

0

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ



സംഗ്രഹം

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് എറണാകുളം ജില്ല- കീഴ്വാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്- ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുന്പാകെ ശ്രീ. പി.സി. ഉസ്മാൻ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 7011/2023 നമ്പർ കേസിന്റെ 10/04/2023 തീയതിയിലെ ഇടക്കാല ഉത്തരവ് നടപ്പിലാക്കി- ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർ ബി) വകുപ്പ്

G.O.(Rt)No.1638/2023/LSGD തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 11-08-2023

- പരാമർശം:-
1. ശ്രീ. പി.സി. ഉസ്മാൻ സമർപ്പിച്ച 04/01/2023 തീയതിയിലെ അപേക്ഷ.
 2. ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ WP(C) 7011/2023 നമ്പർ കേസിന്റെ 10/04/2023 തീയതിയിലെ ഇടക്കാല ഉത്തരവ്.
 3. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 07/07/2023 തീയതിയിലെ LSGD/PD/35363/2023-TCPB2 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

എറണാകുളം ജില്ലയിലെ കീഴ്വാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ Residential Apartment & Villas എന്ന പ്രോജക്റ്റുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നത് സംബന്ധിച്ച് ശ്രീ. പി.സി. ഉസ്മാൻ ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുൻപാകെ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C)7011/2023 നമ്പർ കേസിൽ ബഹു. ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച പരാമർശം (2) ഇടക്കാല ഉത്തരവിൽ ടിയാൻ സമർപ്പിച്ച Ext P5 അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നതിന്, കേസിലെ രണ്ടാം കക്ഷിയായ സർക്കാരിനോടാവശ്യപ്പെട്ടിരുന്നു. പരാമർശം (1) പ്രകാരം പ്രസ്തുത അപേക്ഷ, അപേക്ഷകൻ സർക്കാരിലും ലഭ്യമാക്കിയിരുന്നു. ടി അപേക്ഷയിൻമേൽ പരാമർശം (3)പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ അഭിപ്രായം ലഭ്യമാക്കിയിരുന്നു.

2. പരാമർശം (3) റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം ആലുവ- പെരുമ്പാവൂർ റോഡിൽ തോട്ടമുഖം ജംഗ്ഷനിൽ നിന്നും ഏകദേശം 1 കി.മീ ദൂരത്താണ് ടി നിർമ്മാണം നടന്ന പ്ലോട്ട് സ്ഥിതിചെയ്യുന്നത്. പ്ലോട്ട് അതിർത്തികൾ വ്യക്തമായി അറിയാൻ കഴിയുന്നില്ല, പ്ലോട്ടിന്റെ ഭൂരിഭാഗവും കൃഷിചെയ്യാത്ത പാടശേഖരം ആയാണ് കാണപ്പെടുന്നത്. നിലവിൽ പ്ലോട്ടിൽ GF+15 നിലകളോട് കൂടിയ ഒരു apartment building structure wall work തീർന്ന നിലയിലും 5 വീല്ലുകൾ പൂർത്തിയായ നിലയിലും, ആയതിൽ ഒരേണ്ണം ഫിനിഷിംഗ് വർക്ക് തീർന്ന നിലയിലുമാണ്. പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് RDO യുടെ ഉത്തരവിന്റെ

