അനുബന്ധം

സബ്ജക്ട് കമ്മിറ്റി റിപ്പോർട്ട് ചെയ്ത പ്രകാരമുള്ള 2015-ലെ കേരള നഗരഗ്രാമാസൂത്രണ ബിൽ പരിഗണനയ്ക്ക് എടുക്കണമെന്ന പ്രമേയം അവതരിപ്പിച്ചുകൊണ്ട് നഗരകാര്യവും ന്യൂനപക്ഷക്ഷേമവും വകുപ്പുമന്ത്രി (ശ്രീ. മഞ്ഞളാംകുഴി അലി) മേശപ്പുറത്തുവച്ച പ്രസംഗം

സ്വാതന്ത്ര്യം കിട്ടുന്നതിന് മുമ്പ് രൂപം നൽകിയതും ഒരു നൂറ്റാണ്ടിലധികം പഴക്കമുള്ളതുമായ മൂന്ന് നഗരാസൂത്രണ നിയമങ്ങളായിരുന്നു അടുത്ത കാലംവരെ നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്ത് നിലവിലുണ്ടായിരുന്നത്. 1920 -ലെ Madras Town Planning Act മലബാർ പ്രദേശത്തും, മലയാള വർഷം 1108 -ലെ Town Planning Act, മലയാള വർഷം 1120 -ലെ Travancore Town & Country Planning Act എന്നിവ പഴയ തിരുവിതാംകൂർ-കൊച്ചി പ്രദേശത്തും ബാധകമായിരുന്നു. യഥാർത്ഥത്തിൽ, 1920 ൽ ഉണ്ടാക്കിയ മദ്രാസ് ടൗൺ പ്ലാനിങ്ങ് ആക്ട് 1967- ൽ തന്നെ മദ്രാസ് ഗവൺമെന്റ് റദ്ദാക്കിയിരുന്നു. എന്നാൽ കഴിഞ്ഞ വർഷം ഓർഡിനൻസ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതുവരെ, നിയമം ഉണ്ടാക്കിയ സംസ്ഥാനം അര നൂറ്റാണ്ടുമുമ്പ് റദ്ദാക്കിയ നിയമം പിൻതുടർന്നുവെന്നത് ഏറ്റവും വിരോധാഭാസമായ കാര്യമാണ്. 1983-ൽ 7-ാം നിയമസഭയിൽ ബിൽ നമ്പർ 81 ആയി പുതിയ

നിയമം അവതരിപ്പിച്ചെങ്കിലും പൂർത്തിയാക്കാൻ കഴിഞ്ഞില്ല.

ഇതിനിടെ, 1993-ൽ ഭരണഘടനയുടെ 73,74 ഭേദഗതികൾ വരുകയും, തദ്ദേശ ഭരണത്തിൽ കാതലായ മാറ്റങ്ങൾ നിർദ്ദേശിക്കുകയും ചെയ്തു. ജില്ലാ പ്ലാനിംഗ് കമ്മിറ്റി (DPC), മെട്രോപോളിറ്റൻ പ്ലാനിംഗ് കമ്മിറ്റി (MPC) പോലെയുള്ള പുതിയ സ്ഥാപനങ്ങൾ നിലവിൽ വരികയും, ജില്ലാ പ്ലാൻ അടക്കമുള്ള പുതിയ പ്ലാനുകൾക്ക് നിയമ പ്രാബല്യം നൽകുകയും ചെയ്തു. ഈ ഭരണഘടനാ ഭേദഗതിയുടെ അന്തസത്ത ഉൾക്കൊണ്ടുകൊണ്ട് ബന്ധപ്പെട്ട നിയമങ്ങൾ പുതുക്കി നിയമമാക്കാനും നിർദ്ദേശം ഉണ്ടായി. ഇതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ, അന്ന് നിലവിലിരുന്ന Kerala Municipality Act, Kerala Panchayat Raj Act എന്നിവ പരിഷ്ക്കരിച്ച് നിയമമാക്കി. പക്ഷേ മുൻപറഞ്ഞ 3 നഗരാസൂത്രണ നിയമങ്ങളും പരിഷ്ക്കരിച്ച് നിയമമാക്കാൻ സാധിച്ചില്ല.

