

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ്- എറണാകുളം ജില്ലയിലെ മരട് നഗരസഭയിൽ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് ലംഘിച്ച് കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തിയത് - ലൈസൻസി ശ്രീ.പി.ആർ.പ്രദീപ്കുമാറിന്റെ രജിസ്ട്രേഷൻ കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ റദ്ദ് ചെയ്തത് - അപ്പീൽ ഹർജി -തീർപ്പാക്കി -- ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ (സാധാ) നമ്പർ 2607/16/തസ്വഭവ

തീയതി തിരുവനന്തപുരം 5/9/2016

- പരാമർശം:- 1) കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ 16/06/2016 ലെ ജി6-3510/2014 നം ഉത്തരവ്.
- 2 ശ്രീ പി.ആർ പ്രദീപ്കുമാർ 2/7/2016 ൽ സർക്കാരിന് സമർപ്പിച്ച അപ്പീൽ ഹർജി.
- 3) മരട് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയുടെ 30/7/2016 ലെ ഇ 5-7257/2016 നമ്പർ കത്ത്.
- 4) കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ 26/7/2016 ലെ ജി6/3510/2014 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

എറണാകുളം ജില്ലയിലെ മരട് നഗരസഭയിൽ സർവ്വെ നമ്പർ 315/1 ൽപ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് ലംഘിച്ച് കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടത്തിയതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ലൈസൻസി ശ്രീ.പി.ആർ.പ്രദീപ്കുമാറിന്റെ 'സൂപ്പർവൈസർ എ രജിസ്ട്രേഷൻ രജിസ്റ്ററിംഗ് അധികാരിയായ കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ്ചട്ടം 153 (8) പ്രകാരം 27/6/16 മുതൽ ഒരു വർഷത്തേക്ക് സസ്പെന്റ് ചെയ്തുകൊണ്ട് പരാമർശം(1) പ്രകാരം ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചു

2) മേൽ പറഞ്ഞ ഉത്തരവിനെതിരെ, ശ്രീ.പി.ആർ.പ്രദീപ്കുമാർ പരാമർശം(2) പ്രകാരം 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ്ചട്ടം 153 (9) പ്രകാരം സർക്കാരിന് അപ്പീൽ ഹർജി സമർപ്പിച്ചു.

3) പ്രസ്തുത അപ്പീൽ ഹർജി സംബന്ധമായി അപ്പീൽ വാദിയെ 3/8/2016 ൽ തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ് ഗവൺമെന്റ് അണ്ടർ സെക്രട്ടറി നേരിട്ട് കേട്ടു

4) മേൽപ്പറഞ്ഞ അപ്പീലിലും നേരിട്ട് കേട്ടപ്പോഴുമായി താഴെപ്പറയുന്ന വാദ മുഖങ്ങൾ അപ്പീൽ വാദി ബോധിപ്പിച്ചു.

i)മരട് നഗരസഭയിലെ 315/1 ൽപ്പെട്ട സ്ഥലത്ത് റെസിഡൻഷ്യൽ ആവശ്യത്തിനു കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് തെറ്റായി പ്ലാൻ വരച്ച് നൽകുകയും, കെ.എം.ബി.ആർ ചട്ടലംഘനം നടത്തുകയും ചെയ്തതായി ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ (വിജിലൻസ്) റിപ്പോർട്ട്

ചെയ്തതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തനിയ്ക്കെതിരെ നടപടി സ്വീകരിക്കുന്നതിൽ വിശദീകരണം നൽകുവാനാണ് 1.12.2014 ലെ ജി 6/3510/14 നമ്പർ നോട്ടീസ് പ്രകാരം കൊച്ചിനഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ തന്നോടാവശ്യപ്പെട്ടത് റെസിഡൻഷ്യൽ ആവശ്യത്തിനു വേണ്ടി താൻ വരച്ച് നൽകിയ പ്ലാനിൽ ഒരു തെറ്റും ഉണ്ടായിരുന്നില്ല.

