

2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട
സംരക്ഷണ നിയമവും ചട്ടങ്ങളും
അനുബന്ധ സർക്കാർ ഉത്തരവുകളും
സർക്കുലറുകളും കോടതി വിധികളും

ഒറ്റ നോട്ടത്തിൽ

(15-02-2022 വരെയുള്ള ഭേദഗതികൾ സഹിതം)

തയ്യാറാക്കിയത്

സി.എസ്.സനോഷ്



സമർപ്പണം

ഭൂമിയിലെ പച്ചത്തുരുത്തുകളുടെ കാവൽക്കാരൻ.....

ഉള്ളടക്കം

ഭാഗം/ ഖണ്ഡിക നം.	വിഷയം	പേജ് നം.
I	നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണം - നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും	4
1	1967 ലെ കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ്	4
2	2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ആക്റ്റിന്റെ ഭേദഗതികൾ	5
3	2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങളും ഭേദഗതികളും	5
എ	ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ	6
4	പ്രധാന നിർവ്വചനങ്ങൾ	7
എ	നെൽവയൽ	7
ബി	വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി	7
സി	തണ്ണീർത്തടം	8
ഡി	ഡാറ്റാബാങ്ക്	8
5	വിവിധ തലങ്ങളിലുള്ള സമിതികൾ	9
എ	പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതി	9
ബി	ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി	9
സി	സംസ്ഥാനതല സമിതി	10
6	ഡാറ്റാബാങ്ക് പരിഷ്കരണം - ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളും തുടർ നിർദ്ദേശങ്ങളും	10
7	ഡാറ്റാബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കത്തിന്മേലുള്ള ആക്ഷേപം- ആർ.ഡി.ഒ യ്ക്ക് അപേക്ഷ നൽകൽ	12
8	തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിന് വിലക്ക്	12
9	നെൽവയലിലോ, തണ്ണീർത്തടത്തിലോ, വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലോ ഉള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്കുള്ള ലൈസൻസ്	12
10	ഭവന നിർമ്മാണത്തിനായി നെൽവയൽ പരിവർത്തന പ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ	13
11	വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലെ നിർമ്മാണ ങ്ങൾക്കുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ	14
12	അപേക്ഷ നൽകുന്നതിനുള്ള ഫോറങ്ങൾ - ഫോറം-6, ഫോറം-7, ഫോറം-9	15
13	സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന അപേക്ഷയിന്മേൽ ആർ.ഡി.ഒ യുടെ ഉത്തരവ്	16
14	റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ	16

15	വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് (2021 ൽ പുതുക്കിയത്)	17
16	കാർഷികാഭിവൃദ്ധി ഫണ്ടും ഓഡിറ്റും	18
II	നെൽവയലുകളുടേയും തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടേയും സംരക്ഷണം-സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ/സർക്കുലറുകൾ/കോടതി വിധികൾ	19
1	തുക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള ഹെഡ് ഓഫ് അക്കൗണ്ട്	19
2	ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം സംബന്ധിച്ച് റവന്യൂ രേഖകളിൽ ഉൾക്കുറിപ്പു ചേർക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ	19
3	സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന ഭൂമിക്ക് ഫീസ് ഈടാക്കൽ- റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ	20
4	ന്യായവിലയുടെ നിർവ്വചനം - ഭേദഗതി	20
5	2008 ലെ കേരള തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും നടപ്പാക്കൽ-റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ	21
6	വകുപ്പ് 27എ, ചട്ടം 4ഡി പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷകൾ തീർപ്പാക്കൽ-റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ	21
7	നെൽവയലിൽ ഭവന നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അനുമതി-കെട്ടിടത്തിന്റെ കവറേജ്-ഹൈക്കോടതി വിധി	22
8	ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് ഇളവ് - 23-07-20201 ലെ സർക്കുലറും ഹൈക്കോടതി വിധിയും	24
9	2008 ലെ നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലേയും ചട്ടങ്ങളിലേയും ചില വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പാക്കൽ - 10-12-2021 ലെ സ്പഷ്ടീകരണം	25
അനുബന്ധം-1 - ഫോറം-4 (ഡാറ്റാബാങ്കിന്റെ മാതൃക)		27

വിവിധ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതും അല്ലാത്തതുമായ ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്നതിന് 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലും ചട്ടങ്ങളിലും അടങ്ങിയിട്ടുള്ള പ്രധാന വ്യവസ്ഥകളുടേയും അനുബന്ധ സർക്കാർ ഉത്തരവുകളുടേയും സർക്കുലറുകളുടേയും കോടതി വിധികളുടേയും 15-02-2022 വരെയുള്ള സംക്ഷിപ്തമാണ് ഇതിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളത്. അസ്സൽ രേഖകൾ പരിശോധിച്ച് കൃത്യത ഉറപ്പാക്കിയതിനുശേഷം മാത്രം പ്രായോഗിക തീരുമാനങ്ങൾ കൈക്കൊള്ളുവാൻ ശ്രമിക്കേണ്ടതാണ്. സ്നേഹാദരങ്ങളോടെ.....

സി.എസ്.സനോഷ്

തത്തമംഗലം,
16-02-2022

I നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണം നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും

കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമം, 2008 Kerala Paddy Land and Wetland Act, 2008 (2011 ലെ 14-ാം നിയമം)

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

1. 1967 ലെ കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ് (Kerala Land Use Order – KLU Order, 1967)

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

- 1967 ലെ KLU Order പ്രകാരം പരിവർത്തനാനുമതി ലഭിച്ച ഭൂമിയാണെങ്കിലും അല്ലെങ്കിലും പുതിയ നിർമ്മാണം നടത്തുന്നുവെങ്കിൽ ആക്റ്റിലെ 14-ാം വകുപ്പിൽ (തദ്ദേശ സ്ഥാപനത്തിന്റെ ലൈസൻസ് നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ) പറയും പ്രകാരമുള്ള വ്യവസ്ഥ പാലിച്ചു മാത്രമേ അനുമതി നൽകുവാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ.
- പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തിയ ഡാറ്റാബാക് പരിശോധിച്ച് വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയാണോ വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയാണോ എന്നു മനസ്സിലാക്കിയശേഷമാണ് തുടർനടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടത്.

- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെട്ട ഭൂമിയാണെങ്കിൽ ആക്റ്റിലെ 9-ാം വകുപ്പ് അല്ലെങ്കിൽ 10-ാം വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അനുമതിയും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയാണെങ്കിൽ ആക്റ്റിലെ 27എ വകുപ്പ് പ്രകാരമുള്ള അനുമതിയും ആവശ്യമാണ്.

2. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിന്റെ ഭേദഗതികൾ

1	2015 ലെ 12-ാം നിയമം (പ്രാബല്യം 1-4-2015 മുതൽ)
2	<p>2016 ലെ 19-ാം നിയമം (പ്രാബല്യം 23-11-2016 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • സെക്ഷൻ 3എ നിയമത്തിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കി. <p>(നിയമത്തിന്റെ പ്രാരംഭത്തിനു മുമ്പുള്ള നെൽവയലിന്റെ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തലോ, രൂപാന്തരപ്പെടുത്തലോ ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനുള്ള അധികാരം)</p>
3	<p>2018 ലെ 29-ാം നിയമം (പ്രാബല്യം 30-12-2017 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ നിർവ്വചനം, അത്തരം ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം, ഡാറ്റാബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കം സംബന്ധിച്ച ആക്ഷേപം തീർപ്പാക്കൽ, റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ എന്നീ സുപ്രധാന വ്യവസ്ഥകൾ ഉൾപ്പെടുത്തി.

