



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు 404 /2023

04.07.2023

మధ్య:

1. జల్లూ రామ్ నితేష్, తండ్రి: జల్లూ రాజా విశాల సుబ్బారావు, వయస్సు సుమారు 32 సంవత్సరాలు, వృత్తి: బిజినెస్, నివాసం: D.No 15/154-156, ఆనందపేట, రెవెన్యూ వార్డు నంబర్ 15, మచిలీపట్నం, కృష్ణా జిల్లా.
2. జల్లూ రాజా విశాల సుబ్బారావు, తండ్రి: రామారావు, సుమారు 64 సంవత్సరాలు, వృత్తి: అడ్వకేట్, నివాసం: D.No 15/154-156, ఆనందపేట, రెవెన్యూ వార్డు నెం.15, మచిలీపట్నం, కృష్ణా జిల్లా.

....పిటిషనర్లు

మరియు

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం, పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి శాఖ, సచివాలయం, వెలగపూడి, అమరావతి, గుంటూరు జిల్లా. ప్రిన్సిపల్ సెక్రటరీతో పాటు మరో నలుగురు..

....ప్రతిస్పందకులు

పిటిషనర్ల తరపు న్యాయవాది - జి.వివేకానంద

ప్రతివాదుల తరపు న్యాయవాది : శ్రీ. వి.సూర్య కిరణ్ కుమార్

మునిసిపల్ అడ్మినిస్ట్రేషన్ కొరకు ప్రభుత్వ ప్లీడర్

రిఫర్ చేసిన కేసులు:



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు 404 /2023

మధ్య:

1. జల్దూ రామ్ నితేష్, తండ్రి: జల్దూ రాజా విశాల సుబ్బారావు, వయస్సు సుమారు 32 సంవత్సరాలు, వృత్తి: బిజినెస్, నివాసం: D.No 15/154-156, ఆనందపేట, రెవెన్యూ వార్డు నంబర్ 15, మచిలీపట్నం, కృష్ణా జిల్లా.
2. జల్దూ రాజా విశాల సుబ్బారావు, తండ్రి: రామారావు, సుమారు 64 సంవత్సరాలు, వృత్తి: అడ్వకేట్, నివాసం: D.No 15/154-156, ఆనందపేట, రెవెన్యూ వార్డు నెం.15, మచిలీపట్నం, కృష్ణా జిల్లా.

....పిటిషనర్లు

మరియు

ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్రం, పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి శాఖ, సచివాలయం, వెలగపూడి, అమరావతి, గుంటూరు జిల్లా. ప్రిన్సిపల్ సెక్రటరీతో పాటు మరో నలుగురు..

....ప్రతిస్పందకులు

తీర్పు వెలువడిన తేదీ: 04.07.2023.

ఆమోదం కోసం సమర్పించారు: గౌరవ న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

1. స్థానిక వార్తాపత్రికల రిపోర్టర్లను ఆర్డర్ చూడటానికి అనుమతించవచ్చా? అవును/కాదు
2. ఆర్డర్ కాపీలను లా రిపోర్టర్స్/జర్నల్స్ కు మార్క్ చేయవచ్చా? అవును/కాదు
3. మీ ప్రభువులు ఆర్డర్ యొక్క న్యాయమైన కాపీని చూడాలనుకుంటున్నారా? అవును/కాదు

న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

ఆంధ్రప్రదేశ్ ఉన్నత న్యాయస్థానం, అమరావతి.

గౌరవనీయులైన న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

రిట్ పిటిషన్ నెంబరు 404 ఆఫ్ 2023



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

ఉత్తర్యు:

పిటిషనర్ల తరపు సీనియర్ న్యాయవాది, ప్రతివాది నెం.2, 3ల స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ ఓ.మనోహర్ రెడ్డి వాదనలు వినిపించారు.

2. బిల్డింగ్ పర్మిషన్ నెం.1070/0035/బి/ఎంసిపి/ఎంఎసి/2019 తేదీ 26.09.2019 నాటి బిల్డింగ్ పర్మిషన్ కు అనుగుణంగా నిర్మించిన షాపింగ్ మాల్ కమ్ మల్టీప్లెక్స్ కు సంబంధించి ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయకపోవడంలో ప్రతివాది నెం.2, 3ల చర్యను ప్రశ్నిస్తూ ఈ రిట్ పిటిషన్ దాఖలైంది. పురపాలక, పట్టణాభివృద్ధి శాఖ, తేదీ 28.03.2017.

