"ഭരണഭാഷ- മാതൃഭാഷ"

കേരള സർക്കാർ

സംഗ്രഹം

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ വകുപ്പ് -''Risk informed Master Plan for Chengannur Town-2041'' ന്റെ കരട് പുനഃപ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

തദ്ദേശ സ്വയം ഭരണ (ആർ.ഡി) വകുപ്പ്

സ.ഉ.(കൈ) നം.86/2026/LSGD തീയതി,തിരുവനന്തപുരം, 12-03-2026

പരാമർശം:-

1. G.O(Ms)No.116/2021/LSGD, തീയതി 25/06/2021.
2. 30/06/2021-ലെ കേരള ഗസറ്റ് വിജ്ഞാപനം നം. 1903, വാല്യം 10.
3. G.O(Ms)No.278/2021/LSGD, തീയതി 29/11/2021.
4. ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ കൗൺസിലിന്റെ 04.11.2022 തീയതിയിലെ രണ്ടാം നമ്പർ തീരുമാനം
5. ബഹു.തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെ അധ്യക്ഷതയിൽ 27.06.2023 തീയതിയിൽ നടന്ന യോഗത്തിന്റെ നടപടിക്കുറിപ്പ്
6. ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ കൗൺസിലിന്റെ 25/10/2024 തീയതിയിലെ അടിയന്തര യോഗത്തിലെ ഒന്നാം നമ്പർ കൗൺസിൽ തീരുമാനം.
7. ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയുടെ 16/11/2024 തീയതിയിലെ ഇ2-1071/18 നമ്പർ കത്ത്
8. ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയുടെ 18/01/2025 തീയതിയിലെ 54760/25 നമ്പർ കത്ത്
9. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (പ്ലാനിംഗ്) -ടെ 07/02/2025 തീയതിയിലെ LSGD/PD/17910/2023-T CPB 4 നമ്പർ കത്ത്
10. ബഹു.തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെയും സാംസ്കാരിക ഫിഷറീസ് വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെയും 18/09/2025 തീയതിയിലെ സംയുക്ത യോഗത്തിന്റെ നടപടിക്കുറിപ്പ്

11. ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (പ്ലാനിംഗ്)-ടെ 02/03/2026 തീയതിയിലെ LSGD/PD/17910/2023-T CPB 4 നമ്പർ കത്ത്.

<u>ഉത്തരവ്</u>

ചെങ്ങന്നൂർ മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ കരടിന് പരാമർശം (1) സർക്കാർ ഉത്തരവ് പ്രകാരം പ്രസിദ്ധീകരണാനുമതി നല്കിയിരുന്നു. പ്രസ്തുത മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൻമേലുള്ള ആക്ഷേപങ്ങളും നിർദ്ദേശങ്ങളും ക്ഷണിച്ചുകൊണ്ട് പരാമർശം (2) പ്രകാരം വിജ്ഞാപനം പുറപ്പെടുവിക്കുകയും ആയത് വർത്തമാനപത്രങ്ങൾ, നഗരസഭയുടെ നോട്ടീസ് ബോർഡ് എന്നിവയിൽ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ പകർപ്പ് പൊതുജനങ്ങളുടെ പരിശോധനയ്ക്കായി നഗരസഭാ കാര്യാലയത്തിൽ ലഭ്യമാക്കുകയും പൊതുജനങ്ങളിൽ നിന്നും ആയത് സംബന്ധിച്ച് ആക്ഷേപങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും 30.06.2021 തീയതി മുതൽ 60 ദിവസത്തേക്ക് സ്വീകരിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു.

2. കോവിഡ്-19 വ്യാപനത്തിന്റെ പശ്ചാത്തലത്തിൽ ഉണ്ടായിട്ടുള്ള ലോക്ക്ഡൗൺ മൂലം പൊതുജനങ്ങൾക്ക് ആക്ഷേപങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും ടി കാലയളവിനുള്ളിൽ അറിയിക്കാൻ കഴിയാത്ത സാഹചര്യം കണക്കിലെടുത്തും സാധാരണ ഒരു മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൽ നിന്നും വ്യത്യസ്തമായി കൂടുതൽ സവിശേഷതകളും സാങ്കേതിക വിവരങ്ങളും ഉൾപ്പെടുത്തിയിട്ടുള്ളതിനാൽ പൊതുജനങ്ങൾക്ക് ഇത് സംബന്ധിച്ച് മനസ്സിലാക്കുന്നതിന് കൂടുതൽ സമയം അനിവാര്യമാണെന്നുള്ള വസ്തുതകൾ കണക്കിലെടുത്തും ടി ആക്ഷേപങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും സമർപ്പിക്കുന്നതിനുള്ള സമയപരിധി പരാമർശം (3) പ്രകാരം ദീർഘിപ്പിച്ച് നൽകുകയും ചെയ്തിരുന്നു. ദീർഘിപ്പിച്ച നൽകിയ സമയപരിധിക്കുള്ളിൽ 9 (ഒൻപത്) ആക്ഷേപങ്ങളും അഭിപ്രായങ്ങളും ലഭ്യമായിരുന്നു. പ്രസിദ്ധീകരിച്ച മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ നിയന്ത്രണങ്ങൾ മൂലം പൊതുജനങ്ങൾക്ക് നിലവിലുള്ള സാഹചര്യങ്ങൾ സംബന്ധിച്ച് ആശങ്കകളും, നിർദ്ദേശങ്ങളും, ആവശ്യങ്ങളും ഉള്ളതിനാൽ 20.10.2022 തീയതിയിൽ നടന്ന മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ സ്പെഷ്യൽ കമ്മിറ്റി യോഗത്തിലെ ശിപാർശയുടെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പുന:പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന് ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ പരാമർശം (4) പ്രകാരം തീരുമാനിക്കുകയുണ്ടായി.

3. മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പുന:പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള നഗരസഭയുടെ തീരുമാന പ്രകാരം പ്രസിദ്ധീകരിച്ച കരട് മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൽ ആലപ്പുഴ ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനിംഗ് വിഭാഗം വിശദമായ പഠനങ്ങൾ നടത്തുകയും പൊതുജനങ്ങൾ, വാർഡ് കൗൺസിലർമാർ എന്നിവരുമായി ചർച്ചകൾ നടത്തുകയും ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പുതുക്കിയ കരട് മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ തയ്യാറാക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. 15.07.2024 തീയതിയിൽ നഗരസഭ ചെയർപേഴ്സൺ വിളിച്ച് ചേർത്ത സ്പെഷ്യൽ വാർഡ്സഭാ യോഗങ്ങളിൽ പുന:പ്രസിദ്ധീകരണത്തിനായി പുതുക്കിയ കരട് മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ സംബന്ധിച്ച് വിശദീകരണം നൽകുകയും വിവിധ വാർഡുകളിലുള്ള പൊതുജനങ്ങളും, വാർഡ് പ്രതിനിധികളുമായി ചർച്ചകൾ നടത്തുകയും കൂടാതെ മാസ്റ്റർ പ്ലാനിലെ ഫ്ലഡ് പ്രോൺ (Flood prone) പ്രദേശങ്ങളുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ആശങ്കകളുള്ള പ്രദേശങ്ങളിൽ വാർഡ് കൗൺസിലറുടെ സാന്നിധ്യത്തിൽ സ്ഥല

പരിശോധനകൾ നടത്തുകയും ചെയ്യുകയുണ്ടായി. തുടർന്ന് 17.10.2024 തീയതിയിൽ നടന്ന മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ കമ്മിറ്റി യോഗത്തിലെ ചർച്ചകളുടെയും സ്ഥല പരിശോധനയുടെയും അടിസ്ഥാനത്തിൽ മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൽ വരുത്താവുന്ന മാറ്റങ്ങൾ ചർച്ച ചെയ്യുകയും ആയതിന്റെ അടിസ്ഥാനത്തിൽ പരിഷ്കരണങ്ങൾ വരുത്തിയ മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പരാമർശം (6) പ്രകാരം ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ കൗൺസിൽ അംഗീകരിച്ച്, ആയത് പുനഃപ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതിക്കായി സർക്കാരിലേക്ക് അയക്കുന്നതിന് തീരുമാനിക്കുകയും ചെയ്തിരുന്നു. തുടർന്ന് പുനഃപ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനായി ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ സെക്രട്ടറി പരാമർശം (7) പ്രകാരം ഉചിത മാർഗേന സർക്കാരിലേക്ക് സമർപ്പിക്കുകയും പുനഃപ്രസിദ്ധീകരണാനുമതി നൽകുന്നതിന് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ പരാമർശം (9) പ്രകാരം ശിപാർശ ചെയ്യുകയും ചെയ്തിരുന്നു.

4. മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ പ്രസിദ്ധീകരിച്ചതിന് ശേഷം, ആയത് പരിഗണിക്കാതെ അനുമതി നൽകിയിട്ടുള്ളതും, അപ്രകാരം അനുമതി നൽകുകയും ആയത് റിവോക്ക് ചെയ്യപ്പെട്ടതുമായ 9 കെട്ടിടങ്ങൾ റെഗുലറൈസ് ചെയ്യുന്നതിനുള്ള നടപടികൾ സ്വീകരിക്കാവുന്നതാണെന്ന് പരാമർശം (5) പ്രകാരം തീരുമാനിച്ചിരുന്നു. പ്രസിദ്ധീകരിച്ച മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ നിയന്ത്രണങ്ങൾ പാലിക്കാത്തതിനാൽ, പെർമിറ്റ് നൽകാത്തതായി 9 കെട്ടിടങ്ങളും പെർമിറ്റ് നൽകിയതിന് ശേഷം ആയത് റദ്ദ് ചെയ്യുന്നതിന് നോട്ടീസ് നൽകിയ 5 കെട്ടിടങ്ങളും ഉണ്ടെന്ന് കണ്ടെത്തിയിരുന്നു. ഇപ്രകാരം, മാസ്റ്റർപ്ലാൻ പ്രദേശത്ത് ഉൾപ്പെടുവരുന്ന മേൽപ്പറഞ്ഞ 14 കെട്ടിടങ്ങൾ (പ്ലാനുകളിൽ അപാകത കണ്ടതിനെ തുടർന്ന് പെർമിറ്റ് നൽകാത്ത കെട്ടിടങ്ങളും, പെർമിറ്റ് നൽകിയതിന് ശേഷം അപാകത കണ്ടെത്തിയതിനെ തുടർന്ന് റദ്ദ് ചെയ്യുന്നതിന് നോട്ടീസ് നൽകിയ കെട്ടിടങ്ങളും) കൂടാതെ 3 കെട്ടിടങ്ങൾ കൂടി പരിഗണിക്കണമെന്ന് നഗരസഭ സെക്രട്ടറി പരാമർശം (8) പ്രകാരം അറിയിച്ചിരുന്നു.

5. Risk informed master plan ചെങ്ങന്നൂർ പുനഃപ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതുമായി ബന്ധപ്പെട്ട് ബഹു.തദ്ദേശ സ്വയംഭരണ വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെയും ബഹു.സാംസ്കാരിക ഫിഷറീസ് വകുപ്പ് മന്ത്രിയുടെയും ഒരു സംയുക്ത യോഗം 18/09/2025-ന് ചേരുകയുണ്ടായി. പ്രസ്തുത യോഗത്തിൽ, മാസ്റ്റർ പ്ലാനിലെ സോണിംഗ് വന്നത് മൂലം ബന്ധപ്പെട്ട പ്രദേശത്തെ ജനങ്ങൾ നേരിടുന്ന ആശങ്കകളും ബുദ്ധിമുട്ടുകളും; പരാമർശം (5) പ്രകാരം ചർച്ച ചെയ്ത 9 കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചും, മാസ്റ്റർ പ്ലാൻ നിയന്ത്രണങ്ങൾ പാലിക്കാത്തതിനാൽ പെർമിറ്റ് നൽകിയതിനു ശേഷം റദ്ദ് ചെയ്ത 5 കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചും, ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയുടെ പരാമർശം (8) അപേക്ഷ പ്രകാരമുള്ള 3 കെട്ടിടങ്ങളെ സംബന്ധിച്ചുള്ള വിശദാംശങ്ങൾ ചർച്ചയിൽ വരികയും പരാമർശം (10) പ്രകാരം ചുവടെ ചേർക്കും വിധം തീരുമാനം കൈക്കൊള്ളുകയുമുണ്ടായി.

- കേരള മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിട നിർമ്മാണ ചട്ടങ്ങൾ(KMBR) 2019, ചട്ടം 53 പ്രകാരം സർക്കാർ അംഗീകൃത സ്കീമുകളിൽ പരമാവധി 66 ച.മീ വരെയുള്ള നിർമ്മാണങ്ങൾ അനുവദനീയമാണ് എന്നതിനാൽ, 66 ച.മീ. വരെയുള്ള കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് ഇളവു നൽകുന്ന കാര്യം

പരിഗണിക്കാവുന്നതാണ്

- പുനഃ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്ന മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ Chapter 24, Zoning Regulations - 24.1 Part A General Guidelines Sl. No. 34-ന് ശേഷം Sl No. 35 ആയി ചില നിബന്ധനകൾ കൂടി ഉൾപ്പെടുത്താവുന്നതാണ്.

6. ഇപ്രകാരം, പരാമർശം (10) അടിസ്ഥാനമാക്കി ആവശ്യമായ മാറ്റങ്ങൾ വരുത്തിയ ''Risk informed Master Plan for Chengannur Town-2041'' ന്റെ കരട് ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (പ്ലാനിംഗ്) പരാമർശം (11) പ്രകാരം പുനഃസമർപ്പിക്കുകയും, കേരള നഗര ഗ്രാമാസൂത്രണ ആക്ട് വകുപ്പ് 36 (3) പ്രകാരവും 2021 ലെ കേരള നഗര ഗ്രാമാസൂത്രണ (മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ രൂപീകരണവും അനുമതി നൽകലും) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 16(8) പ്രകാരവും പുനർ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിനുള്ള അനുമതി നൽകുന്നതിന് ശിപാർശ ചെയ്യുകയുമുണ്ടായി.

