ്ടായത്. അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനോ ഇടിച്ചുകളയുന്നതിനോ വേണ്ട തുടർനടപടികളൊന്നും എടുത്തില്ല (2025 മേയ്). യുഎൽബിയിൽ നിന്നുള്ള യാതൊരു അംഗീകാരവും ഇല്ലാതെ തന്നെ കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കപ്പെടുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

5.12.2 നജാത് ആശുപത്രി, ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റി

നജാത് ആശുപത്രി 1,705 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനുള്ള ഒരു അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു (2018 മേയ്). കെട്ടിടം അനുവദനീയമായ ഉയരത്തിൽ നിന്നും അധികരിച്ചു (അനുവദനീയമായ 14.85 മീറ്ററിനു പകരം കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരം 16 മീറ്ററാണ്), സൈറ്റിലേയ്ക്കുള്ള വഴി പുറമ്പോക്ക്[73] വസ്തുവിലൂടെയാണ്, ഫയർഎസ്കേപ് സ്റ്റെയർകേസിന്റെ അഭാവം, ഏതെങ്കിലും രണ്ട് വശങ്ങളിൽ ഫയർഫൈറ്റിങ് പ്രവർത്തനങ്ങൾക്കായി നിർബന്ധിത അഞ്ചു മീറ്റർ ക്ലിയറൻസ് ഇല്ലാത്തത്, സെറ്റ് ബാക്കുകൾ തെക്കുവശത്ത് 1.55 മീറ്ററും, വടക്കുവശത്ത് 1.7 മീറ്ററും മാത്രമേ ഉണ്ടായിരുന്നുള്ളൂ തുടങ്ങിയ നിരവധി ലംഘനങ്ങൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റി അപേക്ഷ നിരസിച്ചു.

[73] പൊതുജന ആവശ്യങ്ങൾക്കും മറ്റ് സമൂഹ ആവശ്യങ്ങൾക്കും ഉപയോഗിക്കാനായി മാറ്റി വയ്ക്കപ്പെട്ട സർക്കാർ അധീനതയിലുള്ള നിർണ്ണയിക്കപ്പെടാത്ത ഭൂമി

കെട്ടിടം ഉപയോഗപ്പെടുത്തുകയും ആശുപത്രിയായി പ്രവർത്തിക്കുകയും ചെയ്യുന്നതായി സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ കണ്ടു, അതുവഴി പൊതുജന സുരക്ഷ വിട്ടുവീഴ്ച ചെയ്യപ്പെടുകയും ബാധകമായ നിയന്ത്രണ വ്യവസ്ഥകൾ ലംഘിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു.

5.12.3 ശ്രീ നാരായണഗുരു കോളേജ് ഓഫ് അഡ്വാൻസ്ഡ് സ്റ്റഡീസ്, വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റി

സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ശ്രീ നാരായണഗുരു കോളേജ് ഓഫ് അഡ്വാൻസ്ഡ് സ്റ്റഡീസ് കാമ്പസിനകത്ത് താഴെപ്പറയുന്ന മൂന്നു വ്യത്യസ്ത കെട്ടിടങ്ങൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

- എസ്എൻ കോളേജ് ഓഫ് അഡ്വാൻസ്ഡ് സ്റ്റഡീസ് ആയി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരു മൂന്നു നില വിദ്യാഭ്യാസ കെട്ടിടം (3,459.51 ച.മീ)
- ഓഡിറ്റോറിയം ആയി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരു നില കെട്ടിടം (496.87 ച.മീ)
- ലേഡീസ് ഹോസ്റ്റൽ ആയി പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഒരു മൂന്നു നില കെട്ടിടം (999.43 ച.മീ).



ചിത്രം 5.5: വർക്കല മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലെ എസ് എൻ കോളേജ് ഓഫ് അഡ്വാൻസ്ഡ് സ്റ്റഡീസിലെ അനധികൃത നിർമ്മാണം

മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതികൾ വാങ്ങാതെ ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ എല്ലാം നിർമ്മിക്കുകയും 2013 മുതൽ പ്രവർത്തിക്കുകയും ചെയ്തു. നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് നോട്ടീസ് നൽകിയെങ്കിലും അപേക്ഷകൾ ഒന്നും ലഭിച്ചില്ല എന്നും അനധികൃത കെട്ടിടത്തിനുമേലുള്ള നികുതി യുഎൽബി ഡിമാൻഡ് ചെയ്തുവെങ്കിലും അടച്ചില്ല എന്നും യുഎൽബി പ്രസ്താവിച്ചു (2024 നവംബർ).

5.12.4 കെഎംസിടി എഞ്ചിനീയറിംഗ് കോളേജ്, മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി

വിദ്യാഭ്യാസ പ്രവർത്തനങ്ങൾ, ഹോസ്റ്റലുകൾ, കാന്റീനുകൾ, തുടങ്ങിയ നിരവധി ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കുന്ന 21 അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾ കെഎംസിടി എഞ്ചിനീയറിംഗ് കോളേജ് കാമ്പസിനുള്ളിൽ മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി കണ്ടെത്തി. ഇതിൽ 16 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകുകയും യുഎൽബി വസ്തുനികുതി നിർണ്ണയിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. യുഎൽബി ലഭ്യമാക്കിയ കരം ഒടുക്കിയ രേഖകൾ പ്രകാരം ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ 2005നും 2011നും ഇടയിൽ നിർമ്മിക്കപ്പെട്ടതാണ്. ബാക്കി അഞ്ചു കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പറുകൾ ഒന്നും നൽകിയിരുന്നില്ല, ഇതിൽ ഒരു ഫാർമസി കോളേജും (5,727.01 ച.മീ) നാല് വർക്ക്ഷോപ്പുകൾ/സ്റ്റേജ് (7,840.84 ച.മീ) ഉൾപ്പെടുന്നു.

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ലംഘനങ്ങൾ ഈ കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഉണ്ടായിരുന്നു എന്ന് ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികൾക്ക് അറിയാമായിരുന്നിട്ടും കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും ഇല്ലാതെ തന്നെ ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ പ്രവർത്തിച്ചുവരികയായിരുന്നിട്ടും സെക്രട്ടറിമാർ കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 96 പ്രകാരമുള്ള നടപടി ഇതുവരെ സ്വീകരിച്ചില്ല.

ഭൂരിപക്ഷം അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾക്കു മേലും വസ്തുനികുതി ചുമത്തിയെന്നും അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ കെട്ടിട ഉടമസ്ഥർക്ക് ഡിമാന്റ് നോട്ടീസുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ). ബാക്കിയുള്ള കേസുകളിൽ നടപടി എടുത്തുകൊണ്ടിരിക്കുകയായിരുന്നു എന്നും യുഎൽബികൾ കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 96 പ്രയോഗിക്കാത്തതിനെ കുറിച്ച് പരിശോധിച്ചു കൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്നും പ്രസ്താവിച്ചു. അമൃത ഹോസ്പിറ്റലിനെ സംബന്ധിച്ചു റവന്യൂ

സ്റ്റാഫുമായി ചേർന്ന സർവ്വേ പൂർത്തിയാക്കാൻ തീരുമാനിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും സർക്കാർ അറിയിച്ചു.

വസ്തുനികുതി ഈടാക്കുന്നതിനു വേണ്ടി അനിശ്ചിതകാലത്തേയ്ക്ക് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് പ്രത്യേക കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകുന്നത് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ പ്രശ്നം പരിഹരിക്കില്ല എന്നാണ് ഓഡിറ്റിന്റെ അഭിപ്രായം. അതിനാൽ, കെഎംബിആർ, 2019ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ ക്രമവൽക്കരിക്കാനോ അല്ലെങ്കിൽ ഇടിച്ചു കളയാനോ ഉള്ള ഫലപ്രദമായ നടപടികൾ ആവശ്യമാണ്.

