

No. TCP-A(3)-1/2015
Govt. of Himachal Pradesh
Town and Country Planning Department

To

The Secretary,
H.P. Vidhan Sabha,
Shimla-171004.

Dated, Shimla-2,

2016.

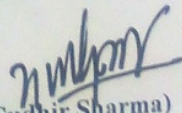
Subject: Introduction of 'H.P. Town and Country Planning (Amendment) Bill, 2016.

Sir,

I have the honour to give notice of my intention to introduce the 'H.P. Town and Country Planning (Amendment) Bill, 2016 in the Legislative Assembly. The aforesaid Bill is to replace the 'Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Ordinance, 2016.

I, therefore, request you to obtain the permission from the Hon'ble Speaker to include the aforesaid Bill in the list of business for introduction, consideration and passing the same in the session in relaxation of relevant rules. Three authenticated copies of the aforesaid Bill are also enclosed herewith.

Yours faithfully,


(Sudhir Sharma)
UD/TCP Minister
87

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2016

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2016

खण्डों का क्रम

खण्ड :

1. संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और अवधि ।
2. नई धारा 30-ख का अन्तःस्थापन ।
3. परिशिष्ट-I का अन्तःस्थापन ।
4. 2016 के हिमाचल प्रदेश अध्यादेश संख्यांक 1 का निरसन और व्यावृत्तियां ।

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2016

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) का और संशोधन करने के लिए विधेयक।

भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :—

1. (1) इस अधिनियम का संक्षिप्तनाम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अधिनियम, 2016 है।

संक्षिप्त नाम,
प्रारम्भ और
अवधि।

5 (2) यह 15 जून, 2016 से प्रवृत्त हुआ समझा जाएगा।

(3) यह अधिनियम इसके प्रकाशित होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के लिए प्रवृत्त रहेगा।

10 2. हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (जिसे इसमें इसके पश्चात् "मूल अधिनियम" कहा गया है) की धारा 30—क के पश्चात् निम्नलिखित धारा अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात् :—

नई धारा
30—ख का
अन्तःस्थापन।

15 "30—ख. कतिपय भूमि या भवनों के विकास की बाबत छूट.—(1) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, सरकार या निदेशक की शक्तियों से निहित कोई अधिकारी या प्राधिकारी, आवेदन पर, आदेश द्वारा, इस अधिनियम के प्रारम्भ की तारीख को या इससे पूर्व विकसित किसी भूमि या भवन या भूमि या भवनों की श्रेणी के विकास को, ऐसे विस्तार तक और ऐसी नियमितीकरण फीस के संदाय पर, जो उपधारा (8) में यथा विनिर्दिष्ट है, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के समस्त या किसी भी उपबन्ध या तद्धीन बनाए गए किसी नियम या 20 विनियम से छूट दे सकेगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन आवेदन, इस अधिनियम के राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से साठ दिन के भीतर परिशिष्ट-I में किया जाएगा जिसे विभाग की ऑफिशियल वेबसाइट “www.tcphp.in” से भी डाउनलोड किया जा सकता है और इसे एक हजार रुपए की फीस सहित प्रस्तुत किया जा सकेगा जिसका निपटारा इस अधिनियम के प्रकाशन की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर किया जाएगा। 5

(3) उपधारा (1) के अधीन आदेश पारित करने के पश्चात् भूमि या भवन के ऐसे विकास के लिए अनुज्ञा प्रदान की गई समझी जाएगी।

(4) उपधारा (1) की कोई भी बात किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा किए गए किसी आवेदन पर लागू नहीं होगी, जिसका उपधारा (1) में निर्दिष्ट भूमि या भवन पर कोई अधिकार नहीं है। 10

(5) किसी अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा उपधारा (1) के अधीन पारित किसी आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, आदेश की प्राप्ति की तारीख से तीस दिन के भीतर अपील प्राधिकारी को अपील कर सकेगा। उपधारा (2) के अधीन नियत एक वर्ष की शर्त अपील के मामलों में लागू नहीं होगी और ऐसी अपीलें, इनके फाइनल करने की तारीख से छह मास की अवधि के भीतर अपील प्राधिकारी द्वारा विनिश्चित की जाएंगी। 15

(6) इस धारा के अधीन फीस सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रभारित की जाएगी और इसे सुसंगत लेखा शीर्ष में ट्रेजरी चालान या ई-चालान के माध्यम से जमा किया जाएगा और शहरी स्थानीय निकाय या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों की दशा में फीस, ऐसे निकायों द्वारा मांगदेय ड्राफ्ट या ऑन लाइन संदाय के माध्यम से प्रभारित की जाएगी। 20