3. 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങളും ഭേദഗതികളും

എസ്.ആർ.ഒ നം.1255/2008 (ജി.ഒ(പി)നം.443/2008 തീയതി 24-12-2008) പ്രകാരം കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങൾ, 2008 പുറപ്പെടുവിച്ചു. ചട്ടങ്ങൾക്ക് 24-12-2008 മുതൽ പ്രാബല്യമുണ്ട്. വിവിധ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളുടെ വിവരം താഴെ ചേർക്കുന്നു.

എ. ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ

<p>1</p>	<p>എസ്.ആർ.ഒ നം. 811/2015 (പ്രാബല്യം 28-11-2015 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ആക്റ്റിലെ വകുപ്പ് 3(എ) പ്രയോഗത്തിൽ വരുത്തുന്നതിനായി ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ നിലവിൽ വന്നു. (2016 ലെ 19-ാം ആക്റ്റ് പ്രകാരം ആക്റ്റിലെ വകുപ്പ് 3(എ) ഒഴിവാക്കിയതിനാൽ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രസക്തമല്ലാതായിത്തീർന്നു).
<p>2</p>	<p>എസ്.ആർ.ഒ നം.301/2017 (പ്രാബല്യം 30-05-2017 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ഡാറ്റാബാങ്കിലെ തെറ്റായ ഉള്ളടക്കം മൂലം സങ്കടം അനുഭവിക്കുന്ന ആളിന് പുന:പരിശോധനാ അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥയും പരിഷ്കരിച്ച ഡാറ്റാബാങ്ക് തയ്യാറാക്കി പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങളും ഉൾപ്പെടുത്തി.
<p>3</p>	<p>എസ്.ആർ.ഒ നം.902/2018 (പ്രാബല്യം 15-12-2018 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം, ഡാറ്റാബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കം സംബന്ധിച്ച ആക്ഷേപം തീർപ്പാക്കാൻ എന്നിവയുടെ നടപടിക്രമങ്ങളും ഫോറം 5, 6, 7, 8, 9, 10 എന്നിവയും ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്നതിനുള്ള ഫീസിന്റെ പട്ടികയും കുട്ടിച്ചേർത്തു.
<p>4</p>	<p>എസ്.ആർ.ഒ നം. 272/2021 (പ്രാബല്യം 26-02-2021 മുതൽ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ചട്ടങ്ങളിൽ ഉൾപ്പെടുത്തുവാൻ വിട്ടുപോയിരുന്ന ഫോറം-4 (ഡാറ്റാ ബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിക്കേണ്ട ഫോറത്തിന്റെ മാതൃക) കുട്ടിച്ചേർത്തു. (ഫോറം-4 അനുബന്ധം-1 ൽ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്).
<p>5</p>	<p>എസ്.ആർ.ഒ നം. 369/2021 (പ്രാബല്യം 21-4-2021 മുതൽ)</p> <p>ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള പഞ്ചായത്ത്, മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പരിധിയിലെ ഫീസ് ഘടന ഏകീകരിച്ചു.</p>

സർക്കാർ ഉത്തരവുകളിലും കോടതി വിധികളിലും കൂടുതലായി പ്രതിപാദിക്കുന്ന പ്രധാന വാക്കുകളാണ് നെൽവയൽ, തണ്ണീർത്തടം, വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി, ഡാറ്റാബാങ്ക് എന്നിവ. നിയമത്തിൽ അവയുടെ വ്യാഖ്യാനം എന്താണെന്ന് പരിശോധിച്ചു മാത്രം പ്രായോഗിക തീരുമാനങ്ങൾ കൈക്കൊള്ളുന്നത് ഉചിതമായിരിക്കും.

4. പ്രധാന നിർവ്വചനങ്ങൾ

എ. നെൽവയൽ (Paddy Land) (വകുപ്പ് 2(xii))



‘നെൽവയൽ’ എന്നാൽ സംസ്ഥാനത്ത് സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും വർഷത്തിൽ ഒരു പ്രാവശ്യമെങ്കിലും നെൽകൃഷി ചെയ്യുന്നതോ അല്ലെങ്കിൽ നെൽകൃഷിക്ക് അനുയോജ്യമായതും എന്നാൽ കൃഷി ചെയ്യാതെ തരിശിട്ടിരിക്കുന്നതോ ആയ

എല്ലാത്തരം നിലവും എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

- നെൽവയൽ എന്നതിൽ അതിന്റെ അനുബന്ധ നിർമ്മിതികളായ ചിറകളും ജലനിർഗ്ഗമന ചാലുകളും കുളങ്ങളും കൈത്തോടുകളും ഉൾപ്പെടുന്നതാണ്.

ബി. വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി (Unnotified Land)

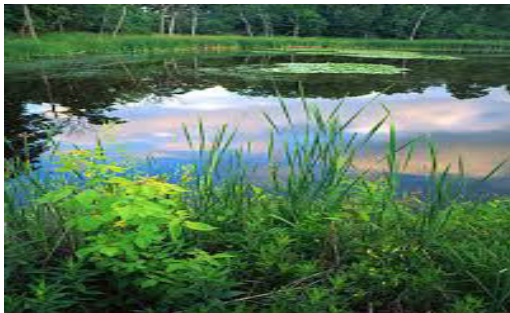
വകുപ്പ് 2(xviഎ)

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



- വകുപ്പ് 5(4)(1) പ്രകാരം ഡാറ്റാബാങ്ക് പ്രസിദ്ധീകരിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിടത്ത്, ഈ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിൽ¹ നികത്തപ്പെട്ട ഭൂമിയായി കിടക്കുന്നതും കേരള സംസ്ഥാന റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റേയും പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടേയും റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം നെൽവയൽ അല്ലാത്തതുമായ ഭൂമി.
- കേരള സംസ്ഥാന റിമോട്ട് സെൻസിംഗ് സെന്ററിന്റെ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമല്ലാത്തതിടത്ത്, പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ റിപ്പോർട്ട് പ്രകാരം നെൽവയൽ അല്ലാത്ത ഭൂമി.

സി. തണ്ണീർത്തടം (Wetland) (വകുപ്പ് 2(xviii))



മണ്ണ് ജലപുരിതമാക്കിക്കൊണ്ട്, കരപ്രദേശത്തിനും ജലാശയങ്ങൾക്കുമിടയിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതും ജലനിരപ്പ് സാധാരണ ഗതിയിൽ ഉപരിതലം വരെയോ അതിനോടടുത്തോ ആയി റിക്കുകയോ ആഴം കുറഞ്ഞ ജലത്താൽ മുടിക്കി

ടക്കുകയോ അഥവാ മന്ദഗതിയിൽ ചലിക്കുകയോ കെട്ടിക്കിടക്കുകയോ ചെയ്യുന്ന ജലത്തിന്റെ സാന്നിദ്ധ്യം കൊണ്ട് സവിശേഷമാകുകയോ ചെയ്യുന്ന സ്ഥലമാണ് തണ്ണീർത്തടം.

