കേരള സർക്കാർ

നമ്പർ. 66500/RA1/07/തസ്വഭവ

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ (ആർ.എ) വകുപ്പ്,
തിരുവനന്തപുരം
തീയതി 3.11.2007.

സർക്കുലർ

വിഷയം - കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി സ്ഥലം വാങ്ങുമ്പോഴും, വീടുകൾ, ഫ്ളാറ്റുകൾ, കടമുറികൾ, മറ്റ് കെട്ടിടങ്ങൾ എന്നിവ വാങ്ങുമ്പോഴും പൊതുജനങ്ങൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച്.

സംസ്ഥാനത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനായി സ്ഥലം വാങ്ങുമ്പോഴും, വീടുകൾ, ഫ്ളാറ്റുകൾ, കടമുറികൾ, എന്നിവ വാങ്ങുമ്പോഴും പൊതുജനങ്ങൾക്ക് ആവശ്യമായ മാർഗ്ഗ നിർദ്ദേശം ലഭിക്കാതെ കബളിപ്പിക്കപ്പെടുന്നതായി സർക്കാരിന്റെ ശ്രദ്ധയിൽപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട്. സംസ്ഥാനത്ത് നിലവിലുള്ള കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, ടൗൺ പ്ളാനിംഗ് സ്കീമുകൾ, ഹെറിറ്റേജ് സോൺ, തീരദേശ പരിപാലന നിയമം എന്നിവ പരിശോധിച്ചാണോ കെട്ടിടങ്ങൾ നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ളതെന്നോ, സംശയങ്ങൾ ദൂരീകരിക്കുന്നതിന് ആരെ സമീപിക്കണമെന്നോ പലർക്കും ഇപ്പോൾ അറിയുവാൻ കഴിയുന്നില്ല. ബന്ധപ്പെട്ട നിയമങ്ങൾ പാലിക്കപ്പെട്ടിട്ടുണ്ട് എന്ന് ബോദ്ധ്യപ്പെട്ട ശേഷം മാത്രം സ്ഥലം, വീടുകൾ, ഫ്ളാറ്റുകൾ, കടമുറികൾ എന്നിവ വാങ്ങാവൂ എന്ന കാര്യം പൊതുജനങ്ങളുടെ ശ്രദ്ധയിൽ കൊണ്ടുവരുവാൻ സർക്കാർ ആഗ്രഹിക്കുന്നു. ഈ സാഹചര്യത്തിൽ ഭൂമി/കെട്ടിടങ്ങൾ വാങ്ങുമ്പോൾ താഴെ പറയുന്ന കാര്യങ്ങൾ പൊതുജനങ്ങൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.

I. കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിന് പ്ളോട്ടുകൾ വാങ്ങുമ്പോൾ മുഖ്യമായി ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ

1. വാങ്ങിക്കുന്ന സ്ഥലം, ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുവാൻ സാധിക്കുന്നതാണോ യെന്ന് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ട പ്രകാരം രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ലൈസൻസികൾ മുഖേന ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

2. പ്രസ്തുത സ്ഥലം ടൗൺ പ്ളാനിംഗ് സ്കീമിൽ ഉൾപ്പെട്ടതാണോയെന്ന് ലൊക്കേഷൻ പ്ളാൻ കാണിച്ച് തദ്ദേശസ്വയംഭരണസ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും അറിയാവുന്നതാണ്. ഇതിന്

സ്ഥലം ഉൾപ്പെട്ട വില്ലേജും, സർവ്വേ നമ്പരും, സ്ഥലത്തിൻെറ ലൊക്കേഷൻ പ്ലാനും സഹിതം തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തെ ബന്ധപ്പെടാവുന്നതാണ്.

3. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം പ്രസ്തുത സ്ഥലത്ത് നിർമ്മാണം നടത്തുവാൻ സാധിക്കുമോ എന്നറിയാൻ രജിസ്റ്റർ ചെയ്ത ലൈസൻസികളുടെ സേവനം ഉപയോഗപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്. സംശയം ഉള്ള പക്ഷം തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനത്തേയോ, ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ഓഫീസിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഹെൽപ്പ് ഡെസ്ക്കിനെയോ സമീപിക്കേണ്ടതാണ്.

4. അംഗീകൃത പദ്ധതികൾ പ്രകാരം, റോഡ് വീതികൂട്ടുന്നതിന് പ്ളോട്ടിൽ നിന്നും സ്ഥലം വിടേണ്ടതുണ്ടെങ്കിൽ അതിനു ശേഷം ബാക്കി വരുന്ന പ്ളോട്ടിൽ മാത്രമേ നിർമ്മാണം നടത്തുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളു. റോഡ് വീതികൂട്ടുന്നതിന് ആവശ്യമായ സ്ഥലം ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമിൽ പറഞ്ഞിട്ടുളള പക്ഷം അത് എത്രയെന്ന് തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നോ, ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറിൽ നിന്നോ അറിയാവുന്നതാണ്.