3. పిటిషనర్ల తరపు సీనియర్ న్యాయవాది వాదనలు వినిపిస్తూ ఏపీ మున్సిపాలిటీల చట్టం 1965, ఏపీ బిల్డింగ్ రూల్స్ 209, 210, 227 సెక్షన్ల కింద 12.02.2019న పిటిషనర్ల దరఖాస్తుపై ప్రతివాది నెం.2 మల్టీప్లెక్స్ నిర్మాణానికి భవన నిర్మాణ అనుమతుల ఉత్తర్వులను ఇచ్చారని తెలిపారు. మంజూరైన అనుమతుల వివరాలు ఇలా ఉన్నాయి: బిల్డింగ్-మల్టీప్లెక్స్ ఎత్తు 15.90 మీటర్లు. గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ వైశాల్యం 1877.23 (మీ2) మరియు రెండు పై అంతస్తుల వైశాల్యం 5480.28 (మీ2) మరియు పార్కింగ్ కోసం స్టిల్ ప్రాంతం 2,797 (మీ2). 26.09.2019 నాటి బిల్డింగ్ పర్మిట్ ఆర్డర్ లోనే పేర్కొన్న షరతులకు లోబడి భవన నిర్మాణ అనుమతులు మంజూరు చేశారు. పర్మిట్ ఆర్డర్ లోని షరతు నెం.13 ప్రకారం, ప్రణాళికలో పార్కింగ్ కోసం ఆమోదించిన సెల్లార్ మరియు స్టిల్ లను విభజన గోడలు మరియు రోలింగ్ షట్టర్లు లేకుండా వాహనాల పార్కింగ్ కోసం ప్రత్యేకంగా ఉపయోగించాలి మరియు వాటిని మార్పడం లేదా ఇతర ప్రయోజనాల కోసం దుర్వినియోగం చేయకూడదు. అన్ని ప్రభుత్వ, సెమీ పబ్లిక్ భవనాలు వికలాంగులకు సౌకర్యాలు కల్పించాలని షరతు నెం.22 చెబుతోంది. బిల్డింగ్ పర్మిట్ ఆర్డర్ ప్రకారం సదరు మల్టీప్లెక్స్ నిర్మాణం మాత్రమే జరిగిందని, అయితే స్టిల్ ఫ్లోర్ కు బదులు సెల్లార్ ఫ్లోర్ కు నిర్దేశించిన దానికంటే ఎక్కువ పార్కింగ్ స్థలాన్ని ఏర్పాటు చేశారు. ఇది ఆర్ సీసీ పైకప్పు భవనం. ఆమోదించిన ప్రణాళిక ప్రకారం స్టిల్ ఫ్లోర్ కు 2797.79 చదరపు మీటర్ల స్థలం ఇవ్వాలి ఉండగా, నిర్మాణంలో సెల్లార్ ఫ్లోర్ పార్కింగ్ ప్రాంతం 3150.00 చదరపు మీటర్లకు పెరిగింది, ఇది 300 చదరపు మీటర్ల పార్కింగ్ ప్రాంతం. ఆమోదించిన ప్రణాళిక ప్రకారం స్టిల్/సెల్లార్ 24 మీటర్ల గ్రౌండ్



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

లెవల్ + 0.8 మీటర్లు మరియు గ్రౌండ్ లెవల్ కంటే తక్కువ 3.2 మీటర్లు. కానీ 1.3 మీటర్లకు మించి 4.5 మీటర్ల నిర్మాణం తర్వాత ఇది వచ్చింది. బిల్డింగ్ పర్మిట్ ఆర్డర్ సవరణ కోసం 06.12.2021 నాటి బిల్డింగ్ అప్లికేషన్ ఫారం ద్వారా దరఖాస్తు చేసుకున్నప్పటికీ, అది అవసరం లేదని అధికారులు తెలిపారు. అందువల్ల, అదే అనుసరించబడదు.

అనంతరం పిటిషనర్లు 27.12.2022, 28.01.2023 తేదీల్లో ప్రతివాది నెం.2 అధారిటీకి నిరభ్యంతర పత్రం జారీ చేయాలని వినతిపత్రాలు సమర్పించారు. ప్రతివాది నెం.2-కార్పొరేషన్ అధికారులు సదరు మల్టీప్లెక్స్ కమ్ షాపింగ్ మాల్ ను తనిఖీ చేసి 13.02.2023 నాటి తనిఖీ నివేదికను సమర్పించారు. దీనిని ప్రస్తావిస్తూ, ప్రతివాది నెం.2 14.02.2023 నాటి ప్రొసీడింగ్ ప్రకారం, దరఖాస్తుదారుడు పార్కింగ్ స్థలం/ స్ట్రీట్ కు సంబంధించి సెల్లార్ గా వ్యత్యాసాలు చేశాడని గమనించాడు. అందువల్ల 28.03.2017 నాటి జీవో ఎంఎస్ నెం.119లోని రూల్ 111(2)(సి) ప్రకారం దీన్ని తిరస్కరిస్తున్నారు.

