



## GOVERNMENT OF KERALA

No:LSGD-IB1/298/2022-LSGD  
Local Self Government (IB)Department  
Phone No.04712518611  
EMail-lsgibdept@gmail.com  
Thiruvananthapuram,  
Dated:16-03-2024

### CIRCULAR

Sub: LSGD- issue of development permit for plot development under Rule 4,6 and layout approval under Rule 31 of KPBR, 2019 and KMBR, 2019 respectively.

- Ref:
1. Letter No. K-RERA/T1/1225/2022 dated 21/11/2022.
  2. Order No. 102/K-RERA/T3/2019 dated 09/11/2022.
  3. Minutes of the meeting held by the Chief Secretary with K-RERA Dated 09/11/2023.

As per the Order referred 2<sup>nd</sup> above the Kerala Real Estate Regulatory Authority has issued specific directions to be followed by promoters of plot development which inter-alia includes obtaining development permit/layout approval from Local Self Government Institutions (LSGIs) concerned.

2. Development of more than 500 sq. m of land with subdivision into plots for residential, industrial, and commercial purposes with an intention to sell the units is a real estate project under Sec.2(zn) of the REAL ESTATE (REGULATION AND DEVELOPMENT) ACT, 2016 (Central Act) (hereinafter referred as RERA Act,2016). As per Section 3 of the Act "No promoter shall advertise, market, book, sell or offer for sale, or invite persons to purchase in any manner any plot, apartment or building, as the case may be, in any real estate project or part of it, in any planning area, without registering the real estate project with the Real Estate Regulatory Authority established under this Act." Violation of this section may result in imposition of penalty upto 10% of the project cost by the Real Estate Regulatory Authority and can even lead to prosecution of the promoter leading to a punishment of 3 years of

imprisonment by a competent court.

3. Vide letter referred 1<sup>st</sup> above, the Kerala Real Estate Regulatory Authority (K-RERA) has informed the Government that large number of plot development projects which are registerable with the Authority are not being registered by the promoters. The Authority further informed that such promoters are not obtaining development permit/ layout approval from the LSGIs concerned. The Authority further informed that large number of complaints are being filed in the Authority by the plot buyers/ their associations alleging non-provision of promised facilities and legally required infrastructure like roads and access provisions by the promoters. In order to register the project with K-RERA, a fundamental requirement is development permit/ layout approval from the LSGIs/ District Town Planner.

4. It has come to notice that some Secretaries of LSGIs are denying development permit to plot division in cases where the number of plots is less than 0.5 hectares or the number of plots less than 10.

5. Registration of plot development/ villa projects with K-RERA requires that the promoter shall enter into a registered agreement for sale in the prescribed format, so that interest of the buyers will be protected by the RERA Act. All the facilities offered through the agreement for sale or through the advertisement, brochure, etc can be enforced by filing complaint before the Real Estate Regulatory Authority.

6. As per the provisions of KPBR, 2019 and KMBR, 2019, development permit is mandatory for the development of any parcel of land into plots, irrespective of area or number of plots. When the plot area exceeds 0.5 hectares or the number of plots is 10 or more, a layout approval is an additional requirement under Rule 31. Exact legal provisions for plot development /plot division are explained below.

- i. All plot developments require development permit.
- ii. If the land area exceeds 0.5 hectares layout approval from District Town Planner under Rule 31 is mandatory irrespective of number of plots.
- iii. If the number of plot exceeds 10 and is upto 20, a layout Approval as per Rule 31 from the Secretary of LSGI is required, even when the land area under development is less than 0.5 hectares.
- iv. If the land area is less than 0.5 hectares or the number of plots less than 10, the Secretary shall receive the application for Development Permit in Form Appendix-A3 and issue the same in Form Appendix B1.

7. Keeping in mind the above requirements under RERA Act and KMBR, 2019 and KPBR, 2019 Government hereby issues the following directions to the Secretaries of all LSGIs in the State.

- I. It shall be the duty of the Secretary of the LSGI to implement the above said provisions of Building Rules.
- II. If the Secretary of the LSGI, either on his own or through a report from any of his officers or from the public, receives information that a plot development is taking place within his jurisdiction, he/she shall issue a stop memo under Section 235 of the Kerala Panchayat Ray Act, 1994 or Section 408 of the Kerala Municipality Act, 1994 and require the developer to obtain development permit/layout approval as required under the Rules, and shall further pursue the matter.
- III. All the Secretaries of LSGIs shall display a public notice attached with this this circular, at a prominent place in the office building.
- IV. All the Secretaries of LSGIs shall place this circular in the meeting of the respective Councils.
- V. When a development permit for plot development is issued, a copy of the permit shall be sent to the Secretary, Real Estate Regulatory Authority, for information and further necessary action by K-RERA.