5.12.5 നിർബന്ധിത അനുമതികൾ ഇല്ലാതെ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ വിനിയോഗിച്ചത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 5(4) പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകുന്നതിനു മുമ്പ് സെക്രട്ടറി വിവിധ അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി/അനുമതി ഉറപ്പാക്കേണ്ടതാണ്. **പട്ടിക 5.7**ൽ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ അഞ്ചു യുഎൽബികളിലെ 10 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ വിവിധ അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ലഭ്യമാക്കാതെ വിനിയോഗിച്ചുകൊണ്ടിരുന്നത് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപെട്ടു.

പട്ടിക 5.7: എൻഒസി ഇല്ലാതെ വിനിയോഗിക്കുന്ന അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ (യുഎൽബിയുടെ പേര്)	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗണം (വിസ്തീർണ്ണം ച.മീ യിൽ)	എൻഒസി ആരിൽ നിന്ന് ലഭ്യമാക്കിയില്ല	പരാമർശങ്ങൾ
1	എംജിഎം സെൻട്രൽ പബ്ലിക് സ്കൂൾ (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	വിദ്യാഭ്യാസപരം (7,869.01+127.33)	കെഎസ്പിസിബി, ഫയർ	രണ്ട് കെട്ടിടങ്ങൾ 2018ൽ നിർമ്മിച്ചത്
2	എഫ് ഇ 2/5944/2023 തീയതി 03.10.24(തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	പ്രത്യേക പാർപ്പിടം(798.25) മൂന്നു നിലകൾ	ഡിസ്ട്രിക്റ്റ് ആർട്ട്സ് ആൻഡ് ഹെറിറ്റേജ് കമ്മിറ്റി	ഡിസ്ട്രിക്റ്റ് ആർട്ട്സ് ആൻഡ് ഹെറിറ്റേജ് കമ്മിറ്റി രണ്ടു നിലകൾക്ക് (ജി+1) അനുമതി നൽകിയെങ്കിലും ഒരു അധിക നില കൂടി നിർമ്മിച്ചു. ഇത് ക്രമരഹിതമായിരുന്നു
3	സൺ പ്രൊജക്ട്സ് (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	പാർപ്പിടം (6,144.28)	എഎഐ	അനധികൃത നിർമ്മാണം മൂലം ഉയരം 1.02 മീ. അധികരിക്കുകയും, ഇത് എയർപോർട്ട് അതോറിറ്റിയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ആവശ്യമാക്കുകയും ചെയ്തു
4	ലൈഫ് സ്റ്റൈൽ ഫ്ലാറ്റ് (കോഴിക്കോട് കോർപ്പ്റേഷൻ)	ഗാർഹികം (15,109.66)	കെഎസ്പിസിബി, ഫയർ	എൻഒസികൾ ഇല്ലാത്തതുകാരണം ഒക്യുപൻസി യുഎൽബി നിരസിച്ചിരുന്നു. കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുന്നതായി കണ്ടു
5	അമൃത വിദ്യാലയം (മഞ്ചേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	അമൃത വിദ്യാലയം വിദ്യാഭ്യാസപരം (3,422.25)	ഡിടിപി, ഫയർ	
6	എംഎസ് ടവർ (മഞ്ചേരി മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	വാണിജ്യം (506.33)	ഡിടിപി	കെട്ടിടം വാസമേഖലയിൽ നിർമ്മിച്ചിരുന്നത് കാരണം ഡിടിപി അനുമതി നിരസിച്ചിരുന്നു
7	ഹേസൽ ഇഎസ് 71/21 തീയതി 28.07.2021 (മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	ആശുപത്രി (3,189.56) (ഒക്യുപൻസി പരിവർത്തനം)	ഡിടിപി	ആദ്യം ഒക്യുപൻസി നൽകിയിരുന്നത് പാർപ്പിട ആവശ്യത്തിനായിരുന്നു. പിന്നീട് ഡിടിപിയിൽ നിന്നുള്ള ക്ലിയറൻസ് ഇല്ലാതെ ആശുപത്രിയായി മാറ്റി

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ (യുഎൽബിയുടെ പേര്)	കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗണം (വിസ്തീർണ്ണം ച.മീ യിൽ)	എൻഒസി ആരിൽ നിന്ന് ലഭ്യമാക്കിയില്ല	പരാമർശങ്ങൾ
8	സെന്റ് സേവ്യർ വനിതാ ടെയിനിംഗ് കോളേജ് (ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	വിദ്യാഭ്യാസപരം (2,662.24)	കെഎസ്പിസിബി	കെഎസ്പിസിബിയിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസിയുടെ അഭാവത്തിൽ യുഎൽബി അനധികൃത നിർമ്മാണത്തിന്റെ ക്രമവൽക്കരണം നിഷേധിച്ചു
9	കെഎംസിടി കോളേജ് ഓഫ് അലൈഡ് ഹെൽത്ത് സയൻസ് (മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	വിദ്യാഭ്യാസപരം (8,235)	കെഎസ്പിസിബി	എൻഒസികളുടെ അഭാവത്തിൽ യുഎൽബി ഒക്യുപൻസി നിഷേധിച്ചിരുന്നു. കെട്ടിടം ഉപയോഗത്തിലാണെന്ന് കണ്ടു
10	മലബാർ മരിയൻ ട്രസ്റ്റ് (മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	വിദ്യാഭ്യാസപരം (3,682.21)	ഡിടിപി, ഫയർ	

(ഉറവിടം: ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളിലെ രേഖകളുടെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധനയും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയും)

മുകളിൽ പറഞ്ഞതു കൂടാതെ, എട്ട് യുഎൽബികളിൽ[74] പാർപ്പിടം, പ്രത്യേക പാർപ്പിടം, വിദ്യാഭ്യാസപരം, ആശുപത്രി തുടങ്ങിയ വിഭാഗങ്ങൾക്കു കീഴിൽ 24 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ അഗ്നിരക്ഷാ വകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസികൾ ഇല്ലാതെ പ്രവർത്തിച്ചിരുന്നു. വിശദവിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു. ആവശ്യമായ ക്ലിയറൻസുകൾ ലഭ്യമാക്കാതെ ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ പ്രവർത്തിക്കുന്നത് പ്രസ്തുത യുഎൽബികളുടെ ഭാഗത്തുള്ള ഗുരുതര വീഴ്ചയാണ്.

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യാൻ കെട്ടിട ഉടമകൾക്ക് ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികൾ നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2025 ഒക്ടോബർ).

എന്നിരുന്നാലും, അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള, പ്രത്യേകിച്ച് അഗ്നിരക്ഷാവകുപ്പിൽ നിന്നുള്ള ക്ലിയറൻസുകൾ ലഭ്യമാക്കാതെ, കെട്ടിടങ്ങളുടെ നിർമ്മാണവും താമസവും അനുവദിക്കുന്നത് വഴി യുഎൽബികൾ പൊതുജനങ്ങളുടെയും താമസക്കാരുടെയും ജീവന് ഗുരുതര സുരക്ഷാ ഭീഷണി സൃഷ്ടിക്കുന്നു.

5.12.6 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് തിരിമറിയിലൂടെ കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകിയത്

കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനിലും രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലും 284 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് തിരിമറിയിലൂടെ കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകിയത് അസസ്സ്മെന്റ് രജിസ്റ്ററിൽ കൃത്രിമം കാണിച്ചും സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്വെയറിലെ[75] ലോഗിൻ ക്രെഡൻഷ്യലുകൾ ദുരുപയോഗം ചെയ്തും ആയിരുന്നു എന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപെട്ടു. ഇത് തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നു.