(7) उपधारा (1) के अधीन छूट प्रदान करने से पूर्व, निम्नलिखित दिशानिर्देश और सिद्धान्त इसकी अनुपालना सुनिश्चित करने के दृष्टिगत ध्यान में रखे जाएंगे, अर्थात् :— 25

(क) भवनों को “जहां हैं जैसे हैं” के आधार पर नियमित किया जाएगा:

परन्तु नियमित किए जाने वाले भवन के लिए, अर्हित संरचनात्मक इंजीनियर का संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाएगा; 30

- (ख) राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा अधिसूचित अंतरिम विकास योजनाओं या विकास योजनाओं के अधीन यथा परिभाषित हरित क्षेत्र और धरोहर क्षेत्र (हैरिटेज ऐरिया) में विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों की बाबत नियमितीकरण के लिए कोई छूट नहीं होगी;
- 5
- (ग) अंतरिम विकास योजनाओं (आई0डी0पीज़0) या विकास योजनाओं (डी0पीज़0) में यथा अंकित हरित क्षेत्र और धरोहर क्षेत्र (हैरिटेज ऐरिया) में हुए उन विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों को ही नियमित किया जाएगा जो ऐसे क्षेत्रों के अंकन की अधिसूचना (अधिसूचनाओं) से पूर्व किए गए हैं;
- 10
- (घ) ऐसे भवनों के लिए भी छूट प्रदान की जाएगी जो सड़क स्तर से ऊपर सन्निर्मित किए गए हैं;
- (ङ) हिमाचल प्रदेश आवास और शहरी विकास प्राधिकरण (हिमुडा) कॉलोनियों, जहां ऐसी कॉलोनियां शहरी स्थानीय निकायों (यू0एल0बीज0) द्वारा अनुरक्षित और प्रशासित हैं, में व्यष्टियों के स्वामित्वाधीन भूमि या भवनों में किए गए विकासों को भी छूट देने के लिए विचार किया जाएगा;
- 15
- (च) अनुज्ञा के बिना या अनुमोदित प्लान से विचलन कर किए गए विकास या सन्निर्माणों को यदि इस धारा के अधीन छूट नहीं दी जाती है तो सेवाओं से वियोजन का और तोड़े जाने का सामना करना पड़ेगा;
- 20
- (छ) सक्षम प्राधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि इस धारा के अधीन छूट दिए जाने वाले और नियमित किए जाने वाले भवनों की छत, भविष्य में और उर्ध्व सन्निर्माण के लिए पूर्ण रूप से अनुपयोगी रखी गई है;
- 25
- (ज) सक्षम प्राधिकरणों (अथॉरिटीज) द्वारा भूमि के उप-खण्ड के किसी अनुमोदित नक्शे (मैप) में पार्को, मलवहन या किसी अन्य प्रसुविधा के लिए रखे गए क्षेत्र या खण्डों (पॉकेटस) में किए गए अनधिकृत सन्निर्माणों को नियमित नहीं किया जाएगा;
- 30
- (झ) अनुमोदित प्लान के अनुसार पार्किंग मंजिल (मंजिलों) को यदि किसी अन्य उपयोग जैसे आवास या दुकान आदि में सम्परिवर्तित

किया गया है तो उसे/उन्हें नियमित नहीं किया जाएगा परन्तु यदि उसके समान या उससे अधिक वैकल्पिक पार्किंग स्थान उपलब्ध है तो अन्य उपयोग (उपयोगों) के लिए इस प्रकार सम्परिवर्तित पार्किंग मंजिल (मंजिलों) पर नियमितीकरण के लिए विचार किया जाएगा :

5

परन्तु ऐसे मामले जहां विद्यमान सड़क स्तर अनुमोदित पार्किंग मंजिल से संसक्त नहीं है और इसके अतिरिक्त अनुमोदित पार्किंग मंजिल को जाने के लिए सड़क के सन्निर्माण की भी कोई संभावना नहीं है तो उन पर भी नियमितीकरण के लिए विचार किया जा सकेगा;

10

(ज) यदि स्वामी ने सरकार या स्थानीय प्राधिकरण या बोर्ड या निगम या संस्था अथवा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के अधीन गठित किसी प्राधिकरण के स्वामित्वाधीन किसी भूमि या किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर अधिक्रमण किया है तो कोई छूट अनुज्ञात नहीं की जाएगी;

15

(ट) यदि भूमि विकास योजनाओं में यथा अंकित उच्चतम बाढ़ स्तर (एच0एफ0एल0) से निम्न है, तो कोई छूट अनुज्ञात नहीं की जाएगी;

(ठ) अपार्टमेंटों, फ्लैटों या स्लैबों की दशा में उनके व्यष्टिक स्वामी नियमितीकरण के लिए आवेदन कर सकेंगे; और

