



TRIVANDRUM CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

Affiliated to
Member

FICCI - Federation of Indian Chambers of Commerce & Industry, New Delhi
ASSOCHAM - Associated Chambers of Commerce and Industry of India, New Delhi.

Ref: 102/TCCI: GOK- TVMCORP/2023

04th October 2023

To

ശ്രീ. ബിനു ഫ്രാൻസിസ്,
ബഹു: സെക്രട്ടറി,
തിരുവനന്തപുരം നഗരസഭ,
പാളയം, തിരുവനന്തപുരം.

സർ,

വിഷയം :- തിരുവനന്തപുരം മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ - 2040 സംബന്ധിച്ച്

തിരുവനന്തപുരത്തിന്റെ 100 വാർഡുകളെയും പറ്റി പ്രതിപാദിക്കുന്ന മാസ്റ്റർപ്ലാൻ - 2040 സർക്കാർ ഗസറ്റിൽ 04/06/2023 എൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയുണ്ടായി. ആയതിൽ ഡെവലപ്പ്മെന്റ് കണ്ടോൾ റെഗുലേഷൻസ് 36.4.4 (പേജ് 1014-ൽ) പ്രതിപാദിക്കുന്ന ട്രാൻസിറ്റ് ഓറിയന്റഡ് ഡെവലപ്പ്മെന്റ് സോൺ (TOD) എന്ന ഭാഗത്തിൽ NH 47നും NH 66നും ഇരുവശങ്ങളിലുമായി വരുന്ന എല്ലാ ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങളും ആദ്യത്തെ രണ്ടു നിലകൾ വാണിജ്യാവശ്യത്തിനായി ഉപയോഗിക്കുന്ന തരത്തിലായിരിക്കണം (കൊമേർഷ്യൽ ഫ്ലോറുകൾ) എന്ന് പറഞ്ഞിരിക്കുന്നു. മേൽ പറഞ്ഞതിലുള്ള ന്യൂനതകളും ആക്ഷേപങ്ങളും താഴെ വിവരിക്കുന്നു.

1. 51 കിലോമീറ്റർ പരപ്പിൽ കിടക്കുന്ന NH 47 ആൻഡ് NH 66 റോഡുകളുടെ ഇരുവശങ്ങളിലും ഉള്ള ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങളിൽ ഇത്തരത്തിൽ ആവശ്യമുണ്ടോ ആവശ്യമില്ലയോ എന്ന് വേർതിരിക്കാൻ ആകാത്തവിധം കൊമേഴ്സ്യൽ ഫ്ലോറുകൾ കൊടുത്താൽ, ഇത് പണിയാം എന്നല്ലാതെ ഇവ

വിലയ്ക്ക് വാങ്ങുവാനോ വാടകയ്ക്കു എടുക്കുവാനോ ഉപപോക്താക്കളെ ഈ നഗരത്തിൽ കിട്ടില്ല. റോഡിനിരുവശവും ലക്ഷോപലക്ഷം Sq.ft. കൊമേർഷ്യൽ സ്പേസുകൾ വികൃതമായും അനാഥമായും കിടക്കുന്ന ഒരു കാഴ്ചയായിരിക്കും തിരുവനന്തപുരം വഴി സഞ്ചരിക്കുന്ന എല്ലാ നിക്ഷേപകർക്കും, ജനങ്ങൾക്കും ലഭിക്കുന്നത്. ഇത് നമ്മുടെ നഗരത്തിന്റെ വാണിജ്യമൂല്യത്തെ കുറയ്ക്കുന്നതിനേ ഉപകരിക്കും.

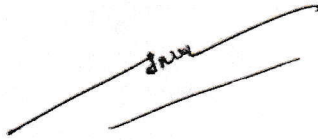
2. 50 സെന്റുള്ള ഒരു വസ്തുവിൽ ഒരു ബഹനില കെട്ടിടം ചെയ്യുമ്പോൾ ഈ നിയമം അനുസരിച്ചു 26000 Sq.ft. എങ്കിലും രണ്ടു നിലകളിലായി കൊമേർഷ്യൽ സ്പേസ് ആയി എടുക്കേണ്ടിവരും. ആയതിന്റെ നിർമാണ ചെലവ് ചുരുങ്ങിയത് 6 കോടി രൂപയെങ്കിലും ആവുകയും ചെയ്യും. വാണിജ്യപരമായ പ്രാമുഖ്യം ഇല്ലാത്ത സ്ഥലങ്ങൾ NH 44ലും NH 66ലും ധാരാളം ഉണ്ട്. ഇത്തരത്തിൽ നിർമ്മിക്കപ്പെടുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ വിറ്റുപോകാനോ വാടകക്ക് പോകാനോ സാധ്യത ഇല്ലാത്തതിനാൽ തിരുവനന്തപുരത്തെ കെട്ടിടനിർമ്മാണത്തിൽ നിക്ഷേപിക്കുന്ന ഒരാൾക്ക് കനത്ത സാമ്പത്തിക നഷ്ടം സംഭവിക്കും. ഇത് ഭയന്ന് ആരുമെന്ന ഈ റോഡിനിരുവശങ്ങളിലും നിക്ഷേപങ്ങൾക്കുമുതിരാതേയും വരും.

3. ബഹുനില കെട്ടിടങ്ങളിൽ ആദ്യത്തെ രണ്ടു നിലകൾ നിർബന്ധമായും കൊമേർഷ്യൽ കൊടുക്കേണ്ടി വന്നാൽ മൂന്നും നാലും അഞ്ചും നിലകളിൽ ഷോപ്പിംഗ് കോംപ്ലക്സുകളിൽ കാണുന്നതുപോലെയുള്ള വലിയ റാമ്പുകൾ ചെയ്യേണ്ടതായി വരും. ഇത് പ്രകൃതി ഉത്പന്നങ്ങളുടെ ദുരുപയോഗത്തിനും ഭീമമായ വിലക്കയറ്റത്തിനും കാരണമാകും. ആയതുകൊണ്ട് ഉപപോക്താവിന് മറ്റു ജില്ലകളിലേക്കുള്ള അധിക വില തിരുവനന്തപുരം ജില്ലയിൽ നൽകേണ്ടതായി വരും. ഇത് നഗരത്തിൽ ഇപ്പോൾ നിലനിൽക്കുന്ന നിക്ഷേപക സൗഹൃദ അന്തരീക്ഷം തകരുവാനും കാരണമാകും.

മേൽപറഞ്ഞ കാരണങ്ങൾ കണക്കിലെടുത്തു ട്രാൻസിറ്റ് ഓറിയന്റഡ് ഡെവലപ്മെന്റ് സോൺ (TOD) എന്ന ആശയം തിരുവനന്തപുരം നഗരത്തിന്റെ മാസ്റ്റർപ്ലാനിൽ നിന്നും പൂർണ്ണമായും നീക്കം ചെയ്യുവാനുള്ള നടപടികളും

നിർദ്ദേശങ്ങളും സമക്ഷത്തു നിന്നും മാസ്റ്റർപ്ലാൻ തയ്യാറാകുന്ന ഉദ്യോഗസ്ഥർക്ക് നൽകണമെന്ന് വിനീതമായി അപേക്ഷിക്കുന്നു.

എന്ന്,
വിശ്വസ്തയോടെ
ടി.സി.സി.ഐക്ക് വേണ്ടി



എസ് എൻ രഘുചന്ദ്രൻ നായർ
പ്രസിഡൻ്റ്

തോമസ് അബ്രഹാം (ജോജി)
സെക്രട്ടറി