ii) Annexure A1-നോട്ടീസിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ വിജിലൻസിന്റെ റിപ്പോർട്ടിനെക്കുറിച്ച് പരാമർശിച്ചിട്ടുണ്ടെങ്കിലും ടി റിപ്പോർട്ടിന്റെ കോപ്പി ഇതുവരെ തനിക്ക് നൽകുകയോ, ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ വിശദീകരണം ആരായുകയോ ചെയ്തിട്ടില്ല. അതിനാൽ ടി റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ എന്ന മട്ടിൽ തനിക്കെതിരെ കടുത്ത നടപടി സ്വീകരിച്ചത് തികഞ്ഞ സാമാന്യ നീതി നിഷേധമാണ്.

iii) മൂന്ന് നിലകളിലായി റെസിഡൻഷ്യൽ ആവശ്യത്തിനായി പാസാക്കിയ പ്ലാനിന്റെ നിർമ്മാണം ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ പ്ലാൻ പ്രകാരം പൂർത്തിയാക്കിയപ്പോൾ ഉടമസ്ഥൻ Partial Occupancy Commercial വിഭാഗത്തിൽ ചെയ്തു കിട്ടുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു. അത് കെട്ടിടം ഉടമയുടെ മാത്രം ഉത്തരവാദിത്വത്തിൽ നിയമാനുസൃതം ചെയ്തതാണ്. അപ്രകാരം ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ പാസ്സാക്കിയ പ്ലാനിംഗിന് പൂർണ്ണവിധേയമായി മാത്രം പണി തീർത്തശേഷം കെട്ടിടം ഉടമ Occupancy ചെയ്തതിന് വേണ്ടി അപേക്ഷിക്കുകയാണ് ഉണ്ടായത്. കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് വേണ്ടി താൻ വരച്ച് നൽകിയ പ്ലാനെല്ലാം കെ എം ബി ആർ ചട്ടത്തിന് പൂർണ്ണമായും വിധേയമായിട്ടാണ്.

iv) കെട്ടിടത്തിന് നിയമ വിധേയമായിത്തന്നെയാണ് Partial Occupancy നൽകിയിട്ടുള്ളതെന്ന് മരട് നഗരസഭയുടെ മുനിസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി 23/2/2015 ലെ E2(A3)240/11 നമ്പർ കത്തിൽ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. ടി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് റദ്ദാക്കാതെ, ടി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയവർക്കെതിരെ നടപടി സ്വീകരിക്കാതെ, തന്നെ മാത്രം തെരഞ്ഞു പിടിച്ച് നടപടി സ്വീകരിച്ചത് ദുരുദ്ദേശ്യപരവും രാഷ്ട്രീയപക പോക്കൽ കാരണവുമാണ്.

ആയതിനാൽ കൊച്ചിനഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ 16.6.2016 ലെ ഉത്തരവ് റദ്ദ് ചെയ്യണം.

5) മേൽപ്പറഞ്ഞ അപ്പീൽ ഹർജിയിലെ വാദങ്ങൾ പരാമർശം (3) ലെ മരട് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ടും പരാമർശം (4) ലെ കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ റിപ്പോർട്ടും, ബന്ധപ്പെട്ട സർക്കാർ തീർപ്പ് ഫയലും സഹിതം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. എറണാകുളം ജില്ലയിലെ മരട് നഗരസഭാ പരിധിയിൽ വരുന്ന ബ്ലോക്ക് നമ്പർ 14 റീ-സർവ്വേ നമ്പർ 315/1 ൽപ്പെട്ട വസ്തുവിൽ ശ്രീ.ഗോപാലകൃഷ്ണൻ നായർ, അണ്ടിപ്പിള്ളി ഹൗസ്, നെട്ടൂർ എന്ന വിലാസക്കാരൻ സെപ്ഷ്യൽ റെസിഡൻസ് മിക്സ്ഡ് സോണിൽ ഗ്രൗണ്ട് ഫ്ലോർ, ഫസ്റ്റ് ഫ്ലോർ, സെക്കന്റ് ഫ്ലോർ എന്നീ നിലകളിലായി 405 മീറ്റർ സ്ക്വയർ കെട്ടിടത്തിന് മരട് നഗരസഭ മുന്പാകെ 10/1/2011 ൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുകയും ആയത് പരിഗണിച്ച് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി 1.2.2011 ൽ A3-240/2011 നമ്പർ പെർമിറ്റ് അനുവദിയ്ക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ടി കെട്ടിട നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് 23/8/2012 ൽ സീനിയർ ടൗൺപ്ലാനിംഗ് വിജിലൻസ് വിഭാഗം പരിശോധന നടത്തി താഴെപ്പറയുന്ന റിപ്പോർട്ട് നൽകിയിരുന്നു.