അടിസ്ഥാനത്തിലാണ് GF+ 15 വരുന്ന apartment കെട്ടിടം & villas ന് 15/02//2010 തീയതിയിൽ പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയത്. 2010 ൽ പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയ പ്രസ്തുത നിർമ്മാണത്തിന് രണ്ട് പ്രാവശ്യം പെർമിറ്റ് extension നൽകി. റീ സർവ്വേ നമ്പർ 22/1-2,22/1-6-2, 29/4-3, 29/6, 29 /7 ൽ ഉൾപ്പെട്ട 38.16 ആർ സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ച 10649.52 ച.മീ ഏരിയ വരുന്ന apartment കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിലേക്കും തുടർനിർമ്മാണത്തിനുമായി പരാതികാരൻ 26/05/2022 തീയതിയിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചു. RDO യുടെ ആദ്യ ഉത്തരവിന്റെ കാലാവധി ഒരു വർഷത്തേക്ക് നല്കിയിട്ടുള്ളതും ടി ഉത്തരവിൽ എന്ത് ആവശ്യത്തിന് വേണ്ടിയാണ് പരിവർത്തന അനുമതി നൽകിയതെന്നും വ്യക്തമാക്കിയിട്ടില്ലാത്തതുമാണ്. എന്നാൽ പുതുക്കി നൽകിയ ഉത്തരവിൽ നിർമ്മാണ ആവശ്യത്തിന് എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആവശ്യമായ NOC കൾ ലഭ്യമാക്കണം എന്ന നിബന്ധനയോടെയാണ് 2010 ൽ പെർമിറ്റ് നൽകിയത്. എന്നാൽ ആയത് ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ല. റവന്യൂ രേഖകളിൽ പുരയിടമായി രേഖപ്പെടുത്തിയ വസ്തുവിൽ നിന്ന് റോഡ് വികസനത്തിന് വേണ്ടി വസ്തു എടുത്തിട്ടുള്ളതിനാൽ സൈറ്റിലെ അളവുകളിൽ അവികൃതത ഉള്ളതായും വസ്തു കൈമാറ്റം മൂലം പ്ലോട്ട് ഏരിയയിൽ കുറവ് വന്നതിനാൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകിയിരുന്നതുമില്ല. Basement floor ഉൾപ്പെടെ വെള്ളം കയറുന്ന അവസ്ഥയിലുള്ള ഭൂപ്രദേശമായി കാണുന്നതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ Structural Stability സംബന്ധിച്ച് ആശങ്ക ഉണ്ട്. Structural Stability സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ഹാജരാക്കിയിട്ടുമില്ല.

3. മേൽ വിവരങ്ങളോടൊപ്പം 06.06.2007 ലെ G.O(Ms) No. 150/2007/LSGD പ്രകാരം എല്ലാ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തുകൾക്കും KMBR 1999 ബാധകമാക്കി സർക്കാർ ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള പ്രകാരമാണ് ടി നിർമ്മാണത്തിനും പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ചതെന്നും പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ച സമയത്ത് ബാധകമായിരുന്ന 16.12.2009 ലെ G.O(Ms)No. 249/2009 LSGD പ്രകാരം exceeding 40 dwelling units up to 80 dwelling unit വരെ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെയും 80 dwelling units ന് കൂടുതലാണെങ്കിൽ ചീഫ് ടൗൺപ്ലാനറുടെയും ലേ-ഔട്ട് അംഗീകാരം ആവശ്യമായിരുന്നുവെന്നും എന്നാൽ മേൽപ്പരാമർശിത നിർമ്മാണത്തിന് ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം ലഭ്യമാക്കിയിട്ടുള്ളതായി കാണുന്നില്ലായെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. നിവേദനത്തിൽ നിന്നും 84 dwelling units ആണെന്ന് കാണുന്നുവെന്നും Permit Extension ന് 2016 ൽ വീണ്ടും അപേക്ഷിച്ചുവെങ്കിലും Permit extent ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതാണെന്നും കൂടാതെ Transfer of plot നടന്നിട്ടുള്ളതിനാൽ revised permit സെക്രട്ടറി അനുവദിച്ചിട്ടില്ലായെന്നും പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിന്റെ ഭൂരിഭാഗവും പാടശേഖരമായ് കാണുന്നുവെന്ന് സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും KPBR 2019 ചട്ടം 19(5) പ്രകാരം പെർമിറ്റ് invalid ആയതിനാൽ നിലവിലെ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം permit ലഭ്യമാക്കേണ്ടതാണെന്നും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ബോധ്യപ്പെട്ടു. തുകയുണ്ടായി.

