

തൃശ്ശൂർ ജില്ലാ കളക്ടറുടെ നടപടിക്രമം

(ഹാജർ: ഹരിത വി കമാർ ഐ.എ.എസ്)

- വിഷയം: ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കൽ - തൃശ്ശൂർ ജില്ല - കൊടുങ്ങല്ലൂർ താലൂക്ക് - പുല്ലൂറ്റ്, ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജുകളിലായി പുല്ലൂറ്റ് സമാന്തര പാലം നിർമ്മാണം - അടിസ്ഥാനവില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് അംഗീകരിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.
- സൂചന: 1. റവന്യൂ (ബി) വകുപ്പിന്റെ 03.02.2021ലെ G.O.(Rt)No.433/2021/RD നം ഉത്തരവ്
2. തൃശ്ശൂർ പൊതുമരാമത്ത് നിരത്തുകൾ വിഭാഗം എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ 31.05.2017ലെ എ2-15/2017നമ്പർ കത്തും അർത്ഥനയും.
3. ജില്ലാ കളക്ടറുടെ 20.10.2017ലെ ഇ3/20270/2017 നമ്പർ നടപടിക്രമം
4. പൊതുമരാമത്ത് (പാലങ്ങൾ) വിഭാഗം എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ 30.01.2021തിയ്യതിയിലെ ഡി1-ജനറൽ-2021 നമ്പർ കത്ത്
5. KRFB - PMU, EKM-TSR യൂണിറ്റ് എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ AE-II/PU/KRFB - PMU, EKM-TSR/2021 നമ്പർ കത്ത്
6. തൃശ്ശൂർ എൽ എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ തഹസീൽദാരുടെ 23.05.2022ലെ ബി-1116/2017 നം കത്ത്.

ഉത്തരവ് നമ്പർ : DCTSR/7141/201/E3 തീയതി: 08-08-2022

തൃശ്ശൂർ ജില്ലാ കൊടുങ്ങല്ലൂർ താലൂക്ക് പുല്ലൂറ്റ്, ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജുകളിലെ വിവിധ സർവ്വെ നമ്പറുകളിലുൾപ്പെട്ട 0.1989 ഹെക്ടർ ഭൂമി റോഡ് നിർമ്മാണത്തിനായി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് വേണ്ടി സൂചന(1) പ്രകാരം സർക്കാർ ഉത്തരവും സൂചന(2) പ്രകാരം അർത്ഥനാധികാരിയായ തൃശ്ശൂർ പൊതുമരാമത്ത് നിരത്തുകൾ വിഭാഗം എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറിൽ നിന്നും നിർദ്ദിഷ്ട മാതൃകയിലുള്ള അർത്ഥനയും അനുബന്ധരേഖകളും ലഭ്യമായിട്ടുള്ളതാണ്. പ്രസ്തുത പദ്ധതിയുടെ സ്ഥലമെടുപ്പ് ഓഫീസറായി സ്പെഷ്യൽ തഹസീൽദാർ എൽ എ ജനറൽ തൃശ്ശൂരിനെ സൂചന(3) ലെ ഉത്തരവ് പ്രകാരം നിയമിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ഈ പദ്ധതിയുടെ തുടർനടപടികൾ എറണാകുളം പൊതുമരാമത്ത് പാലങ്ങൾ വിഭാഗം എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയറുടെ കാര്യാലയത്തിൽ നിന്നും കേരള റോഡ് ഫണ്ട് ബോർഡിലേക്ക് കൈമാറി നൽകിയിട്ടുള്ളതായി സൂചന(4) പ്രകാരം അറിയിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. 03.02.2021ലെ റവന്യൂ(ബി) വകുപ്പിന്റെ ഉത്തരവിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ സൂചന(5) പ്രകാരം പുതിയ അർത്ഥന അർത്ഥനാധികാരി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. ഈ പദ്ധതിയുടെ ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കലിൽ RFCT LARR Act 2013 അനുസരിക്കുന്ന നടപടികൾ പാലിക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ വില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിലേക്കായി വകുപ്പ് 26 പ്രകാരം അടിസ്ഥാനവില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കി തൃശ്ശൂർ(എൽ.എ) കിഫ്ബി , സ്പെഷ്യൽ തഹസീൽദാർ സൂചന(6) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട് റിപ്പോർട്ടിലെ പ്രസക്ത ഭാഗങ്ങൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