5.12.6.1 രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റി

രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയുടെ റവന്യൂ സെക്ഷനിലെ രണ്ട് ഉദ്യോഗസ്ഥർ വിവിധ ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ ലോഗിൻ ക്രെഡൻഷ്യൽസ് ഉപയോഗിച്ച് അസസ്സ്മെന്റ് രജിസ്റ്ററിലും സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്വെയറിലും കൃത്രിമം കാണിച്ച് 82 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് (51

[74] തിരുവനന്തപുരം, കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനുകളും മുക്കം, രാമനാട്ടുകര, തൃക്കാക്കര, തൃപ്പൂണിത്തുറ, വർക്കല, ആലുവ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

[75] തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ റവന്യൂ സംവിധാനം കമ്പ്യൂട്ടർവൽകരിക്കുന്നതിന് ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (ഐകെഎം) വികസിപ്പിച്ചെടുത്ത ഒരു ആപ്ലിക്കേഷൻ സോഫ്റ്റ്വെയർ

വ്യക്തികൾ) കെട്ടിട നമ്പറുകൾ നൽകി. മുനിസിപ്പൽ അധികാരികൾ ഇത് കണ്ടെത്തുകയും (2022 ഏപ്രിൽ, മേയ്) ഈ കേസുകൾ ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ അദാലത്തുകൾ നടത്തുകയും (2022 ജൂലൈ മുതൽ സെപ്റ്റംബർ വരെ) ചെയ്തെങ്കിലും കൂടുതൽ നിർമ്മാണങ്ങളും കെഎംബിആർ, 2019ന്റെ ലംഘനം ആണെന്നു കാണുകയും ക്രമവൽക്കരണം അസാദ്ധ്യമാവുകയും ചെയ്തു. തൽഫലമായി തിരിമറിയിലൂടെ നൽകിയ കെട്ടിട നമ്പറുകൾ റദ്ദാക്കുകയും പ്രസ്തുത നിർമ്മാണങ്ങൾ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളായി തരംതിരിക്കപ്പെടുകയും ചെയ്തു.

82 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ ഇതുവരെ (2025 ഏപ്രിൽ) ഒരു നിർമ്മാണം മാത്രം ക്രമവൽക്കരിക്കുകയും ഏഴ് നിർമ്മാണങ്ങൾ ഇടിച്ചുകളയുകയും ചെയ്തു.

5.12.6.2 കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ

കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് നൽകിയിരുന്ന 202 വ്യാജ കെട്ടിട നമ്പറുകൾ പരിശോധനാ സ്ക്വാഡ് കണ്ടെത്തിയിരുന്നു (2022 ജൂലൈ). കെഎം നിയമം, 1994ലെ സെക്ഷൻ 242നു കീഴിൽ കോർപ്പറേഷൻ നടപടി ആരംഭിക്കുകയും സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്വെയറിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയ ക്രമവിരുദ്ധമായി നൽകിയ കെട്ടിട നമ്പറുകളെ സംബന്ധിച്ച് പോലീസിൽ ഒരു പരാതി രജിസ്റ്റർ ചെയ്യുകയും ചെയ്തിരുന്നു. 202 കേസുകളിൽ എട്ടെണ്ണം ഓഡിറ്റ് പരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ, ഈ അനധികൃത കെട്ടിടങ്ങൾ 2020–21 മുതൽ വസ്തുനികുതി ഒടുക്കുക ആയിരുന്നു എന്ന് വെളിപ്പെട്ടു.

അങ്ങനെ, മൂന്നു വർഷങ്ങൾ കഴിഞ്ഞതിനുശേഷവും 276 നിർമ്മാണങ്ങൾ വ്യാജ കെട്ടിട നമ്പറിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ആയി തുടരുന്നു (2025 മേയ്).

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ബാധകമായ വസ്തുനികുതി ഈ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കെല്ലാം എതിരെ ചുമത്തിയെന്നും വിജിലൻസ് അന്വേഷണം നടക്കുകയാണെന്നും നോട്ടീസുകൾ ലഭിച്ച കെട്ടിട ഉടമകൾ ഹൈക്കോടതിയെയും എൽഎസ്ജിഐകൾക്കുള്ള ട്രൈബ്യൂണലിനെയും സമീപിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും സർക്കാർ പറഞ്ഞു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.13 ആന്തരിക നിയന്ത്രണസംവിധാനത്തിലും നിരീക്ഷണസംവിധാനത്തിലും ഉണ്ടായ ന്യൂനതകൾ

നിയമത്തിന്റെയും/ചട്ടങ്ങളുടെയും ലംഘനങ്ങൾ ഇല്ലെങ്കിൽ മാത്രം ചില നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുവാൻ കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 92 സെക്രട്ടറിക്ക് അധികാരം നൽകുന്നു. ക്രമവൽക്കരിക്കുവാനുള്ള അധികാരം അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനും തടയുന്നതിനും ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നടപടി സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്യാനുള്ള ഉത്തരവാദിത്തത്തിൽ നിന്ന് സെക്രട്ടറിയെ വിമുക്തനാക്കുന്നില്ല. താഴെ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നത് പോലെ വിജിലൻസ് സംവിധാനത്തിന്റെ അഭാവം, ഒക്യുപൻസിക്കുശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റിലെ ന്യൂനതകൾ മുതലായ ആന്തരിക നിയന്ത്രണ സംവിധാനത്തിലെ വീഴ്ചകൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

5.13.1 യുഎൽബികൾ കണ്ടുപിടിക്കാത്ത അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും/ അനധികൃതമായി കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുന്നതും

അവധി ദിവസങ്ങളിൽ നിയമവിരുദ്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിന് സ്ക്വാഡുകൾ രൂപീകരിക്കണമെന്ന് എല്ലാ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്കും സർക്കാർ നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു (2017 ഓഗസ്റ്റ്). 14 യുഎൽബികളിൽ ഒൻപതു[76] എണ്ണത്തിലും സ്ക്വാഡ് ഇന്ന് വരെ (2025 മേയ്) രൂപീകരിച്ചിട്ടില്ല എന്ന് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

[76] മുക്കം, രാമനാട്ടുകര, നിലമ്പൂർ, കോതമംഗലം, പെരിന്തൽമണ്ണ, ആലുവ, തൃപ്പൂണിത്തുറ, മഞ്ചേരി, ആറ്റിങ്ങൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ

വകുപ്പിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥരുമായി ചേർന്ന് ഓഡിറ്റ് നടത്തിയ സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി വാങ്ങാതെയുള്ള അനധികൃത നിർമ്മാണം, കൂട്ടിച്ചേർക്കൽ, മാറ്റം വരുത്തൽ എന്നിവ കണ്ടെത്തി. എന്നാൽ, യുഎൽബികൾ ഈ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടെത്തിയിരുന്നില്ല. വിശദവിവരങ്ങൾ താഴെ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

- **അനുബന്ധം 5.4**ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്നതുപോലെ നാല് യുഎൽബികളിൽ[77] കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 4(1)ഉം (2)ഉം ലംഘിച്ചുകൊണ്ടുള്ള 8,183 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണം വരുന്ന 10 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഈ 10 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളിൽ ഏഴെണ്ണം ഉപയോഗിച്ചു വരുന്നതും ബാക്കി മൂന്നു കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മാണത്തിന്റെ അവസാന ഘട്ടത്തിലും ആയിരുന്നു (2024 മെയ്).