5. పైన పేర్కొన్న 14.02.2023 నాటి ఉత్తర్వులను పరీక్షించడానికి, 28.03.2017 నాటి జీవోఎం నెం.119 ఎంఎ అండ్ యూడీ (ఎం) డిపార్ట్మెంట్లో రూపొందించిన ఏపీ బిల్డింగ్ రూల్స్ 2017లోని కొన్ని సంబంధిత నిబంధనలను పరిశీలించాలి: రూల్ 2 (133) ఇలా ఉంది.

(133) పార్కింగ్ స్పేస్ పార్కింగ్ స్పేస్ అంటే వాహనాలను పార్క్ చేయడానికి తగినంత పరిమాణం, డ్రైవ్-వే కనెక్షన్లు, వీధి లేదా సందుతో పార్కింగ్ స్థలం మరియు వాహనాల రాకపోకలను అనుమతించే ప్రాంతం. రూల్ 2 (14) ఈ క్రింది విధంగా ఉంది:

(14) బేస్ మెంట్/సెల్లార్ ఒక భవనం యొక్క దిగువ అంతస్తు ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ లెవల్ తో, ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ లెవల్ తో మరియు వాహనాల పార్కింగ్ కొరకు ఉపయోగించబడుతుంది. రూల్ 3 (33) ఇలా ఉంది.

(33) ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

(ఎ) అన్ని భవనాలకు ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ తప్పనిసరి. మంజూరు అథారిటీ ద్వారా ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ ఇవ్వబడితే తప్ప ఏ వ్యక్తి కూడా ఏదైనా భవనం లేదా భవనంలోని కొంత భాగాన్ని ఏ ప్రయోజనం కోసం ఆక్రమించకూడదు లేదా అనుమతించకూడదు.

(బి) మంజూరు చేసే అథారిటీ లేదా అధీకృత వ్యక్తి, పూర్తయినట్లు నోటీసు అందుకున్న తరువాత, ఈ క్రింది అంశాలను ధృవీకరించడం కొరకు తనిఖీ చేపట్టాలి:

(i) లేదు. అంతస్తులు.. 1 [గమనిక-అగ్నిమాపక సేవల నిబంధనలకు లోబడి అనుమతించిన అంతస్తుల సంఖ్యలో ఎటువంటి మార్పు లేకుండా భవనం యొక్క మొత్తం ఎత్తు గరిష్టంగా 1 మీ వరకు మారవచ్చు.]

2) బాహ్య ఎదురుదెబ్బలు.

(iii) భవనం యొక్క ఉపయోగం.

(iv) పార్కింగ్ స్థల కేటాయింపు.

(v) రహదారి వెడల్పును పెంచడం.

(vi) వర్తించే విధంగా వర్షపు నీటి సంరక్షణ నిర్మాణాలు. (vii) వర్తించే విధంగా భవనాల్లో సౌరశక్తి నిర్మాణాలు.

(viii) వాటర్ ట్రీట్ మెంట్ ప్లాంట్ రీసైకిల్, వర్తించే విధంగా టిపి సిబ్బంది భవనాన్ని తనిఖీ చేసి 10 రోజుల్లోగా అభిప్రాయాలను సమర్పించాలి, లేనిపక్షంలో ఆన్ లైన్ సిస్టమ్ ఆటోమేటిక్ గా డీమ్డ్ ప్రొవిజన్ కింద ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ ను జనరేట్ చేస్తుంది.

(సి) ఒకవేళ ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ డివియేషన్ కారణంగా తిరస్కరణకు గురైతే, దానిని కాంపౌండ్ చేయలేకపోతే, కంప్లీషన్ సర్టిఫికేట్ తిరస్కరించబడుతుంది మరియు నిర్దేశిత ఫారంలో దరఖాస్తుదారుడికి తెలియజేయబడుతుంది.



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

(డి) ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ యొక్క ఆమోదాన్ని మంజూరు చేసే అధారిటీ నిర్ణీత ఫారంలో 15 రోజుల్లోగా తెలియజేయాలి లేదా కాంపౌండింగ్ ఫీజు వసూలు చేసి వసూలు చేసిన తరువాత దానిని జారీ చేయవచ్చు.