Permit No.A3-240/2011/dt 01.02.2011

Front Veerandha is projecting into front open space, there by violating the front open space which is 3m as per plan and also violating Rule 25.

Staircase is provided in the floor plans; but not shown in the site plan. It also violates the side open space. Since there is a road in that side, it violates Rule 254 also(site not inspected) .

മേൽപ്പറഞ്ഞ കെട്ടിട നിർമ്മാണ അനുമതിയുടെ കാലാവധി 31.1.2014 ൽ അവസാനിക്കുന്നതിനാൽ ടി പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിന് 1.2.2014 ൽ കെട്ടിടമുടമ സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ പരിഗണിച്ച് ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകുന്നതിന് നിയമ തടസ്സമുണ്ടോ എന്ന് മരട് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറി ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനർ വിജിലൻസ് വിഭാഗത്തോട് 20/3/2014 ലെ കത്തിൽ ആരാഞ്ഞിരുന്നു.


6) മേൽപ്പറഞ്ഞ കത്ത് കണക്കിലെടുത്ത് ഡെപ്യൂട്ടി ടൗൺപ്ലാനർ വിജിലൻസ് സ്ഥല സന്ദർശനം നടത്തി. കെട്ടിടത്തിന് Rule 24(3) , Rule 25, Rule 34, Rule 104(2), Rule 24(5) എന്നിവയുടെ ലംഘനമുണ്ടെന്നും പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാനാവില്ല എന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ 5.6.2014 ൽ സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് നൽകി. കൂടാതെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് 99 ലംഘിച്ച് അപ്രവൃത്തി നൽകിയ ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കെതിരെയും റൂൾ 4(3)പാലിക്കാതെ Partial Occupancy നൽകിയവർക്കെതിരെയും നടപടി സ്വീകരിക്കണമെന്നും, തെറ്റായ പ്ലാൻ വരച്ച് നൽകിയ ലൈസൻസി ശ്രീ.പി.ആർ പ്രദീപ് കുമാറിനെതിരെ (No.D-78/2016/1784 SA) നടപടി സ്വീകരിക്കണമെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ വിജിലൻസ് ശുപാർശ ചെയ്തിരുന്നു. തുടർന്ന് പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാനാവില്ലെന്ന് സർക്കാർ മരട് നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയെ 22/9/2014 ൽ കത്തുപ്രകാരം അറിയിച്ചു. ഈ റിപ്പോർട്ട് കണക്കിലെടുത്ത് ചട്ടലംഘനത്തോടെ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച ഉദ്യോഗസ്ഥരുടെ പേരു വിവരം സർക്കാർ ആവശ്യപ്പെട്ടു.