- കൂടാതെ, തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ 71,171.73 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണത്തിൽ 193 അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ/മാറ്റം വരുത്തലുകൾ ഓഡിറ്റ് കണ്ടു. അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് അതാതു സമയത്തു നിലവിലുള്ള നിർമ്മാണ അനുമതി ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി നിരക്കിൽ കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ഈടാക്കുവാൻ കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 95(4) സെക്രട്ടറിയെ അധികാരപ്പെടുത്തുന്നു. ക്രമവൽക്കരണത്തിലൂടെ ഈടാക്കാമായിരുന്ന കോമ്പൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് ₹1.96 കോടി ആയിരുന്നു. യുഎൽബി തിരിച്ചുള്ള വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.5**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

- ഒരു കെട്ടിടം ഉപയോഗിക്കുന്നതിന് മുൻപേ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചിരിക്കണം എന്ന് കെഎംബിആർ, 2019 വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരുന്നിട്ടും, സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധന വെളിപ്പെടുത്തിയത് 10 യുഎൽബികളിലെ 22 കെട്ടിടങ്ങൾ ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളിൽ നിന്നും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് വാങ്ങാതെ തന്നെ ഉപയോഗിച്ചിരുന്നു എന്നാണ്. എന്നാൽ, അനധികൃതമായി കെട്ടിടങ്ങൾ ഉപയോഗിച്ചതിന് എതിരെ യുഎൽബികൾ ഫലപ്രദമായ നടപടികൾ ഒന്നും എടുത്തില്ല. വിശദവിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.6**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതി/ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഇല്ലാതെ നിർമ്മിക്കുകയും ഉപയോഗിക്കുകയും ചെയ്ത രണ്ടു കെട്ടിടങ്ങൾ **ചിത്രം 5.6**ലും **ചിത്രം 5.7**ലും കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.



ചിത്രം 5.6: കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിലെ അമൃത ഇൻസ്റ്റിറ്റ്യൂട്ട് ഓഫ് മെഡിക്കൽ സയൻസസിലെ അനധികൃത നിർമ്മാണം



ചിത്രം 5.7: രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലെ ഫറൂഖ് കോളേജിലെ അനധികൃത നിർമ്മാണം

[77] കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനും, മുക്കം, നിലമ്പൂർ, രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനായി സ്കാഡുകൾ രൂപീകരിക്കുന്നതിന് എൽഎസ്ജിഐകൾ അടിയന്തിര നടപടികൾ സ്വീകരിക്കണമെന്ന് എൽഎഫ്എസി (2014-2016) അതിന്റെ മുപ്പതാമത് റിപ്പോർട്ടിൽ ശിപാർശ ചെയ്തിരുന്നു (2015 മാർച്ച്).

തിരഞ്ഞെടുത്ത ഒൻപത് യുഎൽബികൾ സ്കാഡുകൾ രൂപീകരിക്കാത്തതും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകളും മാറ്റം വരുത്തലുകളും കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിൽ യുഎൽബികൾക്ക് ഉണ്ടായ പരാജയവും എടുത്തു കാണിക്കുന്നത് അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ തടയുന്നതിനുള്ള അലംഭാവവും ചട്ടങ്ങളിൽ വിഭാവനം ചെയ്തിരിക്കുന്ന നിയന്ത്രണ നടപടികൾ നടപ്പാക്കാത്തതുമാണ്.

വിജിലൻസ് സംവിധാനം ശക്തിപ്പെടുത്തുന്നതിനായി സ്കാഡുകൾ രൂപീകരിക്കുകയാണെന്നും കെട്ടിട ഭൂപടം വളരെ വേഗം മാറിക്കൊണ്ടിരിക്കുകയും കെട്ടിടനിർമ്മാണ രംഗത്ത് ദ്രുതഗതിയിലുള്ള മാറ്റങ്ങളുണ്ടാവുകയും നഗര ജനവാസ നിരക്ക് അതിവേഗം വർദ്ധിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന കൊച്ചി കോർപ്പറേഷന്റെ കാര്യത്തിൽ കാര്യക്ഷമവും പ്രയോഗികവും കൃത്യമായ പരിശോധനാ സംവിധാനം നടപ്പാക്കുന്നത് വെല്ലുവിളി ഉയർത്തുന്നു എന്നും സർക്കാർ മറുപടി നൽകി (2025 ഒക്ടോബർ). എന്നിരുന്നാലും, നിയമവിരുദ്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ നിർത്തലാക്കുന്നതിനും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ സാദ്ധ്യത തടയുന്നതിനും പരിശോധന വിപുലമാക്കിയും ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായുള്ള വിട്ടുവീഴ്ചയില്ലാത്ത നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചും കർശനമായി നേരിടുന്നതാണ് എന്നും കൂട്ടിചേർത്തു.

എന്നാൽ, പത്തു വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും എൽഎഫ്എസിയുടെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിക്കാത്തത് ന്യായീകരിക്കത്തക്കതല്ല. കൂടാതെ, ഓഡിറ്റ് ചൂണ്ടിക്കാണിച്ച അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ കാര്യത്തിൽ എന്തെങ്കിലും പ്രത്യേക നടപടി എടുത്തതിനെക്കുറിച്ച് മറുപടിയിൽ പരാമർശമില്ല.

5.13.2 മൊബൈൽ ടവറുകൾ അനധികൃതമായി സ്ഥാപിച്ചതു മൂലമുള്ള റവന്യൂ നഷ്ടം

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 83ഉം കെഎംബിആർ, 1999ലെ ചട്ടം 130ഉം പ്രകാരം സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും ഓരോ ടവറിനും പ്രത്യേക അനുമതി വാങ്ങാതെ ഒരു വ്യക്തിയും ഒരു സർക്കാർ ഇതര വാർത്താവിനിമയ ടവർ സ്ഥാപിക്കുകയോ പുനഃസ്ഥാപിക്കുകയോ ചെയ്യാൻ പാടില്ല. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃതനിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ, 2024 പ്രകാരം, 2019 നവംബർ 07നോ അതിനുമുൻപ് പണിതതോ പൂർത്തിയാക്കിയതോ ആയ മൊബൈൽ ടവറുകൾ, ഓരോ ടൗവറിനും അപേക്ഷാഫീസായ ₹10,000ഉം കോമ്പൗണ്ടിങ് ഫീസായി ഒരു ടവറിന് ₹2.50 ലക്ഷവും നൽകി ക്രമവൽക്കരിക്കേണ്ടതാണ്. കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 87(6) പ്രകാരം വാർത്തവിനിമയ ടവർ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള ഫീസ് ₹10,000 ആണ്. കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 95 നിഷ്കർഷിക്കുന്നത് പ്രകാരം അനധികൃത ടവറുകൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് നിർമ്മാണ അനുമതി ഫീസിന്റെ ഇരട്ടി തുക കോമ്പൗണ്ടിങ് ഫീസായി ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.

വാർത്താവിനിമയ വകുപ്പ് വികസിപ്പിച്ച തരംഗ് സഞ്ചാർ പോർട്ടൽ മൊബൈൽ ടവറുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിവരങ്ങൾ പൊതുജനങ്ങൾക്ക് ലഭ്യമാക്കുകയും അതിലൂടെ സുതാര്യതയും അനുപാലനവും നിരീക്ഷണവും ഉറപ്പാക്കുകയും ചെയ്യുന്നു. തരംഗ് പോർട്ടലിൽനിന്നും പ്രവർത്തനക്ഷമമായ വാർത്താവിനിമയ ടവറുകളുടെ വിവരങ്ങൾ ഓഡിറ്റ് ശേഖരിച്ചതിൽ നിന്നും 13 യുഎൽബികളിൽ[78] 2,208 മൊബൈൽ ടവറുകൾ ഉണ്ടെന്ന് കണ്ടു. എന്നാൽ, സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്വെയറും അസസ്സ്മെന്റ് രജിസ്റ്ററുകളിൽ നിന്നുമുള്ള ഡാറ്റയും കാണിക്കുന്നത് 13 യുഎൽബികൾ, 1,150 ടവറുകൾ സ്ഥാപിക്കുവാൻ മാത്രമേ അനുമതി നൽകിയിരുന്നുള്ളൂ എന്നായിരുന്നു. അതായത്, 1,058 ടവറുകൾ ബന്ധപ്പെട്ട യുഎൽബികളിൽ നിന്ന് സാധുതയുള്ള ഒരു അനുമതി/അംഗീകാരം ഇല്ലാതെ അനധികൃതമായി പ്രവർത്തിക്കുകയാണ്. ഈ അനധികൃത ടവറുകൾ

[78] രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ ഒരു അനധികൃത ടവറും കണ്ടിരുന്നില്ല

സ്ഥാപിച്ചതിനുള്ള ഫീസ് ഇനത്തിൽ ഉണ്ടായ കുറഞ്ഞ വരുമാന നഷ്ടം ₹2.12 കോടി[79] ആയി കാണക്കാക്കി.

കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിലെ തോപ്പുംപടിയിൽ ഒരു രണ്ടു നില കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ നിന്നും 2018ൽ ഒരു മൊബൈൽ ടവർ നിലംപതിച്ചത് ഓൺലൈൻ മീഡിയ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു. മൊബൈൽ ടവറുകൾ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനെ കുറിച്ചുള്ള കൃത്യമായ വിവരങ്ങൾ യുഎൽബികൾ സൂക്ഷിക്കേണ്ടത് ടവറുകളുടെ സ്ഥാപിക്കൽ നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനും പൊതുജന സുരക്ഷയ്ക്കും അത്യാവശ്യമാണ്.

ഒരു യുഎൽബിയിൽ നിർമ്മാണം ക്രമീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ലഭിച്ചു എന്നും, രണ്ട് യുഎൽബികൾ പരിശോധന നടത്തിയെന്നും ബാക്കിയുള്ള കേസുകളിൽ കൂടുതൽ പരിശോധനകൾ നടന്നു വരികയാണെന്നും സർക്കാർ അറിയിച്ചു(2025 ഒക്ടോബർ).

5.13.3 ഘടനാപരമായ സ്ഥിരത ഉറപ്പാക്കാതെ മൾട്ടി ലെവൽ മെക്കാനിക്കൽ കാർ പാർക്കിംഗ് സംവിധാനത്തിന്റെ പ്രവർത്തനം

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 8 പ്രകാരം ചിലതരം നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനങ്ങൾക്ക് അതായത്, സാധാരണ റിപ്പയറുകൾ, ഗാർഡനിംഗ്, നിറം പൂശുന്നത്, ഇന്റീരിയർ ഡക്കറേഷനുകൾ മുതലായവയ്ക്ക് നിർമ്മാണ അനുമതിയുടെ ആവശ്യം ഇല്ല. എന്നാൽ അത്തരം പ്രവർത്തനങ്ങൾ പൊതുവായ കെട്ടിട ആവശ്യങ്ങളായ ഘടനാസ്ഥിരത, അഗ്നി സുരക്ഷാ എന്നിവയെ സംബന്ധിച്ച വകുപ്പുകൾ ലംഘിക്കുന്നതാകരുത്. 2020ൽ വരുത്തിയ ഒരു ഭേദഗതിയിലൂടെ ഉയരമോ വലിപ്പമോ പരിഗണിക്കാതെ മെക്കാനിക്കൽ പാർക്കിംഗ് സ്ലക്ചറുകൾക്കും ഈ ഇളവ് ബാധകമാക്കി.

സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധന നടത്തിയപ്പോൾ (2024 സെപ്റ്റംബർ) കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിലെ കല്ല്യാൺ സിൽക്ക്സിന്റെ പരിസരത്തിനുള്ളിൽ **ചിത്രം 5.8**ൽ കാണിച്ചിരിക്കുന്ന പോലെ 13 നിലകളുള്ള ഒരു മൾട്ടിലെവൽ കാർ പാർക്കിംഗ് (എംഎൽസിപി) സംവിധാനം ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഈ എംഎൽസിപി സംവിധാനം നിർമ്മിച്ചിരുന്നത് ഇളവ് അനുവദിക്കുന്ന വകുപ്പിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ യാതൊരു അനുമതിയും ഇല്ലാതെയായിരുന്നു. നിർമ്മാണ അനുമതി അപേക്ഷയുടെ അഭാവത്തിൽ പൊതുവായ കെട്ടിട നിർമ്മാണ ആവശ്യകതകൾ, ഘടനാപരമായ സ്ഥിരത, അഗ്നിസുരക്ഷ വ്യവസ്ഥകൾ എന്നിവ കോർപ്പറേഷൻ ഉറപ്പാക്കിയിരുന്നില്ല.



ചിത്രം 5.8: കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനിൽ കല്ല്യാൺ സിൽക്ക്സിലെ മൾട്ടിലെവൽ മെക്കനൈസ്ഡ് കാർ പാർക്കിംഗ്

മെക്കാനിക്കൽ പാർക്കിംഗ് സ്ലക്ചറുകളെ നിർമ്മാണ അനുമതി വാങ്ങുന്നതിൽ നിന്ന് ചട്ടം ഒഴിവാക്കിയിരുന്നെങ്കിലും സുരക്ഷയും ഘടനാപരമായ വ്യവസ്ഥകളും പാലിക്കുന്നതിനു വിധേയമായിട്ടാണ് ഈ ഒഴിവാക്കൽ എന്ന് വളരെ വ്യക്തമായി അതിൽ പറഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. സ്ഥാപിച്ചിരുന്ന സ്ലക്ചറിന്റെ ഗണ്യമായ ഉയരം കണക്കിലെടുക്കുമ്പോൾ പ്രസ്തുത വകുപ്പുകൾ ഒക്കെ പാലിച്ചിരുന്നോ എന്ന് യുഎൽബിക്ക് ഉറപ്പാക്കുന്നതിനായി വിശദമായ പരിശോധനയുടെ ആവശ്യം ഉണ്ടായിരുന്നു.

[79] 1058*₹20,000= ₹2.12 കോടി

ബന്ധപ്പെട്ട കക്ഷിക്ക് നോട്ടീസുകൾ നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും ഇക്കാര്യത്തിൽ ആവശ്യമായ എല്ലാ നടപടി ക്രമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും എത്രയും വേഗം നടപ്പാക്കുമെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

വലിപ്പമോ ഉയരമോ പരിഗണിക്കാതെ എല്ലാ മെക്കാനിക്കൽ കാർ പാർക്കിംഗ് സംവിധാനങ്ങൾക്കും ഇളവ് നൽകിയത് പുനഃപരിശോധിക്കണമെന്നാണ് ഓഡിറ്റിന്റെ അഭിപ്രായം.

5.14 ഒക്യുപൻസിക്കുശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റ് നടത്താത്തത് – ഒക്യുപൻസിയിൽ അനധികൃത മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയത് കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിലെ വീഴ്ച

സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും അനുമതി വാങ്ങാതെ ഒരു വ്യക്തിയും ഒരു കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒക്യുപൻസി ഒരു ഗണത്തിൽ നിന്നും മറ്റൊന്നിലേയ്ക്ക് മാറ്റരുതെന്ന് കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 4(3) നിഷ്കർഷിക്കുന്നു. ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയ ശേഷം ഒക്യുപൻസിക്കുശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റ് നടത്തണമെന്ന് ചട്ടം 21 വിഭാവനം ചെയ്യുന്നു. എന്നാൽ, തിരഞ്ഞെടുത്ത ഒരു യുഎൽബിയും[80] ഒക്യുപൻസിക്കുശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റ് നടത്തിയിട്ടില്ല. തുടർന്നുള്ള ഖണ്ഡികകളിൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്നതു പോലെ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ച ശേഷം ഇറസ്സായ/പാർക്കിംഗ്/റിക്രിയേഷൻ സ്ഥലങ്ങൾ അനധികൃതമായി മാറ്റിയത് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു.

