"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

ബഹു. ഹൈക്കോടതി മുമ്പാകെ ശ്രീ. ബാബു സി.ടി ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 22055/2025 നമ്പർ കേസിലെ വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശം നടപ്പാക്കിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവ് പുറപ്പെടുവിക്കുന്നു.

തദ്ദേശസ്വയംഭരണ (ആർബി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(സാധാ) നം.472/2026/LSGD തീയതി, തിരുവനന്തപുരം, 24-02-2026

പരാമർശം:- 1 WP(C) 22055/2025 നമ്പർ കേസില ബഹു. ഹൈക്കോടതിയുടെ 27-11-2025 ലെ വിധിന്യായം

2 തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടറുടെ 02-02-2026-ലെ LSGD/PD/19883/2025-AR4 നമ്പർ കത്ത്.

ഉത്തരവ്

ശ്രീ. ബാബു സി.ടി ബഹു. ഹൈക്കോടതിയിൽ ഫയൽ ചെയ്ത WP(C) 22055/2025 നമ്പർ കേസിൽ പരാമർശം (1) പ്രകാരം പുറപ്പെടുവിച്ചിട്ടുള്ള വിധിന്യായത്തിൽ, ഒറിജിനൽ അപ്രൂവ്ഡ് പ്ലാൻ പ്രകാരം ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിന് ഹർജിക്കാരൻ സർക്കാരിൽ സമർപ്പിച്ചിരുന്ന Ext P6 അപേക്ഷയിന്മേൽ, വിധിന്യായത്തിന്റെ പകർപ്പ് ലഭിച്ച് രണ്ടു മാസത്തിനകം ഹർജിക്കാരനെ നേരിൽ കേട്ടതിനു ശേഷം, തീരുമാനമെടുക്കുന്നതിന് സർക്കാരിന് നിർദ്ദേശം നൽകിയിരുന്നു. പ്രസ്തുത വിധിന്യായത്തിലെ നിർദ്ദേശപ്രകാരം ഹർജിക്കാരനെ 05-01-2026-ൽ നേരിൽ കേൾക്കുകയുണ്ടായി.

(2) ഹിയറിംഗ് വേളയിൽ ശ്രീ ബാബു സി.ടി ചുവടെപ്പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ അറിയിച്ചിട്ടുണ്ട്.

ശ്രീ. ബാബു സി.ടി 2011-ൽ കുന്നമംഗലം മുനിസിപ്പാലിറ്റിയിൽ മൂന്ന് നില കെട്ടിടം നിർമ്മിക്കുന്നതിനായി കെട്ടിട നിർമ്മാണ പെർമിറ്റിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു. കടുത്ത സാമ്പത്തികബുദ്ധിമുട്ട് കാരണം നിർമ്മാണം പൂർത്തിയാക്കാൻ കഴിയാത്തതിനാൽ പെർമിറ്റ് രണ്ട് തവണ പുതുക്കി വാങ്ങിയിരുന്നു. തുടർന്ന് കോവിഡ്-19 വ്യാപനം കാരണം നിർമ്മാണ ജോലികൾ വീണ്ടും വൈകുകയും, പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി 06-08-2020-ൽ അവസാനിക്കുകയും ചെയ്തിട്ടുള്ളതാണ്. പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിനായി അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചപ്പോൾ പെർമിറ്റ് പുതുക്കുന്നതിന് മുൻപായി പരിഹരിക്കേണ്ട 12 അപാകതകൾ ചൂണ്ടിക്കാട്ടി നോട്ടീസ് ലഭിക്കുകയുണ്ടായി. നോട്ടീസിൽ സൂചിപ്പിച്ച 12 അപാകതകളിൽ 1, 2, 4, 10 ഒഴികെയുള്ള എല്ലാ കാര്യങ്ങളും ഇതിനോടകം പരിഹരിക്കുകയും ആവശ്യമായ ക്രമീകരണങ്ങൾ വരുത്തുകയും ചെയ്തിട്ടുണ്ട്. 1, 2, 4, 10 എന്നീ അപാകതകൾ 2019-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ (KMBR 2019) പ്രകാരം പുതുതായി വന്ന മാറ്റങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ടവയാണ്.