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

ഡി. ഡാറ്റാബാങ്ക് (Data Bank) (വകുപ്പ് 5(4)(i))

- പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ അധികാര പരിധിയിലുള്ള പ്രദേശത്തെ കൃഷിയോഗ്യമായ നെൽവയലിന്റേയും തണ്ണീർത്തടത്തിന്റേയും വിശദ വിവരം കാണിക്കുന്ന ആധികാരിക രേഖയാണ് ഡാറ്റാബാങ്ക്.

¹ 12-08-2008

നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമവും അതിൻകീഴിലുള്ള ചട്ടങ്ങളും പ്രകാരം പ്രാദേശിക നിരീക്ഷണ സമിതികളും ജില്ലാതല അധികൃത സമിതികളും സംസ്ഥാനതല സമിതിയും രൂപീകൃതമായിട്ടുണ്ട്.

5. വിവിധ തലങ്ങളിലുള്ള സമിതികൾ

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

നിയമ വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പിലാക്കുന്നത് നിരീക്ഷിക്കുന്നതിനായി ഓരോ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിലും/മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിലും ഒരു പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതി (LLMC) ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ ഘടന താഴെ ചേർക്കുന്നു.

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

ബി. ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി (വകുപ്പ് 9)

- സബ് കളക്ടർ/ആർ.ഡി.ഒ അധ്യക്ഷനായി ഒരു ജില്ലാതല അധികൃത സമിതി ജില്ലാ കളക്ടർ രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.
- ഏതെങ്കിലും ജില്ലയിൽ ഒന്നിൽ കൂടുതൽ ആർ.ഡി.ഒ മാർ ഉണ്ടെങ്കിൽ അവരിൽ ഒരാളെ ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിയിലേക്ക് കളക്ടർ നാമനിർദ്ദേശം ചെയ്യേണ്ടതാണ്.

സി. സംസ്ഥാനതല സമിതി (വകുപ്പ് 8)

- പൊതു ആവശ്യങ്ങൾക്കായി നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷകളുടെ പരിശോധന നടത്തി സർക്കാരിന് റിപ്പോർട്ട് നൽകുവാൻ കാർഷികോത്പാദന കമ്മീഷണർ കൺവീനറായി ഒരു സംസ്ഥാനതല സമിതി സർക്കാർ രൂപീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

6. ഡാറ്റാബാങ്ക് പരിഷ്കരണം - ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളും തുടർ നിർദ്ദേശങ്ങളും

- ഡാറ്റാബാങ്ക് തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള ചുമതല പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതികൾക്കാണ്. 2008 ൽ നിയമം നിലവിൽ വന്നതിനുശേഷം തയ്യാറാക്കിയ ഡാറ്റാബാങ്കുകളിൽ ധാരാളം പോരായ്മകൾ കടന്നു കൂടിയിരുന്നു.
- 2017 ലെ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം (പ്രാബല്യം - 30-05-2017) നിലവിൽ നെൽവയൽ/തണ്ണീർത്തടമായി നിലനിൽക്കുന്ന സ്ഥലങ്ങൾ ഡാറ്റാബാങ്കിൽ ഉൾപ്പെട്ടിട്ടില്ലെങ്കിൽ ആയത് ഉൾപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടി സ്വീകരിക്കുവാൻ പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിക്ക് അധികാരമുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.
- ഡാറ്റാബാങ്കിന്റെ ഉള്ളടക്കം മൂലം സങ്കടം അനുഭവിക്കുന്ന ആൾക്ക് പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ കൺവീനർക്ക് 90 ദിവസത്തിനുള്ളിൽ ഒരു പുന:പരിശോധനാ അപേക്ഷ ഫയൽ ചെയ്യുന്നതിന് അനുമതി നൽകിയിരുന്നു. അപ്രകാരം ലഭിക്കുന്ന അപേക്ഷകൾ വിവിധ രേഖകൾ ആസ്പദമാക്കി പരിശോധിച്ചതിനുശേഷം ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവത്തിൽ വ്യത്യാസം വരുന്നുണ്ടെങ്കിൽ ഡാറ്റാബാങ്കിൽ ആവശ്യമായ തിരുത്തലുകൾ വരുത്തി പരിഷ്കരിച്ച് വീണ്ടും പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുവാനും ചട്ടത്തിൽ നിഷ്കർഷിച്ചിരുന്നു. ആയതിന് ചട്ടം 4(2) ലെ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിക്കുവാനും നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുണ്ട്.
- സ.ഉ(സാധാ)നം.4592/2017/റവന്യൂ തീയതി 31-10-2017 പ്രകാരം ഡാറ്റാബാങ്ക് പരിഷ്കരിക്കുന്നതിനുള്ള തുടർ നിർദ്ദേശങ്ങൾ പുറപ്പെടുവിച്ചിരുന്നു. ആയതനുസരിച്ച് അപേക്ഷാ തീയതി 27-11-2017 വരെയാണ്.

- എൽ.എൽ.എം.സി തയ്യാറാക്കുന്ന ഡാറ്റാബാങ്കിൽ 'നെൽവയൽ', 'തണ്ണീർത്തടം' എന്ന നിർവ്വചനത്തിൽപ്പെടുന്ന ഭൂമി മാത്രമാണ് ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത് എന്നതിനാൽ തെറ്റായി 'നിലം നികത്തു ഭൂമി', 'പത്തു വർഷമായി തെങ്ങ് നിൽക്കുന്ന സ്ഥലം' മുതലായ പരാമർശങ്ങൾ നീക്കം ചെയ്യുവാനും എൽ.എൽ.എം.സി അന്തിമമാക്കുന്ന ഡാറ്റാബാങ്ക് 31-03-2018 നു മുമ്പായി തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനം മുഖേന വിജ്ഞാപനം നടത്തേണ്ടതാണെന്നും നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു.
- തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടേയും നെൽവയലുകളുടേയും വിവരം വില്ലേജ് തിരിച്ച് പ്രത്യേകമായി രേഖപ്പെടുത്തി ഡാറ്റാബാങ്ക് തയ്യാറാക്കുന്നതിനായി ഉത്തരവിന്റെ അനുബന്ധത്തിൽ ഡാറ്റാബാങ്കിന്റെ മാതൃക ഉൾപ്പെടുത്തിയിരുന്നു. ഓരോ വില്ലേജിലേയും നെൽവയലുകൾക്കും തണ്ണീർത്തടങ്ങൾക്കുമായി തയ്യാറാക്കുന്ന ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ ക്രമ നം., ബ്ലോക്ക് നം., സർവ്വേ നം., വസ്തുവിന്റെ ഉടമസ്ഥന്റെ പേര്, വിസ്തീർണ്ണം(ആർ) എന്നീ വിശദാംശങ്ങളാണ് ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടത്.

➤ എസ്.ആർ.ഒ നം.272/2021 പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ച 2021 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ഡാറ്റാബാങ്ക് പ്രസിദ്ധപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള മാതൃക ഉൾപ്പെടുന്ന ഫോറം-4 ചട്ടങ്ങളിൽ കൂട്ടിച്ചേർത്തിട്ടുണ്ട്. (അനുബന്ധം-1 കാണുക).