പ്രസ്തുത പദ്ധതിയ്ക്കായി ഏറ്റെടുക്കാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഭൂമി പുല്ലൂറ്റ് വില്ലേജ് സർവ്വെ 561/1, 561/2 ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജ് സർവ്വെ 1089/3, 376/6, 375/3, 373/3 എന്നിവയിൽ ഉൾപ്പെട്ട ഏകദേശം 0.1989 ഹെക്ടർ ആകുന്നു. ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമികൾ ബി.ടി.ആർ പ്രകാരം പുരയിടം നിലം എന്നീ കാറ്റഗറിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്. പുല്ലൂറ്റ്/ ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജുകൾ കൊടുങ്ങല്ലൂർ നഗരസഭാ അതിർത്തിയിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണെങ്കിലും കൊടുങ്ങല്ലൂർ നഗരത്തിന്റെ പ്രധാന ഭാഗങ്ങൾ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും നഗരസ്വഭാവമുള്ള സ്ഥലങ്ങളോട് ചേർന്ന് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജിലെ സ്ഥലങ്ങളാണ്. പുല്ലൂറ്റ് പാലത്തിന്റെ കീഴ് വശത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പുല്ലൂറ്റ് വില്ലേജിലെ സ്ഥലങ്ങളെ അപേക്ഷിച്ച് ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജിലെ സ്ഥലങ്ങൾ കൂടുതൽ വാണിജ്യപ്രാധാന്യമുള്ള സ്ഥലമായത് കൊണ്ടും കൊടുങ്ങല്ലൂർ ടൗണിനോട് അടുത്ത് കിടക്കുന്നത് കൊണ്ടും ഈ സ്ഥലത്ത് പൊതുവെ കമ്പോളവില ഉയർന്നതാണ്. ലോകമല്ലേശ്വരം വില്ലേജിലെ ആധാരങ്ങളിലും ന്യായവിലയിലും ഇക്കാര്യം പ്രതിഫലിക്കുന്നുമുണ്ട് ഭൂമിയുടെ വില നിർണ്ണയം നടത്തുന്നതിന് LARR Act 2013-ലെ സെക്ഷൻ 26 b വിശദീകരണം (1) പ്രകാരം 11(1) വിജ്ഞാപന തീയതിയായ 18/02/2022 (ഏറ്റെടുക്കുന്ന സ്ഥലത്ത് പരസ്യപ്പെടുത്തിയ തീയതി 14.02.2022) മുതൽ 3 വർഷം പിറകിലോട്ട് പൊന്നുംവില ഭൂമിയുടെ 5 കി.മീ ചുറ്റളവിൽ കൈമാറ്റം നടത്തിയിട്ടുള്ള കൈമാറ്റ വിലയാധാരങ്ങൾ പരിശോധിച്ചതിൽ പ്രകാരം പൊന്നും വില ഭൂമിയ്ക്ക്

സമവും സമാനവുമായ ഭൂമികളുടെ ലഭ്യമായ തീരാധാരങ്ങളാണ് ബി.വി.ആർ തയ്യാറാക്കുന്നതിനായി പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഇക്കാര്യങ്ങളെല്ലാം പരിഗണിച്ചും ഭൂമിയുടെ തരം, കിടപ്പ് എന്നിവ കണക്കിലെടുത്തും ഏറ്റെടുക്കാനുദ്ദേശിക്കുന്നതും വില നിശ്ചയിക്കേണ്ടതുമായ വസ്തുക്കളെ താഴെ പറയുംപ്രകാരം മൂന്ന് കാറ്റഗറികളായി തിരിച്ചിരിക്കുന്നു.

