2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം, ചട്ടങ്ങൾ, സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ, കോടതി ഉത്തരവുകൾ ഒറ്റ നോട്ടത്തിൽ

കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം, 2008

- കേരള സംസ്ഥാനത്തെ കാർഷിക രംഗത്തെ വളർച്ച പ്രോത്സാഹിപ്പിക്കുന്നതിനും പാരിസ്ഥിതിക സുസ്ഥിരത ഉറപ്പ് വരുത്തുന്നതിനും വേണ്ടി നെൽവയലുകളും തണ്ണീർത്തടങ്ങളും സംരക്ഷിക്കുന്നതിനും അവ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുന്നതും രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതും നിയന്ത്രിക്കുന്നതിനുമുള്ള നിയമം 12-08-2008 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നു.

കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ് (Kerala Land Use order – KLU order)

- **2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം നിലവിൽ വരുന്നതിനു മുമ്പ് എസ്.ആർ.ഒ നം. 176/67 പ്രകാരം 04-07-1967 മുതൽ പ്രാബല്യത്തിലുണ്ടായിരുന്ന കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ്, 1967 (KLU Order, 1967) ആണ് ബാധകമായിരുന്നത്.**

ആക്റ്റും ഭേദഗതികളും

1	2011 ലെ 14-ാം ആക്റ്റ് - 12-08-2008 മുതൽ പ്രാബല്യം
2	2015 ലെ 12-ാം ആക്റ്റ് - 1-4-2015 മുതൽ പ്രാബല്യം
3	2016 ലെ 19-ാം ആക്റ്റ് - 23-11-2016 മുതൽ പ്രാബല്യം
4	2018 ലെ 29-ാം ആക്റ്റ് - 30-12-2017 മുതൽ പ്രാബല്യം

കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങൾ, 2008

- എസ്.ആർ.ഒ നം.1255/2008 തിയതി 24-12-2008 (ജി.ഒ(പി)നം.443/2008 തിയതി 24-12-2008) പ്രകാരം കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങൾ, 2008 പുറപ്പെടുവിച്ചു.

ചട്ടങ്ങളിലെ പ്രധാന ഭേദഗതികൾ

- *എസ്.ആർ.ഒ നം. 811/2015 തിയതി 28-11-2015 പ്രകാരം ആക്റ്റിലെ 3എ വകുപ്പിന് ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ നിലവിൽ വന്നുവെങ്കിലും 2016 ലെ 19-ാം ആക്റ്റ് (23-11-2016 മുതൽ) പ്രകാരം വകുപ്പ് 3എ (ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭത്തിന് മുമ്പുള്ള നെൽവയലിന്റെ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തലോ, രൂപാന്തരപ്പെടുത്തലോ ക്രമവത്ക്കരിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം) ഒഴിവാക്കിയതിനാൽ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രസക്തമല്ലാതായിത്തീർന്നു.*

- എസ്.ആർ.ഒ നം.301/2017 തിയതി 30-05-2017 പ്രകാരം കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ, 2017 പുറപ്പെടുവിച്ചു.
- എസ്.ആർ.ഒ നം.902/2018 തിയതി 15-12-2018 പ്രകാരം കേരള നെൽവയൽ- തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ, 2018 പുറപ്പെടുവിച്ചു.

നിയമത്തിലേയും ചട്ടങ്ങളിലേയും പ്രസക്ത ഭാഗങ്ങൾ മാത്രം താഴെ ചേർക്കുന്നു.

നെൽവയൽ (വകുപ്പ് 2(xii)

'നെൽവയൽ' എന്നാൽ സംസ്ഥാനത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും വർഷത്തിൽ ഒരു പ്രാവശ്യമെങ്കിലും നെൽകൃഷി ചെയ്യുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ നെൽകൃഷിക്ക് അനുയോജ്യമായതും എന്നാൽ കൃഷി ചെയ്യാതെ തരിശിട്ടിരിക്കുന്നതോ ആയ എല്ലാത്തരം നിലവും എന്നർത്ഥമാകുന്നതും അതിൽ അതിന്റെ അനുബന്ധ നിർമ്മിതികളായ ചിറകളും ജല നിർഗ്ഗമന ചാലുകളും കുളങ്ങളും കൈത്തോടുകളും ഉൾപ്പെടുന്നതുമാകുന്നു.