കെട്ടിടത്തിന്റെ വശങ്ങളിലും പിന്നിലുമുള്ള അകലം (Setbacks), കാർ പാർക്കിംഗ് സൗകര്യം, ഫയർ എസ്കേപ്പ് ഗോവണി തുടങ്ങിയവയുമായി ബന്ധപ്പെട്ട ഈ നിയമങ്ങൾ കെട്ടിടത്തിന്റെ

നിർമ്മാണം ആരംഭിച്ച സമയത്ത് നിലവിലുണ്ടായിരുന്നില്ല. വലിയ തുക നിക്ഷേപിച്ച് കെട്ടിടത്തിന്റെ സ്ട്രക്ചർ പൂർത്തിയാക്കിയിട്ടുള്ളതാണ്. 2019-ലെ പുതിയ ഭേദഗതികൾക്ക് മുമ്പുള്ള ചട്ടങ്ങൾ അനുസരിച്ചാണ് നിർമ്മാണം നടത്തിയത് എന്നതിനാൽ, ഇപ്പോൾ പുതിയ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസരിച്ച് മാറ്റം വരുത്തുന്നത് പ്രായോഗികമായി അസാധ്യമാണ്.

പുതിയ ചട്ടങ്ങൾക്ക് മുൻകാല പ്രാബല്യം നൽകരുതെന്നും കെട്ടിടം നിർമ്മിച്ച സമയത്തെ ചട്ടങ്ങൾക്കനുസൃതമായി ഈ നിർമ്മാണത്തെ ഒരു പ്രത്യേക കേസായി പരിഗണിക്കണമെന്നും പുതിയ നിയമങ്ങൾ നിർബന്ധപൂർവ്വം നടപ്പിലാക്കുകയാണെങ്കിൽ നിലവിലുള്ള കെട്ടിടം പൊളിച്ചുനീക്കേണ്ടി വരുമെന്നും ഒറിജിനൽ അപ്രൂവ്ഡ് പ്ലാൻ അനുസരിച്ചും പുതിയ ചട്ടങ്ങളിൽ നിന്ന് ഒഴിവാക്കിയും കെട്ടിടത്തിന്റെ ബാക്കിയുള്ള ജോലികൾ പൂർത്തിയാക്കുന്നതിനും കെട്ടിടം പ്രവർത്തനക്ഷമമാക്കുന്നതിനും ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകണമെന്ന് ഹർജിക്കാരൻ ഹിയറിംഗിൽ അഭ്യർത്ഥിച്ചിട്ടുണ്ട്.

(3) മേൽവിഷയം സംബന്ധിച്ച് പരാമർശം (2) പ്രകാരം തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ ചുവടെപ്പറയുന്ന വിവരങ്ങൾ റിപ്പോർട്ട് ചെയ്തിട്ടുണ്ട്.

കുന്നംകുളം നഗരസഭയിൽ ശ്രീ. ബാബു സി.ടി, ചെറുവത്തൂർ ഹൗസ്, എം.ഒ റോഡ് എന്ന വ്യക്തിയുടെ റീസർവ്വേ നം. 47/4 (സർവ്വേ നം. 1059/3) എന്ന പ്ലോട്ടിൽ മെൽക്കന്റയിൽ/കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടം (BF+ GF+ 2, പ്ലിന്ത് ഏരിയ - 1558.13 ച.മീറ്റർ) പണിയുന്നതിനായി പെർമിറ്റ് നമ്പർ BA/412/10-11 പ്രകാരം 04/01/2011 തീയതിയിൽ പെർമിറ്റ് അനുവദിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. പ്രസ്തുത കമേർഷ്യൽ കെട്ടിടത്തിന് 16/01/2017-ൽ 729.22 ച.മീ ഏരിയയ്ക്ക് പാർഷ്യൽ ഒക്യുപൻസി അനുവദിച്ചു നല്കിയിട്ടുള്ളതും, 19/1125/3, 19/1125/4, 19/1125/5 എന്നിങ്ങനെ കെട്ടിട നമ്പർ നൽകിയിട്ടുള്ളതുമാണ്. പെർമിറ്റിന്റെ കാലാവധി 1999-ലെ കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ (KMBR 1999) പ്രകാരം 3 തവണയായി 3 വർഷം വച്ച് 9 വർഷത്തേക്ക് 05/08/2020 വരെ പുതുക്കി നല്കിയിട്ടുള്ളതും എന്നാൽ പെർമിറ്റ് കാലാവധി വീണ്ടും പുതുക്കി നല്കാൻ ഹർജിക്കാരൻ 21/07/2020-ലെ E2-7793/20 നമ്പർ പ്രകാരം അപേക്ഷിച്ചതനുസരിച്ച് നടത്തിയ പരിശോധനയിൽ KMBR 1999 പ്രകാരം 9 വർഷത്തിന് മുകളിൽ പെർമിറ്റ് പുതുക്കി നൽകാൻ സാധിക്കാത്തതിനാൽ, ചട്ടം 15A പ്രകാരം KMBR 1999 ചാപ്റ്റർ XA പ്രകാരം രൂപീകരിച്ചിട്ടുള്ള കമ്മിറ്റിക്കു രേഖാമൂലം അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്നതിന് ടിയാന് 04/09/2020-ൽ നോട്ടീസ് നൽകിയിട്ടുള്ളതുമാണ്.