(ఇ) ఈ కాలవ్యవధిలోగా ఏదీ తెలియజేయనట్లయితే, పూర్తి నోటీసు ఇచ్చిన వ్యక్తి వెంటనే అధారిటీ దృష్టికి ఈ విషయాన్ని లిఖితపూర్వకంగా తీసుకువస్తే, 15 రోజుల్లోగా అధారిటీ నుండి ఎటువంటి సమాచారం అందనట్లయితే, అది ఆక్రమణ కొరకు అధారిటీచే ఆమోదించబడినట్లుగా పరిగణించబడుతుంది.

ఎఫ్) పైన పేర్కొన్న గడువులోగా ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయడంలో అధారిటీ విఫలమైతే, పైలును ప్రాసెస్ చేయడంలో విఫలమైన సంబంధిత అధికారిపై బాధ్యత నిర్ణయించబడుతుంది.

(జి) ఎత్తయిన భవనాలకు సంబంధించి ఎదురుదెబ్బల ఉల్లంఘనలకు సంబంధించి (ముందు ఎదురుదెబ్బ మినహా) నేరాన్ని 10% వరకు పెంచడానికి, ఉల్లంఘనలను లిఖితపూర్వకంగా నమోదు చేయడానికి మంజూరు అధారిటీకి అధికారం ఉంది. కాంపౌండింగ్ ఫీజు రేటు ఉల్లంఘన భాగానికి కాంపౌండింగ్ సమయంలో రిజిస్ట్రేషన్ శాఖ నిర్ణయించిన భూమి విలువలో వంద శాతానికి సమానం మరియు ప్రభుత్వం ఈ రేటును ఎప్పటికప్పుడు సవరించవచ్చు. ఎలాంటి మంజూరైన ప్లాన్ పొందకుండా నిర్మించిన భవనాలకు కాంపౌండింగ్ ను పరిగణనలోకి తీసుకోరు.

(హెచ్) అన్ని ఎత్తైన భవనాలకు, పనులు ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర విపత్తుల ప్రతిస్పందన మరియు అగ్నిమాపక సేవల శాఖ పరిశీలనకు లోబడి ఉంటాయి మరియు ఫైర్ సేఫ్టీ మరియు ప్రొటెక్షన్ ఆవశ్యకతలకు సంబంధించి ఆంధ్రప్రదేశ్ రాష్ట్ర విపత్తుల ప్రతిస్పందన మరియు అగ్నిమాపక సేవల శాఖ నుండి క్లియరెన్స్ పొందిన తరువాత మాత్రమే ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయబడుతుంది. (i) అన్ని ప్రభుత్వ మరియు పాక్షిక పబ్లిక్ భవనాలు వికలాంగుల స్నేహపూర్వకంగా నిర్మించబడేలా మరియు ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేసేటప్పుడు నేషనల్ బిల్డింగ్ కోడ్ ఆఫ్ ఇండియా యొక్క తాజా వెర్షన్ ప్రకారం



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

వికలాంగులు, వృద్ధులు మరియు పిల్లలకు సౌకర్యాలను కల్పించేలా మంజూరు అధారిటీ చూడాలి.

(జె) విద్యుత్, నీటి సరఫరా, డ్రైనేజీ మరియు మురుగునీటి పారుదలతో వ్యవహరించే ఫంక్షనల్ / లైన్ ఏజెన్సీలు అటువంటి ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ సమర్పించకపోతే భవనానికి రెగ్యులర్ కనెక్షన్లు ఇవ్వకూడదు, లేదా ప్రత్యామ్నాయంగా ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ సమర్పించే వరకు టారిఫ్ కు 3 రెట్లు వసూలు చేయవచ్చు. అనుమతి లేని అన్ని అనధికార నిర్మాణాలు, బిల్డింగ్ ప్లాన్ లేకుండా నిర్మించిన భవనాలకు కూడా ఈ నిబంధన వర్తిస్తుంది. పైవాటితో పాటు, స్థానిక సంస్థ ప్రతి సంవత్సరం ఆస్తి పన్నుకు రెండు రెట్లు పెనాల్టీగా యజమాని/ ఆక్రమణదారుడి నుండి వసూలు చేస్తుంది.