(ड) ऐसे क्षेत्रों, जिनमें हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 या हिमाचल प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1994 या हिमाचल प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1994 के उपबन्ध उस समय लागू नहीं थे, जब भवनों का सन्निर्माण किया गया था, में रहने वाले लोगों को आवेदन करने की आवश्यकता नहीं है :

20

परन्तु यदि ऐसी कोई अस्पष्टता है कि क्या किसी व्यक्ति को इस धारा के अधीन छूट है या छूट नहीं है तो वह इसके लिए दस्तावेजों, यदि कोई हैं, सहित सक्षम प्राधिकारी को ऑनलाइन या अन्यथा आवेदन कर सकेगा जो उसके आवेदन पर समुचित आदेश पारित करेगा।

25

(8) विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों के नियमितीकरण के लिए नियमितीकरण फीस नीचे दी गई सारणी के अनुसार प्रभारित की जाएगी :—

30

सारणी

(अ) आवासीय भवनों के लिए :-

क्रम संख्या	विवरण	दरें		टिप्पणियां
		नगरपालिका क्षेत्र	नगरपालिका से बाहर का क्षेत्र	
1.	जहां विकास के लिए अनुज्ञा ली गई है किन्तु सैट बैकों या मजिलों या दोनों में विचलन किए गए हैं	800/- रुपए प्रति वर्गमीटर की दर से	400/- रुपए प्रति वर्गमीटर की दर से	(i) नियमितीकरण फीस, विचलन किए गए क्षेत्र अर्थात् सैट बैकों और अनधिकृत मंजिलों, जो स्वीकृत योजना के अतिरिक्त हैं, पर प्रभारित की जाएगी। (ii) विचलनों की संगणना के प्रयोजन के लिए उन विनियमों जो सैट बैकों, मंजिलों की संख्या/फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर.) के सम्बन्ध में मूल या संशोधित या प्रतिधारित नक्शे के अनुमोदन के समय लागू थे, को विचार में लिया जाएगा।
2.	जहां विकास के लिए अनुज्ञा नहीं ली गई है अर्थात् सम्पूर्ण अनधिकृत सन्निर्माण	1200/- रुपए प्रति वर्गमीटर की दर से	600/- रुपए प्रति वर्गमीटर की दर से	विचलनों की संगणना के प्रयोजन के लिए भवन के सम्पूर्ण निर्मित क्षेत्र को विचार में लिया जाएगा।

(आ) इस उपधारा के खण्ड (अ) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट नियमितीकरण फीस में वाणिज्यिक, होटल या पर्यटन या औद्योगिक या अन्य उपयोगों के लिए शत-प्रतिशत बढ़ाव की जाएगी :

परन्तु यह और कि इस उपधारा के खण्ड (अ) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट नियमितीकरण फीस, गरीबी रेखा से नीचे (बी0पी0एल0) के वर्गों और समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ई0डब्ल्यूएस0) के अन्तर्गत आने वाले व्यक्तियों के लिए पचास प्रतिशत कम की जाएगी :

परन्तु यह और कि कोई अन्य फीस, जैसे भूमि के विकास, निर्माण संक्रिया, विद्यमान भवन उपयोग में परिवर्तन और भू-उपयोग में परिवर्तन आदि के लिए, प्रभारित नहीं की जाएगी।”।

परिशिष्ट-I का
अन्तःस्थापन।

3. मूल अधिनियम की धारा 90 के पश्चात् निम्नलिखित परिशिष्ट-I
अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :-

“परिशिष्ट-I

विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों/विकास के प्रशमन हेतु आवेदन का प्ररूप
संख्या तारीख 5

सेवा में,
.....
.....

महोदय, 10

मैं/हम खसरा नम्बर..... खाता/खतौनी.....
रकबा..... वर्गमीटर मौजा..... परगना.....
तहसील जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित भूमि पर
किए गए विचलनों/अनधिकृत सन्निर्माणों/विकास के प्रशमन हेतु एतद्द्वारा
आवेदन करता हूँ/करते हैं। मेरा/हमारा मूल/संशोधित/प्रतिधारित नक्शा,
संख्या तारीख द्वारा अनुमोदित किया गया था (यदि 15
कोई नक्शा अनुमोदित नहीं किया गया है, तो काट दें)।

(क) किए गए विचलनों/अनधिकृत सन्निर्माणों/विकास के ब्यौरे निम्नलिखित
हैं :-

(I) क्षेत्र की अनुसूची :

- | | | |
|-------------------------|-----------|----|
| (i) निर्मित क्षेत्र | :वर्गमीटर | 20 |
| (ii) खुला क्षेत्र | :वर्गमीटर | |
| (iii) कुल प्लॉट क्षेत्र | :वर्गमीटर | |