➤ 2017 ലെ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ലഭ്യമായ അപേക്ഷകൾ സമയബന്ധിതമായി തീർപ്പാക്കി പരിഷ്കരിച്ച ഡാറ്റാബാങ്ക് വിജ്ഞാപനം ചെയ്യുന്നതിനായി തദ്ദേശ സ്ഥാപനത്തിലെ സെക്രട്ടറിമാർക്ക് നൽകുന്നതിൽ പല പ്രാദേശികതല സമിതികൾക്കും സാധിക്കാതെ വന്നിട്ടുണ്ടെന്ന് വിലയിരുത്തുന്നു.

2018 ലെ ഭേദഗതി ആക്റ്റും ചട്ടങ്ങളും പ്രകാരം ഡാറ്റാബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കം മൂലം സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ആൾക്ക് ആർ.ഡി.ഒ യ്ക്ക് നേരിട്ട് അപേക്ഷ നൽകുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥ നിലവിൽ വന്നിട്ടുണ്ട്.

7. ഡാറ്റാ ബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കത്തിന്മേലുള്ള ആക്ഷേപം-ആർ.ഡി.ഒ യ്ക്ക് അപേക്ഷ നൽകൽ

➤ ഡാറ്റാബാങ്കിലെ ഉള്ളടക്കങ്ങൾ മൂലം സങ്കടമനുഭവിക്കുന്ന ഏതൊരാൾക്കും അതു സംബന്ധിച്ച ആക്ഷേപങ്ങൾ ആർ.ഡി.ഒ മുന്പാകെ സമർപ്പിക്കാവുന്നതാണ്. ഫോറം 5 ലാണ് അത്തരം ആക്ഷേപങ്ങൾ സമർപ്പിക്കേണ്ടത്(ചട്ടം 4(ഡി) കാണുക). അപേക്ഷ മൂന്നു മാസത്തിനുള്ളിൽ തീർപ്പാക്കേണ്ടതാണെന്ന് നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

- ഡാറ്റാബാങ്കിൽ നെൽവയലായോ തണ്ണീർത്തടമായോ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള ഒരു ഭൂമി അപ്രകാരമുള്ള ഭൂമിയല്ല എന്ന് ആർ.ഡി.ഒ കാണുന്നപക്ഷം ആയത് ഡാറ്റാബാങ്കിൽ നിന്നും നീക്കം ചെയ്തതായി കരുതപ്പെടുന്നതാണ്.
- ഡാറ്റാബാങ്കിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കിയ ഉത്തരവ് ആർ.ഡി.ഒ യിൽ നിന്നും ലഭ്യമായാൽ അത്തരം ഭൂമി വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത (Unnotified) ഭൂമിയായി കണക്കാക്കാവുന്നതാണ്. തുടർന്ന്, ഭൂമിയുടെ വിസ്തൃതിക്കനുസൃതമായി ചട്ടം 12 ലെ നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് സ്വഭാവ വ്യതിയാന ഉത്തരവ് ലഭ്യമാക്കിയതിനുശേഷം അത്തരം ഭൂമിയിൽ നിർമ്മാണം നടത്താവുന്നതാണ്.

8. തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിന് വിലക്ക് (വകുപ്പ് 11)

• ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിലും (12-08-2008) അന്നു മുതൽക്കും തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ അതേപോലെ കാത്തു സൂക്ഷിക്കേണ്ടതും തണ്ണീർത്തടങ്ങൾ രൂപാന്തരപ്പെടുത്തുന്നതിനും അവയിൽ നിന്നും മണൽ നീക്കം ചെയ്യുന്നതിനും പൂർണ്ണ നിരോധനം ഉണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്. തണ്ണീർത്തടത്തിന്റെ പാരിസ്ഥിതിക ഘടന നിലനിർത്തുന്നതിനായി എക്കലും ചെളിയും നീക്കം ചെയ്യാവുന്നതാണ്.

9. നെൽവയലിലോ, തണ്ണീർത്തടത്തിലോ, വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിലോ ഉള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ - തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനത്തിന്റെ ലൈസൻസ്

1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റിലും 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റിലും എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ 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 സെക്ഷൻ 14 ൽ നിഷ്കർഷിച്ചിട്ടുണ്ട്.

- കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ/കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ എന്നിവ പ്രകാരം കെട്ടിട നിർമ്മാണത്തിനുള്ള പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കുന്നതിനു മുമ്പ് വില്ലേജ് രേഖകൾ, വസ്തുവിന്റെ ആധാരം, ഡാറ്റാ ബാങ്ക് എന്നിവ പരിശോധിച്ച് വസ്തുവിന്റെ അനുയോജ്യത ഉറപ്പാക്കുവാൻ പ്രത്യേകം ശ്രദ്ധിക്കേണ്ടതാണ്.
- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ കാര്യത്തിൽ വകുപ്പ് 27(എ) യിൽ സൂചിപ്പിക്കുന്ന നടപടിക്രമങ്ങൾ പാലിച്ചുകൊണ്ട് ആർ.ഡി.ഒ യിൽ നിന്നും ഉടമയ്ക്ക് ലഭ്യമാകുന്ന ഉത്തരവ് അടിസ്ഥാനമാക്കി പെർമിറ്റ് അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. വകുപ്പ് 27(സി) പ്രകാരം റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തിയതിന്റെ രേഖകൾ ഇക്കാര്യത്തിനായി നിർബന്ധമാക്കേണ്ടതില്ല എന്ന് വിലയിരുത്തുന്നു.

10. ഭവന നിർമ്മാണത്തിനായി നെൽവയൽ (Paddy Land) പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ

- നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥന് വീട് വയ്ക്കുന്നതിനു വേണ്ടി പഞ്ചായത്തിൽ 4.04 ആർ വരെയും മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ പ്രദേശത്ത് 2.02 ആർ വരെയും വിസ്തൃതിയിലുള്ള നെൽവയൽ നികത്തുന്നതിന് പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതിയുടെ കൺവീനർക്ക് (കൃഷി ഓഫീസർ) ഫോറം-1 ൽ അപേക്ഷ നൽകേണ്ടതാണ് (വകുപ്പ് 9(1), ചട്ടം 5(1)).
- നിലം നികത്തുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ, പ്രാദേശികതല സമിതിയുടെ ശുപാർശ സഹിതം അംഗീകാരത്തിനായി ജില്ലാതല അധികൃത സമിതിക്ക് അയയ്ക്കേണ്ടതും അപേക്ഷയിന്മേൽ ജില്ലാതല അധികൃത 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))

- **നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥൻ** എന്നാൽ ആക്റ്റിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയിലെ (12-08-2008) നെൽവയലിന്റെ ഉടമസ്ഥനാണെന്ന് ബഹു.ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. കോടതി വിധിയുടെ വിവരം അധ്യായം-II ൽ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.
- നെൽവയൽ പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് അനേകം കോടതി വിധികളും സർക്കാർ നിർദ്ദേശങ്ങളും ഉണ്ടായിട്ടുണ്ട്.

11. 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 ചട്ടങ്ങളിലെ അനുബന്ധത്തിൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള നിരക്കിൽ ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതാണ്. (ചട്ടം 12(9))
- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമി പരിവർത്തനം ചെയ്യുന്നത് നെൽകൃഷിക്കു വേണ്ടിയാണെങ്കിൽ അനുമതി ആവശ്യമില്ല.

തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് നേരിട്ടു നിർമ്മാണാനുമതി നൽകുന്നതിന് ബാധകമായ വ്യവസ്ഥകൾ

1994 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്റ്റ്, 1994 ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്റ്റ് എന്നിവയിൽ എന്തുതന്നെ അടങ്ങിയിരുന്നാലും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിൽ താഴെ പറയും പ്രകാരമുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾക്ക് തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ സ്ഥാപനങ്ങൾക്ക് അനുമതി നൽകാവുന്നതാണ്.