കോവിഡ് കാലത്തു 10/03/2020-ൽ കാലാവധി അവസാനിക്കുന്ന എല്ലാ നിർമ്മാണ അനുമതികളുടെയും കാലാവധി 31/12/2020-നു മാത്രമേ അവസാനിക്കുകയുള്ളു എന്ന് 07.05.2020-ലെ ആർ.എ.1/168/2020-ത.സ്വ.ഭ.വ നമ്പർ സർക്കുലർ പ്രകാരം നിർദ്ദേശിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നാൽ ടി കാലാവധിക്കുള്ളിലും ടിയാൻ നിർമ്മാണം പൂർത്തീകരിച്ചു ഒക്യുപൻസിക്കു അപേക്ഷിച്ചിട്ടില്ല. പിന്നീട് 15/11/2024-ൽ ടി കെട്ടിടത്തിന്റെ First floor, Second floor, Stair room എന്നിങ്ങനെ Extension നിർമ്മിച്ചിട്ടുള്ളത് ക്രമവൽക്കരിച്ച് ഒക്യുപൻസി സർട്ടിഫിക്കറ്റ് ലഭിക്കുന്നതിനായി ടിയാൻ അപേക്ഷ സമർപ്പിച്ചിരുന്നു. അപേക്ഷയും കെട്ടിടവും പരിശോധിച്ച ശേഷം KMBR-2019 പ്രകാരം 12 ന്യൂനതകൾ ചൂണ്ടിക്കാണിച്ചുകൊണ്ട് 08/01/2025-ൽ E2-2856151/24 നമ്പർ നോട്ടീസ് പ്രകാരം അറിയിപ്പ് നൽകിയിരുന്നു. ആയത് കെ സ്മാർട്ട് വഴി അപേക്ഷിക്കുന്നതിനും അറിയിപ്പ് നൽകിയിരുന്നു. ടി അപാകതകൾ ചുവടെ ചേർക്കുന്നു.

1. KMBR 2019, Rule 26(4) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ ഉയരത്തിന് അനുസൃതമായുള്ള Rear, Side

Setbacks ലഭ്യമല്ലാത്തതായി കാണുന്നു. (ബേസ്മെന്റ് ഫ്ലോർ ഗ്രൗണ്ട് ലെവലിൽ നിന്ന് 45 Cm ഉയരത്തിൽ സ്ഥിതി ചെയ്യുന്നു.)

2. KMBR 2019, Rule 29(4) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിന്റെ വിസ്തീർണ്ണത്തിന് ആനുപാതികമായ കാർ പാർക്കിംഗ്, Rule 29(5) പ്രകാരം ടൂവീലർ പാർക്കിംഗ് എന്നിവ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

3. KMBR 2019, Rule 29(12) പ്രകാരം ഇലക്ട്രിക് വെഹിക്കിൾസ് റീചാർജ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള സൗകര്യം കെട്ടിടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

4. KMBR 2019, Rule 29(7) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ള ലോഡിംഗ് & അൺലോഡിംഗ് സ്പേയ്സ് ഡ്രാഫ്റ്റ് മാസ്റ്റർ പ്ലാനിലെ നിർദിഷ്ട റോഡ് വൈഡനിംഗിനുള്ള സ്ഥലത്ത് രേഖപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതായി കാണുന്നു.

5. KMBR 2019, Rule 34(3) പ്രകാരം മതിയായ ശുചീകരണ സംവിധാനം കെട്ടിടത്തിൽ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തിട്ടുള്ളതായി കാണുന്നില്ല.

6. KMBR 2019, Rule 79(3) പ്രകാരം കെട്ടിടത്തിൽ മലിനീകരണ നിയന്ത്രണ ബോർഡ് നിഷ്കർഷിക്കുന്ന മാലിന്യ ശേഖരണത്തിനും നിർമാർജനത്തിനുമുള്ള വ്യവസ്ഥകൾ ഏർപ്പെടുത്തി കാണുന്നില്ല.

7. KMBR 2019, Rule 42(3) പ്രകാരം ഭിന്നശേഷിക്കാർക്കുള്ള റാംപ് വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

8. KMBR 2019, Rule 42(2) പ്രകാരം ഭിന്നശേഷിക്കാർക്ക് റാംപ്/ലിഫ്റ്റ് വഴിയുള്ള പ്രത്യേക പ്രവേശനം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

9. KMBR 2019, Rule 76(3) പ്രകാരം നഗരവനവൽക്കരണം വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

10. KMBR 2019, Rule 35(2) പ്രകാരം അളവുകളോടുകൂടിയ ഫയർ എസ്കേപ്പ് സ്റ്റെയർ വ്യവസ്ഥ ചെയ്തു കാണുന്നില്ല.

11. സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള പ്ലാനിൽ കെട്ടിടത്തിന്റെ ഓരോ ഫ്ലോറിലെയും Head room -ന്റെ ഉയരം ശരിയായി രേഖപ്പെടുത്തിക്കാണുന്നില്ല.