9-02-2011 -ൽ ബഹുമാനപ്പെട്ട ഹൈക്കോടതി ദൂരവ്യാപകമായ വിധി പ്രസ്താവിച്ചു. 73, 74 ഭരണഘടന ഭേദഗതികളുടെ അന്ത:സത്ത ഉൾക്കൊണ്ട് നഗരാസൂത്രണ നിയമം പരിഷ്ക്കരിച്ചിട്ടില്ലായെന്നും, അക്കാര്യം കൊണ്ടുതന്നെ ആ നിയമങ്ങളുടെ പിൻബലത്തോടെ രൂപീകരിച്ച മാസ്റ്റർ പ്ലാനുകളും ഡി.റ്റി.പി.

സ്കീമുകളും നിലനിൽക്കുന്നതല്ലായെന്നും കോടതി ചൂണ്ടിക്കാട്ടി. അങ്ങനെയുണ്ടായാൽ, കേരളത്തിലെ നഗരങ്ങളുടെ മാസ്റ്റർ പ്ലാനുകളും ഡി.റ്റി.പി. സ്കീമുകളും ഇല്ലാത്ത അവസ്ഥ സംജാതമാവുകയും, അത് അനാവശ്യമായ വികസനത്തിന് വഴിവയ്ക്കുമെന്നും ഭയപ്പെട്ടു. മറ്റു നിയമങ്ങളിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി, നഗരാസൂത്രണ നിയമങ്ങൾ ലംഘിച്ച് കെട്ടിട നിർമ്മാണം നടന്നാൽ, അത് നീക്കം ചെയ്യുന്നതടക്കമുള്ള പ്രവർത്തനങ്ങൾ വൻ ദേശീയ നഷ്ടം ഉണ്ടാക്കും. റോഡുകളുടെ വികസനം എന്നന്നേക്കുമായി നിലയ്ക്കും. പുതിയ റോഡുകൾക്കാവശ്യമായ എസ്റ്റിമേറ്റ് അത്യധികമായി ഉയരും. വികസനം വഴിമുട്ടും.

മുൻപറഞ്ഞ പ്രത്യാഘാതങ്ങൾ മുന്നിൽക്കണ്ട്, കാലപ്പഴക്കം ചെന്ന നിയമങ്ങൾ മാറ്റി, പുതിയ സമഗ്ര നിയമം നിർമ്മിക്കാൻ സർക്കാർ തീരുമാനിച്ചു. കോടതി നടപടികൾ ഒഴിവാക്കേണ്ടതുള്ളതിനാൽ പുതിയ നിയമം ഓർഡിനൻസ് ആയി ഇറക്കാനും തീരുമാനിച്ചു. ഓർഡിനൻസ് 23-09-2013-ൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും, തുടർന്ന് 5 തവണ കൂടി പുനഃപ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തു. ഭരണഘടനയുടെ 73, 74 ഭേദഗതികളുടെ അന്ത:സത്ത പൂർണ്ണമായും ഉൾക്കൊണ്ടുകൊണ്ട് രാജ്യത്ത് നിലവിൽ

വന്ന ആദ്യത്തെ നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ നിയമമാണ് ഇത്. ഇന്ത്യയിലെ മറ്റ് സംസ്ഥാനങ്ങളിൽ നിലവിലുള്ള ടൗൺ ആന്റ് കൺട്രി പ്ലാനിംഗ് നിയമങ്ങൾ എല്ലാം തന്നെ ഉദ്യോഗസ്ഥ ആധിപത്യം പുലർത്തുന്നവയാണ്. എന്നാൽ നൂറ് ശതമാനം ജനാധിപത്യ മൂല്യങ്ങൾ ഉൾക്കൊള്ളുന്ന നിയമമാണ് കേരളത്തിൽ നടപ്പാക്കുന്നത് എന്ന് നമുക്ക് അഭിമാനിക്കാം.

