

ഡോക്ട് നമ്പർ : **BPEKM1019400003**

പരാതിക്കാരന്റെ പേര്, മേൽവിലാസം : സജി തോമസ്

മൊബൈൽ നമ്പർ : 8129409517

ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം : തൃപ്പൂണിത്തുറ മുനിസിപ്പാലിറ്റി

പരാതി വിഷയം

ആർമി വെൽഫെയർ ഹൗസിങ് ഓർഗനൈസേഷൻ (AWHO) നടമ വില്ലേജിലെ സിൽവർ സാൻഡ് ഐലൻഡ് ൽ ഉൾപ്പെടുന്ന 1.733 ഹെക്ടർ സ്ഥലത്ത് 3 ടവറുകളിലായി ആകെയുള്ള 264 അപ്പാർട്ട്മെന്റുകളും മറ്റ് amenities സംബന്ധിച്ചാണ് ഈ പരാതി. പരാതിക്കാരൻ ഈ അപ്പാർട്ട്മെന്റിലെ ഉടമസ്ഥരിൽ ഉൾപ്പെടുന്നു. സമർപ്പിച്ച പരാതിയിൽ ഉന്നയിക്കുന്ന കാര്യങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

- 1) 06.08.2010ൽAWHO നിർമ്മാണാനുമതിയ്ക്ക് അപേക്ഷിക്കുകയും 19 10 2011 ൽ നഗരസഭ സെക്രട്ടറി അനുമതി നൽകുകയും ചെയ്തു.
- 2) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 25 3 2011 ലെ Lay Out Approval ഉത്തരവിൽ CRZ ൽ വരുന്നണ്ടെങ്കിൽ KCZMA യുടെ അനുമതി വാങ്ങണമെന്ന നിർദ്ദേശം ഉണ്ടായിരുന്നു. എന്നാൽ KCZMA യുടെ അനുമതി ഇതുവരെ ലഭിച്ചിട്ടില്ല.
- 3) 21 2 2018 എക്സ്പെൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിച്ചു.
- 4)നിർമ്മാണത്തിന് ഉപയോഗിച്ചത് ഉപ്പുവെള്ളം ആയിരുന്നു ഇതും നിർമ്മാണത്തിനിടെ വരത്തിയ വ്യതിയാനങ്ങളും ഗുണമേന്മയില്ലാത്ത നിർമ്മാണവസ്തുക്കളുടെ ഉപയോഗവും കാരണം ടവറുകൾ ബി യും സിയും അപകടാവസ്ഥയിലാണ്

✓ തൃപ്പൂണിത്തുറ നഗരസഭ അസിസ്റ്റന്റ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ 29 1 2014 ലെ റിപ്പോർട്ടിൽ ടവറുകൾ ബി യും സിയും പരിശോധിച്ചതിൽ ചുവടെ വിവരിക്കുന്ന വസ്തുതകൾ ഉണ്ട്

- ✓ മിക്ക Column/Shear Walls ലും Visible Distress ഉണ്ട്
- ✓ സ്റ്റീൽ റീ ഇൻഫോഴ്സ് മെന്റിന്റെ Corrosion മൂലം കോൺക്രീറ്റ് പൊട്ടിക്കീറി അടർന്നുപോകുന്നു
- ✓ പല കോളത്തിലും വെർട്ടിക്കൽ ക്രാക്ക് ഉണ്ട്
- ✓ കോർബൽസ് ഉള്ളതിനാൽ പലതും ഇതേ രീതിയിൽ വിണ്ടുകീറി കോൺക്രീറ്റ് അടർന്നുപോയി
- ✓ പലയിടത്തും Corroded Steel reinforcements പുറമേ കാണുന്നു. ഇത് പലയിടത്തും റിപ്പയർചെയ്തിട്ടുണ്ട് ബെസ്റ്റിന്റെ മിക്ക ബീമുകൾക്കും വിള്ളലുകൾ ഉണ്ട്. കോൺക്രീറ്റ് അടർന്നുവീണിരിക്കുന്നു
- ✓ ലോങ്ങ് സ്റ്റാൻ ബീമുകൾ എല്ലാം ഡാമേജ് ആയി കാണപ്പെട്ടു. പല ബീമുകളിലും വീതിയുള്ള ക്രാക്ക് ഉണ്ട്
- ✓ മിക്ക ലോങ്ങ് സ്റ്റാൻ ബീമുകളിലും Fire hydrant pipes, ബീം തുളച്ചിട്ട് കടത്തിവിട്ടിരിക്കുന്നു
- ✓ ആർസിസി സ്റ്റാമ്പുകളിലും Corrosion and spalling മൂലം ഉണ്ടാകുന്ന വിള്ളലുകൾ ഉണ്ട്
- ✓ പല സ്റ്റാമ്പുകളിലും Longitudinal cracks ഉം efflorescence ഉണ്ട്