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി (Unnotified Land)
വകുപ്പ് 2(xviഎ)

•വില്ലേജ് ഓഫീസുകളിൽ സൂക്ഷിക്കുന്ന അടിസ്ഥാന നികുതി രജിസ്റ്ററിൽ (ബി.റ്റി.ആർ) നെൽവയലായോ, തണ്ണീർത്തടമായോ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതും എന്നാൽ നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 5(4) പ്രകാരം നെൽവയലായോ, തണ്ണീർത്തടമായോ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതുമായ ഭൂമി.

•വകുപ്പ് 5(4)(1) പ്രകാരം ഡാറ്റാ ബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടില്ലാത്തിടത്ത്, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിൽ നികത്തപ്പെട്ട ഭൂമിയായി കിടക്കുന്നതും കേരള സംസ്ഥാന റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റേയും പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടേയും റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം നെൽവയൽ അല്ലാത്തതുമായ ഭൂമി.

•കേരള സംസ്ഥാന റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റെ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമല്ലാത്തിടത്ത്, പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം നെൽവയൽ അല്ലാത്ത ഭൂമി.

തണ്ണീർത്തടം (Wetland) (വകുപ്പ് 2(xviii))

മണ്ണ് ജലപൂരിതമാക്കിക്കൊണ്ട്, കരപ്രദേശത്തിനും ജലാശയങ്ങൾക്കുമിടയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും ജലനിരപ്പ് സാധാരണ ഗതിയിൽ ഉപരിതലം വരെയോ, അതിനോടടുത്തോ ആയിരിക്കുകയോ, ആഴം കുറഞ്ഞ ജലത്താൽ മൂടിക്കിടക്കുകയോ അഥവാ മന്ദഗതി യിൽ ചലിക്കുകയോ കെട്ടിക്കിടക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ജലത്തിന്റെ സാന്നിദ്ധ്യം കൊണ്ട് സവിശേഷമാകുകയോ ചെയ്യുന്ന സ്ഥലം.

- *കായലുകൾ, അഴിമുഖങ്ങൾ, ചേറ്റുപ്രദേശങ്ങൾ, കടലോര കായലുകൾ, കണ്ടൽ കാടുകൾ, ചതുപ്പു നിലങ്ങൾ, ഓരുള്ള ചതുപ്പുനിലങ്ങൾ, ചതുപ്പിലെ കാടുകൾ എന്നിവ തണ്ണീർത്തടത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്.*
- നെൽവയലുകളും നദികളും തണ്ണീർത്തടത്തിൽ ഉൾപ്പെടുന്നതല്ല.

വിവിധ തലങ്ങളിലുള്ള സമിതികൾ

എ. പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതി (വകുപ്പ് 5 മുതൽ 7(1) വരെ)

- നിയമ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നത് നിരീക്ഷിക്കുന്നതിനായി ഓരോ ഗ്രാമപഞ്ചായ ത്തിലും/മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലും ഒരു പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതി **(LLMC)** ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ ഘടന

- പ്രസിഡന്റ്/ചെയർമാൻ/മേയർ - ചെയർമാൻ
- കൃഷി ഓഫീസർ/ഓഫീസർമാർ, വില്ലേജ് ഓഫീസർ/ഓഫീസർമാർ, പ്രദേശത്തെ നെൽകൃഷിക്കാരുടെ മൂന്ന് പ്രതിനിധികൾ - അംഗങ്ങൾ
- ***കൃഷി ഓഫീസർ സമിതിയുടെ കൺവീനർ ആയിരിക്കുന്നതാണ്.***

ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി (വകുപ്പ് 9)

ജില്ലാതലത്തിൽ ആർ.ഡി.ഒ അധ്യക്ഷനായി ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി ജില്ലാ കളക്ടർ രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

സംസ്ഥാനതല സമിതി (വകുപ്പ് 8)

സർക്കാർ, പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നെൽ വയൽ നികുത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷക ളുടെ പരിശോധന നടത്തി സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് നൽകുവാൻ കാർഷികോൽപ്പാദന കമ്മീഷണർ കൺവീനറായി സംസ്ഥാനതല സമിതി രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