(II) खुले स्थानों की अनुसूची :

- | | | |
|----------------------------|-------|----|
| (i) सामने वाला सैट बैक | :मीटर | |
| (ii) बाईं ओर का सैट बैक | :मीटर | 25 |
| (iii) दाईं ओर का सैट बैक | :मीटर | |
| (iv) पीछे की ओर का सैट बैक | :मीटर | |

(III) सैट बैकों में विचलन (मंजिल वार) :

5	(i) धरातल मंजिल	=	वर्गमीटर
	(ii) पहली मंजिल	=	वर्गमीटर
	(iii) दूसरी मंजिल	=	वर्गमीटर
	(iv) तीसरी मंजिल	=	वर्गमीटर
	(v) चौथी मंजिल	=	वर्गमीटर
	(vi) पांचवीं मंजिल	=	वर्गमीटर
	(vii) मंजिल	=	वर्गमीटर

(ख) निम्नलिखित दस्तावेज इसके साथ संलग्न किए जाते हैं :-

- 10 (i) 1:1000 के पैमाने में अवस्थिति रेखांक (लोकेशन प्लान) के दो सैट;
- (ii) 1: 200 के पैमाने में स्थल रेखांक (साइट प्लान) के दो सैट, जो भवन को ततीमा आयामों के अन्तर्गत स्पष्टतः दर्शाता हो और समस्त जल-निकास लाइनों, मलवहन कनेक्शन या सेप्टिक टैंक की अवस्थिति, सोक पिट, वर्षा जल संग्रहण टैंक, सौर निष्क्रिय व्यवस्था और आवास जल-निकास भी दर्शाता हो;
- 15 (iii) विद्यमान भवन के विस्तृत स्थापत्य रेखाचित्र (ड्राइंग) के दो सैट, जो प्रत्येक मंजिल को, दो क्रॉस-सेक्शनों और 1:100 के पैमाने में भवन की दो ऊंचाईयों (एलवेशनज) के साथ दर्शाते हों। ये रेखाचित्र (ड्राइंगज) कार्यशील रेखाचित्रों (ड्राइंगज) के रूप में हों जो कमरों के समस्त आयामों, प्रवेश (ओपनिंगज), दीवार की मोटाई, फर्श और स्लैब आदि दर्शाते हैं;
- (iv) छायाचित्रों (फोटोग्राफ) के दो सैट, जो भवन की समस्त दिशाओं से लिए गए हों और मंजिलों की संख्याओं को स्पष्टतः दर्शाते हों;
- (v) नवीनतम मूल जमाबंदी की एक प्रति;
- 25 (vi) मूल ततीमा की एक प्रति, जो प्लॉट के आयामों और प्लॉट के पहुंच मार्ग की चौड़ाई दर्शाती हो;
- (vii) अर्हित संरचना इंजीनियर से संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र की एक प्रति;

(viii) इस प्रभाव का शपथपत्र,—

- (क) कि भवन का सन्निर्माण अपनी भूमि पर किया गया है और किसी सरकारी या किसी अन्य व्यक्ति की भूमि पर अधिक्रमण नहीं किया गया है;
- (ख) कि आवेदक ने सड़कों की नियन्त्रित चौड़ाई पर सन्निर्माण नहीं किया है या वह सड़क भवन के सन्निर्माण के पश्चात् राष्ट्रीय उच्च मार्ग/राज्य उच्च मार्ग/जिला सड़क के रूप में अधिसूचित की गई थी; 5
- (ग) कि प्रश्नगत भूमि या भवन की बाबत किसी व्यक्ति या प्राधिकरण से कोई वाद लम्बित नहीं है; और 10
- (घ) कि आवेदक को किन्हीं नागरिक प्रसुविधाओं को बिछाने की बाबत कोई ओक्षप नहीं होगा।

प्रमाणित किया जाता है कि प्लान श्री/श्रीमती/मैसर्ज
 (रजिस्ट्रीकृत वास्तुविद्/योजनाकार/अभियन्ता/प्रारूपकार का नाम और पता) द्वारा तैयार किए गए हैं जिसकी रजिस्ट्रीकरण संख्या तारीख 15
 है और संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र श्री/श्रीमती/मैसर्ज
 (अर्हित संरचनात्मक इंजीनियर का नाम और पता) द्वारा जारी किया गया है।

संलग्नक : यथोपरि।

भवदीय, 20

नाम

पता

दूरभाष नम्बर

ई मेल पता |”।

4. (1) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अध्यादेश, 2016 का एतद्वारा निरसन किया जाता है।