- ✓ ബേസ്‌മെന്റ് റീടെയ്ലിംഗ് വാൾസ് ഡാമേജ്ഡ് ആണ്. എപ്പോഴും വെള്ളം ലീക്ക് ചെയ്യുന്നു
- ✓ Efflorescence & Salt Deposits retaining Wall ൽ ഉണ്ട്
- ✓ സ്റ്റയർകെയ്സിൻറെ സൈഡിലുള്ള Shear walls, Lift Wells ന്റെ Shear walls എല്ലാം വളരെ അധികമായി കോൺക്രീറ്റ് Spalling കാണുന്നു
- ✓ Lift Wells ന്റെ Shear Walls ന് പുറമെ പുറമേ ഹെവി ഗ്രാനൈറ്റ് പാനൽ ഫിക്സ് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഈ പാനൽസ് ചിലതൊക്കെ അടർന്നു മാറി. മിക്ക ഗ്രാനൈറ്റ് പാനൽസും Adhesive tape ഉപയോഗിച്ച് ഫിക്സ് ചെയ്തിരിക്കുന്നു ചില ഇടങ്ങളിൽ കോൺക്രീറ്റ് Spalling മൂലം ഗ്രാനൈറ്റ് പാനൽസ് വീണു പോയിട്ടുണ്ട് ഇരുമ്പിച്ച കമ്പി കാണാം

ഈ റിപ്പോർട്ടിന്റെ Conclusion ഇങ്ങനെയാണ്

“നിലവിൽ സംഭവിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന അപകടവും കൂടാതെ കെട്ടിടത്തിൽ ഇനി സംഭവിക്കാൻ സാധ്യതയുള്ള അപകടവും കണക്കിലെടുത്ത് ബി ആൻഡ് സി ടവറുകളിലെ താമസിക്കാതെ ഈ കെട്ടിടത്തിൽ നിന്നും ഒഴിപ്പിക്കണം“

23 8 2024 ന് നേരിൽ കേട്ടപ്പോൾ പരാതിക്കാരുടെ മൊഴികൾ ഇപ്രകാരമാണ്

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 25 3 2011 ലെ Lay Out Approval ലെ ചുവടെ വിവരിക്കുന്ന നിർദ്ദേശങ്ങൾ പാലിച്ചിട്ടില്ല

- ✓ ചട്ടം 120 പ്രകാരമുള്ള സൂക്ഷ്മരീതി ഡിസൈൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നിർമ്മാണ അനുമതിക്ക് മുമ്പായി ഹാജരാക്കേണ്ടതാണ് എങ്കിലും ആയത് ചെയ്തിട്ടില്ല
- ✓ സ്ഥലത്ത് നിലനിന്നിരുന്ന വൈദ്യുതി ലൈൻ മാറ്റി സ്ഥാപിക്കണം, ചട്ടം 99 ടേബിൾ വൺ പ്രകാരം വൈദ്യുതി ലൈനിൽ നിന്ന് അകലം ഉണ്ടാകണമെന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചിട്ടില്ല
- ✓ ഖര ദ്രവമാലിന്യ സംസ്കരണ സംവിധാനം ശാസ്ത്രീയമായ രീതിയിൽ ഏർപ്പെടുത്തണമെന്ന വ്യവസ്ഥ പാലിച്ചിട്ടില്ല
- ✓ Rule 109 ബി - സോളാർ അസിസ്റ്റഡ് വാട്ടർ സിസ്റ്റം നൽകിയിട്ടില്ല
- ✓ Rule 31 പ്രകാരം 1.5 എഫ് എ ആറിൽ അധികം വരുന്ന ഏരിയയ്ക്ക് അഡീഷണൽ ഫീസ് നൽകിയിട്ടില്ല നഗരസഭ 2 എഫ് എ ആർ ആണ് എടുത്തിട്ടുള്ളത്.
- ✓ ബിൽട്ടപ്പ് ഏരിയയിൽ നിന്ന് എഫ് എ ആർ കാൽക്കലേഷൻ 20 ശതമാനത്തിൽ കൂടുതൽ വരുത്തി (36000 മീറ്റർ സ്ക്വയർ ആണ് എഫ് എ ആർ പരിഗണിച്ചതെങ്കിൽ Completed ഏരിയ 48,000 മീറ്റർ സ്ക്വയറിൽ കൂടുതലാണ്)
- ✓ KMBR ത്നാഷണൽ ബിൽഡിംഗ് കോഡ് പാലിക്കണമെന്ന് പറയുന്നു. സീസ്മൻറ് ലോഡിന് ആവശ്യമായ ഡിസൈൻ ഇല്ല.
- ✓ പ്രമാണത്തിൽ ഭൂമി നിലമാണ്
- ✓ CRZ Clearance ഇല്ല
- ✓ MOEF ൽ നിന്ന് പാരിസ്ഥിതിക അനുമതി വാങ്ങണമെന്ന വ്യവസ്ഥ പാലിച്ചിട്ടില്ല
- ✓ ഫയർ സ്റ്റേയർ ന്റെ width ചട്ടപ്രകാരമല്ല
- ✓ 2011ൽ കണ്ടീഷനൽ പെർമിറ്റ് ആണ് നൽകിയത്. 20214 പുതുക്കിയപ്പോഴും 2018 ൽ Occupancy സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയപ്പോഴും പെർമിറ്റിൽ എഴുതി ചേർത്തിരുന്ന വ്യവസ്ഥകൾ പാലിച്ചോ എന്ന് നോക്കിയിട്ടില്ല
- ✓ കസ്റ്റീറ്റ് ചെയ്തപ്പോൾ ടവറുകൾ ബി യും സിയും 90 Degree തിരിച്ചു. Pile Foundation കഴിഞ്ഞിട്ടാണ് ഈ തിരിവ് ഉൾപ്പെടെ വരുത്തിയത്. ഈ വ്യതിയാനത്തിന് നഗരസഭയുടെ അപ്രവൃൽ വാങ്ങിയിട്ടില്ല
- ✓ ബേസ്‌മെന്റ് നിലവിൽ വാട്ടർ ലെവലിലും താഴെയാണ്. Seepage എല്ലാ സമയത്തും ഉണ്ട്.

