

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ, 2018 - എറണാകുളം ജില്ലയിൽ പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലെ കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിച്ചതിനെതിരെ ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു ചട്ടം 10(1) പ്രകാരം സമർപ്പിച്ച റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ നിരസിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

**തദ്ദേശസ്വയംഭരണ(ആർബി) വകുപ്പ്**

സ.ഉ.(സാധാ) നം.573/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 04-03-2026

- പരാമർശം:-
1. ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു, കരിശിങ്കൽ, മാറിക പി.ഒ., പാലക്കുഴ, കോതമംഗലം 01/10/2019 തീയതിയായി സമർപ്പിച്ച റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ.
  2. പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 09/03/2020-ലെ എ3-1256/19 നമ്പർ കത്ത്.
  3. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 27/04/2021-ലെ TCPCTP/684/2021/C3 നമ്പർ കത്ത്
  4. പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 28/04/2023 ലെ 400647/BADC01/GP/2023/1783/(1) നമ്പർ കത്ത്.
  5. പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ 26/07/2023 ലെ 400647/BADC01/GP/2023/2833/(3) നമ്പർ കത്ത്
  6. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 20/08/2025-ലെ LSGD PD/68410/2023-TCPA2 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് പരിധിയിൽ മാറിക കവലയിൽ 1993-ലെ അസ്സസ്സ്മെന്റ് രജിസ്റ്റർ പ്രകാരം IV/347, IV/348, IV/349, IV/350, IV/351, IV/352 നമ്പരുകളിലായി 6 ഓട് മേഞ്ഞ കെട്ടിടമുറികൾ ഉണ്ടായിരുന്ന സ്ഥലത്ത് സെല്ലാർ ഉൾപ്പെടെ 3 നിലകളിലായി നിർമ്മിച്ച 174.03 ച. മീറ്റർ പ്ലാന്റ് ഏരിയയുള്ള ഷോപ്പ് കം ഓഫീസ് ബിൽഡിംഗ് ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ നിരസിച്ചതിനെതിരെ 2018-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 10(1) അനുസരിച്ച് കെട്ടിട ഉടമ ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു പരാമർശം (1) പ്രകാരം റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു.

2) പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിന്റെ കിഴക്ക് വശത്തുള്ള തോട്ടക്കര-മാരിക റോഡിൽ നിന്നും തെക്ക് വശത്തുള്ള തൊടുപുഴ -വൈക്കം റോഡിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ സെറ്റ്ബാക്ക് കെട്ടിടത്തിന് ഇല്ലാത്തതിനാലും (കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 1994, സെക്ഷൻ 220(ബി)), ഒരു വശം മാത്രമേ അബട്ട് ചെയ്യാവൂ എന്നിരിക്കെ കെട്ടിടത്തിന്റെ പടിഞ്ഞാറും വടക്കും വശങ്ങൾ അബട്ട് ചെയ്തിട്ടുള്ളതിനാലും, സ്റ്റേയർകെയ്സ് നിർമ്മാണത്തിൽ അതിരിലേക്ക് കുറഞ്ഞത് 60 സെ.മീ. അകലം വേണമെന്നിരിക്കെ (2011-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 27(10)) സ്റ്റേയർകേസിന് തോട്ടക്കര റോഡിൽ നിന്നും 20 സെ.മീ. മാത്രമാണ് അകലം എന്നതിനാലും, സ്റ്റേയർകേസ് വീതി 1.20 മീറ്ററിനു പകരം 90 സെ.മീ. മാത്രമാണ് ഉള്ളതെന്നതിനാലും (ചട്ടം 44(2)) ആണ് മേൽ കെട്ടിടം റഗുലറൈസ് ചെയ്യുവാൻ സാധിക്കാത്തത് എന്ന് പരാമർശം (2) പ്രകാരം പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിരുന്നു.

3) തുടർന്ന് റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ മേൽ 22.12.2020-ന് ശ്രീ. ഷാജു കെ ഷാജുവിനെ പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി, ഡെപ്യൂട്ടി ടൗൺ പ്ലാനർ എന്നിവരുടെ സാന്നിധ്യത്തിൽ നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി.