4. റീ സർവ്വേ നമ്പർ 22/1-2,22/1-6-2, 29/4-3, 29/6, 29 /7 ൽ ഉൾപ്പെട്ട 38.16 ആർ സ്ഥലത്ത് നിർമ്മിച്ച

10649.52 ച.മീ ഏരിയ വരുന്ന apartment കെട്ടിടം & villas ഉൾപ്പെടുന്ന നിർമ്മാണത്തിൽ ടി സ്ഥലത്തെ 29/4-3, 29/6, 29 /7 ഭാഗം ഭൂമി ഇപ്പോളും നിലമാണ്. ആയത് നിലവിലും പരിവർത്തനപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. 15.02.2010 ൽ പഞ്ചായത്ത് ടി നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് നൽകിയത് ടി ഭൂമിയ്ക്ക് RDO പരിവർത്തനാനുമതി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിലായിരുന്നുവെന്ന് കാണുന്നു. ടി പരിവർത്തനാനുമതി 1 വർഷത്തക്കാണ് നൽകിയതെങ്കിലും ടി പെർമിറ്റ് കാലാവധി നീട്ടുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ പരിഗണിച്ച മുറയ്ക്ക്, ടി പരിവർത്തനാനുമതി . RDOയുടെ അഭിപ്രായത്തിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ദീർഘിപ്പിച്ചു നൽകുകയും, തുടർന്ന് Permit extensionനും നൽകിയിരുന്നുവെന്ന് കാണുന്നു. 2016 വരെ മാത്രമാണ് ഇത്തരത്തിൽ extension നൽകിയിരുന്നത്. അപ്രകാരം പെർമിറ്റ് 14.06.2016 വരെ പ്രാബല്യത്തിൽ പുതുക്കി നൽകിയിട്ടുണ്ട്. എന്നിരിക്കിലും, ടി നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചിരുന്നില്ല. വീണ്ടും പെർമിറ്റ് പുതുക്കുവാൻ 04.02.2016 ൽ അപേക്ഷ ലഭിച്ചുവെങ്കിലും, ടി പ്ലോട്ട് ഏരിയയിൽ, വസ്തുക്കൈമാറ്റംമൂലം കുറവ് വന്നതിനാൽ, KPBR 1999, 2019, 15 A(11) പ്രകാരം അംഗീകൃത പ്ലാനിന്റെ ഒരു ഭാഗം മറ്റൊരു വ്യക്തിക്ക് കൈമാറ്റം ചെയ്യപ്പെട്ടതിനാൽ (Transfer of plot)) പെർമിറ്റ് പുതുക്കുവാൻ അപേക്ഷിക്കുവാനാകില്ല എന്നതിനാൽ ടി ചട്ടാനുസരണം പഞ്ചായത്ത് ടിയുടെ പെർമിറ്റ് അപേക്ഷ പുതുക്കുവാനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിച്ചിരുന്നു.

5. മേൽ സാഹചര്യത്തിലും, അതു കൂടാതെ ടി പ്ലോട്ടിന്റെ ഭൂരിഭാഗവും നിലമായതിനാലും, ആയത് പരിവർത്തനപ്പെടുത്താതിരുന്ന സാഹചര്യത്തിലും, ടി പെർമിറ്റ് നിയമാനുസൃതം പുതുക്കുവാൻ കഴിയുന്നതല്ല. അതേ സമയം പെർമിറ്റ് invalid ആയതിനാൽ ആയതു നീട്ടിക്കൊടുക്കുന്ന വിഷയം സംബന്ധിച്ച് തീരുമാനവും കൈക്കൊള്ളേണ്ടതുണ്ട്.

6. ആദ്യത്തെ 10 വർഷത്തേക്ക് മാത്രമേ പെർമിറ്റ് ദീർഘിപ്പിക്കുവാൻ പഞ്ചായത്തിന് അധികാരമുള്ളൂ. തുടർന്നുള്ള സമയം KPBR,2019 പ്രകാരം IXth Committee യ്ക്കാണ്. ആയത് നിലവിൽ ജില്ലാതല കമ്മിറ്റികളിലാണ് നിക്ഷിപ്തമാക്കിയിട്ടുള്ളത്.