അഭിപ്രായകുറിപ്പ്

6 8 2010 ൽ നിർമ്മാണ അനുമതിക്കുള്ള അപേക്ഷ ലഭിച്ചു. 3 ടവറുകൾ. റെസിഡൻഷ്യൽ പ്ലാറ്റ് - ആകെ പ്ലാന്റ് ഏരിയ 4 6 3 0 3.18 മീറ്റർ സ്ക്വയർ. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലേ ഔട്ട് അപ്രൂവൽ 25 3 2011ൽ C1 - 1719/11 പ്രകാരം ലഭിച്ചു. 19.10.2011 ൽ നഗരസഭ നിർമ്മാണ അനുമതി നൽകി. ഇതിൽ “ CRZ Clearance from KCZMA to be produced within 3 months” എന്നതടക്കം വിവിധ വ്യവസ്ഥകൾ ഉണ്ട്. ഇങ്ങനെ Conditional permit നൽകിയത് നിയമവിരുദ്ധമാണ്. 09.01.2012 ൽ CRZ ന്റെ NOC ലഭ്യമാക്കാൻ സെക്രട്ടറി KCZMA യ്ക്ക് കത്ത് നൽകി. കേന്ദ്രസർക്കാരിന്റെ വനം പരിസ്ഥിതി വകുപ്പ് AWHO യ്ക്ക് 04.04.2012 ൽ “ The project site is 9 km away from the sea shore and hence doesn't attract the provisions of CRZ notification 2011” എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ഈ കത്ത് CRZ Clearance from KCZMA ന് പകരമാകില്ല. AWHO MOEF ന് നൽകിയ input ന് അനുസൃതമായിട്ടാണ് MOEF ന്റെ ഈ Findings. ആകയാൽ ഈ നിർമ്മാണത്തിന് CRZ Clearance from KCZMA ഇല്ല.

Occupancy Certificate നുള്ള അപേക്ഷയും Completion Plan ഉം 23.05.2017 ൽ ലഭിച്ചു. ഇതോടൊപ്പം സമർപ്പിച്ച 12.04.2017 ലെ ഭൂനികുതി അടച്ച രശീത് പ്രകാരം നടമ വില്ലേജിലെ ബ്ലോക്ക് 182 ൽ സർവ്വേ 1 ൽ പ്പെട്ട AWHO യുടെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള 171 & 0.07 ആർ സ്ഥലങ്ങൾ നിലമാണ്. 25.03.2017 ലെ കൈവശവകാശസർട്ടിഫിക്കറ്റിലും ബ്ലോക്ക് 182 ലെ ഈ 171.07 ആർ നിലമാണ്.