2016 के
हिमाचल प्रदेश
अध्यादेश
संख्यांक 1 का
निरसन और
व्यावृत्तियां।

(2) ऐसे निरसन के होते हुए भी इस प्रकार निरसित अध्यादेश के अधीन की गई कोई बात या कार्रवाई इस अधिनियम के तत्स्थानी उपबन्धों के अधीन की गई समझी जाएगी।

5

(3) उपधारा (1)के अधीन इस प्रकार निरसित अध्यादेश के अधीन, विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों के नियमितीकरण के लिए प्राप्त समस्त आवेदन इस अधिनियम के तत्स्थानी उपबन्धों के अधीन किए गए समझे जाएंगे।

उद्देश्यों और कारणों का कथन

सरकार ने समय-समय पर रिटैन्शन पॉलिसियों/दिशा-निर्देशों को लाकर हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) के उपबन्धों का उल्लंघन कर बनाए गए अनधिकृत सन्निर्माणों के नियमितीकरण के मुद्दे के समाधान का प्रयास किया है। तथापि, ऐसी रिटैन्शन पॉलिसियों/दिशा-निर्देश अपराधों के परिमाण (जटिलता) की तुलना में ऐसी पॉलिसियों के सीमित विस्तार और क्षेत्र के कारण, अनधिकृत सन्निर्माण की समस्या के निराकरण के लिए प्रभावी तन्त्र साबित नहीं हुए हैं। उक्त रिटैन्शन पॉलिसियों/दिशा-निर्देशों के अधीन अनधिकृत सन्निर्माण के कुल 8198 मामले प्राप्त हुए थे, जिनमें से 2108 मामले प्रतिधारित (रिटेन) किए गए थे और शेष 6090 मामलों को अभी भी नियमित किया जाना है। इस समय, अधिसूचित योजना और विशेष क्षेत्रों में मार्च, 2016 तक लगभग 13,000 अनधिकृत भवन हैं। इतनी बड़ी संख्या में अनधिकृत सन्निर्माणों का गिराया जाना न तो व्यवहार्य (साध्य) है और न ही वांछनीय है क्योंकि इससे स्वामियों और अधिभोगियों को अनावश्यक कठिनाई होगी। दूसरी ओर माननीय उच्च न्यायालय ने इस विकट स्थिति का कड़ा संज्ञान लिया है और सी0डब्ल्यू0पी0संख्या:673 ऑफ 2005 नामतः ठाकुर सिंह वर्सिज स्टेट ऑफ एच0पी0 में तारीख 7-8-2009 के अपने निर्णय/आदेश में निदेश दिए हैं कि राज्य सरकार समस्त अनधिकृत सन्निर्माणों को नियमित करने की अनुज्ञा देने के लिए कोई रिटैन्शन पॉलिसी न बनाए। इस पर और देश के अन्य महानगरीय शहरों में अतिक्रमण वाले सन्निर्माणों के सम्बन्ध में अपनाई जा रही प्रक्रिया पर विचार करते हुए, इस प्रकार बड़े स्तर पर अनधिकृत सन्निर्माणों को गिराए जाने, जो अनेक कारणों से न तो साध्य है और न ही व्यावहारिक है, के बजाए भयोपरापी प्रशमन फीस प्रभारित करके अपराधों के शमन हेतु एक ही बार के लिए विशेष उपबन्ध किया जाना अधिक समुचित समझा गया है।

इसलिए उपर्युक्त कथित तथ्यों और आंकड़ों के दृष्टिगत और अन्य राज्यों द्वारा इस ज्वलन्त समस्या से निजात पाने के लिए उठाए गए उपायों पर विचार करने के पश्चात् पूर्वोक्त अधिनियम में विशेष उपबन्ध करने का विनिश्चय किया गया था।

क्योंकि हिमाचल प्रदेश विधान सभा सत्र में नहीं थी और हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 में संशोधन किया जाना अनिवार्य हो गया था, इसलिए राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश द्वारा, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, अधिसूचना संख्या: एलएलआर-डी (6)-14/2016-लैजि तारीख 08 जून, 2016 द्वारा, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अध्यादेश, 2016 (2016 का अध्यादेश संख्यांक 1) प्रख्यापित किया गया था और जिसे राजपत्र, हिमाचल प्रदेश में 08 जून, 2016 को प्रकाशित किया गया था। अब उक्त अध्यादेश को, विधेयक के खण्ड 2 के उप खण्ड (7) के अधीन विनिर्दिष्ट दिशा-निर्देशों और सिद्धान्तों में तथा उप खण्ड (8) के अधीन विनिर्दिष्ट अनधिकृत सन्निर्माण के नियमितीकरण के स्वरूप और फीस संरचना में कुछ उपान्तरणों के साथ, एक नियमित विधान द्वारा प्रतिस्थापित किया जा रहा है।