(కె) రిజిస్ట్రేషన్ అధారిటీ మంజూరైన బిల్డింగ్ ప్లాన్ ప్రకారం అనుమతించబడిన బిల్టప్ ప్రాంతాన్ని మాత్రమే నమోదు చేయాలి మరియు అటువంటి మంజూరు చేసిన బిల్డింగ్ ప్లాన్ యొక్క కాపీని సమర్పించి దాఖలు చేసిన తరువాత మాత్రమే నమోదు చేయాలి. రిజిస్ట్రేషన్ డాక్యుమెంట్ లో అంతస్తుల సంఖ్య, అంతస్తుల సంఖ్యకు సంబంధించి మంజూరైన బిల్డింగ్ ప్లాన్ ప్రకారమే రిజిస్ట్రేషన్ జరిగిందని స్పష్టంగా పేర్కొనాలి.

(ల) మంజూరు చేయబడ్డ బిల్డింగ్ ప్లాన్ ప్రకారము అనుమతించబడిన బిల్టప్ ఏరియాకు మాత్రమే పైనాన్సియల్ ఏజెన్సీలు/సంస్థలు రుణ సదుపాయం కల్పించాలి.

చాప్టర్-ఎక్స్-3లో మల్టీప్లెక్స్ కాంప్లెక్స్ నిర్మాణం, క్రమబద్ధీకరణకు సంబంధించిన అంశాలను వివరించారు. రూల్ 107- పార్కింగ్ అవసరాలు (1) సైట్ లోపల పార్కింగ్ అవసరాలు ఈ క్రింది విధంగా ఉండాలి:

టేబుల్ - 26 మల్టీప్లెక్స్ కాంప్లెక్స్ కొరకు పార్కింగ్ ఆవశ్యకతలు

[మార్పు] భవనం	పార్కింగ్ ఏరియాను మొత్తం బిల్టప్ ఏరియా యొక్క శాతంగా అందించాలి (అన్ని అంతర్గత
---------------	--



2023:వపీ హైకోర్టు:20816

యొక్క రకం	మార్గాలు, డ్రైవ్ వేలు, మెట్లు మొదలైన వాటితో సహా)	
	మున్సిపల్ కార్పొరేషన్ పరిధిలో..	ఇతర ప్రాంతాల్లో..
A	B	C
మల్టీప్లెక్స్ కాంప్లెక్స్ లు (అన్ని యాక్టివిటీ ఏరియాలను కలుపుకొని)	60%	50%

(2) పార్కింగ్ స్థలాలను ఈ క్రింది విధంగా అందించవచ్చు: (ఎ) బేస్ మెంట్ లు లేదా సెల్లార్ లు లేదా (బి) స్టిల్ట్ ఫ్లోర్ పై లేదా (సి) తగినంత వాహన ప్రవేశం, నడక, డ్రైవ్ లు, వాహనాల రాకపోకలకు అవసరమైన ర్యాంప్ లతో భవనం చుట్టూ తగినంత అవసరమైన అడ్డంకులు (ముందు ఎదురుదెబ్బ మినహా) పైన ఖాళీ స్థలంలో ఉండాలి. (డి) సైట్ సరిహద్దు నుండి కనీసం 6 మీటర్ల స్పష్టమైన బహిరంగ స్థలాన్ని నిర్ధారించినట్లయితే, సైట్ లోపల సముదాయానికి ఆనుకొని ఉన్న మల్టీ లెవల్ పార్కింగ్ కాంప్లెక్స్ (MLPC)ని పరిగణనలోకి తీసుకోవచ్చు. రూల్ 111-ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ పొందాలి:

(1) యజమాని/ దరఖాస్తుదారుడు అగ్నిమాపక శాఖ నుండి తుది ఎన్ ఓసి మరియు బిల్డింగ్ అప్రూవింగ్ అథారిటీ నుండి నిర్దేశిత ఫార్మాట్లో ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ సమర్పించిన తరువాత మాత్రమే తుది లైసెన్సు లైసెన్సింగ్ అథారిటీ జారీ చేస్తుంది.