5. റോഡ് വീതി കൂട്ടുന്നതിനോ, വികസിപ്പിക്കുന്നതിനോ ആവശ്യമായ സ്ഥലം സൗജന്യമായി നൽകുകയാണെങ്കിൽ ആയതിന് രേഖാമൂലം തെളിവ് വാങ്ങിയിരിക്കേണ്ടതും, അപ്രകാരം സൗജന്യമായി നൽകുന്ന സ്ഥലത്തിന് കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടപ്രകാരമുള്ള പ്രത്യേക ആനുകൂല്യം ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് വാങ്ങുന്ന സമയത്ത് ലഭ്യമാക്കാവുന്നതാണ്.

6. സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾ, തീരദേശ പ്രദേശങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ബാധകമാക്കിയിട്ടുള്ള എന്തെങ്കിലും നിയന്ത്രണങ്ങൾ പ്രസ്തുത സ്ഥലത്തിന് ബാധകമാണോ എന്ന് പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്. ഇക്കാര്യം ബന്ധപ്പെട്ട തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും ശാസ്ത്ര സാങ്കേതിക പരിസ്ഥിതി വകുപ്പിൽ നിന്നും (STED) അറിയാവുന്നതാണ്.

7. വിമാനത്താവളം, റെയിൽവേ ബൗണ്ടറി, സൈനിക കേന്ദ്രങ്ങൾ, പുരാവസ്തു സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ചുറ്റുമുള്ള പ്ളോട്ടുകളാണെങ്കിൽ പ്ളോട്ട് വാങ്ങുന്നതിനുമുമ്പ് ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പിൻെറ എൻ.ഒ.സി. വാങ്ങുന്നത് നന്നായിരിക്കും.

8. ഹൈ-ടെൻഷൻ വൈദ്യുതി ലൈനുകൾക്ക് സമീപമുള്ള പ്ളോട്ടുകൾ കഴിവതും ഒഴിവാക്കുക.

9. ഭൂവിഭജനം നടന്നിട്ടുള്ള പ്ളോട്ടുകൾ വാങ്ങുന്നതിനുമുമ്പ് അവയ്ക്ക് ജില്ലാ ടൗൺ പ്ളാനറുടെയോ, ചീഫ് ടൗൺ പ്ളാനറുടെയോ ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം ഉണ്ടോയെന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതാണ്. ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം ലഭ്യമായ പ്ലോട്ടുകൾ മാത്രം വാങ്ങുക.

II. <u>കെട്ടിടങ്ങൾ, ഫ്ളാറ്റുകൾ, കടമുറികൾ എന്നിവ വാങ്ങുമ്പോൾ ശ്രദ്ധിക്കേണ്ട കാര്യങ്ങൾ</u>

1. വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം/ഫ്ളാറ്റുകൾ/കടമുറികൾ എന്നിവ കോർപ്പറേഷൻ/മുനിസിപ്പാലിറ്റി/പഞ്ചായത്ത് എന്നിവയിൽ നിന്നും നിയമ പ്രകാരം പെർമിറ്റ് വാങ്ങി നിർമ്മിച്ചതാണോയെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. നിയമാനുസൃതം ലഭിച്ച പെർമിറ്റ് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിനു മുൻപ് പരിശോധിക്കണം കൂടാതെ കെട്ടിടത്തിന് കംപ്ളീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകിയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം ബിൽഡിംഗ് നമ്പർ നൽകിയിട്ടുണ്ടോയെന്നും പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.

2. വാങ്ങുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടം നേരിട്ട് സന്ദർശിച്ച ശേഷം മാത്രം വാങ്ങണമോയെന്ന് തീരുമാനം എടുക്കുക. പരസ്യങ്ങൾ, മോഡലുകൾ എന്നിവ മാത്രം കണ്ട് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിന് ഉറപ്പു നൽകാതിരിക്കുക.

3. രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് ബോദ്ധ്യം വന്നശേഷം മാത്രം അഡ്വാൻസ്, ഉടമ്പടി, രജിസ്ട്രേഷൻ എന്നിവ നടത്തുക.

4. പ്ളോട്ടു വിഭജനം നടത്തിയിട്ടുള്ള പ്ളോട്ടിലെ കെട്ടിടങ്ങൾ വാങ്ങുമ്പോൾ ടൗൺ പ്ലാനർ/ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ എന്നിവരിൽ നിന്നും ലേ ഔട്ട് അംഗീകാരം ലഭിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്നും ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്. അവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട വിശദീകരണങ്ങൾ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർമാരിൽ നിന്നോ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നോ അറിയാവുന്നതാണ്.