7. ടി നിർമ്മാണത്തിന് 15/02/2010 തീയതിയിലാണ് ആദ്യമായി പെർമിറ്റ് ലഭ്യമാക്കിയത്. തുടർന്ന് 2016 വരെ മാത്രമേ പഞ്ചായത്ത് പെർമിറ്റ് നീട്ടി നൽകിയിട്ടുള്ളൂ. 04.02.2016 പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചുവെങ്കിലും, ടി ഭൂമി തരംമാറ്റാത്തതിനാൽ നിയമാനുസൃതം പഞ്ചായത്ത് നിരസിച്ചിരുന്നു.

8. ശേഷം നിർമ്മാണം നടന്നുവെങ്കിലും, ഈ വിഷയത്തിൽ അപേക്ഷയുമായി ഉടമ പഞ്ചായത്തിനെ 26.05.2022 വരെ സമീപിച്ചിട്ടില്ല എന്നു നിലവിലെ രേഖകളിൽ നിന്നും ബന്ധപ്പെട്ട റിപ്പോർട്ടുകളിൽ നിന്നും

വ്യക്തമാക്കുന്നു.

9. 26.05.2022 ൽത്തന്നെ പഞ്ചായത്തിൽ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചത് പെർമിറ്റ് Extension എന്ന വിഷയത്തിലല്ല. പകരം ടി റസിഡൻഷ്യൽ അപ്പാർട്ട്മെന്റിന്റെ പൂർത്തീകരിച്ച 10649.52 ച.മീ നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുവാനും തുടർ നിർമ്മാണ അനുമതിയ്ക്കാണ് എന്ന് ടി അപേക്ഷ നിരസിച്ച പഞ്ചായത്ത് പുറപ്പെടുവിച്ച 22.06.2022 ലെ SC3/968/2022 നം. ഉത്തരവിൽ വ്യക്തമാക്കുന്നു.

10. ഈ വിഷയത്തിൽ പെർമിറ്റ് ദീർഘിപ്പിക്കുവാനായാണ് നിലവിൽ സർക്കാരിൽ ലഭ്യമാക്കിയ അപേക്ഷ. ആദ്യത്തെ 10 വർഷത്തെ extension കഴിഞ്ഞാൽ ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിക്കാണ് നിലവിൽ റഫർ ചെയ്യേണ്ടത്. അതേസമയം ടിയാന് ഇതുവരെ പഞ്ചായത്ത് 6 വർഷത്തേക്ക് മാത്രമേ രണ്ട് തവണയായി Permit Extension നൽകിയിട്ടുള്ളൂ. തുടർന്ന് Extension നായി 22.06.2022 ൽ അപേക്ഷ നൽകിയത് നിയമാനുസൃതം പഞ്ചായത്ത് നിരസിച്ചു.

11. ടിയാൻ നിലവിൽ ആവശ്യമായ NOC കൾ ലഭ്യമാക്കണം എന്ന നിബന്ധനയോടെയാണ് പെർമിറ്റ് ആദ്യം അനുവദിച്ചതെങ്കിലും, അവ നിലവിലും ഹാജരാക്കിയിട്ടില്ലായെന്ന് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

12. ഭൂമി തരം മാറ്റണമെന്ന നിബന്ധനയോടെയാണ് പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ചതെങ്കിലും, ആയതും നടപ്പായിട്ടില്ല. കൂടാതെ Transfer of plot നടന്നിട്ടുള്ളതിനാൽ revised permit സെക്രട്ടറി അനുവദിച്ചിട്ടില്ല. പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിന്റെ ഭൂരിഭാഗവും പാടശേഖരമായ കാണുന്നുവെന്ന് സീനിയർ ടൗൺപ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ടി ഭൂമി നിലവിൽ പരിവർത്തനപ്പെടുത്താത്തതിനാൽ പെർമിറ്റ് ദീർഘിപ്പിക്കുവാനായി, ജില്ലാതല കമ്മിറ്റിക്ക് റഫർ ചെയ്യുന്നതിനും കഴിയുന്നതല്ല.