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

(2) ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ పొందడానికి, యజమాని రిజిస్టర్డ్ ఆర్కిటెక్ట్ మరియు లైసెన్స్ పొందిన బిల్డర్ / డెవలపర్ ద్వారా పూర్తి చేసిన నోటీసును నిర్దేశిత పత్రాలు మరియు ప్రణాళికలతో పాటు ఆంధ్రప్రదేశ్ విపత్తు ప్రతిస్పందన మరియు అగ్నిమాపక సేవల శాఖ నుండి తుది ఎన్ఓసిని బిల్డింగ్ అప్రూవల్ అథారిటీకి సమర్పించాలి. అటువంటి పూర్తి నోటీసు అందుకున్న బిల్డింగ్ అప్రూవింగ్ అథారిటీ ఈ క్రింది అంశాలకు సంబంధించి తనిఖీని చేపట్టాలి మరియు ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ యొక్క ఆమోదం లేదా తిరస్కరణను 15 రోజుల్లోగా తెలియజేయాలి.

h) అంతస్తుల సంఖ్య

i) బాహ్య ఎదురుదెబ్బలు

జె) పార్కింగ్ స్థలం కేటాయింపు

కె) రహదారి వెడల్పు పెంచడం

l) వర్తించే విధంగా వర్షపు నీటి సంరక్షణ నిర్మాణాలు.

m) వర్తించే విధంగా సోలార్ రూఫ్ టాప్ నిర్మాణాలు.

n) వర్తించే విధంగా వాటర్ ట్రీట్ మెంట్ ప్లాంట్ లను రీసైకిల్ చేయడం.

మరోవైపు షాపింగ్ మాల్ కమ్ మల్టీప్లెక్స్ నిర్మాణానికి పిటిషనర్లకు 26.09.2019న పర్మిట్ ఆర్డర్ ఇచ్చారని, దరఖాస్తు ప్రకారం ఒక అంతస్తులోని స్టిల్ట్ భాగాన్ని 2797 మీటర్ల మేర పార్కింగ్ ఏరియాకు ఇచ్చారని 2, 3వ ప్రతివాదుల తరపున హాజరైన స్టాండింగ్ కౌన్సెల్ తెలిపారు. కానీ నేలపై స్టిల్ట్ కు బదులుగా సెల్లార్ భాగాన్ని నిర్మించారు, ఇది పెద్ద విస్తీర్ణంలో ఉండవచ్చు. 14.02.2023 నాటి 2వ ప్రతివాది ప్రొసీడింగ్స్ ప్రకారం ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ తిరస్కరణకు ఇదే ఉల్లంఘనగా తేలింది. కాబట్టి, ఈ తిరస్కరణ సమంజసమేనని వాదిస్తున్నారు.

7. పైన పేర్కొన్న వాస్తవాలు, పరిస్థితుల దృష్ట్యా, ప్రత్యర్థి వాదనలను పరిగణనలోకి తీసుకుంటే, కేసు యొక్క వాస్తవిక మాతృకకు సంబంధించి మరియు 14.02.2023 నాటి



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

ప్రోసీడింగ్స్ జారీకి సంబంధించి ఎటువంటి వివాదం లేదని గమనించాలి. 26.09.2019 నాటి పర్మిట్ ఆర్డర్ లోని కండిషన్ నెం.13 ప్రకారం పార్కింగ్ కోసం తయారు చేసిన సెల్లార్/స్ట్రీట్ ను విభజన గోడలు, రోలింగ్ షట్టర్లు లేకుండా వాహనాల పార్కింగ్ కోసం ప్రత్యేకంగా ఉపయోగించాలి. పిటిషనర్లు 2797.79 చదరపు మీటర్ల సైట్ ఏరియాలో వాహనాలకు పార్కింగ్ కల్పించడానికి స్ట్రీట్ ఫ్లోర్ కు అనుమతి పొందిన మాట వాస్తవమేనని, స్ట్రీట్ ఫ్లోర్ కు బదులుగా సైట్ ఏరియాలో 3150.00 చదరపు మీటర్ల విస్తీర్ణంలో సెల్లార్ ఫ్లోర్ పార్కింగ్ ఏరియాను నిర్మించారన్నారు. స్ట్రీట్ ఫ్లోర్ లేకపోవడంతో సెల్లార్ ఏరియాలో 300 చదరపు మీటర్ల అదనపు పార్కింగ్ ఏరియా ఇచ్చారు. పైన పేర్కొన్న నియమాల ప్రకారం, "పార్కింగ్ స్థలం" అనే పదం వాహనాలను పార్కింగ్ చేయడానికి స్ట్రీట్ మరియు బేస్మెంట్ / సెల్లార్ మధ్య ఎటువంటి వ్యత్యాసాన్ని చూపదు మరియు వీధి లేదా వీధి నుండి పార్కింగ్ స్థలానికి వాహనాలకు రాకపోకలు మరియు ప్రవేశం ఉన్న డ్రైవ్వే కనెక్షన్లతో పాటు వాహనాలను పార్క్ చేయడానికి తగినంత పరిమాణంలో మూసివేయవచ్చు / మూసివేయవచ్చు లేదా కవర్ చేయవచ్చు / తెరవవచ్చు. భవనం యొక్క గ్రౌండ్ లెవల్ పైన మరియు గ్రౌండ్ ఫ్లోర్ ఏరియా కింద ఏర్పాటు చేసిన పార్కింగ్ ప్రాంతాన్ని "స్ట్రీట్ ఫ్లోర్" అని పిలుస్తారు మరియు భవనం యొక్క దిగువ అంతస్తులో లేదా ఒకటి లేదా అంతకంటే ఎక్కువ లెవల్ తో పాక్షికంగా గ్రౌండ్ లెవల్ దిగువన పార్కింగ్ ఏర్పాటు చేస్తే, దానిని "సెల్లార్ పార్కింగ్ ప్రాంతం" అని పిలుస్తారు. 12.02.2020 నాటి డిల్లీ డెవలప్మెంట్ అథారిటీ, యూనిఫైడ్ బిల్డింగ్ టై లాస్ 1.4.111 వద్ద స్ట్రీట్ అనే పదాన్ని కూడా ఇదే విధంగా నిర్వచించారు.