7) മേൽപ്പറഞ്ഞ സാഹചര്യത്തിൽ കെട്ടിടത്തിന് നിയമവിധേയമായി തന്നെയാണ് Partial Occupancy നൽകിയതെന്ന നഗരസഭാ സെക്രട്ടറിയുടെ 23.2.2015 ലെ കത്തിലെ റിപ്പോർട്ടിംഗ് ലൈസൻസിയെ കുറ്റവിമുക്തനാക്കുവാൻ പര്യാപ്തമല്ല. മരട് നഗരസഭയുടെ A3-240/2011 നമ്പർ ഫയൽ പരിശോധിച്ചതിൽ അംഗീകരിച്ച പ്ലാനിന് വരുദ്ധ്യമായി ഒക്കുപൻസി ചെയ്ഞ്ച് വരുത്തി Partial Completion Plan നഗരസഭയിൽ സമർപ്പിച്ചിരിക്കുന്നത് ലൈസൻസി ശ്രീ.പി.ആർ.പ്രദീപ്കുമാർ തന്നെയാണ്. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് ചട്ടം 153 പ്രകാരം ചട്ടങ്ങളും നിയമങ്ങളും പാലിച്ച് പ്ലാൻ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് ലൈസൻസി ബാധ്യസ്ഥനാണ്. ചട്ടങ്ങൾ ലംഘിച്ചുള്ള നിർമ്മാണ പ്രവർത്തനത്തിന് കൂട്ട് നിൽക്കുകയും, അനധികൃതമായി ഒക്കുപൻസിയ്യിൽ മാറ്റം വരുത്തി ക്ലംപ്പീഷൻ പ്ലാൻ സമർപ്പിക്കുകയും ചെയ്ത അപ്പീൽവാദിയുടെ നടപടി ക്രമവിരുദ്ധമാണ്. Annexure A1- നോട്ടീസിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ വിജിലൻസിന്റെ റിപ്പോർട്ടിനെക്കുറിച്ച് പറയുന്നുണ്ടെങ്കിലും ടി റിപ്പോർട്ട് തനിക്ക് ലഭിച്ചിട്ടില്ല എന്ന വാദവും ശരിയല്ല. കാരണം Annexure A1- നോട്ടീസിൽ സി റി പി റിപ്പോർട്ടിലെ കണ്ടെത്തലുകളെക്കുറിച്ച് വിശദമാക്കിയിട്ടില്ല. ടി റിപ്പോർട്ട് Annexure A1- നോട്ടീസിനൊപ്പം ലൈസൻസിക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ട് എന്നാണ് കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ ഹിയറിംഗ് വേളയിൽ ബോധിപ്പിച്ചത്. Annexure A1- നോട്ടീസിന് അപ്പീൽ വാദി സമർപ്പിച്ച മറുപടിയിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്) ന്റെ റിപ്പോർട്ടിൽ പരാമർശിക്കുന്ന ചട്ടലംഘനം നടത്തിയ റൂളുകൾ ഒന്നൊഴിയാതെ നിരാകരിച്ചിട്ടുണ്ട്. അതിനാൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ റിപ്പോർട്ട് അപ്പീൽ വാദിക്ക് ലഭിച്ചിട്ടുണ്ട്. രജിസ്ട്രേഷൻ ഒരു വർഷത്തേക്ക് റദ്ദ് ചെയ്യുന്നതിന് മുമ്പ് കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ബിൽഡിംഗ് റൂൾസ് ചട്ടം 153(8) പ്രകാരമുള്ള മതിയായ അവസരം, കൊച്ചി റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ അപ്പീൽ വാദിക്ക് നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

8) മേൽപ്പറഞ്ഞ സാഹചര്യത്തിൽ കൊച്ചി നഗരകാര്യ റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടറുടെ പരാമർശം ഒന്നിലെ ഉത്തരവിനെതിരേ ലൈസൻസി ശ്രീ.പി.ആർ പ്രദീപ്കുമാർ സമർപ്പിച്ച പരാമർശം രണ്ടിലെ അപ്പീലിലെ വാദങ്ങൾ സ്വീകാര്യമായവയല്ല. ആയതിനാൽ പ്രസ്തുത അപ്പീൽ നിരസിച്ചുകൊണ്ട് ഇതിനാൽ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിയ്ക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)  
അബൂൾ കലാം. എം  
അണ്ടർ സെക്രട്ടറി

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം  
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്)  
റീജിയണൽ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ, നഗരകാര്യ വകുപ്പ്, എറണാകുളം  
ശ്രീ.പി.കെ .പ്രദീപ്കുമാർ, പ്രദീപ് ഭവൻ, പനങ്ങാട് പി.ഒ എറണാകുളം 682 506(By Speed Post)  
അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ആഡിറ്റ്), തിരുവനന്തപുരം  
സെക്രട്ടറി, മരട് നഗരസഭ  
ഡയറക്ടർ, കേരള സ്റ്റേറ്റ് ആഡിറ്റ് ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റ്  
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ തിരുവനന്തപുരം (ഈ ഉത്തരവ്  
വെബ്സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുവാനായി)  
കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം  
  
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