എ) ഭവന നിർമ്മാണം

- പരമാവധി 4.04 ആർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയിൽ 120 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വീട് നിർമ്മിക്കുന്നതിന്.

ബി) വാണിജ്യ കെട്ടിട നിർമ്മാണം

- പരമാവധി 2.02 ആർ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമിയിൽ 40 ച.മീ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വാണിജ്യ കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന്.
- *വിസ്തീർണ്ണം പിന്നീട് വർദ്ധിപ്പിച്ചാൽ ഈ ആനുകൂല്യം നഷ്ടമാകുന്നതും നിശ്ചിത ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതുമാണ്.*

12. സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള അപേക്ഷ നൽകുന്നതിനുള്ള ഫോറങ്ങൾ - ഫോറം-6, ഫോറം-7, ഫോറം-9

- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയിൽ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം നടത്തുന്നതിനായി ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം 20.23 ആർ വരെയൊന്നെങ്കിൽ **ഫോറം-6** ലും അതിൽ കൂടുതലൊന്നെങ്കിൽ **ഫോറം-7** ലുമാണ് ആർ.ഡി.ഒ യ്ക്ക് അപേക്ഷ നൽകേണ്ടത്.

• 04-07-1967 നു മുമ്പ് നികത്തിയതോ, നികന്നതോ ആയ ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന് **ഫോറം-9** ൽ അപേക്ഷിക്കണം. ചട്ടം 12(13) ൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള രേഖകൾ തെളിവായി സ്വീകരിക്കുന്നതാണ്. കെ.എൽ.യു ഓർഡറിന്റെ പ്രാരംഭ തീയതിയായ 04-07-1967 നു മുമ്പ് നികത്തിയതാണെന്ന് തെളിയിക്കുന്ന രേഖകൾ ഉണ്ടെങ്കിൽ ഫീസ് ഒടുക്കേണ്ടതില്ല.

• 2018-ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വരുന്നതിനുമുമ്പ്, 1967-ലെ കേരള ഭൂവിനിയോഗ ഉത്തരവ് (KLU order) പ്രകാരം വീടു വയ്ക്കാനോ മറ്റ് ആവശ്യങ്ങൾക്കോ നിലം പരിവർത്തനപ്പെടുത്തുവാൻ നിയമപരമായ അനുമതി വാങ്ങിയിട്ടില്ലാത്ത ഭൂമിയിൽ ഫോറം-6 അപേക്ഷിക്കുന്ന പക്ഷം അപ്രകാരമുള്ള ഭൂമിക്ക് റവന്യൂ രേഖകളിൽ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്നതിന് ഷെഡ്യൂളിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള ഫീസിന്റെ 25% നിരക്കിൽ അടവു വരുത്തേണ്ടതാണ്.

- ആവശ്യമായ അന്വേഷണത്തിനുശേഷം സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള അനുമതി ലഭ്യമായാൽ ചട്ടം 12(9) പ്രകാരമുള്ള പട്ടികയിൽ സൂചിപ്പിച്ചിട്ടുള്ള ഫീസ് (ഡിമാന്റ് ഡ്രാഫ്റ്റ് അല്ലെങ്കിൽ ഇലക്ട്രോണിക് ട്രാൻസ്ഫർ മുഖേന) ഒടുക്കേണ്ടതാണ്.

13. സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന അപേക്ഷയിന്മേൽ ആർ.ഡി.ഒ യുടെ ഉത്തരവ്

അനുമതി നൽകപ്പെട്ട ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം, സർവ്വേ നമ്പർ, ജല സംരക്ഷണ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ട ഭൂമിയുടെ സർവ്വേ നമ്പർ, വിസ്തീർണ്ണം എന്നിവ ആർ.ഡി.ഒ യുടെ ഉത്തരവിൽ ഉണ്ടാകേണ്ടതാണ്. ഉത്തരവിനോടൊപ്പം വിശദാംശങ്ങൾ ഉൾപ്പെടെ, ഭൂമിയുടെ ഒരു സ്കെച്ചും ഉൾപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.

14. റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തൽ

വകുപ്പ് 27സി

- ആക്റ്റിലെ 8, 9, 10, 27എ എന്നീ വകുപ്പുകൾ പ്രകാരമുള്ള അനുമതികൾ ലഭിച്ച ഭൂമിയുടെ റവന്യൂ രേഖകളിൽ ആവശ്യമായ ഉൾക്കുറിപ്പുകൾ ചേർക്കേണ്ടതാണെന്ന് വകുപ്പ് 27സി യിൽ വ്യക്തമാക്കിയിട്ടുണ്ട്. തഹസിൽദാർ വീണ്ടും ഭൂനികുതി തിട്ടപ്പെടുത്തേണ്ടതാണ്.
- ഒരു സർവ്വേ നമ്പറിന്റേയോ ഒരു സബ്ഡിവിഷന്റേയോ ഒരു ഭാഗം പരിവർത്തനപ്പെടുത്താൻ അനുമതി ലഭിക്കുന്ന ഭൂമിക്ക് ഒരു പുതിയ സബ്ഡിവിഷൻ സൃഷ്ടിക്കേണ്ടതുമാണ്.
- പഴയ ഉൾക്കുറിപ്പുകൾ വ്യക്തമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് റവന്യൂ രേഖകളിൽ പുതിയ വിവരം വ്യക്തമായി ചേർക്കേണ്ടതാണ്.

കുറിപ്പ്: വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ റവന്യൂ രേഖകളിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനുള്ള നടപടിക്രമങ്ങൾ ചട്ടം 13 ൽ വിവരിച്ചിട്ടുണ്ട്.

15. വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് - ചട്ടം 12(9) പ്രകാരമുള്ള അനുബന്ധത്തിലെ പട്ടിക (2021 ൽ പുതുക്കിയത്)

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്നതിന് അടയ്ക്കേണ്ട ഫീസ്	
<p>2018 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് ഘടന നിശ്ചയിച്ചിരുന്നു². 2021 ലെ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം (എസ്.ആർ.ഒ നം. 369/2021 (പ്രാബല്യം: 21-4-2021)) ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള പഞ്ചായത്ത്, മുനിസിപ്പാലിറ്റി, കോർപ്പറേഷൻ പരിധിയിലെ ഫീസ് ഘടന ഏകീകരിച്ചിട്ടുണ്ട്.</p>	
പുതുക്കിയ ഫീസ് ഘടന	
1. 25 സെന്റ് വരെ	
<ul style="list-style-type: none"> • 25 സെന്റ് വരെയുള്ള ഭൂമി സൗജന്യമായി തരം മാറ്റി നൽകാവുന്നതാണ്. • 30-12-2017 തീയതി പ്രാബല്യത്തിൽ 25 സെന്റിൽ അധികരിക്കാതെയുള്ള ഭൂമി കാണ് സൗജന്യമുള്ളത്. 	
2. 25 സെന്റിനു മുകളിൽ ഒരേക്കർ വരെ	
<ul style="list-style-type: none"> • ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ 10% (10% of fare value) 	
3. ഒരു ഏക്കറിനു മുകളിൽ	
<ul style="list-style-type: none"> • ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ 20% (20% of fare value) 	

² 2018 ലെ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം നിശ്ചയിച്ചിരുന്ന ഫീസ് ഘടന താഴെ ചേർക്കുന്നു.