കേരളത്തിന് അതിന്റേതായ സവിശേഷതകളുണ്ട്. ഉയർന്ന ജനസാന്ദ്രതയുള്ള നഗരങ്ങളും താഴ്ന്ന ജനസാന്ദ്രതയുള്ള ഗ്രാമപ്രദേശങ്ങളുമാണ് കേരളം, ഗോവ തുടങ്ങിയ സംസ്ഥാനങ്ങൾ ഒഴികെ ഇന്ത്യയിൽ പൊതുവേ കണ്ടുവരുന്നത്. എന്നാൽ കേരളത്തിലെ നഗരങ്ങളും ഗ്രാമങ്ങളും തമ്മിൽ ജനസാന്ദ്രതയിൽ കാര്യമായ വ്യത്യാസമില്ല. നഗരങ്ങൾ എവിടെ അവസാനിക്കുന്നു അല്ലെങ്കിൽ ഗ്രാമങ്ങൾ എവിടെ തുടങ്ങുന്നു എന്ന് വ്യക്തമായി വേർതിരിക്കാൻ സാധിക്കാത്ത വിധത്തിൽ ഒരു തുടർച്ച ഉള്ളതായി കാണാം 'Rural-Urban' എന്ന് വിശേഷിക്കപ്പെടുന്ന ഈ വികസന രീതി നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്തെ ഭൂപ്രകൃതിയുടെയും, ജലലഭ്യതയുടെയും, സാമൂഹ്യ വ്യവസ്ഥയുടെയും എല്ലാം പ്രതിഫലനമാണ്.

ഭൂപ്രകൃതിയുടെ സവിശേഷതകൾ മൂലം വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്കായി ലഭ്യമാകുന്ന ഭൂമിയാകട്ടെ വളരെ കുറവാണ്. 30%-ത്തോളം വരുന്ന വനപ്രദേശം; തീരദേശ നിയന്ത്രണങ്ങൾ ബാധകമാകുന്ന നീണ്ട തീരപ്രദേശം; ജലാശയങ്ങൾ, പാടങ്ങൾ, ചതുപ്പുകൾ തുടങ്ങിയവ ഉൾപ്പെടുന്ന ഇടനാടും തീരപ്രദേശവും - ഇതെല്ലാം സ്ഥല ലഭ്യത കുറയ്ക്കുന്ന ഘടകങ്ങളാണ്. ആയതിനാൽ, സംസ്ഥാനത്ത് വികസന ആവശ്യങ്ങൾക്ക് കിട്ടുന്ന ഭൂമിയുടെ ഏറ്റവും ഉചിതമായ ഉപയോഗം ഉറപ്പാക്കണം. അതുകൊണ്ടുതന്നെ സ്പെഷ്യൽ പ്ലാനിംഗിന് ഊന്നൽ നൽകുന്ന സമഗ്ര ആസൂത്രണം നമ്മുടെ സംസ്ഥാനത്തിന്റെ വികസനത്തിന് അത്യാവശ്യമാണ്. ഇവിടെയാണ് സംസ്ഥാന നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ നിയമത്തിന്റെ പ്രസക്തി.

പ്രധാനമായും നാലു തലങ്ങളിലുള്ള പ്ലാനുകളാണ് ഈ ബില്ലിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിരിക്കുന്നത്. സംസ്ഥാനതലത്തിൽ പെർസ്പെക്റ്റീവ് പ്ലാനും, ജില്ലാ-മെട്രോ പൊളിറ്റൻ തലത്തിൽ വികസന പ്ലാനും പ്രാദേശിക തലത്തിൽ മാസ്റ്റർ പ്ലാനും, താഴെ തലത്തിൽ വിശദ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതികളും ആണ് ഈ പ്ലാനുകൾ. വിവിധ തലങ്ങൾക്കുവേണ്ടി ഇങ്ങനെ തയ്യാറാക്കുന്ന പ്ലാനുകൾ പരസ്പര പൂരകമായിരിക്കണം

എന്നതാണ് ആസൂത്രണ തത്വം.