| കാറ്റഗറി | കാറ്റഗറിയുടെ സ്വഭാവം | വില്ലേജ് | സർവ്വെ നമ്പർ |
|----------|--|-------------|---------------|
| 1 | വാണിജ്യ പ്രാധാന്യമുള്ളതും നഗരത്തോട് കൂടുതൽ അടുത്തതുമായ ഭൂമി | ലോകമലേശ്വരം | 375/3, 1089/3 |
| 2 | വാണിജ്യ പ്രാധാന്യമുള്ളതും നഗരത്തോട് കൂടുതൽ അടുത്തതുമായ ഭൂമി(ബി.ടി.ആർ. പ്രകാരം നിലമായി രേഖപ്പെടുത്തിയതും നിലവിൽ പുരയിടമായി കിടക്കുന്നതും) | ലോകമലേശ്വരം | 373/3, 376/6 |
| 3. | PWD റോഡരികിലുള്ള ഭൂമി | പുല്ലൂറ്റ് | 561/1, 561/2 |

ഓരോ വിഭാഗത്തിലും വിൽപ്പനവില നിർണ്ണയത്തിനായി കണ്ടെത്തിയ ആധാരങ്ങളുടെ പട്ടിക ചുവടെ ചേർക്കുന്നു

കാറ്റഗറി I

കാറ്റഗറി I ൽ ഉൾപ്പെട്ട സ്ഥലങ്ങളുടെ വിലനിർണ്ണയത്തിനായി പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ള 8 ആധാരങ്ങളിൽ RFCT LARR Act 2013 സെക്ഷൻ 26 വിശദീകരണം 2 പ്രകാരം വിലനിർണ്ണയത്തിന് പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ള ഏറ്റവും വിലകൂടിയതും അനുയോജ്യമായ ആധാരങ്ങളുടെ 50% എണ്ണത്തിന്റെ ശരാശരി വില കണക്കാക്കുന്നതിനായി അപ്രകാരമുള്ള 8 എണ്ണത്തിൽ നിന്നും 4 ആധാരങ്ങളുടെ വില പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. അപ്രകാരമുള്ള 8 ൽ 4 ആധാരങ്ങളുടെ വില മുൻഗണനാക്രമത്തിൽ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

| ക്രമ നമ്പർ | ആധാര നമ്പർ | വില്ലേജ് | സർവ്വെ നമ്പർ | വിസ്തൃതി | വില ആർ ഒന്നിന് (₹) | വില സെന്റോന്നിന് |
|------------|------------|-------------|--------------|----------|--------------------|------------------|
| 1 | 2426/19 | ലോകമലേശ്വരം | 296/10 | 0.0505 | 1584158.416 | 641100.128 |
| | | | 296/5-2 | | | |
| | | | 355/1-2 | | | |
| | | | 489/2-1 | | | |
| 2 | 1242/21 | | 487/1-4 | 0.0360 | 777777.778 | 314762.354 |
| 3 | 1794/21 | | | | | |
| 4 | 1108/21 | | | | | |