5.14.1 ഒക്യുപൻസി അനധികൃതമായി മാറ്റിയത്

പത്ത് യുഎൽബികളിലായി[81] നടത്തിയ സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ 55 കേസുകളിൽ കെട്ടിടങ്ങൾ പൂർണ്ണമായോ ഭാഗികമായോ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകളിൽ പറഞ്ഞിരുന്ന ആവശ്യങ്ങൾക്കല്ലാതെ ഉപയോഗപ്പെടുത്തിയിരുന്നത് ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഇത് കെഎംബിആർ 2019ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിരുന്ന വ്യവസ്ഥകളുടെ ലംഘനമായിരുന്നു. ഇവ അധിക പാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിന്റെ ആവശ്യകത, അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള ക്ലിയറൻസ് നേടേണ്ട ആവശ്യകത, വസ്തു നികുതിയിനത്തിൽ വരുമാന നഷ്ടം എന്നിവയ്ക്ക് ഇടയാക്കി. മുകളിൽ പരാമർശിച്ച 55 കേസുകളിൽ, രണ്ട് കെട്ടിടങ്ങളുടെ[82] ഒക്യുപൻസി യുഎൽബികളിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ഇല്ലാതെ മതപരമായ ആവശ്യത്തിന് മാറ്റിയിരുന്നു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

5.14.2 കാർപാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിന്റെ കുറവ്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 29ഉം കെഎംബിആർ, 1999ലെ ചട്ടം 34ഉം പ്രകാരം വിവിധ ഗണത്തിലെ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് അവയുടെ ആകെ ഫ്ലോർ ഏരിയയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഓഫ്-സ്ട്രീറ്റ് പാർക്കിംഗ് ആവശ്യകത നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുണ്ട്.

വ്യക്തമായി രേഖപ്പെടുത്തിയ കാർ പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങൾ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ നൽകുന്നതിനുള്ള മാനദണ്ഡങ്ങളിൽ ഒന്നാണ്. സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിലും, തിരഞ്ഞെടുത്ത 14 യുഎൽബികളിലെ രേഖകളുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയിലും **പട്ടിക 5.8**ൽ വിശദീകരിച്ചിരിക്കുന്നതു പോലെ 123 കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഒക്യുപൻസി/പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം മാറ്റിയത് മൂലവും അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ കാരണവും 1,210 കാർ പാർക്കിംഗ് സ്ഥലങ്ങളുടെ കുറവ് ഓഡിറ്റ് കണ്ടു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ നൽകിയിരിക്കുന്നു.

---

[80] കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ ഒക്യുപൻസിക്ക് ശേഷം രണ്ട് ഓഡിറ്റ് മാത്രമേ നടത്തിയിരുന്നുള്ളൂ

[81] കൊച്ചി, കോഴിക്കോട്, തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷനുകളും, ആറ്റിങ്ങൽ, മഞ്ചേരി, മുക്കം, വർക്കല, തൃക്കാക്കര, ആലുവ, തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

[82] കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനും തൃക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റിയും

പട്ടിക 5.8: ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ച ശേഷം കാർപാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിലെ കുറവ്

ക്രമ നമ്പർ	യുഎൽബികളുടെ എണ്ണം	കെട്ടിടങ്ങളുടെ എണ്ണം	കാർപാക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിന്റെ എണ്ണത്തിലെ കുറവ്	കാരണം
1	10	34	255	പാർക്കിംഗ് ഏരിയ മറ്റ് അവശ്യങ്ങൾക്കായി മാറ്റിയത്
2	11	36	294	ഒക്യുപൻസിക്കു ശേഷം അനധികൃത നിർമ്മാണം
3	02	02	24	വിനിയോഗം മാറ്റിയത്
4	14	43	544	അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലും പാർക്കിംഗ്/ വിനിയോഗം മാറ്റിയതും
5	06	08	93	അനധികൃത നിർമ്മാണം, സ്ഥല വിൽപന, മെക്കാനിക്കൽ കാർ പാർക്കിംഗ് ശരിയായി പ്രവർത്തിക്കാത്തത്/അഭാവം, പാർക്കിംഗ് ഏരിയ പരിവർത്തനം ചെയ്തത്
	ആകെ	**123**	**1210**	

(ഉറവിടം: കെട്ടിട അനുമതി ഫയലുകളുടെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധനയും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയും)

5.14.3 പാർക്കിംഗ് ഏരിയ പരിവർത്തനം ചെയ്തത് കാരണം ഇരുചക്ര പാർക്കിംഗിന്റെ കുറവ്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 29(5) പ്രകാരം, എവിടെയൊക്കെ ഓഫ്സ്ട്രീറ്റ് കാർ പാർക്കിംഗ് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ടോ അത്രയും ഏരിയയുടെ 25 ശതമാനം ഇരുചക്ര വാഹന പാർക്കിംഗിന് അധികമായി നീക്കി വയ്ക്കേണ്ടതാണ്.

എന്നാൽ, അഞ്ച് യുഎൽബികളിലായി[83] ഏഴ് കേസുകളിൽ ഇരുചക്ര പാർക്കിംഗിനായി ഉദ്ദേശിച്ചിരുന്ന ആകെ 418.87 ച.മീ. സ്റ്റോർ റൂമുകൾക്കും, വാണിജ്യപരമായ ആവശ്യങ്ങൾക്കുമായി മാറ്റി ഉപയോഗിച്ചിരുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ വെളിപ്പെട്ടു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

5.14.4 വിനോദ സ്ഥലം മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കായി മാറ്റിയത്

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 43 പ്രകാരം, ഒറ്റ പ്ലോട്ടിലോ അല്ലെങ്കിൽ ഒറ്റ കെട്ടിടത്തിലോ പന്ത്രണ്ടിൽ കൂടുതൽ വാസ യൂണിറ്റുകൾ ഉള്ള പാർപ്പിട അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളിൽ ആകെ ഫ്ലോർ ഏരിയയുടെ ആറ് ശതമാനത്തിൽ കുറയാത്ത അനുയോജ്യമായ വലിപ്പത്തിലുള്ള സ്ഥലം വിനോദ സ്ഥലമായി മാറ്റിവയ്ക്കേണ്ടതാണ്. എന്നാൽ മൂന്നു യുഎൽബികളിൽ റിക്രിയേഷൻ സൗകര്യങ്ങൾക്കായി ഉദ്ദേശിച്ചിരുന്ന സ്ഥലം **പട്ടിക 5.9**ൽ വിവരിച്ചിരിക്കുന്ന പോലെ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കായി മാറ്റപ്പെട്ടിരുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ വെളിപ്പെട്ടു.

[83] കൊച്ചി കോർപ്പറേഷനും മഞ്ചേരി, വർക്കല, കോതമംഗലം, ആറ്റിങ്ങൽ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

പട്ടിക 5.9: വിനോദ സ്ഥലം മാറ്റിയത്

ക്രമ നമ്പർ	കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയുടെ വിവരങ്ങൾ (യുഎൽബിയുടെ പേര്)	വിനോദ സ്ഥലം				മാറ്റിയ രീതി
		കെഎംബിആർ, 2019 പ്രകാരം ആവശ്യമായത്	അംഗീകരിച്ച പ്ലാൻ പ്രകാരം നൽകിയത്	അനധികൃതമായി മാറ്റിയത്	മാറ്റിയതിനു ശേഷമുള്ള കുറവ്	
1	പിഡബ്ല്യു 4 - ബിഎ 240/17-18 1058.60 ച.മീ (തൃപ്പണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റി)	63.52	89.02	47.38	21.88	കിണറും മാൻഹോളും
2	ലോറൽ പാർക്ക് അപ്പാർട്ട്മെന്റ്സ് ഇ11/റ്റിപി7/ബിഎ/1141/07-1300 ച.മീ (തിരുവനന്തപുരം കോർപ്പറേഷൻ)	97.56[84]	111.33	22.32	8.55	വാസഗൃഹ ആവശ്യങ്ങൾക്ക്
3	ടിബിഎ 66698/2018 - 1615.19 ച.മീ (കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷൻ)	96.91	100.00	34.00	30.91	ഡ്രൈവ് വേ

(ഉറവിടം: കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതി ഫയലുകളുടെ സൂക്ഷ്മ പരിശോധനയും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയും)

തൃപ്പണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റി നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുണ്ടെന്നും മറ്റുള്ള കേസുകളിൽ തുടർപരിശോധന നടന്നുകൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്നും സർക്കാർ പ്രസ്താവിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ).