സ്റ്റേറ്റ് പെർസ്പെക്റ്റീവ് പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുന്നത് സംസ്ഥാന നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ ബോർഡാണ്. ജില്ലാ ആസൂത്രണ കമ്മിറ്റി ജില്ലയ്ക്കുള്ള വികസന പ്ലാനും, മെട്രോ പോളിറ്റൻ ആസൂത്രണ കമ്മിറ്റി മെട്രോ പോളിറ്റൻ പ്രദേശത്തിനുള്ള വികസന പ്ലാനും തയ്യാറാക്കും. മുനിസിപ്പാലിറ്റി അല്ലെങ്കിൽ ഗ്രാമ പഞ്ചായത്താണ് മാസ്റ്റർ പ്ലാനുകളും വിശദ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതികളും തയ്യാറാക്കുന്നത്. അതായത്, വിവിധ പ്ലാനുകൾ തയ്യാറാക്കുന്നത് അതാത് ഭരണഘടനാ സ്ഥാപനങ്ങൾ തന്നെയാണ്.

73-ഉം, 74-ഉം ഭരണഘടനാ ഭേദഗതികളുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ കേന്ദ്ര സർക്കാരിന്റെ നഗരവികസന മന്ത്രാലയം " Model Urban & Regional Planning and Development Law (Revised)” 1996-ൽ പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഇത് പ്രകാരം, സംസ്ഥാനങ്ങൾക്ക് നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ വിഷയത്തിൽ പ്രത്യേക നിയമം വേണമെന്നാണ് വിവക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നത്. ഇന്ത്യയിലെ മറ്റ് സംസ്ഥാനങ്ങളിലും നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണത്തിന് പ്രത്യേക നിയമം തന്നെയാണ് നിലവിലുള്ളത്. കേന്ദ്ര പ്ലാനിംഗ് കമ്മീഷന്റെ 'Manual for Integrated District Planning' -ലും ഈ

മാതൃക ശുപാർശ ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. ഭരണഘടനാ ഭേദഗതികൾക്ക് ശേഷം ബീഹാറിൽ നിലവിൽ വന്ന The Bihar Urban Planning and Development Act, 2012 ഈ പ്രത്യേക നിയമത്തിന് ഉദാഹരണമാണ്.

തികച്ചും സ്ഥലപര ആസൂത്രണത്തിൽ അധിഷ്ഠിതമായ പ്ലാനുകളാണ് ഈ ബിൽ പ്രകാരം തയ്യാറാക്കുന്നത്. സാമൂഹിക സാമ്പത്തിക പ്ലാനുകൾ, പഞ്ചവത്സര പദ്ധതികൾ, വാർഷിക പദ്ധതികൾ എന്നിവയുടെ തയ്യാറാക്കൽ ഈ ബില്ലിന്റെ പരിധിയിൽ വരുന്നില്ല. ഈ നിയമം 2013 സെപ്റ്റംബറിൽ ഓർഡിനൻസായി നിലവിൽ വന്നു. അതായത് രണ്ട് വർഷത്തിലധികമായി ഈ നിയമം പ്രാബല്യത്തിലുണ്ട്. നിലവിലെ ആസൂത്രണ പ്രക്രിയയെ ഈ നിയമം യാതൊരു രീതിയിലും പ്രതികൂലമായി ബാധിച്ചിട്ടില്ല.

ഇന്നത്തെ ഉത്തരവാദിത്വം ഏറ്റെടുക്കുന്നവർ നാളത്തെപ്പറ്റി കരുതലുള്ളവരായിരിക്കണം എന്ന ചാണക്യസൂക്തം ഇവിടെ പ്രസക്തമാണ്. 'കരുതലും വികസനവും' ഉറപ്പാക്കാനുള്ള ഈ സർക്കാരിന്റെ പ്രതിബദ്ധതയുടെ ഭാഗമാണ് ഈ ബിൽ.