4) 1980 മുതൽ നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന 6 കടമുറികളോടു കൂടിയ ഓടിട്ട കെട്ടിടത്തിന് നികുതി അടച്ചു വരികയായിരുന്നുവെന്നും എന്നാൽ 2017-ലെ ശക്തമായ മഴയത്ത് കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒരു ഭാഗം ഇടിഞ്ഞു പോയതിനാലാണ് കെട്ടിടം ബലപ്പെടുത്തി RCC റൂഫിലേയ്ക്ക് മാറ്റേണ്ടിവന്നതെന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെ അളവിൽ യാതൊരു മാറ്റവും വരുത്തിയിട്ടില്ലെന്നും കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ച നാൾ മുതൽ വളരെയധികം വീതിയിൽ മുൻവശത്ത് സ്ഥലം ഉണ്ടായിരുന്നുവെന്നും എന്നാൽ കാലാകാലങ്ങളിൽ റോഡ് വീതി കൂട്ടി ടാർ ചെയ്തപ്പോൾ പൊതു പ്രവർത്തകനായ തന്റെ സ്ഥലം സൗജന്യമായി എടുത്ത് ടാർ ചെയ്തതാണെന്നും അങ്ങനെ പല പ്രാവശ്യം റോഡിന് വീതി കൂട്ടിയപ്പോൾ തന്റെ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻഭാഗത്ത് കുറവ് സംഭവിച്ചതാണെന്നും ടിയാൻ മന:പൂർവ്വം ഒന്നും ചെയ്തില്ല എന്നും റോഡ് വീതി കൂട്ടി തന്റെ സ്ഥലം നഷ്ടമായത് തന്റെ തെറ്റുകൊണ്ടല്ല എന്നും ഈ കടയാണ് തന്റെ ഏക വരുമാന മാർഗ്ഗമെന്നും ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ചട്ട ലംഘനം മാപ്പാക്കി കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിച്ചു നൽകണമെന്നും, റോഡ് വികസനത്തിന് തടസ്സമായി വന്നാൽ തന്റെ ചെലവിൽ കെട്ടിടം പൊളിച്ചു മാറ്റി കൊടുക്കാമെന്നും ശ്രീ.ഷാജു കെ ഷാജു ഹിയറിംഗിൽ അറിയിച്ചു.

5) ടിയാൻ പറഞ്ഞ വസ്തുതകൾ ബന്ധപ്പെട്ട ഉദ്യോഗസ്ഥർ സമ്മതിക്കുകയും റോഡിന് പലപ്പോഴായി വീതി കൂട്ടി ടാർ ചെയ്യുന്നതിനാൽ റോഡിന്റെ അതിർത്തി ഇതുവരെ നിർണ്ണയിക്കാൻ കഴിഞ്ഞിട്ടില്ലെന്നും കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് സെക്ഷൻ 220(b)-യുടെ ലംഘനമുള്ളതിനാലാണ് പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിക്ക് ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ കഴിയാത്തതെന്നും ബാക്കിയുള്ള ചട്ടലംഘനങ്ങൾ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരിക്കാൻ കഴിയുന്നവയാണെന്നും ഉദ്യോഗസ്ഥർ ഹിയറിംഗിൽ അറിയിച്ചു.

6) നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന കെട്ടിടം പൂർണ്ണമായും പൊളിച്ചു മാറ്റി പുതിയ നിർമ്മാണം നടത്തിയതായാണ് റിപ്പോർട്ടുകളിൽ നിന്ന് മനസ്സിലാകുന്നതെന്നും അതിനാൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ റിപ്പയർ ആയി കണക്കാക്കാനാകില്ലെന്നും കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് 1994 എന്നിവ പരാമർശനിർമ്മാണത്തിന്

ബാധകമാണെന്ന് കാണുന്നുവെന്നും ആക്ടിന്റെ സെക്ഷൻ 220(b)-യുടെ ലംഘനമുള്ള സാഹചര്യത്തിൽ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, 2011-ന്റെ ചട്ടം 134 പ്രകാരവും 2018-ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരവും കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിച്ചു നൽകാവുന്നതല്ലെന്നും പരാമർശം (3) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

7) ശ്രീ. ഷാലു കെ. ഷാജുവിന്റെ അപേക്ഷ പഞ്ചായത്ത് തലത്തിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്ന നടപടികൾ സ്വീകരിക്കുന്ന സമിതി പരിശോധിച്ചുവെന്നും താലൂക്ക് സർവ്വേയറുടെ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ അപേക്ഷകന്റെ ഉടമസ്ഥതയിലുള്ള പാലക്കുഴ വില്ലേജ് സർവ്വേ നം.332/6എ വസ്തുവിന്റെ വിസ്തീർണ്ണം 1.21 ആർ ആണെങ്കിലും സ്ഥലപരിശോധനയിൽ 1.04 ആർ മാത്രമാണെന്ന് സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ടെന്നും ആയതിനാൽ കുറവു വന്നിരിക്കുന്ന സ്ഥലമായ 17 ച.മീ റോഡുവികസനത്തിനായി അപേക്ഷകൻ വിട്ടു നൽകിയിരിക്കാമെന്ന അനുമതിയിൽ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് 2019, ചട്ടം 62 പ്രകാരം ഇളവുകൾ നൽകാമെന്ന് പഞ്ചായത്ത് തല സമിതി ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ടെന്നും പരാമർശം (4) പ്രകാരം പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

