അദാലത്തിൽ ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിനെ പ്രതിനിധീകരിച്ച് ഹെഡ് ക്ലാർക്ക് ശ്രീ.അഷറഫ് എം വി എന്നവരും പരാതിക്കാരനെ പ്രതിനിധീകരിച്ച് ശ്രീ. പക്കർ പി , മുസ്തഫ വി ടി എന്നിവരും പങ്കെടുത്തു.

<u>പരാതിയുടെ ഉള്ളടക്കം</u>

പട്ടുവം ഗ്രാമപഞ്ചായത്തിൽ പട്ടുവം വില്ലേജിൽ പട്ടുവം ദേശം റീസർവ്വെ ബ്ലോക്ക് 83 സർവ്വെ നമ്പർ 271/125 ൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ ഒക്യുപ്പെൻസി Group F ലേക്ക് മാറ്റുന്നതിനായി അനുകൂല തീരുമാനത്തിനാണ് അപേക്ഷ.

<u>വിശകലനം</u>

പട്ടുവം ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് 15-12-2023 ന് നൽകിയ മറുപടി പ്രകാരം താഴെപറയും പ്രകാരം 3 അപാകതകളാണ് അറിയിച്ചിരുന്നത്.

1. KPBR 2019 Rule 26 പാലിക്കുന്നില്ല.
2. KPBR 2019 Rule 23 Table 3 പ്രകാരം 3 മീറ്റർ അകലം പാലിക്കുന്നില്ല.
3. മഴവെള്ള സംഭരണി സ്ഥാപിച്ചിട്ടില്ല.

അദാലത്ത് സമിതി ബന്ധപ്പെട്ട ഫയലും സൈറ്റും പരിശോധന നടത്തി. പഞ്ചായത്ത് കണ്ടെത്തിയ അപാകതകൾ സംബന്ധിച്ച് താഴെപറയും പ്രകാരം വിലയിരുത്തി.

പഞ്ചായത്ത് അറിയിച്ചിരിക്കുന്ന അപാകതകൾ നിലനിൽക്കുന്നതായി കാണുന്നു.

KPBR 2019 Rule 26 (3) ന്റെ ലംഘനം Rule 3 (5) പ്രകാരമുള്ള ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്നുള്ള ഇളവുകൾക്ക് പരിഗണിക്കാൻ സാധിക്കാത്തതുമാണ്.

പരാതിയോടൊപ്പം ഉള്ളടക്കം ചെയ്ത ലൈസൻസിന്റെ പകർപ്പിൽ നിന്നും കെട്ടിടത്തിൽ 04-11-2019 മുതൽ 31-03-2020 വരെ കച്ചവടാവിശ്യത്തിന് പഞ്ചായത്ത് ലൈസൻസ് അനുവദിച്ചതായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ കെട്ടിടം 2024 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവത്ക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമവത്ക്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാവുമോ എന്ന് പരിശോധിച്ചു.

1. KPBR 2019 Rule 23 Table 3 പ്രകാരം ആവശ്യമായ 3 മീറ്റർ സൈറ്റിൽ ലഭ്യമല്ല. നിലവിൽ അപേക്ഷകൻ തന്നെ നിർമ്മിച്ച ചുറ്റുമതിൽ ഉൾപ്പെടെ പരിഗണിച്ചാൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഗ്രൌണ്ട് ഫ്ലോറിൽ റോഡതിരിൽ നിന്നും ചുമർ വരെ ലഭിക്കുന്ന ഏറ്റവും കുറഞ്ഞ അകലം 2.80 മീറ്ററാണ്. കൂടാതെ 3 മീറ്റർ ലഭ്യമാല്ലാത്തവശത്ത് ഒന്നാം നിലയിൽ 75 സെ.മീ പാസേജ് കൂടി നിലവിലുണ്ട്. ഫ്രണ്ട് യാർഡിൽ ഷീറ്റ് നിർമ്മാണം നടത്തി കൊമേഷ്യൽ ഉപയോഗം നടത്തിവരുന്നതായി കണ്ടെത്തി. ആയതിനാൽ നിർമ്മാണം കേരള പഞ്ചായത്ത് രാജ് ആക്ട് , 1994 സെക്ഷൻ 220