PREETHA K S  
Additional Secretary to Government

To

Principal Director, LSGD, Thiruvananthapuram  
Director(Urban) LSGD, Thiruvananthapuram  
Director (Rural), LSGD, Thiruvananthapuram  
All Local Self Government Institutions(Through Principal Director)  
Secretary (Technical/Administration), Kerala Real Estate Regulatory Authority  
Local Self Government (RA) Department  
Local Self Government (RB) Department  
Local Self Government (RD) Department  
Stock File/ Office Copy

Forwarded/By order,



Section Officer

### പൊതുജനശ്രദ്ധയ്ക്ക്

1. കേരള പഞ്ചായത്ത് / മുനിസിപ്പാലിറ്റി കെട്ടിടനിർമ്മാണചട്ടങ്ങൾ 2019-ലെ ചട്ടം 4 പ്രകാരം ഏത് ഭൂമിയും വിഭജിച്ച് വികസിപ്പിക്കുന്നതിന് ഭൂടമസ്ഥർ അതാത് പഞ്ചായത്ത് / മുനിസിപ്പാലിറ്റി / നഗരസഭ സെക്രട്ടറിയിൽ നിന്നും അനുമതിപത്രം നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
2. മേൽ പറഞ്ഞ അനുമതികൾ വാങ്ങേണ്ട രീതി താഴെ പറയുന്ന പ്രകാരമാണ്.
  - a. ഭൂമിയുടെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 0.5 ഹെക്ടറിൽ താഴെയും പ്ലോട്ടുകളുടെ എണ്ണം 10 ൽ കുറയുകയും ചെയ്താലും റൂൾ 4 പ്രകാരം സെക്രട്ടറിയുടെ വികസനനുമതിപത്രം നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
  - b. പ്ലോട്ടുകളുടെ എണ്ണം 10- ൽ കവിയുകയും ഭൂമിയുടെ ആകെ വിസ്തീർണ്ണം 0.5 ഹെക്ടറിനു താഴെയായിരിക്കുകയും ചെയ്താൽ സെക്രട്ടറിയുടെ വികസനനുമതിപത്രം നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
  - c. പ്ലോട്ടുകളുടെ എണ്ണം 20 - ൽ കവിയുകയോ അല്ലെങ്കിൽ ഭൂമിയുടെ വിസ്തീർണ്ണം 0.5 ഹെക്ടറിൽ കൂടുകയോ ചെയ്താൽ ബന്ധപ്പെട്ട ജില്ലാ ടൗൺ പ്ലാനറുടെ ലേഔട്ട് അനുമതിയും സെക്രട്ടറിയുടെ വികസനനുമതിയും നേടിയിരിക്കേണ്ടതാണ്.
3. റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് (റെഗുലേഷൻ & ഡെവലപ്മെൻ്റ്) ആക്ട്, 2016 - ലെ വകുപ്പ് 3 പ്രകാരം 500 ചതുരശ്രമീറ്ററിനു മുകളിൽ വിസ്തൃതിയുള്ള ഭൂമി പ്ലോട്ടുകളായി വിഭജനം നടത്തി വിൽക്കുന്നതിന് കേരള റിയൽ എസ്റ്റേറ്റ് റെഗുലേറ്ററി അതോറിറ്റിയുടെ (കെ- റെറ) രജിസ്ട്രേഷൻ നിർബന്ധമാണ്. മേൽപറയുന്ന അനുമതികൾ വാങ്ങി പ്രോജക്ടുകൾ കെ- റെയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യേണ്ടതാണ്.
4. മേൽ പറഞ്ഞ പ്രകാരം കെ- റെയിൽ രജിസ്റ്റർ ചെയ്യാതെ പ്ലോട്ടുകൾ വിൽക്കുകയോ / പരസ്യപ്പെടുത്തുകയോ/ ആളുകളെ വാങ്ങാൻ ക്ഷണിക്കുകയോ ചെയ്താൽ അത് പ്രോജക്ട് തുകയുടെ 10 % വരെ റെറയ്ക്ക് പിഴ ഇടാക്കാവുന്നതും മൂന്നു വർഷം വരെ തടവും പിഴയും ലഭിക്കാവുന്ന കുറ്റവുമാണ്.