ഡാറ്റാ ബാങ്ക്

പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള പ്രദേശത്തെ കൃഷി യോഗ്യമായ നെൽവയലിന്റേയും തണ്ണീർത്തടത്തിന്റേയും വിശദവിവരം കാണിക്കുന്ന ആധികാരിക രേഖയാണ് ഡാറ്റാ ബാങ്ക്. (വകുപ്പ് 5(4)(**i**))

ഡാറ്റാ ബാങ്ക് തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള ചുമതല പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിക്കാണ്. ഡാറ്റാ ബാങ്ക് തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ 2008 ലെ ചട്ടങ്ങളിൽ വിവരിച്ചിട്ടുണ്ട്. 2008 ൽ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിനുശേഷം തയ്യാറാക്കിയ ഡാറ്റാ ബാങ്കുകളിൽ ധാരാളം പോരായ്മകൾ കടന്നു കൂടിയിരുന്നു. 2017 മെയ് മാസത്തിൽ പുറപ്പെടുവിച്ച ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളിൽ പരിഷ്കരിച്ച ഡാറ്റാ ബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങളും വിവരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

- *കരട് ഡാറ്റാ ബാങ്ക് ഗസറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരണത്തിനായി നൽകേണ്ട ചുമതല തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ സെക്രട്ടറിമാർക്കാണ്. (നിലവിൽ ഇ-ഗസറ്റ്).*
- *(ലാന്റ് റവന്യു കമ്മീഷണറുടെ ഉത്തരവുകൾ കൂടി കാണുക)*

- ഡാറ്റാ ബാങ്കിന്മേലുള്ള ആക്ഷേപങ്ങൾ ഫോറം 5 ലുള്ള അപേക്ഷാ ഫോറത്തിൽ ആർ.ഡി.ഒ ക്ക് നേരിട്ട് സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. (ചട്ടം 4(4)(ഡി).

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതും അല്ലാത്തതുമായ ഭൂമി

- വില്ലേജിലെ ബി.റ്റി.ആറിൽ നിലം അല്ലെങ്കിൽ തണ്ണീർത്തടം എന്ന് രേഖപ്പെടുത്തിയതും വകുപ്പ് 5(4) പ്രകാരം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ നിലം ആയോ, തണ്ണീർത്തടമായോ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതുമായ ഭൂമിയാണ് വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി.
- *വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ടതും അല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിയിലും നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾ നടത്തുന്നതിനായി നിയമത്തിൽ കർശന നിബന്ധനകൾ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ആയത് പാലിക്കുന്നുണ്ടോ എന്ന് ഉറപ്പാക്കി മാത്രം നിർമ്മാണ പ്രവൃത്തികൾക്ക് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിലെ സെക്രട്ടറിമാർ പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുവാൻ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.*

തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിന് വിലക്ക് (വകുപ്പ് 11)

- ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തിയതിയിലും അന്നു മുതൽക്കും തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ അതേ പോലെ കാത്ത് സൂക്ഷിക്കേണ്ടതും തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിനും അവയിൽ നിന്നും മണൽ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനും പൂർണ്ണ നിരോധനം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.
- തണ്ണീർത്തടത്തിന്റെ പാരിസ്ഥിതിക ഘടന നിലനിർത്തുന്നതിനായി എക്കലും ചെളിയും നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

നെൽവയലിലോ, തണ്ണീർത്തടത്തിലോ, വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലോ ഉള്ള പ്രവൃത്തികളും നിർമ്മാണങ്ങളും – തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെ ലൈസൻസ്

- **2008 ലെ നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട നിയമത്തിലെ വകുപ്പ് 14** പ്രകാരം 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റിലും 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റിലും എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും നിയമത്തിന് വിരുദ്ധമായി പരിവർത്തനപ്പെടുത്തിയ നെൽവയലിലോ, തണ്ണീർത്തടത്തിലോ, **വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിരുദ്ധമായി സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തിയ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലോ** എന്തെങ്കിലും പ്രവൃത്തിയോ, നിർമ്മാണമോ നടത്തുന്നതിനുള്ള യാതൊരു ലൈസൻസും തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം നൽകുവാൻ പാടില്ല എന്ന് നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുണ്ട്.
- *കെ.പി.ബി.ആർ/കെ.എം.ബി.ആർ എന്നിവ പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് പെർമിറ്റ് നൽകുന്നതിനു മുമ്പായി വില്ലേജ് രേഖകൾ, ആധാരം, ഡാറ്റാ ബാങ്ക് എന്നിവ പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.*