ആർ ഒന്നിന്റെ ശരാശരി വില = 10,90,484.048

$((1584158.416 + 1200000 + 800000 + 777777.778) / 4)$

സെന്റോന്നിന്റെ ശരാശരി വില = 4,41,312.849

കാറ്റഗറി II

ലോകമലേശ്വരം വില്ലേജിൽ ഉൾപ്പെടുന്ന സർവ്വെ നമ്പർ 373/3, 376/6 എന്നീ സ്ഥലങ്ങൾ കാറ്റഗറി I ൽ ഉൾപ്പെട്ട മറ്റു സ്ഥലങ്ങളോട് സമാനമായി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും ഒരേ നിരപ്പിൽ സമാനസ്വഭാവത്തിലുള്ളതാണ്. ബി.ടി.ആർ. പ്രകാരം നിലം എന്ന തരത്തിൽ ഉൾപ്പെടുവരുന്ന ഈ സ്ഥലങ്ങൾ ഇപ്പോൾ പുരയിടമായി കിടക്കുന്നതും ആ സ്വഭാവത്തിൽ ഉപയോഗിച്ചു വരുന്നതുമാണ്. ഈ സ്ഥലം നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമപ്രകാരമുള്ള ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെട്ടതായി കാണുന്നില്ല. ഈ സ്ഥലത്തിന്റെ ഇരുവശങ്ങളിലും ഉള്ള സ്ഥലങ്ങൾ ബി.ടി.ആർ. പ്രകാരം പുരയിടമായി പതിഞ്ഞിട്ടുള്ളതും പുരയിടമായി ഉപയോഗിച്ചുവരുന്നതുമാണ്. കാറ്റഗറി I ൽ ഉൾപ്പെട്ട വസ്തുക്കളുടെ അതേ സ്വഭാവത്തിലും കിടപ്പിലും സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന ഈ വസ്തുക്കൾ ബി.ടി.ആർ. പ്രകാരം നിലമാണ് എന്നത് കണക്കിലെടുത്ത് കാറ്റഗറി I ൽ

I/130735/2022

ഉൾപ്പെട്ട വസ്തുക്കൾക്ക് നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ള ആർ ഒന്നിന് 10,90,484.048/- എന്ന വിലയിൽ നിന്ന് 2 % കുറവ് ചെയ്ത് ആർ ഒന്നിന് 10,68,674.37/- രൂപ വില നിശ്ചയിക്കാവുന്നതാണ്.

| ക്രമ നമ്പർ | ആധാര നമ്പർ | വില്ലേജ് | സർവ്വേ നമ്പർ | വിസ്തൃതി | വില ആർ ഒന്നിന് (₹) | വില സെന്റോന്നിന് |
|------------|------------|-------------|--------------|----------|--------------------|------------------|
| 1 | 2426/19 | ലോകമലേശ്വരം | 296/10 | 0.0505 | 1584158.416 | 641100.128 |
| | | | 296/15 | | | |
| 2 | 1242/21 | | 355/1-2 | 0.0257 | 1200000 | 485633.347 |
| 3 | 1794/21 | | 489/2-1 | 0.0430 | 800000 | 323755.564 |
| 4 | 1108/21 | | 487/1-4 | 0.0360 | 777777.778 | 314762.354 |

ആർ ഒന്നിന്റെ ശരാശരി വിലയിൽ നിന്നും 2% കുറച്ച് കാറ്റഗറി II ന് നിശ്ചയിക്കാവുന്ന വില

(1090484.05-21809.681=1068674.37) = 1068674.37

സെന്റോന്നിന്റെ ശരാശരി വില = 4,32,486.592

കാറ്റഗറി III

കാറ്റഗറി III (PWD റോഡരികിലുള്ള വസ്തുക്കൾ) ൽ ഉൾപ്പെട്ട് വരുന്ന പ്ലാറ്റ് വില്ലേജ് സർവ്വേ 561/1, 561/2 എന്നിവയുടെ അടിസ്ഥാനവില നിർണ്ണയിക്കുന്നതിന് പരിഗണിച്ച പരിഗണിച്ച 6 ആധാരങ്ങളിൽ RFCT LARR Act 2013 സെക്ഷൻ 26 വിശദീകരണം 2 പ്രകാരം വിലനിർണ്ണയത്തിന് പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ള ഏറ്റവും വിലകൂടിയതും അനുയോജ്യമായ ആധാരങ്ങളുടെ 50% എണ്ണത്തിന്റെ ശരാശരി വില കണക്കാക്കുന്നതിനായി അപ്രകാരമുള്ള 6 ൽ ആദ്യ 3 ആധാരങ്ങളുടെ വില പരിഗണിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്.