(B), KPBR 2019 Rule 23 എന്നിവ പാലിക്കുന്നില്ല. 2024 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവത്ക്കരണം) നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങളിൽ അപായ സാധ്യത കുറഞ്ഞ കെട്ടിടങ്ങളുടെ (Low Risk Buildings) കാര്യത്തിൽ റോഡ് അതിർത്തിയും കെട്ടിടവും തമ്മിൽ 2 മീറ്റർ അകലമെങ്കിലുമുള്ളപക്ഷം നിബന്ധനകൾക്ക് വിധേയമായും ഫൈൻ ഈടാക്കികൊണ്ടും ക്രമവൽക്കരണത്തിനുള്ള വ്യവസ്ഥയുണ്ട്.

2. Low risk buildings എന്ന നിർവ്വചനത്തിനു [KPBR 2019 ചട്ടം 2(bna)] – Kerala Panchayat Building (Amendment) Rules, 2025 പ്രകാരം പ്രാബല്യത്തില് വന്ന ഭേദഗതി പ്രകാരം മാറ്റം വന്നിട്ടുണ്ടെന്ന് കാണുന്നു. പുതിയതായി വന്നിട്ടുള്ള നിർവചനം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

"(bna) 'low risk buildings' include, residential buildings under Group A1 occupancy with built up area of less than 300 square metres and limited to two storeys, excluding basement, hostel, orphanage, dormitory, old age home, seminary all under Group A2 occupancy having built up area less than 200 square metres, educational buildings under Group B occupancy having built up area less than 200 square metres, Group D occupancy buildings where persons congregate for religious and patriotic purposes having built up area less than 200 square metres, **Group F occupancy buildings having built up area less than 250 square metres and limited to two stories including basement**, Group G1 occupancy buildings which are included under the white category of the prevailing statutes of Kerala State Pollution Control Board, without any nuisance and not dangerous and having built up area less than 200 square metres. Multiple occupancy shall not be allowed in the same building under the low-risk category."

പ്രസ്തുത ഭേദഗതിയ്ക്ക് മുമ്പുണ്ടായിരുന്ന KPBR 2019പ്രകാരമുള്ള നിർവചനം ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

(bna) 'low risk buildings' include residential buildings under Group A1 occupancy, with built up area of less than three hundred square meters and height less than

seven meters and limited to two storeys, hostel, orphanage, dormetry, old age home, seminary under Group A2 occupancy having built up area less than two hundred square meters, educational buildings under Group B occupancy having built up area less than two hundred square meters, Group D occupancy buildings where persons congregate for religious and patriotic purposes having built up area less than two hundred square meters, **Group F occupancy buildings having built up area less than one hundred square meters**, Group G1 occupancy buildings without any nuisance and not dangerous and having built up area less than one hundred square meters"

അതായത് നേരത്തെ 100 sqm Built up area വരെ മാത്രമുള്ള Group F occupancy കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് മാത്രം നല്കിയിരുന്ന 'low risk buildings' എന്ന പരിഗണന ഇപ്പോൾ പ്രാബല്യത്തിലുള്ള KPBR 2019 പ്രകാരം 250 sqm Built up area വരെയുള്ള Group F occupancy കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ലഭ്യമാകുന്നുണ്ട് എന്ന് കാണുന്നു. എന്നാൽ 2024-ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങളിൽ 'low risk buildings' ന്റെ നിർവചനം 2025 ലെ ഭേദഗതി വരുന്നതിന് മുമ്പുള്ള KPBR-2019 ന്റെ സമാനമാണ്. ആയതിനാൽ 100 sq m ൽ അധികമായി Built up area വരുന്ന Commercial building- കളുടെ അനധികൃത നിർമ്മാണ ക്രമവൽക്കരണ അപേക്ഷകൾക്ക് low risk building-ന്റെ ആനുകൂല്യം നല്കാൻ സാധിക്കാത്ത സാഹചര്യമാണുള്ളത്. ഈ അനധകൃത നിർമ്മാണത്തിന് 147.32 ച.മീ ബിൽട്ടപ്പ് ഏരിയാണുള്ളത്. KPBR-2019 ന്റെ ഭേദഗതി വന്ന സാഹചര്യത്തിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങളിലും Low risk building-ന്റെ നിർവചനത്തിൽ ഭേദഗതി വരുത്തുന്ന പക്ഷം മാത്രമേ ഈ കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരണത്തിനായി പരിഗണിക്കാനാവൂ.