കുറിപ്പ്:

- *വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ വകുപ്പ് 27എ യിൽ സൂചിപ്പിക്കുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് ആർ.ഡി.ഒ യിൽ നിന്നും ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാകുന്ന ഉത്തരവ് അടിസ്ഥാനമാക്കി ലൈസൻസ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്.*
- *വകുപ്പ് 27സി പ്രകാരമുള്ള റവന്യു രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തിയതിന്റെ രേഖകൾ ഇക്കാര്യത്തിനായി നിർബന്ധമാക്കേണ്ടതില്ല എന്ന് വിലയിരുത്തുന്നു.*

ഭവന നിർമ്മാണത്തിനായി നെൽവയൽ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ

- **നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥന് വീട് വയ്ക്കുന്നതിനു വേണ്ടി** പഞ്ചായത്തിൽ 4.04 ആർ വരെയും മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശത്ത് 2.02 ആർ വരെയും വിസ്തൃതിയിലുള്ള നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിന് പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതി (LLMC) കൺവീനർക്ക് (കൃഷി ഓഫീസർ) ഫോറം 1 ൽ അപേക്ഷ നൽകേണ്ടതാണ് (വകുപ്പ് 9(1), ചട്ടം 5(1)).
- നിലം നികത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ, പ്രാദേശികതല സമിതിയുടെ ശുപാർശ സഹിതം അംഗീകാരത്തിനായി ആർ.ഡി.ഒ അധ്യക്ഷനായ ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിക്ക് അയയ്ക്കേണ്ടതും അപേക്ഷയിന്മേൽ ജില്ലാതല സമിതി തീരുമാനമെടുത്ത് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതുമാണ്. (ചട്ടം 5(2))
- പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നെൽവയൽ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ ഫോറം 2 ലാണ് പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിക്ക് നൽകേണ്ടത്. ആയത് സംസ്ഥാനതല സമിതിക്ക് അയച്ചു കൊടുക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 5(2))

- *ഈ വിഷയത്തിൽ ധാരാളം കോടതി വിധികളും സർക്കാർ മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശങ്ങളും ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്. അവയിൽ പ്രധാനപ്പെട്ടവ ഈ അധ്യായത്തിന്റെ അവസാന ഭാഗത്ത് ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.*

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണങ്ങൾക്കുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ (വകുപ്പ് 27എ(1-6), ചട്ടം 11, 12)

- **ഭവന നിർമ്മാണത്തിനോ, വാണിജ്യാവശ്യത്തിനോ, മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കോ** വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കായി ആർ.ഡി.ഒ ക്ക് അപേക്ഷ നൽകേണ്ടതാണ്. വില്ലേജ് ഓഫീസറുടെ കൂടി റിപ്പോർട്ട് പരിഗണിച്ച് ആർ.ഡി.ഒ ഉചിതമായ തീരുമാനം എടുക്കുന്നതാണ്.
- **അപേക്ഷ ആർ.ഡി.ഒ അനുവദിക്കുന്നപക്ഷം നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.**
- കെ.എൽ.യു ഓർഡറിന്റെ പ്രാരംഭ തിയതിയായ 4-7-1967 ന് മുമ്പ് നികത്തിയതാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന രേഖകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതില്ല.
- **വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി പരിവർത്തനം ചെയ്യുന്നത് നെൽകൃഷിക്കു വേണ്ടിയാണെങ്കിൽ അനുമതി ആവശ്യമില്ല.**