यह विधेयक उपरोक्त अध्यादेश को कुछ उपान्तरणों सहित प्रतिस्थापित करने के लिए है।

(सुधीर शर्मा)
प्रभारी मन्त्री।

शिमला :

तारीख :, 2016

वित्तीय ज्ञापन

—शून्य—

प्रत्यायोजित विधान सम्बन्धी ज्ञापन

—शून्य—

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2016

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12)
का और संशोधन करने के लिए विधेयक।

(सुधीर शर्मा)
प्रभारी मन्त्री।

(डॉ० बलदेव सिंह)
प्रधान सचिव (विधि)।

शिमला :

तारीख : 2016

AUTHORITATIVE ENGLISH TEXT

BILL NO. 14 OF 2016

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY
PLANNING (AMENDMENT) BILL, 2016**

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2016**

ARRANGEMENT OF CLAUSES

Clauses:

1. Short title, commencement and duration.
2. Insertion of new section 30-B.
3. Insertion of Appendix-I.
4. Repeal of Ordinance No. 1 of 2016 and savings.

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY
PLANNING (AMENDMENT) BILL, 2016**

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

A

BILL

*further to amend the Himachal Pradesh Town and
Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977).*

BE it enacted by the Legislative Assembly of Himachal Pradesh
in the Sixty-seventh Year of the Republic of India as follows :—

1. (1) This Act may be called the Himachal Pradesh Town and
Country Planning (Amendment) Act, 2016.

Short title,
commence-
ment and
duration.

5 (2) It shall be deemed to have come into force on 15th day
of June, 2016.

(3) This Act shall remain in force for a period of one year
from the date of its publication.

10 2. After section 30-A of the Himachal Pradesh Town and Country
Planning Act, 1977 (herein after referred to as “the principal
Act”), the following section shall be inserted, namely :—

Insertion of
new section
30-B.

15 “30-B. *Exemption in respect of development of certain lands or
buildings.*—(1) Notwithstanding anything contained in the Himachal
Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 or any other law for
the time being in force, the Government or any Officer or Authority,
vested with the powers of Director, may, on application, by order,
exempt development on any land or building or class of lands or
buildings developed on or before the date of commencement of this

Act from all or any of the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 or any rule or regulation made thereunder upto such extent and on payment of such regularization fee as specified under sub-section (8).

(2) The application under sub-section (1) shall be made within sixty days from the date of publication of this Act in the Official Gazette in Appendix-I, which can also be downloaded from the official website "www.tcphp.in" of the Department and may be submitted alongwith fee of one thousand rupees which shall be disposed of within a period of one year from the date of publication of this Act. 5
10

(3) After passing of order under sub-section (1), permission shall be deemed to have been granted for such development of land or building.

(4) Nothing contained in sub-section (1) shall apply to any application made by any person who does not have any right over the land or building referred to in sub-section (1). 15

(5) Any person aggrieved by any order passed under sub-section (1) by any Officer or Authority may, prefer an appeal to the Appellate Authority within thirty days from the date of receipt of order. The condition of one year stipulated under sub-section (2) shall not apply in appeals and such appeals shall be decided by the Appellate Authority within a period of six months from the date of filing thereof. 20

(6) The fee under this section shall be charged and deposited by the Competent Authority through Treasury Challan or e-Challan in the relevant Head of Account, and in case of Urban Local Bodies or Special Area Development Authorities, the fee shall be charged by way of Demand Draft or online payment by such Bodies. 25

(7) Before grant of exemption under sub-section (1), the following guidelines and principles shall be kept in view to ensure compliance thereof, namely:— 30

(a) the buildings shall be regularized on the basis of "as is where is":

Provided that a structural stability certificate shall be submitted by the applicant for the building to be regularized from the qualified Structural Engineer;

- 5 (b) there shall be no exemption for regularization in respect of deviations and un-authorized constructions in the Green Area and Heritage Area as defined under Interim Development Plans or Development Plans as notified by the State Government from time to time;
- 10 (c) deviations and un-authorized constructions falling in Green Area and Heritage Area as delineated in the Interim Development Plans (IDPs) or Development Plans (DPs) shall be regularized which have taken place prior to the notification (s) of delineation of such areas;
- 15 (d) the exemptions shall also be granted for such buildings which have been constructed above the road level;
- 20 (e) developments carried out in lands or buildings owned by individuals in Himachal Pradesh Housing and Urban Development Authority (HIMUDA) Colonies, where such Colonies are maintained and administered by the Urban Local Bodies (ULBs), shall be considered for exemption;
- (f) developments or constructions carried out without permission or in deviation to approved plan, if not exempted under this section, shall face disconnection of services and demolition;
- 25 (g) the competent authority shall ensure that the roof of buildings to be exempted and regularized under this section is rendered totally ineffective for further vertical construction in future;
- (h) un-authorized constructions carried out on the area and pockets kept for parks, sewerage or any other facility in any approved
- 30 map of sub-division of land by the competent authorities shall not be regularized;

