

"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"



കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

ശ്രീമതി ലളിതാംബിക പ്രസാദ് ബഹു. കേരള ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 4515/2025 നമ്പർ കേസിലെ 04.02.2025 തീയതിയിലെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശം നടപ്പിലാക്കിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.1681/2025/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 05-07-2025

- പരാമർശം:-
1. WP(C) 4515/2025 നമ്പർ കേസിലെ ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ 04.02.2025 തീയതിയിലെ വിധിന്യായം.
 2. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനറുടെ 02-06-2025-ലെ LSGD/PD/7961/2025-TCPA4 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

ശ്രീമതി ലളിതാംബിക പ്രസാദ് ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 4515/2025 നമ്പർ കേസിൽ പരാമർശം (1) പ്രകാരം ബഹു. ഹൈക്കോടതി പുറപ്പെടുവിച്ച വിധിന്യായ പ്രകാരം, 2018-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃതനിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 10(1) പ്രകാരം ഹർജിക്കാരി ഫയൽ ചെയ്തിരുന്ന Ext P14 റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ പരിശോധിക്കുന്നതിനും ഹർജിക്കാരിയുടെ വാദം കൂടി കേട്ടതിന് ശേഷം നിയമപ്രകാരമുള്ള ഉത്തരവ്, പ്രസ്തുത വിധിന്യായം കൈപ്പറ്റി നാലു മാസത്തിനകം പുറപ്പെടുവിക്കുന്നതിനും സർക്കാരിന് നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു.

2) 25.04.2025-ന് ഹർജിക്കാരിയുടെ പ്രതിനിധിയെ നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി. പ്രസ്തുത ഹിയറിംഗിൽ ഹർജിക്കാരിയുടെ പ്രതിനിധി ചുവടെപ്പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

3) ഹർജിക്കാരി, ഗുരുവായൂർ വില്ലേജിൽ റീസർവ്വേ നം. 99/10-ൽ ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് നം.BA-46/08-09-ന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ A2 സ്പെഷ്യൽ റസിഡൻഷ്യൽ ബിൽഡിംഗ് നിർമ്മിക്കുകയും, 16-10-2014 തീയതിയായി കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകി, ടി കെട്ടിടത്തിന് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭ്യമാക്കുകയുണ്ടായി. അതിനുശേഷം പൊതുമരാമത്ത് വകുപ്പ് ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്തും പുറകുവശത്തും റോഡ് വികസിപ്പിക്കുന്നതിന്റെ ഭാഗമായി കെട്ടിടം സ്ഥിതി ചെയ്യുന്ന സ്ഥലത്തിന്റെ കുറച്ച് ഭാഗം ഏറ്റെടുക്കുകയും അതിനാൽ ഒക്യുപൻസി നൽകിയ സമയത്ത് ഉണ്ടായിരുന്ന സെറ്റ്ബാക്കിന്റെ നല്ലൊരുഭാഗം കുറയുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. പരാമർശ കെട്ടിടത്തിന് സമീപം നിർമ്മിച്ച ഔട്ടർ റിംഗ് റോഡ് ഉയർത്തി നിർമ്മിച്ചതിനാൽ പരാതിക്കാരിയുടെ കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻഭാഗത്തെ സ്ഥലത്ത് നിന്നുള്ള കണക്ഷൻ റോഡിന്റെ ഉയരവും കൂടുകയും മുനിസിപ്പാലിറ്റി ശരിയായ ഡ്രെയ്നേജ് സൗകര്യം ചെയ്തിട്ടില്ലാത്തതിനാൽ ഡ്രെയ്നേജ് വെള്ളവും മഴവെള്ളവും പരാമർശിത കെട്ടിടത്തിന്റെ ബേസ്മെന്റ് ഫ്ലോറിൽ കെട്ടിക്കിടക്കുകയും അതിനാൽ പാർക്കിംഗ് സാധ്യമല്ലാതായതിനെ തുടർന്ന് ബേസ്മെന്റ് ഫ്ലോർ ചുമർകെട്ടി അടയ്ക്കേണ്ടതായി വന്നിട്ടുള്ളതുമാണ്. ഇക്കാരണത്താൽ ജനറേറ്ററും, ഇലക്ട്രിക് ഉപകരണങ്ങളും കെട്ടിടത്തിന്റെ ഫ്രണ്ട് യാർഡിലേയ്ക്ക് മാറ്റിസ്ഥാപിക്കുകയും ഷീറ്റ് റൂഫ്