- 1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റ്, 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റ് എന്നിവയിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും, പരമാവധി 4.04 ആർ വിസ്തൃതി യുള്ള ഭൂമിയിൽ 120 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വീട് നിർമ്മിക്കുന്നതിനും അല്ലെങ്കിൽ പരമാവധി 2.02 ആർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയിൽ 40 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാണിജ്യ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനും തദ്ദേശ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് അനുമതി നൽകാ വുന്നതാണ്.
- വിസ്തീർണ്ണം പിന്നീട് വർധിപ്പിച്ചാൽ ഈ ആനുകൂല്യം നഷ്ടമാവുകയും നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതുമാണ്.
- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിൽ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം നടത്തുന്നതിനായി ഭൂമി യുടെ വിസ്തീർണ്ണം 20.23 ആർ വരെയാണെങ്കിൽ ഫോറം 6 ലും അതിൽ കൂടുതലാ ണെങ്കിൽ ഫോറം 7 ലുമാണ് ആർ.ഡി.ഒ യ്ക്ക് അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്. **അന്വേഷണ ത്തിനുശേഷം അനുമതി ലഭ്യമായാൽ ചട്ടം 12(9) പ്രകാരമുള്ള പട്ടികയിൽ സൂചിപ്പി ച്ചിട്ടുള്ള ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.**
- 4-7-1967 ന് നികത്തിയതോ, നികന്നതോ ആയ ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന് ഫോറം 9 ൽ അപേക്ഷിക്കണം. ചട്ടം 12(13) ൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള രേഖകൾ തെളിവായി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്.

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് - ചട്ടം 12(9) പ്രകാരമുള്ള പട്ടിക

വിസ്തീർണ്ണം (ആർ)	ഫീസ് അടയ്ക്കേണ്ട ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ ശതമാനം		
	പഞ്ചായത്ത്	മുനിസിപ്പാലിറ്റി	കോർപ്പറേഷൻ
20.23 വരെ	10	20	30
20.23 മുതൽ 40.47 വരെ	20	30	40
40.47 ന് മുകളിൽ	30	40	50

കുറിപ്പ്:

- അപ്രകാരമുള്ള ഭൂമിയിൽ നിർമ്മിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ തറവി സ്തീർണ്ണം 3000 ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, അധികമായി വരുന്ന ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും 100 രൂപ നിരക്കിലുള്ള ഫീസ് കൂടി അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്.
- 4.04 ആർ ഭൂമിയിൽ 120 ച.മീറ്റർ വരെ വിസ്തൃതിയുള്ള വീട് നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ പുനർ നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ വിപുലീകരിക്കുന്നതിനോ 2.02 ആർ ഭൂമിയിൽ 40 ച.മീ വിസ്തൃതിയുള്ള വാണിജ്യ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ പുനർ നിർമ്മിക്കുന്നതിനോ, വിപുലീകരിക്കുന്നതിനോ യാതൊരു ഫീസും നൽകേണ്ടതില്ല.

കാർഷിക അഭിവൃദ്ധി ഫണ്ടും ഓഡിറ്റും (വകുപ്പ് 27(ഡി)), ചട്ടം 14)

- ആക്റ്റിന്റെ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി **'ഫണ്ട്'** എന്ന് പരാമർശിക്കപ്പെടുന്ന **'കാർഷിക അഭിവൃദ്ധി ഫണ്ട്'** രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
- ഫണ്ടിന്റെ നടത്തിപ്പ് സർക്കാർ നിയോഗിക്കുന്ന സംസ്ഥാനതല ഉദ്യോഗസ്ഥനിൽ നിക്ഷിപ്തമായിരിക്കുന്നതാണ്.
- ട്രഷറിയിൽ സേവിംഗ്സ് ബാങ്ക് അക്കൗണ്ട് ആരംഭിച്ച് ആർ.ഡി.ഒ മാരെ അറിയിക്കേണ്ടതാണ്. നെൽ വയലുകളുടെ പ്രോൽസാഹനം, നെൽകൃഷി സംരക്ഷണം എന്നിവയ്ക്കായി ഫണ്ട് ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.
- കാർഷിക അഭിവൃദ്ധി ഫണ്ട് സംസ്ഥാന ഓഡിറ്റ് വകുപ്പിന്റെ ഓഡിറ്റിന് വിധേയമായിരിക്കേണ്ടതാണ്.

നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണം-ഉത്തരവുകൾ/ സർക്കുലറുകൾ/കോടതി വിധികൾ

1. തുക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള ഹെഡ് ഓഫ് അക്കൗണ്ടുകൾ

- **ജി.ഒ(ആർടി)നം.10519/2018/ഫിൻ തിയതി 22-12-2018 & പരിപത്രം നം. പി/818/2018/റവന്യു തിയതി 14-01-2019**

2018 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ, 2018 പ്രകാരം ചട്ടം 12(3) പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷാ ഫീസും ചട്ടം 12(9) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിൽ ചട്ടത്തിലെ പട്ടിക പ്രകാരമുള്ള ഫീസും ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള ഹെഡ് ഓഫ് അക്കൗണ്ട് താഴെ ചേർക്കുന്നു.

✓ **0029-00-800-88-Receipts collected under Rule 12(9) of Kerala Conservation of Paddy Land and Wetland(Amendment Act), 2018**

2. സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന ഭൂമിക്ക് ഫീസ് ഈടാക്കൽ- റവന്യു വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/307/2019-REV തിയതി 09-12-2019
- വർദ്ധനവ് വരുത്തിയ ന്യായവിലയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടതാണ്.
- 1-4-2010 ൽ വിജ്ഞാപനം ചെയ്ത ന്യായവില റിപ്പോർട്ടിലെ അപാകതകൾ പരിഹരിച്ച് പ്രസിദ്ധീകരിച്ച് അതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഫീസ് ഈടാക്കണം.
- ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്നത് കെട്ടിട നിർമ്മാണാവശ്യത്തിനാണെങ്കിൽ അപേക്ഷയോടൊപ്പം പ്ലാൻ ഹാജരാക്കാൻ ആവശ്യപ്പെടേണ്ടതും വിസ്തീർണ്ണം 3000 ച.അടിയിൽ കൂടുതലാണെങ്കിൽ അധികമായി വരുന്ന ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും 100 രൂപ നിരക്കിലുള്ള അധിക ഫീസ് കൂടി കാർഷികാഭിവൃദ്ധി ഫണ്ടിലേക്ക് ഈടാക്കേണ്ടതുമാണെന്നും ആർ.ഡി.ഒ മാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി.

3. ന്യായവിലയുടെ നിർവ്വചനം - ഭേദഗതി

- 2020-ലെ കേരള ധനകാര്യ(2-ാം നമ്പർ) ആക്റ്റ്
- പ്രാബല്യം: 1-4-2020
- 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ 2-ാം വകുപ്പിലെ ഖണ്ഡം (viഎ) ഭേദഗതി ചെയ്ത് 1959 ലെ കേരള മുദ്രപ്പത്ര ആക്റ്റിന്റെ വകുപ്പ് (28എ) പ്രകാരമുള്ള നിർവ്വചനം നൽകി.

- വകുപ്പ് 2(viഎ): **ന്യായവില** എന്നാൽ 1959 ലെ കേരള മുദ്രപ്പത്ര ആക്റ്റിന്റെ വകുപ്പ് 28എ പ്രകാരം ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചിട്ടുള്ളതും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ ഏറ്റവും അടുത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതുമായ പുരയിടത്തിന്റെ ന്യായവില അല്ലെങ്കിൽ അപ്രകാരം ഭൂമിയുടെ ന്യായവില നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലാത്തിടത്ത്, സമാനമായതും സമാനമായി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതുമായ പുരയിടത്തിന്റെ ന്യായവില എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

4. കേരള തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും നടപ്പാക്കൽ- റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/248/2019-REV തിയതി 17-02-2020

എ. മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾ

- 'മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾ' എന്നാൽ ഭവന നിർമ്മാണം, വാണിജ്യാവശ്യം എന്നിവ ഒഴികെയുള്ള നിയമപരമായ എല്ലാത്തരം ആവശ്യങ്ങളും എന്നാകുന്നു.
- 12-08-2008 ന് ശേഷം നിലം(നെൽവയൽ) ഭൂമിയിൽ വീട് നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അനുമതി സംബന്ധിച്ച് ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ **WP(C) No.3466/17** മേലുള്ള 06-06-2017 ലെ വിധിക്കനുസൃതമായി തീരുമാനമെടുക്കേണ്ടതാണ്.