8. పైన పేర్కొన్న రూల్స్ (ఏపీ రూల్స్)లోని రూల్ 3(33) ప్రకారం ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్లు తప్పనిసరిగా జారీ చేయాలి. భవనం/ మల్టీప్లెక్స్ నిర్మాణం పూర్తయిన తర్వాత, పర్మిట్ ఆర్డర్ ప్రకారం, యజమానులు/ పిటిషనర్లు చేసిన దరఖాస్తుపై, పైన పేర్కొన్న నిబంధనల ప్రకారం పైన పేర్కొన్న అవసరాలు తీరిన తర్వాత ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీ చేయడం మంజూరు అథారిటీ విధి. ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ జారీకి స్థూలంగా అనుమతి పొందిన అంతస్తుల నిర్మాణం, బాహ్య అడ్డంకులు, భవన వినియోగం, పార్కింగ్ స్థలం ఏర్పాటు, రోడ్డు వెడల్పు తదితర అంశాలను పరిశీలించనున్నారు. అనుమతి పొందిన అంతస్తులలో ఎటువంటి మార్పు లేకుండా భవనం యొక్క మొత్తం ఎత్తులో ఒక (1) మీటర్ల వరకు వ్యత్యాసం ఉండవచ్చు. ఆక్యుపెన్సీ సర్టిఫికేట్ కు