ക്രമ നം.	വിസ്തീർണ്ണം (ആർ)	ഫീസായി അടയ്ക്കേണ്ട ഭൂമിയുടെ ന്യായവിലയുടെ ശതമാനം(%)		
		പഞ്ചായത്ത്	മുനിസിപ്പാലിറ്റി	കോർപ്പറേഷൻ
1	20.23 വരെ	10	20	30
2	20.23 മുതൽ 40.47 വരെ	20	30	40
3	40.47 ന് മുകളിൽ	30	40	50

- കുറിപ്പ് 1:** അപ്രകാരം സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന ഭൂമിയിൽ നിർമ്മിക്കുവാൻ ഉദ്ദേശിക്കുന്ന കെട്ടിടത്തിന്റെ തറവിസ്തീർണ്ണം 3000 ചതുരശ്ര അടിയിൽ കൂടുതലാണെങ്കിൽ, അധികമായി വരുന്ന ഓരോ ചതുരശ്ര അടിക്കും 100 രൂപ നിരക്കിലുള്ള ഫീസ് കൂടി അടയ്ക്കേണ്ടതാണ്.
- കുറിപ്പ് 2:** 30-12-2017 വരെ ഒന്നായി കിടന്ന ഭൂമി, അതിനുശേഷം തിരിച്ച് 25 സെന്റോ അതിനു താഴെയോ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള പ്ലോട്ടുകളാക്കിയിട്ടുണ്ടെങ്കിൽ, അവയ്ക്ക് മേൽപറഞ്ഞ പ്രകാരമുള്ള സൗജന്യം ബാധകമല്ല. അവ ഒന്നായി കണക്കാക്കിയാണ് ഫീസ് ഈടാക്കേണ്ടത്.

ഫീസ് ഇളവ് വരുത്തുന്നതിനായി പുറപ്പെടുവിച്ച ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങൾക്കുശേഷം പുറപ്പെടുവിച്ച സർക്കുലറുകൾ, ബഹു.ഹൈക്കോടതി വിധിയുടെ സംക്ഷിപ്തം എന്നിവ ഭാഗം II ൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്.

16. കാർഷിക അഭിവൃദ്ധി ഫണ്ട് 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.
- നെൽവയലുകളുടെ പ്രോത്സാഹനം, നെൽകൃഷി സംരക്ഷണം എന്നിവയ്ക്കായി ഫണ്ട് ഉപയോഗിക്കാവുന്നതാണ്.
- കാർഷിക അഭിവൃദ്ധി ഫണ്ട് സംസ്ഥാന ഓഡിറ്റ് വകുപ്പിന്റെ ഓഡിറ്റിന് വിധേയമായിരിക്കേണ്ടതാണ്.



II നെൽവയലുകളുടേയും തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടേയും സംരക്ഷണം - സർക്കാർ ഉത്തരവുകൾ/സർക്കുലറുകൾ/കോടതി വിധികൾ

ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം ചട്ടപ്രകാരമാണെന്ന് ഉറപ്പാക്കുന്നതിനായി അനേകം സർക്കാർ ഉത്തരവുകളും സർക്കുലറുകളും കോടതി ഉത്തരവുകളും പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. പ്രധാന സർക്കാർ ഉത്തരവുകളുടേയും സർക്കുലറുകളുടേയും കോടതി വിധികളുടേയും സംക്ഷിപ്തം തുടർന്ന് ചേർക്കുന്നു.

1. തുക ഒടുക്കുന്നതിനുള്ള ഹെഡ് ഓഫ് അക്കൗണ്ട്

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

2018 ലെ കേരള നെൽവയൽ തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ(ഭേദഗതി) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 12(3) പ്രകാരമുള്ള അപേക്ഷാ ഫീസ്, ചട്ടം 12(9) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന അപേക്ഷകളിൽ, ചട്ടത്തിലെ പട്ടിക പ്രകാരമുള്ള ഫീസ് എന്നിവ 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. ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം സംബന്ധിച്ച് റവന്യൂ രേഖകളിൽ ഉൾക്കുറിപ്പു ചേർക്കുന്നതിനുള്ള നിർദ്ദേശങ്ങൾ

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/157/2019-REV തീയതി 23-05-2019

സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന ഭൂമിയുടെ വിവരം ചട്ടം 13(3) പ്രകാരം സപ്ലിമെന്ററി അടിസ്ഥാന ഭൂനികുതി രജിസ്റ്ററിൽ രേഖപ്പെടുത്തലുകൾ വരുത്തുമ്പോൾ ‘പുരയിടം’ എന്ന വാക്കിനു മുമ്പേ ‘സ്വഭാവ വ്യതിയാനം നടത്തിയ’ എന്ന വാക്കുകൾ കൂടി ഉൾപ്പെടുത്തിയായിരിക്കണം ഉൾക്കുറിപ്പുകൾ ചേർക്കേണ്ടതെന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചു.

**3. സ്വഭാവ വ്യതിയാനം അനുവദിക്കുന്ന ഭൂമിക്ക് ഫീസ് ഈടാക്കൽ-
റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ**

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/307/2019-REV തീയതി 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 കാർഷിക കാഭിവൃദ്ധി ഫണ്ടിലേക്ക് ഈടാക്കേണ്ടതുമാണെന്നും ആർ.ഡി.ഒ മാർക്ക് നിർദ്ദേശം നൽകി.

4. ന്യായവിലയുടെ (Fare value) നിർവ്വചനം - ഭേദഗതി

- 2020-ലെ കേരള ധനകാര്യ(2-ാം നമ്പർ) ആക്റ്റ്
- പ്രാബല്യ തീയതി: 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 നിശ്ചയിച്ചിട്ടില്ലാത്തതിടത്ത്, സമാനമായതും സമാനമായി സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നതുമായ പുരയിടത്തിന്റെ ന്യായവില എന്നർത്ഥമാകുന്നു.

**5. കേരള തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമങ്ങളും ചട്ടങ്ങളും നടപ്പാക്കൽ-
റവന്യൂ വകുപ്പിന്റെ നിർദ്ദേശങ്ങൾ**

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/248/2019-REV തീയതി 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 WP(C)No.3466/17 കേസിന്മേൽ ബഹു. ഹൈക്കോടതി യുടെ 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 വകുപ്പ് 5(3)(i), 9(1) എന്നിവ പ്രകാരം ഇത്തരത്തിൽ നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതെന്നും 2008 ലെ നിയമം പ്രാബല്യത്തിൽ വന്നതിനു ശേഷം നെൽവയൽ ഭൂമി വാങ്ങുന്നവർക്ക് ഇപ്രകാരം അനുമതി നൽകുന്നത് വലിയ തോതിലുള്ള ദുരുപയോഗത്തിന് ഇടയാക്കുമെന്നും ഹൈക്കോടതി നിരീക്ഷിച്ചിട്ടുണ്ട്. ആയതിനാൽ 12-08-2008 നു ശേഷം നിലം (നെൽവയൽ) ഭൂമി വാങ്ങിയവർക്ക് ഭവന നിർമ്മാണാവശ്യത്തിനായി സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന്/ പരിവർത്തനത്തിന് അനുമതി നൽകേണ്ടതില്ല.