3. സൈറ്റ് പരിശോധിന വേളയിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഫ്രണ്ട് യാർഡിൽ റോഡതിര് വരെ ഷീറ്റ് സ്ഥാപിച്ച് ഹോട്ടൽ ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ഉപയോഗിക്കുന്നതായി കാണുന്നു. ആയതിനാൽ കെട്ടിടത്തിനാവശ്യമായ പാർക്കിംഗ് സ്പേസുകൾ ലഭ്യമല്ല എന്നും കാണുന്നു.

4. ഫയലിൽ ലഭ്യമായ ആധാരം പരിശോധിച്ചതിൽ നിർമ്മാണം നടത്തിയിരിക്കുന്ന സ്ഥലം പട്ടുവം മജ്‌ലിസുതർ ബിയ്യത്തുൽ ഇസ്ലാമിക കമ്മിറ്റിക്ക് മുസ്ലിം മതപരവും ധർമ്മപരവും ആരാധനാപരവും ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടി പ്രതിഫലം വാങ്ങാതെ ധനനിശ്ചയം (വഖഫ്) ആയി സ്വകാര്യ വ്യക്തികൾ നൽകിയതാണെന്നും കാണുന്നു.

<u>തീരുമാനം</u>

താഴെപറയുന്ന കണ്ടെത്തലുകളോടെ പരാതി ജില്ലാ അദാലത്ത് സമിതിക്ക് കൈമാറുന്നതിന് തീരുമാനിച്ചു.

1. വിശകലനം ഖണ്ഡിക 2 ൽ പറഞ്ഞത് പ്രകാരമുള്ള ഭേദഗതി സർക്കാരിൽ നിന്നും ലഭ്യമാവുകയാണെങ്കിൽ മാത്രമേ 2024 ലെ കേരള പഞ്ചായത്ത് കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവത്ക്കരണം) നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം ക്രമവത്ക്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ.
2. മേൽപറഞ്ഞ പ്രകാരം ക്രമവൽക്കരണത്തിന് പരിഗണിക്കാവുന്നതിനുള്ള സാഹചര്യം ഉണ്ടായാൽ തന്നെ നിർമ്മാണ സ്ഥലത്ത് മുൻവശത്ത് നടത്തിയിരിക്കുന്ന അനധികൃത ഷീറ്റ് നിർമ്മാണം പൂർണ്ണമായും പൊളിച്ച് നീക്കുകയും മഴവെള്ള സംഭരണ സംവിധാനം , പാർക്കിംഗ് സൌകര്യങ്ങൾ എന്നിവ ഏർപ്പെടുത്തുകയും ചെയ്താൽ മാത്രമേ അത്തരത്തിലുള്ള പരിഗണന സാധ്യമാവുകയുള്ളൂ.
3. ആധാരത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളത് പ്രകാരം മുസ്ലിം മതപരവും ധർമ്മപരവും ആരാധനാപരവും ആയ ആവശ്യങ്ങൾക്ക് വേണ്ടിയാണ് ഉപയോഗപ്പെടുത്തുന്നത് എന്ന് ഉറപ്പ് വരുത്തേണ്ടതുണ്ട്.