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

సంబంధించి పైన పేర్కొన్న నిబంధనలు దరఖాస్తు మరియు పొందిన అనుమతి ప్రకారం మాత్రమే స్టిల్ట్ లో లేదా సెల్లార్ లో ఉండాల్సిన పార్కింగ్ స్థలాన్ని పేర్కొనలేదని లేదా నొక్కి చెప్పడం లేదని జాగ్రత్తగా గమనించాలి. పర్మిట్ ఆర్డర్ లో చూపించిన సైట్ ఏరియా అవసరాలకు అనుగుణంగా పార్కింగ్ స్పేస్ ప్రొవిజన్ ఇచ్చినా ఇవ్వకపోయినా దాని గురించి మాత్రమే మాట్లాడుతుంది. అనుమతి ఉత్తర్వుల ప్రకారం అవసరానికి మించి పార్కింగ్ స్పేస్ సదుపాయం ఉన్న సందర్భం ఇక్కడ ఉంది, ఇది వివాదరహితం. కానీ అదే స్టిల్ట్ ప్రాంతానికి బదులుగా సెల్లార్ రూపంలో అందించబడుతుంది. సదరు భవనం/మల్టీప్లెక్స్ లో స్టిల్ట్, సెల్లార్ భాగాలు రెండింటినీ నిర్మించారని, పార్కింగ్ ప్రాంతాన్ని సెల్లార్ కు తరలించడం ద్వారా పర్మిట్ ఆర్డర్ కు విరుద్ధంగా స్టిల్ట్ ను వేరే ప్రయోజనం కోసం దుర్వినియోగం చేయడం లేదా మార్చడం ప్రతివాదుల విషయం కాదు. స్టిల్ట్ నిర్మించలేదని, దాని స్థానంలో సెల్లార్ భూమి మట్టానికి దిగువకు వచ్చిందని, దీని వల్ల భవనం మొత్తం ఎత్తు కూడా ప్రణాళిక ప్రకారం స్టిల్ట్ ఫ్లోర్ ఎత్తుకు అనుగుణంగా తగ్గి ఉంటుందని, ఇది పైన పేర్కొన్న నిబంధనలకు విరుద్ధం కాదని అంగీకరించారు. తప్పనిసరి క్లాజులకు సంబంధించి పైన పేర్కొన్న బిల్డింగ్ రూల్స్ పక్కదారి పట్టాయని, పార్కింగ్ స్పేస్ ప్రొవిజన్ ఇవ్వడం లేదని ప్రతివాదుల వాదన కాదు. పైన పేర్కొన్న నిబంధనలలోని రూల్ 107 (1) ప్రకారం, మల్టీప్లెక్స్ కాంప్లెక్స్ కోసం (కార్యకలాపాల యొక్క అన్ని ప్రాంతాలను కలుపుకొని) బిల్ట్ అప్ ఏరియా యొక్క మొత్తం శాతంలో 60% పార్కింగ్ ప్రాంతాన్ని అందించాలి (అంతర్గత మార్గాలు, డ్రైవేవేలు, మెట్లు మొదలైనవి). అదేవిధంగా పై నిబంధనల్లోని రూల్ 107(2) ప్రకారం బేస్మెంట్/సెల్లార్, స్టిల్ట్ ఫ్లోర్, ఓపెన్ స్పేస్ లేదా మల్టీ లెవల్ పార్కింగ్ కాంప్లెక్స్ పార్కింగ్ స్థలాన్ని కల్పించవచ్చు. రూల్ 107 (2)లో, వివిధ రకాల పార్కింగ్ స్థలాలను వివరించేటప్పుడు ఉపయోగించిన పదం "లేదా". అందువల్ల, స్టిల్ట్ పార్కింగ్ ప్రాంతానికి బదులుగా సెల్లార్ పార్కింగ్ ప్రాంతాన్ని అందించినప్పుడు, దానిని పర్మిట్ ఆర్డర్ ఉల్లంఘన లేదా ఉల్లంఘనగా పరిగణించలేము. సెల్లార్ పార్కింగ్ ఏరియాలో కూడా అవకతవకలు జరుగుతున్నాయని, ఇది చుట్టుపక్కల ప్రాపర్టీ యజమానుల హక్కులకు భంగం కలిగిస్తుందని, కనెక్టెడ్ వీధులు లేదా వీధుల్లో సాధారణ ప్రజల రాకపోకలకు ఆటంకం ఏర్పడుతుందని, సబ్జెక్ట్ బిల్డింగ్ ముల్టీప్లెక్స్ సందర్భకులకు అసౌకర్యం కలుగుతుందని ప్రతివాదుల వాదన కాదు. సబ్జెక్ట్ బిల్డింగ్-మల్టీప్లెక్స్ సెల్లార్ పార్కింగ్ ఏరియాను ఏర్పాటు చేయడం



2023:ఏపీ హైకోర్టు:20816

26.09.2019 నాటి పర్మిట్ ఆర్డర్లోని కండిషన్ నంబర్ 13, రూల్ 2 (133), రూల్ 2 (14), రూల్ 3 (33), రూల్ 111, రూల్ 107 ఆఫ్ ది ఏపీ బిల్డింగ్ రూల్స్ 2017 నిబంధనలను నెరవేరుస్తుంది.

9. పైన పేర్కొన్న కారణాల వల్ల, 14.02.2023 నాటి ప్రతివాదుల చర్య సమర్థనీయం కాదు మరియు దానిని కొట్టివేయడానికి బాధ్యత వహిస్తుంది. దీని ప్రకారం షాపింగ్ మార్ల కమ్ మల్టీప్లెక్స్ అనే సబ్జెక్టుకు బిల్డింగ్ పర్మిషన్ నెంబర్ 1070/0035/బీ/ఎంసీపీ/ఎంఎస్/2019 తేదీ 26.09.2019 ప్రకారం నిరభ్యంతర పత్రం జారీ చేసే అంశాన్ని పరిగణనలోకి తీసుకోవాలని ప్రతివాదులను ఆదేశిస్తూ నిర్ణయం తీసుకుంది.

10. దీని ప్రకారం రిట్ పిటిషన్ కు అనుమతి ఉంటుంది. ఖర్చులు లేవు.

దీనికి కొనసాగింపుగా పెండింగ్ లో ఉన్న ఇతర దరఖాస్తులు ఏవైనా ఉంటే వాటిని కూడా మూసివేయనున్నారు.

న్యాయమూర్తి బి.కృష్ణమోహన్

04.07.2023.

గమనిక: ఎల్ఆర్ కాపీ మార్క్ చేయాలి

B/o. LMV/UPS