(ഈ വിഷയത്തിന്മേലുള്ള വ്യവഹാരങ്ങൾ തുടരുന്നുണ്ട്).

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

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/55/2020-REV തീയതി 30-04-2020
- അപേക്ഷകളിൽ തീർപ്പു കൽപ്പിക്കുന്നതിനായി ആർ.ഡി.ഒ മാർ തുടർനടപടി കൾ 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.

7. നെൽവയലിൽ ഭവന നിർമ്മാണത്തിനുള്ള അനുമതി-കെട്ടിടത്തിന്റെ കവറേജ്-ഹൈക്കോടതി വിധിന്യായത്തിന്റെ സംക്ഷിപ്തം

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

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

- പരാതിക്കാരന്റെ പേരിൽ 9.909 സെന്റ് ഭൂമിയുണ്ട്. അനുമതി ലഭ്യമായ 5 സെന്റിനുള്ളിൽതന്നെ പരാതിക്കാരൻ വീട് നിർമ്മിക്കേണ്ടതും കവറേജ് കണക്കാക്കുവാൻ പരാതിക്കാരന്റെ പേരിലുള്ള ആകെ സ്ഥലമായ 9.909 സെന്റ് കണക്കിലെടുക്കേണ്ടതുമാണ്. ആയതിനനുസരിച്ച് ടൗൺ പ്ലാനർ തീരുമാനമെടുക്കേണ്ടതാണ്.

കുറിപ്പ്: പരാതിക്കാരൻ കവറേജിന് ഇളവ് ലഭിക്കുന്നതിനായിട്ടാണ് കേസ് ഫയൽ ചെയ്തത് എന്നതിനാലാണ് കവറേജിനായി പരാതിക്കാരന്റെ പേരിലുള്ള മുഴുവൻ സ്ഥലവും പരിഗണിക്കാവുന്നതാണെന്ന് 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). ബഹു.ഹൈക്കോടതി ഉത്തരവ് താഴെ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.

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)