ബി. 12-08-2008 ന് ശേഷം നിലം(നെൽവയൽ) ഭൂമി വാങ്ങിയവരുടെ ഭവന നിർമ്മാണം-അനുമതി

- കൃഷിക്കാരന് സ്വന്തം ഭൂമിയിൽ തന്നെ താമസിക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം നൽകുന്നതിനാണ് 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലെ 5(3)(i), 9(1) എന്നിവ പ്രകാരം ഇത്തരത്തിൽ നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്നും 2008 ലെ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്ന ശേഷം നെൽ വയൽ ഭൂമി വാങ്ങുന്നവർക്ക് ഇപ്രകാരം അനുമതി നൽകുന്നത് വലിയ തോതിലുള്ള ദുരുപയോഗത്തിന് ഇടയാക്കുമെന്നും കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. **ആയതിനാൽ 12-08-2008 ന് ശേഷം നിലം (നെൽവയൽ) ഭൂമി വാങ്ങിയവർക്ക് ഭവന നിർമ്മാണാവശ്യത്തിനായി സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന്/പരിവർത്തനത്തിന് അനുമതി നൽകേണ്ടതില്ല.**

സി. ഡാറ്റാ ബാങ്ക്-ഭേദഗതി വിജ്ഞാപനം

- *പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതി അംഗീകരിച്ചശേഷം വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുള്ള ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ നിന്നും ഏതെങ്കിലും ഒഴിവാക്കുകയോ മാറ്റം വരുത്തുകയോ ചെയ്യണമെങ്കിൽ പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെതന്നെ റിപ്പോർട്ടിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ആവശ്യമായ തിരുത്തൽ വരുത്തിക്കൊണ്ട് ഒരു ഭേദഗതി വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കേണ്ടതാണ്. ഇതിനായി നിലവിലെ വിജ്ഞാപനം ഡീ നോട്ടിഫൈ ചെയ്യേണ്ടതില്ല.*

5. വകുപ്പ് 27എ, ചട്ടം 4ഡി പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷകൾ തീർപ്പാക്കൽ- റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/55/2020-REV തിയതി 30-04-2020

- അപേക്ഷകളിൽ തീർപ്പ് കൽപ്പിക്കുന്നതിനായി ആർ.ഡി.ഒ മാർ തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
- *വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനായി ഫോറം 6 ലും ഫോറം 7 ലും സമർപ്പിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിന്മേൽ തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിനായി ആവശ്യമെങ്കിൽ മാത്രം കൃഷി ഓഫീസറുടെ റിപ്പോർട്ട് ആവശ്യപ്പെട്ടാൽ മതി.*
- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്നതിനും ചട്ടം 4ഡി പ്രകാരം ഡാറ്റാ ബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ തിരുത്തുന്നതിനുമുള്ള അപേക്ഷകൾ അടിയന്തിരമായി തീർപ്പാക്കേണ്ടതാണ്.

6. നെൽവയലിൽ ഭവന നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അനുമതി-കെട്ടിടത്തിന്റെ കവറേജ്-ബഹു.ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായം

- ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ WP(C)No.41282/17(I) മേലുള്ള 18-9-2020 ലെ വിധിന്യായം. (സുധീർ.ആർ, പാലക്കാട് Vs State of Kerala)

പരാതിക്കാരന് മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ തന്റെ പേരിലുള്ള 5 സെന്റ് നെൽ വയലിൽ ഭവന നിർമ്മാണം നടത്തുന്നതിനായി ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിയുടെ അനുമതി ലഭ്യമായിട്ടുണ്ട്. തുടർന്ന്, മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അനുമതി തേടുകയും ചെയ്തു. കെട്ടിടത്തിന്റെ കവറേജ് ചട്ടപ്രകാരമല്ലെന്ന ടൗൺ പ്ലാനറുടെ നിലപാടിൽ ഇളവനുവദിക്കുന്നതിനായി പരാതിക്കാരൻ ബഹു. ഹൈക്കോടതിയെ സമീപിച്ചതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കോടതി താഴെ പറയും പ്രകാരം നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചു.