5. ഫ്ളാറ്റ്/കെട്ടിടം എന്നിവ വാങ്ങുമ്പോൾ റോഡിൽ നിന്നും ആവശ്യമായ വീതി, കാർപാർക്കിംഗിന് ആവശ്യമായ സ്ഥലം, വെള്ളം, വൈദ്യുതി, മാലിന്യ നിർമ്മാർജ്ജനം ഇവയ്ക്കാവശ്യമായ ക്രമീകരണങ്ങൾ എന്നിവ ഉണ്ടോയെന്ന് പരിശോധിക്കേണ്ടതാണ്.

6. ഫ്ളാറ്റുകൾ വാങ്ങുമ്പോൾ സ്ട്രക്ച്ചറൽ ഡിസൈൻ അംഗീകരിച്ചിട്ടുണ്ടോയെന്ന് തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളിൽ നിന്നും അറിഞ്ഞിരിക്കേണ്ടതാണ്. നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ മുകളിൽ വീണ്ടും നിർമ്മിച്ചു നൽകുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ/ഫ്ളാറ്റുകൾ എന്നിവയുടെ സ്ട്രക്ച്ചറൽ സ്റ്റെബിലിറ്റി പുനഃപരിശോധിച്ച് ഉറപ്പാക്കിയ ശേഷം മാത്രം ഇവ വാങ്ങുന്നതിന് തീരുമാനിക്കുക.

7. സർക്കാർ സ്ഥാപനങ്ങളോ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങളോ നടപടി സ്വീകരിച്ചുകൊണ്ടിരിക്കുന്ന കെട്ടിടങ്ങൾ അനധികൃതമാണെന്ന് അറിയുന്ന പക്ഷം (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിൽ നിന്നും) അവ വാങ്ങുന്നത് ഒഴിവാക്കുക.

8. വിമാനത്താവളം, റയിൽവേ ബൗണ്ടറി, സൈനിക കേന്ദ്രങ്ങൾ, പുരാവസ്തു സംരക്ഷിത സ്മാരകങ്ങൾ തുടങ്ങിയവയ്ക്ക് ചുറ്റുമുള്ള പ്രദേശങ്ങളിലെ നിർമ്മാണ നിയന്ത്രണങ്ങൾ പാലിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്ന് കെട്ടിടം വാങ്ങുന്നതിന് മുൻപ് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

9. ഹൈ-ടെൻഷൻ വൈദ്യുതി ലൈനുകൾക്ക് സമീപമുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ ആവശ്യമുള്ള ദൂരപരിധി പാലിച്ചുകൊണ്ടാണോയെന്ന് ഉറപ്പുവരുത്തേണ്ടതാണ്.

10. ഇടനിലക്കാരെ ഒഴിവാക്കുക

11. കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ, ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് സ്കീമുകൾ, ഹെറിറ്റേജ് മേഖലയിൽ ഉൾപ്പെട്ട സ്ഥലങ്ങൾ എന്നിവയെക്കുറിച്ച് സംശയങ്ങൾ ഉളള പക്ഷം എല്ലാ ബുധനാഴ്ചയും രാവിലെ 10.30 മുതൽ വൈകിട്ട് 4.30 വരെ എല്ലാ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർമാരുടെ ഓഫീസുകളിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്ന ഹെൽപ്പ് ഡെസ്ക്കിന്റെ സേവനം പ്രയോജനപ്പെടുത്തുക.

എസ്. എം. വിജയാനന്ദ്
പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറി,
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്

നഗരകാര്യ ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം
പഞ്ചായത്ത് ഡയറക്ടർ, തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
കോർപ്പറേഷൻ സെക്രട്ടറി, തിരുവനന്തപുരം. കൊല്ലം, കൊച്ചി, തൃശൂർ, കോഴിക്കോട്
സീനിയർ ടൗൺ പ്ലാനർ, (വിജിലൻസ്.)
എക്സിക്യൂട്ടീവ് മിഷൻ ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരളാ മിഷൻ, പ്രതീക്ഷ ടവേഴ്സ്. പാങ്ങപ്പാറ, തിരുവനന്തപുരം-695581 (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെയും മറ്റ് സർക്കാർ വെബ്സൈറ്റുകളിലും പ്രസിദ്ധികരിക്കുന്നതിന്)
പബ്ളിക് റിലേഷൻസ് ഡയറക്ടർ, (പത്ര ദൃശ്യമാധ്യമങ്ങളിലൂടെ ആവശ്യമായ പബ്ലിസിറ്റി നൽകാൻ നടപടിയെടുക്കേണ്ടതാണ്)

പകർപ്പ്: തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ പ്രൈവറ്റ് സെക്രട്ടറിയ്ക്ക്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ സെക്രട്ടറിയുടെ പി. എ. ക്ക്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് സെക്രട്ടറിയുടെ പി. എ. ക്ക്
ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറിയുടെ സി. എ. ക്ക്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ. ബി.) വകുപ്പ്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ. ഡി.)വകുപ്പ്
തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർ. എ2, ആർ.എ.3) വകുപ്പ്
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