- (i) parking floor(s) as per approved plan, if converted to any other use like residence or shop etc. shall not be regularized but in case, alternative equivalent or more parking space is available then, parking floor(s) so converted into other use(s) shall be considered for regularization : 5

Provided that such cases where existing road level is not abutting from approved parking floor and further there is no feasibility of construction of road leading to approved parking floor may be considered for regularization;

- (j) no exemption shall be allowed in case the owner has encroached upon any land owned by the Government or Local Authority or Board or Corporation or Institution or any Authority constituted under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 or other person's land; 10

- (k) no exemption shall be allowed on the land lying below Highest Flood Level (HFL) as delineated in the Development Plans; 15

- (l) in case of apartments, flats or slabs, the individual owner may apply for regularization; and

- (m) the people residing in the areas where provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 or the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994 or the Himachal Pradesh Municipal Corporation Act, 1994 were not in force at the time when the buildings were constructed need not to apply : 20

Provided that if there is any ambiguity as to whether any person is exempted or not under this section, he may make an application alongwith documents, if any, to the Competent Authority online or otherwise, who shall pass appropriate order on his application. 25

- (8) The regularization fee for regularization of deviations and unauthorized constructions shall be charged as per Table given below:— 30

5
TABLE

(A) For Residential buildings:—

Sl. No.	Description	Rates		Remarks
		Municipal Area Outside	Municipal Area	
5				
10	1. Where permission has been taken for development but deviations on set backs or storeys or in both have been made.	@ Rs. 800/- per M ²	@ Rs. 400/- per M ²	(i) Regularization Fee shall be charged on the deviated area i.e. on set backs and un-authorized storeys which is beyond sanctioned plan. (ii) For the purpose of calculation of deviations, the Regulations i.e. set backs, number of storeys/Floor Area Ratio (FAR) as were applicable at the time of approval of original or revised or retained map shall be taken into consideration.
15				
20	2. Where permission has not been taken for development i.e. total un-authorized construction.	@ Rs. 1200/- per M ²	@ Rs. 600/- per M ²	For the purpose of calculation of deviations, the total built up area of the building shall be taken into consideration.
25				

(B) The regularization fee as specified under clause (A) of this sub-section shall be increased by 100% for Commercial, Hotel, Tourism, Industrial or other Uses :

Provided that the regularization fee as specified under clause (A) of this sub-section shall be decreased by 50% for the persons falling under the categories of Below Poverty Line (BPL)

30 and Economically Weaker Sections (EWS) of the society :

Provided further that no other fee shall be charged like Development of land, Building Operation, Change of Existing Building Use and Change of Land Use etc..

Insertion of Appendix-I. **3.** After section 90 of the principal Act, the following Appendix-I shall be inserted, namely :—

“APPENDIX-I

APPLICATION FORM FOR COMPOSITION OF DEVIATIONS
AND UN-AUTHORISED CONSTRUCTIONS/DEVELOPMENTS 5

No..... Dated.....

To

The.....
.....
.....

10

Sir/Madam,

I/We hereby apply for composition of deviations/unauthorized constructions/developments having carried out on land bearing Khasra No.....Khata/Khatauni No.....measuring.....M² situated at Mauza..... Pargana..... Tehsil..... District.....Himachal Pradesh. My/our original/revised/retained map was approved *vide* No.....dated..... (Strike out if no map was approved).

15

(a) Details of deviations/unauthorized constructions/developments carried out are as under :—

20

(I) Schedule of Area :

- | | |
|-----------------------|------------------|
| (i) Built up Area | = M ² |
| (ii) Open area | = M ² |
| (iii) Total Plot Area | = M ² |

(II) Schedule of Open Spaces :

- | | |
|---------------------------|-----|
| (i) Front Set Back | = M |
| (ii) Left Side Set Back | = M |
| (iii) Right Side Set Back | = M |
| (iv) Rear Set Back | = M |

25

(III) Deviations in the Set Backs (Storey wise) :

	(i) Ground Storey	= M ²
	(ii) First Storey	= M ²
5	(iii) Second Storey	= M ²
	(iv) Third Storey	= M ²
	(v) Fourth Storey	= M ²
	(vi) Fifth Storey	= M ²
	(vii) Storey	= M ²