7. റോഡ് വൈഡനിംഗ് പാലിക്കാത്ത കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് കംപ്ലീഷൻ സർട്ടിഫിക്കറ്റ് നൽകുന്നതിന് അഫിഡവിറ്റ് ബാധകമാക്കുന്നതിന് 18/09/2025 തീയതിയിലെ യോഗത്തിൽ തീരുമാനിച്ചിരുന്നു. എന്നാൽ ആയത് ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റിന് കൂടി ബാധകമാകും എന്ന രീതിയിൽ പരാമർശം (10) നടപടിക്കുറിപ്പിലും പരാമർശം (11) പ്രകാരം സമർപ്പിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കരട് മാസ്റ്റർപ്ലാനിലും ഉൾപ്പെട്ട വന്നിരുന്നു. ബിൽഡിംഗ് പെർമിറ്റ് ഏതെങ്കിലും ഘട്ടത്തിൽ ലഭ്യമായ കെട്ടിടങ്ങൾക്ക് (പിന്നീട് ക്യാൻസൽ ചെയ്താലും) മാത്രമേ ഇത് ബാധകമാകുകയുള്ളൂ.

8. സർക്കാർ ഇക്കാര്യം വിശദമായി പരിശോധിച്ച് പരാമർശം (11) പ്രകാരം പുനഃസമർപ്പിക്കപ്പെട്ടിട്ടുള്ള കരട് ''Risk informed Master Plan for Chengannur Town-2041'' മാസ്റ്റർ പ്ലാനിൽ ചുവടെ ചേർക്കുന്ന പരിഷ്കരണങ്ങൾ വരുത്തി, കേരള നഗര ഗ്രാമാസൂത്രണ ആക്ട് വകുപ്പ് 36 (3) പ്രകാരവും 2021 ലെ കേരള നഗര ഗ്രാമാസൂത്രണ (മാസ്റ്റർ പ്ലാനിന്റെ രൂപീകരണവും അനുമതി നൽകലും) ചട്ടങ്ങളിലെ ചട്ടം 16(8) പ്രകാരവും പുനഃ പ്രസിദ്ധീകരിക്കുന്നതിന് അനുമതി നൽകി ഉത്തരവാകുന്നു.

Chapter 24. Zoning Regulations - 24.1 Part A General Guidelines:

35. Taking into consideration of the fact that Master Plan for Chengannur town was the first ever Risk Informed Master Plan prepared on pilot basis in the State and adequate sensitization programmes were not conducted on its regulations due to the restrictions imposed on the outbreak of Covid in the State, constructions carried out prior to 2022 **based on a building permit then issued,** or constructions with floor area less than 66 sqm, in all cases for which records are available with the Municipality prior to the date of resolution of

Municipal Council approving the Master Plan for Chengannur for republication (ie., prior to 25.10.2024) may be regularised/permit issued, subject to satisfying the following conditions and the provisions of other applicable statutes.

1. **For re-issuing the building permit or getting completion certificate/occupancy certificate** in the case of buildings which does not comply with the provisions of road widening proposals stipulated in the Master Plan published in 2021, the applicant shall enter into an agreement with the Secretary, Chengannur Municipality in stamp paper of adequate value and duly registered, to the effect that the said construction shall not adversely affect any road widening proposals at the time of implementation; and any construction carried out shall be demolished at the owner's cost and risk and the land owner shall not submit any form of application/petition, before any Government/court/any agencies concerned regarding the claim for such compensation in this regard. The land additionally required for road widening in these areas will also be relinquished free of cost by the land owners.'

(ഗവർണറുടെ ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം)
അനുപമ ടി വി ഐ എ എസ്
സെക്രട്ടറി

പ്രിൻസിപ്പൽ ഡയറക്ടർ (എൽ.എസ്.ജി.ഡി), തിരുവനന്തപുരം.
ചീഫ് ടൗൺ പ്ലാനർ (പ്ലാനിംഗ്), തിരുവനന്തപുരം.
ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനർ, ആലപ്പുഴ.
സെക്രട്ടറി, ചെങ്ങന്നൂർ നഗരസഭ.
ഇൻഫർമേഷൻ ഓഫീസർ, വെബ് & ന്യൂ മീഡിയ.
കരുതൽ ഫയൽ.

ഉത്തരവിൻ പ്രകാരം
Signed by
Krishnakumar S
Date: 12-03-2026 17:14:07
സെക്ഷൻ ഓഫീസർ