| ക്രമ നമ്പർ | ആധാര നമ്പർ | വില്ലേജ് | സർവ്വേ നമ്പർ | വിസ്തൃതി | വില ആർ ഒന്നിന് (₹) | വില സെന്റോന്നിന് |
|------------|------------|-------------|--------------|----------|--------------------|------------------|
| 1 | 1242/21 | ലോകമലേശ്വരം | 355/1-2 | 0.0257 | 1200000 | 485633.347 |
| 2 | 1656/20 | പ്ലാറ്റ് | 548/8-1 | 0.0660 | 628787.879 | 254466.969 |
| 3 | 1995/21 | പ്ലാറ്റ് | 34/6-5 | 0.0327 | 500000 | 202347.228 |
| | | | 34/11-5 | | | |

ആർ ഒന്നിന്റെ ശരാശരി വില = 7,76,262.626/-

സെന്റോന്നിന്റെ ശരാശരി വില = 3,14,149.181/-

നിലവിലുള്ള നിയമം ചട്ടം എന്നിവ അനുശാസിക്കും പ്രകാരമാണ് അടിസ്ഥാനവില നിർണ്ണയ റിപ്പോർട്ട് തയ്യാറാക്കിയിട്ടുള്ളത് എന്ന് കാണുന്നു. ഡെപ്യൂട്ടി കളക്ടർ (എൽ.എ) നേരിട്ട് സ്ഥലം പരിശോധിച്ച ബോധ്യപ്പെട്ടിട്ടുള്ളതാണ്. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ പ്ലാറ്റ് സമാന്തര പാലം നിർമ്മാണത്തിനുവേണ്ടി പ്ലാറ്റ്, ലോകമലേശ്വരം വില്ലേജ്കളിലായി ഏറ്റെടുക്കുന്ന ഭൂമിക്ക് LARR Act 2013-ലെ സെക്ഷൻ 26 പ്രകാരം താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരം സ്ഥലവില നിശ്ചയിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു.

| കാറ്റഗറി | കാറ്റഗറിയുടെ സ്വഭാവം | വില്ലേജ് | സർവ്വേ നമ്പർ | ന്യായ വില | ശുപാർശ ചെയ്യുന്ന അടിസ്ഥാന വില ആർ ഒന്നിന് സെന്റോന്നിന് |
|----------|----------------------|----------|--------------|-----------|---|
| | | | 375/3P | 770000 | |

I/130735/2022

| | | | | | | |
|-----|---|------------|---------|--------|-------------|------------|
| I | കൂടുതൽ അടുത്തതുമായ ഭൂമി | മലേശരം | 1089/3P | 275000 | 1090484.048 | 441312.849 |
| | | | | | | |
| II | വാണിജ്യ പ്രാധാന്യമുള്ളതും നഗരത്തോട് കൂടുതൽ അടുത്തതുമായ ഭൂമി (ബി.ടി.ആർ. പ്രകാരം നിലമായി രേഖപ്പെടുത്തിയതും നിലവിൽ പുരയിടമായി കിടക്കുന്നതും) | ലോക മലേശരം | 373/3P | 880000 | 1068674.37 | 432486.592 |
| | | | 376/6P | 770000 | | |
| III | PWD റോഡർകിലുള്ള ഭൂമി | പുല്ലൂറ്റ് | 561/1P | 135850 | 776262.626 | 314149.181 |
| | | | 561/2P | 679250 | | |

ജില്ലാ കളക്ടർ

സീകർത്താവ്:

1. സ്പെഷ്യൽ തഹസീൽദാർ (എൽ.എ) കിഫ്ബി, തൃശൂർ.
2. എക്സിക്യൂട്ടീവ് എഞ്ചിനീയർ, കെ.ആർ.എഫ്.ബി - പി.എം.യു, എറണാകുളം & തൃശൂർ