കൊണ്ട് സംരക്ഷിക്കുകയും ചെയ്യുകയുണ്ടായി. പരാമർശിത കെട്ടിടത്തിന് മുൻവശത്തായി കെഎസ്ഇബി ട്രാൻസ്ഫോർമർ സ്ഥാപിച്ചത് ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ മുൻവശത്തെ വഴി തടസ്സപ്പെടുത്തുകയും അതിനാൽ രണ്ട് പാർക്കിംഗ് സ്റ്റോട്ട് നഷ്ടമാകുകയും ചെയ്തു. ഇക്കാരണത്താലാണ് ചട്ടലംഘനങ്ങൾ വന്നതെന്നും ഹർജിക്കാരി ടി കെട്ടിടത്തിൽ അധിക നിർമ്മാണം നടത്തിയിട്ടില്ലാത്തതാണെന്നും എന്നിരുന്നാലും റഗുലറൈസേഷൻ ഫീസ് ഒടുക്കുന്നതിന് തയ്യാറാണെന്നും കാർ പാർക്കിംഗിനുള്ള സ്ഥലം നഷ്ടമായത് കെഎസ്ഇബി-യുടെ ട്രാൻസ്ഫോർമർ സ്ഥാപിച്ചതുകൊണ്ടും വെള്ളക്കെട്ട് ഉള്ളതിനാലാണെന്നും ഹിയറിംഗിൽ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്. ഹർജിക്കാരി മൂന്ന് കാർ പാർക്കിംഗിനുള്ള റഗുലറൈസേഷൻ ഫീസ് ഒടുക്കുവാൻ തയ്യാറാണെന്നും ഹിയറിംഗിൽ അറിയിക്കുകയുണ്ടായി. നിലവിലുണ്ടായിരുന്ന നിരക്ക് പ്രകാരം റഗുലറൈസേഷൻ ഫീസ് ആയി 19,77,189/- രൂപ അടയ്ക്കുവാൻ തയ്യാറാണെന്ന് ടൗൺ പ്ലാനറെ അറിയിച്ചുവെങ്കിലും നിരവധി സാങ്കേതികതടസ്സങ്ങൾ ഉന്നയിച്ച് അപേക്ഷ നിരസിച്ചതായും അറിയിച്ചു. ടെറസ്സിലെ ചോർച്ച കുറയ്ക്കുന്നതിനായി ട്രസ്റ്റ് നിർമ്മിച്ചതിനുശേഷം, 2024 -ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങൾ പ്രകാരം 53,53,560/- രൂപ ഒടുക്കുവാൻ ടൗൺ പ്ലാനർ ആവശ്യപ്പെടുന്നുവെന്നും ഇത് അനുവദനീയമല്ലെന്നും കെട്ടിടത്തിന്റെ മേൽക്കൂരയിലെ ചോർച്ച മാറ്റാനാണ് ട്രസ്റ്റ് നിർമ്മിച്ചിരിക്കുന്നതെന്നും ഇത് മറ്റ് ആവശ്യത്തിന് ഉപയോഗിക്കുന്നില്ലെന്നും ഹിയറിംഗിൽ ബോധിപ്പിച്ചിട്ടുണ്ട്. സൺഷേഡ് എന്ന നിലയിൽ മൂന്ന് മീറ്റർ പരിധിയ്ക്കുതത് നിർമ്മിച്ച ഗ്ലാസ്സ് റൂഫ് നിയമപരമായി അനുവദനീയമാണെന്നും ഹർജിക്കാരി അവകാശപ്പെടുന്നു. അംഗപരിമിതർക്ക് വേണ്ടിയുള്ള പാർക്കിംഗ് സ്ഥലം ലഭ്യമല്ലെന്ന തടസ്സത്തിന്മേൽ വീണ്ടും അളവെടുക്കുകയും അംഗപരിമിതർക്കുവേണ്ടിയുള്ള പാർക്കിംഗ് സ്പേസ് ആവശ്യത്തിന് ലഭ്യമാണെന്ന് ബോധ്യപ്പെടുത്തിയിരുന്നുവെന്നും ഹിയറിംഗിൽ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

4) ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ ചുവടെ പറയുംപ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

'2018-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾക്ക് അനുസൃതമായി അപേക്ഷ പരിഗണിക്കുന്നതിന്, പ്രസ്തുത ഉത്തരവിലെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരമുള്ള വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമായിരിക്കേണ്ടതാണ്. ക്രമവൽക്കരണത്തിനുള്ള അപേക്ഷയുടെ സൂക്ഷ്മപരിശോധനയിൽ അനധികൃത നിർമ്മാണം, ബന്ധപ്പെട്ട ആക്സക്ടുകൾക്കോ വ്യവസ്ഥകൾക്കോ അനുസൃതമല്ലെങ്കിൽ അത്തരം അപേക്ഷകൾ നിരസിക്കാനുള്ള കാരണം ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചുകൊണ്ട് സെക്രട്ടറി നിരസിക്കേണ്ടതാണെന്ന് ചട്ടം 6(4)-ൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്യുന്നു. ആയതു പ്രകാരമുള്ള പരിശോധനയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ താഴെപ്പറയുന്ന ന്യൂനതകൾ കാണുന്നു.

1. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ 1999 (KMBR 1999) ചട്ടം 25 പ്രകാരമുള്ള Distance between plot boundary abutting the street and building, 3.0 m ലഭ്യമാകുന്നില്ല. ക്രമവൽക്കരണ ഉത്തരവിലെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരം കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി ആക്ട് 1994 (20 of 1994)-ന്റെ സെക്ഷൻ 383 A-യുടെ ലംഘനം കാണുന്നു.
2. KMBR 1999 ചട്ടം 40A പ്രകാരമുള്ള ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കായുള്ള പാർക്കിംഗ് ലഭ്യമല്ല. 2018-ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരം Safety and security provisions in the Building Rules laid out in Appendix II to these rules എന്നതിന്റെ ലംഘനം കാണുന്നു.
3. KMBR 1999 ചട്ടം 117 പ്രകാരമുള്ള Open space for firefighting ലഭ്യമല്ല. 2018-ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരം Safety and security provisions in the Building Rules laid out in Appendix II to these rules എന്നതിന്റെ ലംഘനം കാണുന്നു.

4. ചട്ടം 109A, B, C പ്രകാരമുള്ള Ground water recharging arrangements, Rain water storage arrangements, Solar assisted water heating/ lighting system എന്നിവ ലഭ്യമല്ല. 2018-ലെ ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരമുള്ള Safety and security provisions in the Building Rules laid out in Appendix II to these rules എന്നതിന്റെ ലംഘനം കാണുന്നു.

5) കൂടാതെ താഴെ പറയുന്ന ന്യൂനതകളും പരാമർശം (2) പ്രകാരം റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