12. ഫയർ & റസ്ക്യൂ ഡിപ്പാർട്ട്മെന്റിൽ നിന്നുള്ള Fire completion certificate ഹാജരാക്കി കാണുന്നില്ല.

ടി നോട്ടീസിന് 25/04/2025-ൽ കക്ഷി സമർപ്പിച്ചിട്ടുള്ള മറുപടിയിൽ നോട്ടീസിൽ പറഞ്ഞിട്ടുള്ള 1, 2, 4, 12 എന്നീ ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കാൻ അസാധ്യമാണെന്നും ഒറിജിനൽ അപ്രൂവ്ഡ് പ്ലാൻ പ്രകാരം ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് പുതിയ KMBR-2019 ലെ 1, 2, 4, 12 എന്നീ ന്യൂനതകൾ പരിഹരിക്കാതെ ഒക്യുപൻസി അനുവദിക്കണമെന്നും അപേക്ഷിച്ചിരിക്കുന്നു. ഒരു കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിനു അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന സമയത്തു നിലവിലുള്ള കെട്ടിട നിർമാണ ചട്ടങ്ങൾ, മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ എന്നിവ പ്രകാരം മാത്രമേ കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിച്ച് ഒക്യുപൻസി നൽകാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ. ടി വിവരം 03/10/2025 തീയതിയിൽ E2-2588952 നമ്പർ നോട്ടീസ് മുഖേന കക്ഷിയെ അറിയിച്ചിട്ടുള്ളതാണ്. എന്നാൽ കക്ഷി മേൽ സൂചിപ്പിച്ച ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് അപേക്ഷ പുനഃസമർപ്പിച്ചിട്ടില്ല.

(4) സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ചു. ഒരു കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിക്കുന്നതിന് അപേക്ഷ സമർപ്പിക്കുന്ന സമയത്തു നിലവിലുള്ള കെട്ടിട നിർമാണ ചട്ടങ്ങൾ, മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ എന്നിവ പ്രകാരം മാത്രമേ കെട്ടിടം ക്രമവൽക്കരിച്ച് ഒക്യുപൻസി നൽകാൻ സാധിക്കുകയുള്ളൂ എന്നതിനാൽ നിലവിലുള്ള ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് അപേക്ഷ പുനഃസമർപ്പിക്കുന്നതിന് ഹർജിക്കാരന് നിർദ്ദേശം

നൽകിക്കൊണ്ട് ഉത്തരവാകുന്നു. അപ്രകാരം ന്യൂനതകൾ പരിഹരിച്ച് അപേക്ഷ ലഭിക്കുന്ന മുറയ്ക്ക് കുന്നംകുളം മുനിസിപ്പാലിറ്റി സെക്രട്ടറി അതിന്മേൽ നിയമാനുസൃതം തുടർനടപടി സ്വീകരിക്കേണ്ടതാണ്.

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

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)

JAYANTHI B S

ഡെപ്യൂട്ടി സെക്രട്ടറി

ശ്രീ ബാബു സി റ്റി, , ചെറുവത്തൂർ ഹൗസ്, എം. ഒ റോഡ്, കുന്നംകുളം പി.ഒ, പിൻ 680503
അഡ്വക്കേറ്റ് ജനറൽ, കേരള, എറണാകുളം(ആമുഖക്കത്ത് സഹിതം)
പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ, തദ്ദേശസ്വയംഭരണ വകുപ്പ് , തിരുവനന്തപുരം
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ, തിരുവനന്തപുരം
ജില്ല ടൗൺ പ്ലാനർ, തൃശ്ശൂർ
സെക്രട്ടറി, കുന്നംകുളം മുനിസിപ്പാലിറ്റി, തൃശ്ശൂർ
പ്രിൻസിപ്പൽ അക്കൗണ്ടന്റ് ജനറൽ (ഓഡിറ്റ് / എ & ഇ), കേരളം, തിരുവനന്തപുരം
എക്സിക്യൂട്ടീവ് ഡയറക്ടർ, ഇൻഫർമേഷൻ കേരള മിഷൻ, തിരുവനന്തപുരം
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ (വെബ് &ന്യൂ മീഡിയ) വിവരപൊതുജന സമ്പർക്ക വകുപ്പ്
സ്റ്റോക്ക് ഫയൽ.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം

Signed by
Rajesh N
Date: 24-02-2026 18:04:27
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