=====
W. P. (C) .No.41282/2017
~~~~~

“C.R.”

J U D G M E N T

Dated this the 18<sup>th</sup> day of September, 2020

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.

**8. ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനുള്ള ഫീസ് ഇളവ് - 23-07-2021 ലെ സർക്കുലറും ഹൈക്കോടതി വിധിയും**

വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനം വരുത്തുന്നതിനായി ചട്ടം 12(9) പ്രകാരമുള്ള ഫീസ് ഘടനയിൽ മാറ്റം വരുത്തുന്നതിനായി പുറപ്പെടുവിച്ച 2021 ലെ ഭേദഗതി ചട്ടങ്ങളിലെ (SRO No. 369/2021) വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പാക്കുന്നതിനായി പുറപ്പെടുവിച്ച **സർക്കുലർ നം. റവ.പി1/117/2021-റവ തീയതി 23-07-2021** പ്രകാരം 25-2-2021 നോ അതിനു മുമ്പോ സമർപ്പിക്കപ്പെട്ട അപേക്ഷകൾ മാത്രം ഭേദഗതി ചട്ടം പ്രകാരമുള്ള ഫീസിലൂടെ പരിഗണിച്ചാൽ മതി എന്ന് നിർദ്ദേശിച്ചിരുന്നു.

2020 ലെ WP(C)NO.3797 കേസിന്റെ 22-10-2021 ലെ വിധി പ്രകാരം ബഹു.ഹൈക്കോടതി ഈ സർക്കുലർ തടഞ്ഞിട്ടുണ്ട്. വിധിയെ തുടർന്ന്, **10-12-2021 ലെ സർക്കുലർ നം. REV-P1/313/2021-REV** പ്രകാരം 2008 ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലേയും ചട്ടങ്ങളിലേയും ചില വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പാക്കുന്നതിന്മേൽ റവന്യൂ വകുപ്പ് സ്പെഷ്യാലൈസേഷൻ പുറപ്പെടുവിക്കുകയുണ്ടായി. ആയത് തുടർ ഖണ്ഡികയിൽ ചേർത്തിട്ടുണ്ട്.

9. 2008 ലെ നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ നിയമത്തിലേയും ചട്ടങ്ങളിലേയും ചില വ്യവസ്ഥകൾ നടപ്പാക്കൽ-10-12-2021 ലെ സ്പഷ്ടീകരണം

- സർക്കുലർ നം. REV-P1/313/2021-REV തീയതി 10-12-2021
- വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിയുടെ റവന്യൂ രേഖകളിലെ തരം മാറ്റത്തിനായി, ഫോറം-9 ൽ അപേക്ഷ<sup>3</sup> സമർപ്പിച്ച് ഉത്തരവാകുന്ന കേസുകളിൽ വകുപ്പ് 27എ(2) പ്രകാരമുള്ള ജലസംരക്ഷണ നടപടികൾ സ്വീകരിക്കേണ്ടതില്ല.
- അപേക്ഷകന്റെ തണ്ടപ്പേരിലോ, കൂട്ടുതണ്ടപ്പേരിലോ 30-12-2017 ന് മുമ്പായോ അതിനു ശേഷമോ ആർജ്ജിച്ച ഭൂമി, നിലമായോ പുരയിടമായോ നിലവിൽ കൈവശമുണ്ടെങ്കിലും അപേക്ഷാ വസ്തു, 30-12-2017 തീയതി പ്രാബല്യത്തിൽ 25 സെന്റിൽ അധികരിക്കാത്തതും വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്തതുമായ ഭൂമിയാണെങ്കിൽ സൗജന്യ നിരക്കിലുള്ള തരംമാറ്റം അനുവദിക്കാവുന്നതാണ്. അപേക്ഷകന്റെ കൈവശം മറ്റു തരത്തിലുള്ള ഭൂമി ഉണ്ടാകുവാൻ പാടില്ലെന്ന് ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ അക്കാര്യം പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ല.
- ചട്ടപ്രകാരം പ്രാദേശികതല നിരീക്ഷണ സമിതി(LLMC) ഡാറ്റാ ബാങ്കിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കി വിജ്ഞാപനം ചെയ്തിട്ടുള്ള ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനായി ഫോറം-6 ൽ ലഭ്യമാകുന്ന അപേക്ഷയിന്മേൽ വകുപ്പ് 27(എ) യിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള പ്രകാരമുള്ള പരിശോധന നടത്തി, ആർ.ഡി.ഒ മാർക്ക് ഉചിതമായ തീരുമാനമെടുക്കാവുന്നതാണ്.
- 30-12-2017 നു മുമ്പ് 25 സെന്റിൽ താഴെ വിസ്തീർണ്ണമുണ്ടായിരുന്ന വസ്തു, അതിനുശേഷം കോടതി വിധി, രജിസ്റ്റേർഡ് ഡോക്യുമെന്റ്, പിന്തുടർച്ചാവകാശ പോക്കുവരവ് എന്നിവയിലേതെങ്കിലും മുഖേന വിസ്തീർണ്ണം അധികരിച്ചതും ഉടമസ്ഥാവകാശം സിദ്ധിച്ചതുമായ കേസുകളിൽ, 30-12-2017 ന് 25 സെന്റിൽ അധികരിക്കാതെ വിസ്തീർണ്ണമുള്ള വിജ്ഞാപനം ചെയ്യപ്പെടാത്ത ഭൂമിക്ക്, കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട ചട്ടങ്ങളിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള സൗജന്യ തരം മാറ്റത്തിന് അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.

<sup>3</sup> 04-07-1967 നു മുമ്പ് നികത്തിയതോ നികന്നതോ ആയ ഭൂമിയുടെ റവന്യൂ രേഖകളിൽ തരം മാറ്റുന്നതിനുള്ള അപേക്ഷ.

- 30-12-2017-നു ശേഷം 25 സെന്റിൽ കൂടുതൽ വിസ്തീർണ്ണം അധികരിച്ചിട്ടുണ്ടോ എന്നത് പരിഗണിക്കേണ്ടതില്ല.
- സർവ്വേ ചെയ്യപ്പെടാത്ത വില്ലേജുകളിലെ ഭൂമികളുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന് അനുമതി നൽകുമ്പോൾ, പ്രസ്തുത ഭൂമിയുടെ സെറ്റിൽമെന്റ് രജിസ്റ്റർ, ബി.റ്റി.ആർ എന്നിവയിലെ രേഖപ്പെടുത്തലുകളും കൈവശവും പരിശോധിച്ചും കൂടാതെ, 2008 കാലഘട്ടത്തിലുള്ള ഭൂമിയുടെ സ്ഥിതിവിവരം സംബന്ധിച്ചുള്ള KSREC യുടെ റിപ്പോർട്ട് ലഭ്യമാക്കി പരിശോധിച്ചും സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിന് അനുമതി നൽകുന്നതു സംബന്ധിച്ച തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളേണ്ടതാണ്.
- കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട നിയമത്തിലും ചട്ടങ്ങളിലും വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതുപ്രകാരം ഡാറ്റാബാങ്കിൽ നിന്നും ഒഴിവാക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചതിനുശേഷം ഡാറ്റാബാങ്കിൽ നിന്നും ഭൂമി ഒഴിവാക്കി ഉത്തരവാകുന്നപക്ഷം മാത്രം അപ്രകാരമുള്ള ഭൂമിയുടെ സ്വഭാവ വ്യതിയാനത്തിനായി വകുപ്പ് 27(എ) പ്രകാരമുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിച്ചാൽ മതിയാകുന്നതാണ്.<sup>4</sup>
- 25-02-2021 നു മുൻ തീർപ്പു കൽപ്പിച്ച് ഉത്തരവു പുറപ്പെടുവിച്ച അപേക്ഷകൾ ഒഴികെയുള്ള മുഴുവൻ അപേക്ഷകളിലും 21-04-2021 ലെ എസ്.ആർ.ഒ 369/2021 ലുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ പ്രകാരം സൗജന്യ തരം മാറ്റത്തിനും പുതുക്കിയ നിരക്കിലുള്ള ഫീസിനും അർഹതയുണ്ടായിരിക്കുന്നതാണ്.




---

<sup>4</sup> ചട്ടം 11, 12(1) മുതൽ 12(17) എന്നിവ കൂടി കാണുക.

**അനുബന്ധം-1**

**ഫോറം 4**

**[ചട്ടം 4(4) കാണുക]**

**2008-ലെ കേരള നെൽവയൽ-തണ്ണീർത്തട സംരക്ഷണ ചട്ടങ്ങൾ**

..... പഞ്ചായത്ത്/മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ-ലെ  
ഡാറ്റാ ബാങ്ക്

**വില്ലേജ് I-ന്റെ പേര്**

..... വില്ലേജിലെ നെൽവയലുകളുടെ വിവരം

| ക്രമ നം. | ബ്ലോക്ക് നം. | സർവ്വേ നം. | വസ്തു ഉടമസ്ഥന്റെ പേര് | വിസ്തീർണ്ണം (ആർ-ൽ) |
|----------|--------------|------------|-----------------------|--------------------|
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |

..... വില്ലേജിലെ തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടെ വിവരം

| ക്രമ നം. | ബ്ലോക്ക് നം. | സർവ്വേ നം. | വസ്തു ഉടമസ്ഥന്റെ പേര് | വിസ്തീർണ്ണം (ആർ-ൽ) |
|----------|--------------|------------|-----------------------|--------------------|
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |

..... വില്ലേജിന്റെ സംക്ഷിപ്ത വിവരം

| ആകെ വിസ്തീർണ്ണം (ഹെക്ടർ) |  |
|--------------------------|--|
| നെൽവയൽ                   |  |
| തണ്ണീർത്തടം              |  |

**വില്ലേജ് II-ന്റെ പേര്**

..... വില്ലേജിലെ നെൽവയലുകളുടെ വിവരം

| ക്രമ നം. | ബ്ലോക്ക് നം. | സർവ്വെ നം. | വസ്തു ഉടമസ്ഥന്റെ പേര് | വിസ്തീർണ്ണം (ആർ-ൽ) |
|----------|--------------|------------|-----------------------|--------------------|
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |

..... വില്ലേജിലെ തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടെ വിവരം

| ക്രമ നം. | ബ്ലോക്ക് നം. | സർവ്വെ നം. | വസ്തു ഉടമസ്ഥന്റെ പേര് | വിസ്തീർണ്ണം (ആർ-ൽ) |
|----------|--------------|------------|-----------------------|--------------------|
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |
|          |              |            |                       |                    |

..... വില്ലേജിന്റെ സംക്ഷിപ്ത വിവരം

| ആകെ വിസ്തീർണ്ണം (ഹെക്ടർ) |  |
|--------------------------|--|
| നെൽവയൽ                   |  |
| തണ്ണീർത്തടം              |  |

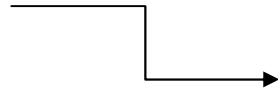
..... പഞ്ചായത്ത്/മുനിസിപ്പാലിറ്റി/കോർപ്പറേഷൻ-ലെ നെൽവയലുകളുടേയും തണ്ണീർത്തടങ്ങളുടേയും സംക്ഷിപ്ത വിവരം

|                          | നെൽവയൽ വിസ്തീർണ്ണം | തണ്ണീർത്തടം വിസ്തീർണ്ണം | ആകെ വിസ്തീർണ്ണം (ഹെക്ടർ) |
|--------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| വില്ലേജ് I               |                    |                         |                          |
| വില്ലേജ് II              |                    |                         |                          |
| ആകെ വിസ്തീർണ്ണം (ഹെക്ടർ) |                    |                         |                          |

നന്ദി .....

കൈപ്പുസ്തകത്തിന്റെ ആദ്യ വായന നടത്തി ക്രിയാത്മക നിർദ്ദേശങ്ങൾ നൽകിയ കുറവിലങ്ങാട് ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് സെക്രട്ടറി ശ്രീ. രാജേഷ്. ടി. വർഗീസ് സാറിന്....

തയ്യാറാക്കിയത്



സി.എസ്.സന്തോഷ്, ഓഡിറ്റ് ഓഫീസർ  
കേരള സംസ്ഥാന ഓഡിറ്റ് വകുപ്പ്,  
ജില്ലാ ഓഡിറ്റ് കാര്യാലയം, പാലക്കാട്  
9447594110  
cscholayilttm@gmail.com

സ്വകാര്യ ആവശ്യത്തിനായി തയ്യാറാക്കിയത്

(ഇതിലെ അഭിപ്രായങ്ങൾ തികച്ചും വ്യക്തിപരമായി കരുതേണ്ടതാണ്)

തത്തമംഗലം,  
16-02-2022

കുറിപ്പ്

A series of 24 horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for writing notes or answers.