(b) The following documents are enclosed herewith :—

- 10 (i) two sets of Location Plan in the scale of 1:1000;
- (ii) two sets of Site Plan in the scale of 1:200, clearly showing the building within Tatima dimensions and also showing all drainage lines, sewerage connection or location of septic tank, soak pit, rain water harvesting tank, solar passive arrangement and house drainage;
- 15
- (iii) two sets of detailed architectural drawings of the existing building showing each storey with two cross-sections and two elevations of the building in the scale of 1:100. These drawings are in the form of working drawing showing all the dimensions of rooms, openings, thickness of wall, floor and slab etc.;
- 20
- (iv) two sets of photographs taken from all sides of the building, clearly showing the number of storeys;
- (v) one copy of latest original Jamabandi;
- (vi) one copy of original Tatima showing dimensions of plot and width of access to the plot;
- 25
- (vii) one copy of Structural Stability Certificate from a qualified Structural Engineer;
- (viii) affidavit to the effect that building has been constructed,—

- (a) on own land and has not encroached upon any Government or other person's land;
- (b) that applicant has not raised construction over the controlled width of roads or that the road was notified as the National Highway/ State Highway/District Road after the construction of the building; 5
- (c) that there is no pending litigation in respect of land or building in question with any person or authority; and
- (d) that the applicant will not object for laying of any civic amenities.

Certified that the Plans have been prepared by Sh./Smt./ Ms.....(Name and address of the Registered Architect/ Planner/ Engineer/Draughtsman), having Registration No..... dated and the Structural Stability Certificate has been issued by Sh./ Smt./Ms..... (Name and address of the qualified Structural Engineer). 10

Enclosures : As above. 15

Yours faithfully,

Name
 Address
 Phone No
 e-mail".....". 20

Repeal of Himachal Pradesh Ordinance No. 1 of 2016 and savings.

4. (1) The Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Ordinance, 2016 is hereby repealed.

(2) Notwithstanding such repeal anything done or any action taken under the Ordinance so repealed shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of this Act. 25

(3) All applications for regularization of deviations and un-authorized constructions received under the Ordinance so repealed under sub-section (1) shall be deemed to have been made under the corresponding provisions of this Act.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

The Government has tried to address the issue of regularization of un-authorized constructions raised in contravention of the provisions of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No. 12 of 1977) by bringing Retention Policies/ Guidelines from time to time. However, such Retention Policies/Guidelines have not proved to be an effective mechanism to weed out problem of un-authorized constructions on account of limited extent and scope of such polices in comparison to the magnitude of offences. Under the said Retention Policies/Guidelines, total 8,198 cases of un-authorized construction were received, out of which 2,108 cases were retained and remaining 6,090 cases are yet to be regularized. At the moment, there are about 13,000 un-authorized buildings upto March, 2016 in the notified Planning and Special Areas. Demolition of such a large number of un-authorized constructions is neither feasible nor desirable as it will result in undue hardship to the owners and occupants. On the other hand, the Hon'ble High Court has taken serious view of this grim situation, and in its judgment/order dated 7-8-2009 in CWP No. 673 of 2005 titled as Thakur Singh V/s State of H.P. has directed that the State Government shall desist from making any retention policy permitting the regularization of total unauthorized construction. Considering this and the practice followed in other metropolitan cities of the Country to deal with violated constructions, it has been considered more appropriate to make a special one time provision for composition of offences by charging deterrent composition fee instead of demolition of large scale un-authorized constructions which is neither feasible nor practicable for many reasons. Thus, in view of above stated facts and figures and after taking into consideration measures taken by the other States to deal with this burning problem, it was decided to make a special provision in the Act *ibid*.

Since, the Himachal Pradesh Legislative Assembly was not in session and the H.P. Town and Country Planning Act, 1977 had to be amended urgently, therefore, the Governor, Himachal Pradesh, in exercise of the powers conferred under clause (1) of article 213 of the Constitution of India promulgated the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Ordinance, 2016 (Ordinance No. 1 of 2016) vide Notification No.LLR-D(6)-14/2016-Leg. dated 8th June, 2016 and the same was published in the Rajpatra, Himachal Pradesh on 8-6-2016. Now, the said Ordinance is being repealed by a regular legislation with some modifications in guidelines and principles specified under sub-clause (7) and nature and fee structure for regularization of unauthorized construction specified under sub-clause (8) of clause 2 of the Bill.

This Bill seeks to replace the aforesaid Ordinance with some modifications.

(SUDHIR SHARMA)

Minister-in-Charge.

SHIMLA :

Dated....., 2016

FINANCIAL MEMORANDUM

—NIL—

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

—NIL—

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2016**

A

BILL

*further to amend the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act,
1977 (Act No. 12 of 1977).*

(SUDHIR SHARMA)

Minister-in-Charge.

(Dr. BALDEV SINGH)

Pr. Secretary (Law).

SHIMLA :

The....., 2016.