<u>Concluding Speech</u>

കേരള സംസ്ഥാന രൂപീകരണം മുതലുള്ള ഒരു ആവശ്യമായിരുന്നു, ഒരു സ്വപ്നമായിരുന്നു, സംസ്ഥാനത്തിന് ഏകീകൃത നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ നിയമം എന്നത്. ഈ സ്വപ്നമാണ് നിയമസഭയുടെ ഈ അവസാന ദിനത്തിൽ യാഥാർത്ഥ്യമായിരിക്കുന്നത്. നേരത്തേ പറഞ്ഞതുപോലെ Spatial Planning ആണ് ഈ നിയമത്തിന്റെ സത്ത. Spatial Planning ഒരു സാങ്കേതിക വിഷയമാണ്. ഈ സാങ്കേതിക വിഷയത്തെ നമ്മുടെ ജനാധിപത്യ പ്രക്രിയയുമായി ഇഴുകിചേർക്കുകയാണ് ഈ നിയമം. Democratic ആയിട്ടുള്ള രാജ്യത്തെ ആദ്യത്തെ നഗര-ഗ്രാമാസൂത്രണ നിയമമാണ് ഇത് എന്നതിൽ നമുക്ക് അഭിമാനിക്കാം.

സംസ്ഥാനത്ത് Planned development സാധ്യമാക്കുകയാണ് ഈ നിയമത്തിന്റെ ലക്ഷ്യം. ഇതിനായി മൂന്ന് തലത്തിൽ സംസ്ഥാന, ജില്ലാ-മെട്രോപൊളിറ്റൻ, നഗരസഭ-ഗ്രാമപഞ്ചായത്ത് തലങ്ങളിൽ പ്ലാനുകൾ തയ്യാറാക്കാൻ ഈ നിയമം വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. State Perspective Plan സംസ്ഥാന തലത്തിൽ തയ്യാറാക്കുന്നു. സംസ്ഥാനതലത്തിൽ Spatial development -നുള്ള പോളിസികളും

സ്ട്രാറ്റജികളും ഈ പ്ലാനിൽ വ്യക്തമാക്കാൻ കഴിയും. ജില്ലാ തലത്തിൽ ജില്ലാ വികസന പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ വിശദമാക്കുന്നു. District Planning Committee യാണ് ഈ പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുന്നത്. നഗരസഭകളും ഗ്രാമ പഞ്ചായത്തുകളും മാസ്റ്റർ പ്ലാനും, Detailed Town Planning Scheme ഉം തയ്യാറാക്കുന്നതിനാണ് വ്യവസ്ഥ.

ഈ പ്ലാനുകൾ പ്ലാനിംഗ് ഏരിയയ്ക്കുള്ള Comprehensive plan നുകളാണ്. എല്ലാ സെക്ടറുകൾക്കും, എല്ലാ development partner മാർക്കുമുള്ള പ്ലാനുകളാണ് ഇവ. ദീർഘകാല കാഴ്ചപ്പാടോടെയാണ് ഓരോ പ്ലാനും തയ്യാറാക്കുന്നത്. അതായത് 15-20 വർഷം കഴിയുമ്പോൾ നമ്മുടെ നാട് എങ്ങനെയായിരിക്കും അല്ലെങ്കിൽ എങ്ങനെ ആയിരിക്കണം എന്ന രീതി ഈ പ്ലാനുകളുടെ ഭാഗമാണ്. മാത്രമല്ല, കാലഹരണപ്പെട്ട സ്കീമുകളിൽ നിന്ന് ജനങ്ങൾക്ക് ആശ്വാസം നൽകേണ്ടതുണ്ട്. ഉദാഹരണമായി കോഴിക്കോട് മാവൂർ റോഡ് കടന്നുപോകുന്ന സ്ഥലം നിലവിലെ മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പ്രകാരം റസിഡൻഷ്യൽ സോൺ ആണ്. എന്നാൽ അവിടെ പൂർണ്ണമായും വാണിജ്യ സ്ഥാപനങ്ങളാണെന്ന് കാണാൻ കഴിയും. ഇവിടെ ഒഴിഞ്ഞു കിടക്കുന്ന സ്ഥലത്ത്