- A. അംഗീകൃത ഗുരുവായൂർ മാസ്റ്റർപ്ലാൻ പ്രകാരം പ്രസ്തുത പ്ലോട്ടിന്റെ വടക്കുഭാഗത്തുള്ള ഔട്ടർ റിംഗ് റോഡിന് ഉദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന 18 മീറ്റർ റോഡ് വൈഡനിംഗിന്റെയും പടിഞ്ഞാറു ഭാഗത്തുള്ള റോഡിന് ഉദ്ദേശിച്ചിരിക്കുന്ന 12 മീറ്റർ റോഡ് വൈഡനിംഗിന്റെയും വിശദാംശങ്ങൾ പ്ലാനിൽ കൃത്യമായി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങളുടെ ചട്ടം 6(4) പ്രകാരമുള്ള Town Planning scheme if any for that area sanctioned under the Town planning Act എന്ന വ്യവസ്ഥയ്ക്ക് അനുസൃതമല്ല.
- B. അപേക്ഷയിലെ പ്ലാനിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ള പ്രകാരം ഡോർമിറ്ററികൾ കെട്ടിടത്തിൽ പ്രവർത്തിക്കുന്നതായി കാണപ്പെട്ടില്ല. കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉപയോഗം ശരിയായ രീതിയിൽ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല. ആയതു പ്രകാരം പാർക്കിംഗ് കോംപൗണ്ടിംഗ് ഫീസ്, FAR, കവറേജ് എന്നിവ കണക്കാക്കി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.
- C. കെട്ടിടത്തിന്റെ ബേസ്ലൈൻ ഫ്ലോറിന് വാസയോഗ്യമായ വിധത്തിലുള്ള വെളിച്ചം, വായുസഞ്ചാരം എന്നിവ ലഭ്യമായി കാണുന്നില്ല.
- D. കെട്ടിടത്തിന്റെ ബേസ്ലൈൻ ഫ്ലോറിന് അസംബ്ലി ഉപയോഗത്തിന് (കലാലയമണ്ഡപം) ആവശ്യമായ എക്സിറ്റ് വിഡ്ത്ത് ലഭ്യമല്ല.
- E. കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ 2018 പ്രകാരമുള്ള കോംപൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് കൃത്യമായി കണക്കാക്കി സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല.
- F. പ്രസ്തുത കെട്ടിടത്തിലെ അഞ്ചാം ഫ്ലോറിന്റെ വിശദാംശങ്ങൾ കൃത്യമായി എരിയ സ്റ്റേറ്റ്‌മെന്റിൽ രേഖപ്പെടുത്തി ആയതു പ്രകാരം പാർക്കിംഗ്, കോംപൗണ്ടിംഗ് ഫീസ്, F.A.R, ബിൽഡിംഗിന്റെ ഉയരം എന്നിവ കണക്കാക്കി രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.
- G. ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് കൃത്യമായ കോംപൗണ്ടിംഗ് ഫീസ് കാൽക്കുലേഷൻ ഫോം 1 A, ഫോം 1 B എന്നിവയടക്കം ക്രമവൽക്കരണ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായി ഗുരുവായൂർ മുനിസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറി മുഖേന സമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല.
- H. എല്ലാ പ്ലാനുകളിലും സെക്രട്ടറിയുടെ സാക്ഷ്യപ്പെടുത്തലുകൾ, സ്കാഫ്ഡ് എഞ്ചിനീയറുടെ ഡിക്ലറേഷൻ എന്നിവ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.
- I. പ്ലോട്ടിനുള്ളിലെയും വടക്കും പടിഞ്ഞാറും ഭാഗത്തുള്ള റോഡുകളുടെയും ലൈവലുകൾ രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടില്ല.

6) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. ഗുരുവായൂർ നഗരസഭയിൽ ഗുരുവായൂർ വില്ലേജിൽ റീസർവ്വേ നം. 99/10-ലുള്ള A2 സ്പെഷ്യൽ റസിഡൻഷ്യൽ ഒക്യുപൻസിയിലുള്ള കെട്ടിടത്തിന്റെ ക്രമവൽക്കരണത്തിനായി ശ്രീമതി ലളിതാംബിക പ്രസാദ് സമർപ്പിച്ച അപേക്ഷ, കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട (അനധികൃത നിർമ്മാണങ്ങളുടെ ക്രമവൽക്കരണം) ചട്ടങ്ങൾ 2018-ലെ വ്യവസ്ഥകൾക്ക് വിധേയമല്ലാത്തതിനാൽ റിവ്യൂ പെറ്റീഷൻ നിരസിച്ച് ഉത്തരവാകുന്നു. ഇപ്രകാരം

ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ പരാമർശം (1) പ്രകാരമുള്ള വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശം പാലിച്ചിരിക്കുന്നു.

(ഗവർണ്ണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ, എറണാകുളം (ആമുഖ കത്ത് സഹിതം)
ശ്രീമതി ലളിതാംബികപ്രസാദ്, ദ്വാരക, പട്ടമാലി റോഡ്, ഇരിങ്ങാലക്കുട, തൃശ്ശൂർ 680121
പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്
ജില്ലാ ജോയിന്റ് ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണവകുപ്പ്, തൃശ്ശൂർ
ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ്, തൃശ്ശൂർ
സെക്രട്ടറി, ഗുരുവായൂർ നഗരസഭ
പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ഓഡിറ്റ് /എ&ഇ), കേരള, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ (തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പിന്റെ വെബ്
സൈറ്റിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി)
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ/ഓഫീസ് കോപ്പി

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

സെക്ഷൻ ഓഫീസർ