13. അപ്രകാരം structural Stability certificate ഹാജരാക്കാത്തതും ഭൂമി തരം മാറ്റാത്തതും, യഥാസമയം Permit extension നായി അപേക്ഷിക്കാതെ നിർമ്മാണം തുടർന്നതും ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലേൗട്ട് അപ്രൂവൽ വാങ്ങാത്തതും (80 dwelling ൽ കൂടുതൽ ആയതിനാൽ), transfer of plot നടന്നത് തുടങ്ങിയ നിരവധി കാരണങ്ങളാൽ ഈ വിഷയം വിശദമായി പരിശോധിക്കപ്പെടേണ്ടതുണ്ട്. അതേ സമയമാണ് ബഹു. ഹൈക്കോടതി പരാമർശം(1) പ്രകാരം ഇടക്കാല ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ളത്. മേൽപ്പറഞ്ഞ നിരവധി ന്യൂനതകൾ ഉള്ള സാഹചര്യത്തിൽ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറും ഈ വിഷയത്തിൽ അനുകൂല അഭിപ്രായം രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.

14. മേൽ വിവരിച്ച വസ്തുക്കളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. നിലവിലെ സാഹചര്യത്തിൽ, ഈ വിഷയം വസ്തുനിഷ്ഠമായി പരിശോധിച്ചാൽ മാത്രമേ ഉചിതമായ തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളുവാൻ സാധ്യമാകുകയുള്ളൂ. അതായത് ശരിയായ ഒരു അന്വേഷണം കൂടി ബന്ധപ്പെട്ട ഏജൻസി മുഖേന നടത്തി, അപ്രകാരം സ്ഥലപരിശോധന നടത്തി, ബന്ധപ്പെട്ട രേഖകൾ സഹിതം പരിശോധിച്ച് വ്യക്തമായ വിവരങ്ങൾ ശേഖരിച്ചാൽ മാത്രമേ ടി വിഷയത്തിന്റെ യഥാർഥ വസ്തുതകൾ കണ്ടെത്തുവാനും അപ്രകാരം ചട്ടാനുസരണം സ്വീകരിക്കേണ്ട തുടർ നടപടി സംബന്ധിച്ച ഉചിതമായി തീരുമാനിക്കുവാനും സാധിക്കുകയുള്ളൂ.

15. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ എറണാകുളം ജില്ലയിലെ കീഴ്വാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ Residential Apartment & Villas എന്ന Project മായി ബന്ധപ്പെട്ട് കെട്ടിടനിർമ്മാണ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിന് ശ്രീ. പി.സി. ഉസ്മാൻ സമർപ്പിച്ച, Ext P5 അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നതിനായി, പരാമർശ വിഷയം സംബന്ധിച്ച് അന്വേഷണം നടത്തി, ടി നിർമ്മാണ അനുമതി ദീർഘിപ്പിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് സ്വീകരിക്കാൻ കഴിയുന്ന നടപടികൾ സംബന്ധിച്ച് വ്യക്തമായ നടപടി ശുപാർശ സമർപ്പിക്കുവാൻ ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്) നെ ചുമതലപ്പെടുത്തി ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

16.ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ പരാമർശം (2) ഇടക്കാല ഉത്തരവ് ഇപ്രകാരം നടപ്പിലാക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
H MUHAMMED FAISAL
DEPUTY SECRETARY

ശ്രീ. പി.സി. ഉസ്മാൻ, Classic Leathers,
ഷൺമുഖം റോഡ്.പി.ഒ. കൊച്ചി. 682 031
അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ. കേരള. എറണാകുളം(ആമുഖ കത്തോടു കൂടി)
ഡയറക്ടർ. തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ (റൂറൽ)വകുപ്പ്. തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (വിജിലൻസ്) തിരുവനന്തപുരം.
പഞ്ചായത്ത് ഡെപ്യൂട്ടി ഡയറക്ടർ, എറണാകുളം.
സെക്രട്ടറി, കീഴ്വാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ. തിരുവനന്തപുരം.
(ഉത്തരവ് വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)
കരുതൽ ഫയൽ : ഓഫീസ് കോപ്പി.)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Suja S K
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ
Date: 14-08-2023 14:43:19