9 4 2013ൽ കണിയന്നൂർ അഡീഷണൽ തഹസീൽദാർ ബഹു ജില്ലാ കളക്ടർക്ക് നൽകിയ റിപ്പോർട്ടിൽ “ 4.24.860 Acres of land in survey number 484 in Nadama village is in position and enjoyment of Army Welfare Housing Society and about 6000 Square meter red Earth is required for developing the land for construction of quarters in the above land. Fort Kochi R D O issued a sanction order under KLU order. A site inspection was conducted on 08.04.2013 and it is seen that, majority of land as filled land and the rest is covered with grass and bushes. The land is recorded as Nilam as per BTR and approximate date of conversion is 10 years as per data bank”. 26.04.2013 ലെ ഹോർട്ട് കൊച്ചി RDO യുടെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം “withdraw the stopmemo issued by Village officer , Nadama against the illegal reclamation of land in Surevey No.484.” ജില്ലാ കളക്ടറുടെ 14.05.2013 ലെ L10 - 27345/13 ഉത്തരവിൽ “ In the above order shall pointed out that the land was filled about 10 years back and therefore doesn't come under purview of Kerala Conversation of Paddy Land wet Land Act 2008”. ഈ ഉത്തരവ് പ്രകാരം ജില്ലാ കളക്ടർ “ the development of 1.84 Acres of land in Survey No.484” AWHO യ്ക്ക് അനുവദിച്ചു.

B & C ടവറുകൾ പുനരുദ്ധരിക്കണമെന്ന ജില്ലാ കളക്ടറുടെ 29.03.2024 ലെ ഉത്തരവും ഈ ടവറുകളുടെ Damages ഉം പരിഗണിച്ച് ബഹു.കേരള ഹൈക്കോടതിയുടെ WP@ No.20298/2024 ൽ 19.06.2024 ൽ ഉണ്ടായ ഉത്തരവിൽ “ I deem at appropriate to request IIS (The department of Civil Engineering , Indian Institute of Science, Banglore) to conduct a structural audit.In particular , focusing on its basis and on the specific methods techniques/technologies suggested in the retrofitting including its technical and practical and economic feasibility and offering its expert views including the pros and cons. The IIS will also indicate the current approximate cost for putting up new similar structures in the property in question.

ഫയൽ പരിശോധനയിൽ കണ്ടെത്തിയ മറ്റ് വസ്തുതകൾ

- ❖ CRZ, PCB, Aviation, SEIAA എന്നിവരുടെ NOC കൾ 3 മാസത്തിനകം നല്ലാമെന്ന് 22.09.2011 ൽ Affidavit AWHO നൽകിയതിൻറെ അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് 19.10.2011 ൽ പെർമിറ്റ് നൽകിയത്. എന്നാൽ ഇവയിൽ PCB യൊഴികെ നാളിതുവരെയായി നൽകിയിട്ടില്ല
- ❖ 11.08.2011 ൽ ഹാജരാക്കിയ Structural Stability Certificate ൽ സീൽ ഇല്ല, ഒപ്പ് മാത്രമെയുള്ളവെന്നതിനാൽ ആധികാരികമല്ല
- ❖ Structural drawings ൽ Licensed Engineer's seal ഇല്ല
- ❖ ഫയർ (Initial & Final), KSEB, PCB(10.10.2011 to 31.07.2014 01.08.2017 to 31.07.2020), Southern Naval Command, Environmental Clearance എന്നീ NOC കൾ ലഭ്യമാണ്.
- ❖ Tower C - height 96.50 M - Basement + G + 27 floors

- ❖ Tower B - height 96.50 M - G + 27 floors
- ❖ Tower A - height 57.25 M - G + 15 floors
- ❖ Tower C & B - orientation difference in Permit Plan with respect to Completion Plan. But in this deviation not regularised
- ❖ Plinth Area of Permit Plan - 46303.18 m²
- ❖ Plinth Area of Completion Plan - 48454.23 m²
- ❖ But the above deviation is not regularised
- ❖ FAR is taken for around 34000 m²
- ❖ ആർക്കിടെക്ട് നൽകേണ്ട Completion Certificate on Highrise Building is not available

തീരുമാനം

ഈ കെട്ടിടസമുച്ചയത്തിന് Building Permit, Occupancy Certificate എന്നിവ നൽകിയത് നിയമാനുസൃതമല്ല. ആകയാൽ Occupancy Certificate റദ്ദാക്കാവുന്നതാണെന്ന് കാണുന്നു. ജില്ലാ തല അദാലത്ത് സമിതിക്ക് കൈമാറുന്നു

(ഒപ്പ്)
കൺവീനർ

(ഒപ്പ്)
അംഗം -1

(ഒപ്പ്)
അംഗം -2

സ്ഥലം :

തീയതി :