- *പരാതിക്കാരന്റെ പേരിൽ 9.909 സെന്റ് ഭൂമിയുണ്ട്. അനുമതി ലഭ്യമായ 5 സെന്റിനുള്ളിൽ തന്നെ പരാതിക്കാരൻ വീട് നിർമ്മിക്കേണ്ടതാണെന്നും കവറേജ് കണക്കാക്കുവാൻ പരാതിക്കാരന്റെ പേരിലുള്ള ആകെ സ്ഥലമായ 9.909 സെന്റ് കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതാണെന്നും ബഹു. ഹൈക്കോടതി വിധി പുറപ്പെടുവിച്ചു. ആയതിനനുസരിച്ച് ടൗൺ പ്ലാനർ തീരുമാനമെടുക്കേണ്ടതാണെന്നും ബഹു.ഹൈക്കോടതി നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.*

കുറിപ്പ്: *പരാതിക്കാരൻ കവറേജിന് ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിനായിട്ടാണ് കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത് എന്നതിനാലാണ് കവറേജിനായി പരാതിക്കാരന്റെ പേരിലുള്ള മുഴുവൻ സ്ഥലവും പരിഗണിക്കേണ്ടത് എന്ന് കോടതി ഉത്തരവായിട്ടുള്ളത്. വിധിയിൽ പ്രത്യേകം എടുത്തു പറഞ്ഞിട്ടില്ലെങ്കിലും, കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിനാവശ്യമായ സെറ്റ്ബാക്ക് ഉൾപ്പെടെയുള്ള മറ്റ് അളവുകൾക്കും ആകെ സ്ഥലം പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്ന് സ്വാഭാവികമായും വിലയിരുത്താവുന്നതാണ്. മേൽ ഉത്തരവിനനുസരിച്ച് സർക്കാർ തലത്തിൽ മറ്റ് നിർദ്ദേശങ്ങളൊന്നും ഉണ്ടായിട്ടില്ല. അറിവിലേക്കായി മാത്രം ഇവിടെ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതാണ്. (അഭിപ്രായം തികച്ചും വ്യക്തിപരമാണ്).*

W.P.(C).No.41282/2017 "C.R."

JUDGMENT

Dated this the 18th day of September, 2020

IN THE HIGH COURT OF KERALA AT ERNAKULAM

PRESENT

THE HONOURABLE MR. JUSTICE A.MUHAMED MUSTAQUE

FRIDAY, THE 18TH DAY OF SEPTEMBER 2020 / 27TH BHADRA, 1942

WP(C).No.41282 OF 2017(I)

15. DLAC permitted to put up construction in 5 cents of land. Nobody has a case that the petitioner has constructed beyond 5 cents. Admittedly, the total extent of the land is 9.909 cents. The coverage has to be taken into account based on the total extent of the land belonged to the petitioner. The permission granted to undertake construction within 5 cents cannot be construed to hold that the remaining land cannot be taken into account for the purpose of permission. Purpose of permission for reclamation is something different from the issue of the coverage under the Building Rules. For the purpose of coverage, the total extent of land available

has to be taken into account. However, the authority will have to ensure that construction should not exceed 5 cents as authorised by DLAC. In such circumstances, the impugned proceedings are set aside. The Town Planner shall consider the application forwarded as though the petitioner's land is 9.909 cents in extent. The petitioner also is liable to cure any other defects pointed out. The coverage has to be taken into account based on the total extent. Needful shall be done within one month.

The writ petition is disposed of as above.

നന്ദി →

ശ്രീ. രാജേഷ്.ടി.വർഗ്ഗീസ്,

മുളന്തുരുത്തി ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി

തയ്യാറാക്കിയത് →

സി.എസ്.സന്തോഷ്, ഓഡിറ്റ് ഓഫീസർ

കെ.എസ്.എ.ഡി,

ജില്ലാ ഓഡിറ്റ് കാര്യാലയം, പാലക്കാട്

cscholayilttm@gmail.com

സ്വകാര്യ ആവശ്യത്തിനായി തയ്യാറാക്കിയത്

(അഭിപ്രായങ്ങൾ തികച്ചും വ്യക്തിപരമായി കരുതേണ്ടതാണ്)

പാലക്കാട്,
27-10-2020