ഒരു വാണിജ്യകെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിന് പെർമിറ്റ് കൊടുക്കാൻ കഴിയില്ല. കാരണം മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പ്രകാരം അത് ഇപ്പോഴും റസിഡൻഷ്യൽ ഏര്യ ആണ്. കൊച്ചിയിൽ എൻ.എച്ച്. 47 ബൈപാസ്, സീ പോർട്ട്-എയർപോർട്ട് റോഡ് തുടങ്ങിയവയുടെ ഇരുവശങ്ങളും റസിഡൻഷ്യൽ ഏര്യയാണ്. തൃക്കാക്കര, കാക്കനാട് പ്രദേശങ്ങൾ കൂടുതലും കാർഷികമേഖലയായിട്ടാണ് നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളത്. ഈ പ്രദേശങ്ങളെല്ലാം High rise residential building, IT park, Special Economic Zone, Commercial Zone എന്നീ നിലകളിൽ വികസിച്ചു വരുന്നു. തിരുവനന്തപുരത്ത് ഡി.ടി.പി. സ്കീമിൽപ്പെട്ട പ്ലാമൂട് സ്കീമിൽ ഹൈവേയുടെ ഇരുവശവും റസിഡൻഷ്യൽ ഏര്യയാണ്. ഈ പ്രദേശങ്ങളെല്ലാം ഇന്ന് വാണിജ്യ മേഖലകളായി മാറി. അതായത് ഗ്രൗണ്ട് റിയാലിറ്റി മനസ്സിലാക്കാതെയുള്ള സോണിംഗ് റെഗുലേഷനാണ് ഇപ്പോഴും പിൻതുടരുന്നത്.

എപ്പോഴും പ്ലാൻ മാറ്റുക എന്നതും വികസനത്തിന് നല്ലതല്ല. പക്ഷേ പ്ലാനുകൾ അനുസരിക്കാൻ സർക്കാരിനും ഉദ്യോഗസ്ഥർക്കും ബാധ്യതയുണ്ട്. അതിനാൽ എല്ലാ പ്ലാനുകളും കാലാനുസൃതമായി പരിഷ്ക്കരിക്കുവാൻ നഗരാസൂത്രണ വകുപ്പിന്

2006-ൽ തന്നെ നിർദ്ദേശം നൽകിയിട്ടുണ്ട്.

വികസനം മുൻകൂട്ടി നിശ്ചയിച്ച രീതിയിൽ നടപ്പാക്കുമ്പോൾ വികസനച്ചെലവ് വലിയ അളവിൽ കുറയ്ക്കാൻ സാധിക്കും. പ്ലാൻ പ്രകാരം പ്രദേശത്തിന്റെ വികസനം regulate ചെയ്യുന്നതിലൂടെയാണ് ഇത് സാധിക്കുന്നത്. ഉദാഹരണത്തിന് ഭാവിയിലെ റോഡു വികസനത്തിനായി ഇരുവശവും ബിൽഡിംഗ് ലൈൻ നിയന്ത്രണം ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിലൂടെ, acquisition-നുള്ള ചെലവ് കുറയ്ക്കാം. കൂടാതെ ഭാവിയിൽ ഇരുവശവുമുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ പൊളിച്ചു കളയുന്നതു മൂലമുണ്ടാകുന്ന കഷ്ടനഷ്ടങ്ങൾ ഒഴിവാക്കുന്നതിനും സാധിക്കും. വികസനത്തിന് അല്ലെങ്കിൽ investment -ന് ഏറ്റവും ഉചിതമായ സ്ഥാനനിർണ്ണയം നടത്തുക വഴി അതിൽ നിന്ന് പരമാവധി നേട്ടങ്ങൾ പ്രദേശത്തിന് ലഭ്യമാക്കാനും കഴിയും.

അതേസമയം സംരക്ഷണം ആവശ്യമുള്ള പ്രദേശങ്ങളും സ്ഥലങ്ങളും കണ്ടെത്തുന്നതിനും അവിടെ വികസന നിയന്ത്രണങ്ങൾ ഏർപ്പെടുത്തുന്നതിനും ഈ പ്ലാനുകൾ വഴിയൊരുക്കും. അതായത് വികസനവും കരുതലും ഈ നിയമത്തിൽ വീക്ഷിച്ചിരിക്കുന്ന പ്ലാനുകളുടെ സവിശേഷതയാണ്. മുൻപ് നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന

നഗരാസൂത്രണ നിയമങ്ങൾ പ്രകാരം മാസ്റ്റർ പ്ലാനുകളും വിശദ നഗരാസൂത്രണ പദ്ധതികളും തയ്യാറാക്കുന്നതിലും പുതുക്കുന്നതിലും പലപ്പോഴും വളരെയേറെ കാലതാമസം നേരിട്ടിരുന്നു. ഈ പ്രശ്നം ഒഴിവാക്കി പ്ലാനുകൾ സമയബന്ധിതമായിത്തന്നെ തയ്യാറാക്കി പ്രാബല്യത്തിൽ കൊണ്ടു വരുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഈ നിയമത്തിൽ ഉൾക്കൊള്ളിച്ചിട്ടുണ്ട്.

ഏതൊരു പ്ലാനിന്റെയും വിജയം അത് നടപ്പാക്കുന്നതിലാണ്. പ്ലാനുകൾ പലപ്പോഴും പേപ്പർ പ്ലാനുകളായി നിലനിൽക്കുന്ന അവസ്ഥ ഒഴിവാക്കേണ്ടതുണ്ട്. ഇതിനായി ഫലപ്രദമായ പല പുതിയ നിർദ്ദേശങ്ങളും ഈ നിയമത്തിൽ ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുണ്ട്. ദീർഘകാല പ്ലാനുകളിൽ മാത്രം ഒതുങ്ങാതെ Plan implimentation ന് സഹായകമാകും വിധം mid term പ്ലാനുകൾ എന്ന ആശയം ഈ നിയമം വിവക്ഷിക്കുന്നു.

ഇതോടൊപ്പം വികസനത്തെ Promote ചെയ്യുന്നതിന് സഹായകമായ Land pooling & Re-constitution, Land Banking എന്നീ ആസൂത്രണ രീതികൾ ഉപയോഗിക്കുന്നതിനുള്ള അവസരം ഈ നിയമം നൽകുന്നുണ്ട്. പദ്ധതികൾ

പ്രായോഗികമായി നടപ്പിലാക്കുന്നതിന് Transferable Development Right (TDR), Accommodation Reservation എന്നീ നൂതന ആശയങ്ങളും ഈ നിയമത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നുണ്ട്.

Master Plan, Detailed Town Planning Scheme എന്നൊക്കെ കേൾക്കുമ്പോഴേ ഉള്ള തോന്നൽ ഭൂമി freeze ചെയ്യുന്ന പരിപാടി എന്നാണ്. ഈ പ്രശ്നം പരിഹരിക്കുന്നതിനുള്ള വ്യവസ്ഥയും നമ്മുടെ Town and Country Planning Act -ൽ ഉണ്ട്. പ്ലാൻ sanction ആയി രണ്ടു വർഷത്തിനകം പ്ലാനിൽ Land acquisition നായി നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ള സ്ഥലം acquire ചെയ്യുന്നില്ല എങ്കിൽ ഭൂ ഉടമയ്ക്ക് മുനിസിപ്പാലിറ്റി/പഞ്ചായത്തിന് purchace notice നൽകാവുന്നതാണ്. അതിൻപ്രകാരം ഭൂമി ഏറ്റെടുക്കുന്നതിന് നഗരസഭ/പഞ്ചായത്ത് അല്ലെങ്കിൽ ബന്ധപ്പെട്ട വകുപ്പ് നടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്. അല്ലെങ്കിൽ ഉടമയ്ക്ക് സ്വന്തം ഭൂമി വികസിപ്പിക്കുവാൻ അനുമതി നൽകേണ്ടതാണ്.

Scientific Spatial Planning Approach -ൽ വിവധ തലങ്ങളിൽ തയ്യാറാക്കുന്ന പ്ലാനുകളിലൂടെ സംസ്ഥാനത്തെ നഗര-ഗ്രാമ പ്രദേശങ്ങളിൽ ആസൂത്രിത വികസനം-

Planned Development – കൈവരിക്കുന്നതിന് ഈ നിയമം വഴിയൊരുക്കും.

ഈ നിയമ നിർമ്മാണത്തിൽ പങ്കാളികളായ ബഹുമാന്യരായ അംഗങ്ങൾക്ക് നന്ദി രേഖപ്പെടുത്തുന്നു.