5.14.5 ലിഫ്റ്റ് സൗകര്യത്തിന്റെ അപര്യാപ്തത

കെഎംബിആർ, 2019 ചട്ടം 40 പ്രകാരം ആശുപത്രി/മെഡിക്കൽ വിനിയോഗത്തിനുള്ള മൂന്നു നിലയിൽ കൂടുതലുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്കും നാല് നിലയിൽ കൂടുതലുള്ള മറ്റു വിനിയോഗ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും ഒരു ലിഫ്റ്റ് ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്. ആദ്യത്തെ 4,000 ച.മീ ബിൽട്ട് അപ് ഏരിയയിൽ കൂടുതൽ വരുന്ന ഓരോ 2,500 ച.മീ ബിൽറ്റ് അപ് ഏരിയക്കോ അല്ലെങ്കിൽ അതിന്റെ ഭാഗത്തിനോ അധിക ലിഫ്റ്റ് ഏർപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന എംഎഎംഒ കോളേജ് നിലവിലുള്ള 8,861.46 ച.മീ ബിൽട്ട് അപ് ഏരിയ വരുന്ന നാലുനില കെട്ടിടത്തിൽ 4,345.56 ച.മീ വരുന്ന ഒരു അധിക നില കൂടി അനധികൃതമായി നിർമ്മിച്ചു. കെട്ടിടം 13,207.02 ച.മീ ബിൽട്ട് അപ്പ് ഏരിയയുള്ള അഞ്ചുനില കെട്ടിടമാകുകയും അഞ്ച് ലിഫ്റ്റിന്റെ ആവശ്യകത ഉണ്ടാകുകയും ചെയ്തു. എന്നാൽ, ഒരു ലിഫ്റ്റും സ്ഥാപിച്ചിട്ടില്ല എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ വെളിപ്പെട്ടു (2024 ഡിസംബർ).

5.14.6 മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനത്തിന്റെ അപര്യാപ്തത/അഭാവം

കെഎംബിആർ, 1999ലെ ചട്ടം 109A(4) പ്രകാരവും കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 76(1)ഉം (2)ഉം പ്രകാരവും, അപായകരമായ ഗണത്തിലും സംഭരണവിനിയോഗത്തിനുള്ള ഗണത്തിലും അഞ്ചു സെന്റിൽ താഴെയുള്ള പ്ലോട്ടുകളിലെ ഏക കുടുംബവാസ ഗൃഹങ്ങൾ അല്ലെങ്കിൽ 300 ച.മീ. വരെ ബിൽട്ട് അപ്പ് ഏരിയ ഉള്ള കെട്ടിടങ്ങൾ, കുടിലുകൾ ഇവ ഒഴികെ പുതുതായി നിർമ്മിക്കുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും, പ്രവർത്തനക്ഷമമായ ഭൂഗർഭ ജല റീചാർജിംഗും മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനങ്ങളും നിർബന്ധമായും വേണ്ടതാണ്.

എന്നാൽ, നാല് യുഎൽബികളിലായി[85] പൂർത്തിയാക്കുകയും വിനിയോഗിക്കുകയും ചെയ്യുന്ന 12 കെട്ടിടങ്ങളിൽ, മഴവെള്ള സംഭരണ ശേഖരണ സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലായിരുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

---

[84] കാർപ്പെറ്റ് ഏരിയ ആയ 1,300.82 ച.മീറ്ററിന്റെ 7.5 ശതമാനം

[85] ആലുവ, മുക്കം, നിലമ്പൂർ രാമനാട്ടുകര മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ

5.14.7 സൗരോർജ്ജ സംവിധാനങ്ങളുടെ അഭാവം

കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 77 നിർദ്ദേശിക്കുന്നതനുസരിച്ച് 500 ച.മീറ്ററിൽ കൂടുതൽ ബിൽട്ട് അപ് ഏരിയയുള്ള എ1, എ2, സി, ഡി ഗണത്തിൽ വരുന്ന എല്ലാ കെട്ടിടങ്ങൾക്കും റൂഫ് ടോപ്പ് സൗരോർജ്ജ സംവിധാനം സ്ഥാപിക്കേണ്ടത് ആവശ്യമാണ്. എന്നാൽ, അഞ്ചു യുഎൽബികളിലെ[86] 14 കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് നിർബന്ധിതമായ സൗരോർജ്ജ സംവിധാനങ്ങൾ ഇല്ലായിരുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ വെളിപ്പെട്ടു. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

5.14.8 സെറ്റ് ബാക്ക് സ്ഥലങ്ങളുടെ പരിവർത്തനം

വിവിധ ഗണത്തിൽപ്പെട്ട കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കുറഞ്ഞതും ശരാശരി ആവശ്യമായതുമായ സെറ്റ്ബാക്ക് കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 26(4) വ്യക്തമാക്കുന്നുണ്ട്. 10 യുഎൽബികളിലെ[87] പാർപ്പിടം, വാണിജ്യം, ആശുപത്രി എന്നീ ഗണത്തിൻ കീഴിൽ വരുന്ന 40 കെട്ടിടങ്ങൾ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റുകൾ ലഭിച്ചതിനു ശേഷം നിർബന്ധമായി വേണ്ടിയിരുന്ന സെറ്റ് ബാക്ക് സ്ഥലങ്ങൾ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്ക് ഉപയോഗിക്കുവാനായി പരിവർത്തനം ചെയ്തിരുന്നു എന്ന് സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ കെഎംബിആർ, 2019 ലംഘിച്ചു കൊണ്ട് പ്രവർത്തനം തുടരുകയാണ്. കെട്ടിടങ്ങളുടെ വിവരങ്ങൾ **അനുബന്ധം 5.3**ൽ കൊടുത്തിരിക്കുന്നു.

അങ്ങനെ, ഒക്യുപൻസിക്കു ശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റ് നടത്തുന്നതിൽ യുഎൽബികൾക്കുണ്ടായ വീഴ്ചയും നിരീക്ഷണ സംവിധാനത്തിന്റെ അഭാവവും വിനിയോഗങ്ങളുടെ അനധികൃത പരിവർത്തനങ്ങൾ കണ്ടുപിടിക്കാതിരിക്കുന്നതിലേയ്ക്ക് നയിച്ചു.

അനധികൃതമാറ്റങ്ങൾ കണ്ടു പിടിക്കുന്നതിന് ഒരു സ്ഥിരമായ സംവിധാനം സ്ഥാപിക്കണമെന്ന് എൽഎഫ്എസി (2014-2016) അതിന്റെ മുപ്പതാമത് റിപ്പോർട്ടിൽ ശിപാർശ ചെയ്തിരുന്നെങ്കിലും (2015 മാർച്ച്) അത്തരം സംവിധാനം തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികൾ സ്ഥാപിച്ചിരുന്നില്ല എന്ന് ഓഡിറ്റ് നിരീക്ഷിച്ചു.

നിയമവിരുദ്ധ നിർമ്മാണങ്ങൾ കണ്ടെത്തുന്നതിന് ഒരു സ്ക്വാഡ് രൂപീകരിക്കുന്നുണ്ടെന്ന് സർക്കാർ അറിയിച്ചു (2025 ഒക്ടോബർ). ആറ്റിങ്ങൽ, തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റികൾ കെട്ടിട ഉടമസ്ഥർക്ക് നോട്ടീസുകൾ നൽകിയെന്നും മറ്റുള്ള കേസുകളെ സംബന്ധിച്ച് തുടർ പരിശോധന നടന്നു കൊണ്ടിരിക്കുകയാണെന്നും അറിയിച്ചു.