8) പഴയ കെട്ടിടത്തിന് ഒന്നിലേറെ നിലകളിലായി ആകെ 100 ച.മീ പ്ലാന്റ് ഏരിയ ഉണ്ടായിരുന്നതായി ഫയൽ പരിശോധിച്ചതിലും സഞ്ചയ സോഫ്റ്റ്‌വെയർ പ്രകാരമുള്ള വിവരങ്ങൾ പരിശോധിച്ചതിലും കാണുന്നുവെന്നും നിലവിൽ പരിശോധിക്കുമ്പോൾ ഉണ്ടായിരുന്ന കെട്ടിടം പൊളിച്ചുമാറ്റിയിട്ടാണ് പുതിയത് പണിതിരിക്കുന്നതെന്നും പെർമിറ്റ് എടുക്കാതെയാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കുന്നതെന്നും ടി വിഷയം സംബന്ധിച്ച് 27/07/2017, 23/08/2017, 16/09/2017, 06/10/2017, 09/04/2019 എന്നിങ്ങനെ വിവിധ തീയതികളിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണത്തിന് നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുള്ളതായി ഫയൽ പരിശോധിച്ചതിൽ കാണുന്നുവെന്നും പരാമർശം (5) പ്രകാരവും പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

9) ശ്രീ. ഷാലു കെ. ഷാജുവിന്റെ നിർമ്മാണത്തിനോട് ചേർന്നുള്ള 8 മീറ്റർ വീതിയുള്ള റോഡ് നിർമ്മാണവുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പ് സ്ഥലം ഏറ്റെടുത്തത് സംബന്ധിച്ച വിവരങ്ങൾ ലഭ്യമല്ലെന്ന് പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പ് അസിസ്റ്റന്റ് എഞ്ചിനീയർ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട് എന്ന വസ്തുതയും ടി റോഡിന് പഞ്ചായത്ത് ആസ്തി രജിസ്റ്ററിൽ 8 മീറ്റർ വീതിയാണ് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതെന്നും, കൂടാതെ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം പൊളിച്ചു മാറ്റി പെർമിറ്റ് എടുക്കാതെയാണ് പുതിയ കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ളത് എന്നുമുള്ള പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ടും പരിഗണിക്കുമ്പോൾ റോഡ് നിർമ്മാണത്തിന് കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പ്ലോട്ടിൽ നിന്നും സ്ഥലം ഏറ്റെടുത്തിട്ടില്ലെന്നും റോഡുവികസനത്തായി അപേക്ഷകൻ ഭൂമി വിട്ടു നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും വ്യക്തമാണെന്നും ഈ സാഹചര്യത്തിൽ റോഡുവികസനത്തായി അപേക്ഷകൻ ഭൂമി വിട്ടുനൽകിയിരിക്കാമെന്ന അനുമതിയിൽ പഞ്ചായത്തുതല സമിതി ശുപാർശ പരിഗണിച്ച് കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 2019-ന്റെ ചട്ടം 62 പ്രകാരമുള്ള ഇളവുകൾ അനുവദിക്കാൻ ശുപാർശ ചെയ്യാൻ സാധിക്കില്ലെന്ന് പരാമർശം (6) പ്രകാരം ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

10) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം പൊളിച്ചു മാറ്റി പെർമിറ്റ് എടുക്കാതെയാണ് പുതിയ കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ളതെന്ന പഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറിയുടെ റിപ്പോർട്ട് പരിഗണിച്ചും റോഡ് നിർമ്മാണത്തിന് കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന പ്ലോട്ടിൽ നിന്നും സ്ഥലം ഏറ്റെടുത്തിട്ടില്ലെന്നും റോഡുവികസനത്തിനായി അപേക്ഷകൻ ഭൂമി വിട്ടു നൽകിയിട്ടില്ലെന്നും വ്യക്തമായ സാഹചര്യത്തിലും 2018-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 10(1) പ്രകാരം ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു നൽകിയ റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ നിരസിച്ചു കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

ശ്രീ. ഷാലു കെ ഷാജു, കുരിശ്ശിക്കൽ, മാറിക പി.ഒ., പാലക്കുഴ, കോതമംഗലം 686662

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തിരുവനന്തപുരം

ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം.

സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, എറണാകുളം.

സെക്രട്ടറി, പാലക്കുഴ ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത്, എറണാകുളം

എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരളമിഷൻ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ വെബ് സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)

ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ(വെബ് & ന്യൂമീഡിയ), വിവരപൊതുജനസമ്പർക്കവകുപ്പ്

കരുതൽ ഫയൽ/ ഓഫീസ് പകർപ്പ്(ആർബി1/102/2020)

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