എന്നാൽ, യുഎൽബികൾ ഒക്യുപൻസിക്കു ശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റ് നടത്താത്തതിനെകുറിച്ച് മറുപടിയിൽ പരമാർശം ഇല്ല. കൂടാതെ, 10 വർഷം കഴിഞ്ഞിട്ടും എൽഎഫ്എസിയുടെ ശിപാർശ യുഎൽബികൾ നടപ്പാക്കിയിട്ടുണ്ടോ എന്ന് സർക്കാർ ഉറപ്പാക്കിയിട്ടില്ല.

5.15 നിഗമനം

കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതികൾ നൽകുന്നതിൽ പൊരുവെ 44 മുതൽ 474 ദിവസം വരെ താമസമുണ്ടായിരുന്നു. മൂന്നു യുഎൽബികളിൽ എഫ്എസ്ഐയിന്മേൽ അധിക ഫീസ് വസൂലാക്കുന്നതിൽ ₹54.37 ലക്ഷം കുറവുണ്ടായതായി ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടു. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ പരിഹരിക്കുന്നതിന് ക്രമാതീതമായ താമസം ഉണ്ടായതായി ഓഡിറ്റിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടു. കൊച്ചി കോർപ്പറേഷന്റെയും ആലുവ, വർക്കല, മുക്കം മുനിസിപ്പാലിറ്റികളുടെയും സെക്രട്ടറിമാർക്ക് കെഎംബിആർ, 2019ന്റെ ലംഘനം 28 കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഉണ്ടായതായി അറിവ് ഉണ്ടായിട്ടും ഈ കെട്ടിടങ്ങൾ ഒരു കെട്ടിടനിർമ്മാണ അനുമതിയോ ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റോ ഇല്ലാതെ പ്രവർത്തിച്ചു വരികയായിരുന്നിട്ടും സെക്രട്ടറിമാർ കെഎം നിയമം, 1994ലെ സെക്ഷൻ 406 ഉം, കെഎംബിആർ, 2019ലെ ചട്ടം 96ഉം പ്രയോഗിച്ച് പ്രസ്തുത കെട്ടിടങ്ങൾ

---

[86] കൊച്ചി, കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനുകളും മുക്കം, രാമനാട്ടുകര, തൃക്കാക്കര മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

[87] കൊച്ചി, തിരുവനന്തപുരം, കോഴിക്കോട് കോർപ്പറേഷനുകളും ആറ്റിങ്ങൽ, നിലമ്പൂർ, രാമനാട്ടുകര, വർക്കല, തൃക്കാക്കര, ആലുവ, തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റികളും

ക്രമവൽക്കരിക്കുകയോ ഇടിച്ചു കളയുകയോ ചെയ്തില്ല. ബന്ധപ്പെട്ട അധികാരികളിൽ നിന്നുള്ള എൻഒസി ഉറപ്പാക്കാതെ മൂന്നു യുഎൽബികൾ 10 നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ്/നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകി. നാല് യുഎൽബികളിൽ 10 അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ 193 അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലും മാറ്റം വരുത്തലുകളും സംയുക്ത ഭൗതിക പരിശോധനയിൽ ഓഡിറ്റ് കണ്ടെത്തിയത് ചൂണ്ടിക്കാണിക്കുന്നത് യുഎൽബികളിലെ നിരീക്ഷ സംവിധാനത്തിലെ ന്യൂനതകളാണ്. തിരഞ്ഞെടുത്ത യുഎൽബികളിൽ 1,058 മൊബൈൽ ടവറുകൾ അനധികൃതമായി നിലനിൽക്കുകയും ഈ ടവറുകൾ സ്ഥാപിക്കുന്നതിനുള്ള ഫീസിന്റെ വകയിൽ കുറഞ്ഞത് ₹2.12 കോടിയുടെ റവന്യൂ നഷ്ടം സംഭവിക്കുകയുമുണ്ടായി. ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയതിനു ശേഷം കെഎംബിആർ, വകുപ്പുകൾ ലംഘിച്ച് വിനിയോഗത്തിൽ അനധികൃതമാറ്റങ്ങൾ വരുത്തുകയും ഇത് വിനോദ സ്ഥലം, ലിഫ്റ്റ് സൗകര്യം, സെറ്റ്ബാക്ക് മുതലായവയുടെ അപര്യാപ്തയ്ക്ക് ഇടയാക്കുകയും ചെയ്തതായി ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടു. പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുകയും അനധികൃത കൂട്ടിച്ചേർക്കലുകൾ വരുത്തുകയും ചെയ്തതുമൂലം 123 കെട്ടിടങ്ങളിൽ 1,210 കാർപാർക്കിംഗ് സ്ഥലത്തിന്റെ കുറവു വന്നതായി ഓഡിറ്റിൽ കണ്ടെത്തി. ഒക്യുപൻസിക്കു ശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റിന്റെ അഭാവത്തിൽ, ഈ ലംഘനങ്ങൾ യുഎൽബികൾക്ക് കണ്ടുപിടിക്കാൻ കഴിയാതെ തുടർന്നു.

5.16 ശിപാർശകൾ

- *കെഎംബിആറിൽ നിർദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന നിർബന്ധിത വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടെന്ന് ഉറപ്പാക്കിയ ശേഷം മാത്രമേ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയും ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റും നൽകുവാനുള്ളൂ എന്ന് ഉറപ്പുവരുത്താൻ യുഎൽബികൾ കർശന നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.*

- *അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളും അംഗീകരിച്ച വിനിയോഗത്തിൽ നിന്നുള്ള വ്യതിയാനങ്ങളും ഫലപ്രദമായി കണ്ടുപിടിക്കുന്നതിനായി ഒക്യുപൻസിക്കു ശേഷമുള്ള ഓഡിറ്റുകളും സ്കാഡ് പ്രവർത്തനങ്ങളും ശക്തിപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.*

- *അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനും ഇടിച്ചുകളയുന്നതിനും വേണ്ട നടപടി ആരംഭിക്കാൻ കാലതാമസം വരുത്തുന്ന യുഎൽബികളിലെ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് ഉത്തരവാദിത്തം ചുമത്തുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ ഉൾപ്പെടെ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനും ഇടിച്ചുകളയുന്നതിനും ഒരു സമയപരിധി നിശ്ചയക്കുന്നതും സംസ്ഥാന സർക്കാർ പരിഗണിക്കേണ്ടതാണ്.*

- *കെട്ടിട നിർമ്മാണം നിരീക്ഷിക്കുന്നതിനും ട്രാക്ക് ചെയ്യുന്നതിനും ഒരു ജിയോഗ്രഫിക്ക് ഇൻഫർമേഷൻ സംവിധാനം (ജിഐഎസ്) വികസിപ്പിക്കുന്നതിനും അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങൾ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്യുന്നതിനും പൗരൻമാർക്കായി മൊബൈൽ ആപ്ലിക്കേഷൻ പോലുള്ള ഡിജിറ്റൽ സംവിധാനങ്ങൾ വികസിപ്പിക്കുന്നതിനും യുഎൽബികൾ നടപടികൾ ആരംഭിക്കേണ്ടതാണ്.*

- *പൊതുജനസുരക്ഷ ഉറപ്പാക്കുന്നതിനായി മെക്കാനിക്കൽ പാർക്കിംഗ് സംവിധാനങ്ങളുടെ ഉയരം, വലിപ്പം, സങ്കീർണ്ണത എന്നിവ അടിസ്ഥാനമാക്കി പ്രത്യേക വ്യവസ്ഥകളോ നിയന്ത്രണങ്ങളോ ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനായി ചട്ടങ്ങൾ സർക്കാർ പുനഃപരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.*