

अनुसूची का अंग

क्र.सं.

1. अनुसूची नाम।
2. अनुसूची 1 का संशोधन।
3. अनुसूची 1 का संशोधन।
4. अनुसूची 2 का संशोधन।
5. अनुसूची 10-अ का संशोधन।
6. अनुसूची 10 का संशोधन।
7. अनुसूची 32 का संशोधन।
8. अनुसूची 71 का संशोधन।
9. अनुसूची 72 का संशोधन।
10. हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2015
11. अनुसूची 78 अ का संशोधन।
12. अनुसूची 78 ब का संशोधन।
13. अनुसूची 78 ग का संशोधन।
14. अनुसूची 78 द का संशोधन।
15. अनुसूची 78 इ का संशोधन।
16. नए अनुसूची 78 ज अ और 78 ज ब का व्यवस्थापन।
17. अनुसूची 83-अ का संशोधन।
18. अनुसूची 87 का संशोधन।

(विधान सभा में पुरःस्थापित रूप में)

खण्डों का क्रम

खण्ड:

1. संक्षिप्त नाम।
2. बृहत् नाम का संशोधन।
3. धारा 1 का संशोधन।
4. धारा 2 का संशोधन।
5. धारा 15-क का संशोधन।
6. धारा 16 का संशोधन।
7. धारा 32 का संशोधन।
8. धारा 71 का संशोधन।
9. धारा 72 का संशोधन।
10. धारा 78 ग का संशोधन।
11. धारा 78 ङ का संशोधन।
12. धारा 78 त का संशोधन।
13. धारा 78 न का संशोधन।
14. धारा 78 ब का संशोधन।
15. धारा 78 य घ का संशोधन।
16. नई धारा 78 य ङ और 78 य च का अन्तःस्थापन।
17. धारा 83-क का संशोधन।
18. धारा 87 का संशोधन।

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2015

(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 छियासठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश विधान सभा द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:-

1. इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर और संक्षिप्त नाम।
ग्राम योजना (संशोधन) अधिनियम, 2015 है।
2. हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 बृहत् नाम का
(जिसे इसमें इसके पश्चात् "मूल अधिनियम" कहा गया है) के बृहत् नाम में, संशोधन।
"विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के माध्यम से " शब्दों के पश्चात् ", " चिन्ह
अन्तःस्थापित किया जाएगा।
3. मूल अधिनियम की धारा 1 की उपधारा (3 क) में, "विशेष क्षेत्र धारा 1 का
से बाहर" शब्दों के पश्चात् "विक्रय के प्रयोजन के लिए" शब्द अन्तःस्थापित संशोधन।
किए जाएंगे।
4. मूल अधिनियम की धारा 2 में,- धारा 2 का
संशोधन।
(क) खण्ड (य ड) के स्थान पर निम्नलिखित खण्ड रखा
जाएगा, अर्थात्:-
15 "(य ड) "कॉलोनी" से भूमि का कम से कम 2500 वर्गमीटर
का ऐसा क्षेत्र अभिप्रेत है जिसे साईबर सिटी, साईबर पार्क,
ग्रुप हाउसिंग के रूप में प्लैटों के सन्निर्माण या एकीकृत
वाणिज्यिक काम्पलेक्सों के सन्निर्माण सहित आवासीय,
20 वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए प्लाटों या अपार्टमेंटों
या भवनों में संसक्त विभाजित किया गया हो या विभाजित

किया जाना प्रस्तावित हो। किन्तु इसके अन्तर्गत लाल लकीर के अन्दर आने वाला गांव का आबादी-देह क्षेत्र या निम्नलिखित के लिए विभाजित या विभाजित किए जाने के लिए प्रस्तावित भूमि नहीं है-

(i) कृषि प्रयोजन के लिए:

5

परन्तु ऐसी भूमि कॉलोनी के विकास के लिए उपयोग में नहीं लाई जाएगी;

(ii) कॉलोनी को विकसित करने के उद्देश्य के बिना, विरासत या उत्तराधिकार स्वरूप विभाजन के परिणाम स्वरूप; और

10

(iii) कम्पनी, संस्था या कारखाने द्वारा अपने कर्मचारियों के लिए आवासीय निवास स्थान उपलब्ध करवाने के लिए:

परन्तु इसमें न तो लाभ का उद्देश्य है और न ही ऐसे आवासों का स्वामित्व कर्मचारियों को अन्तरित किया जाता है और उनके आवास के अधिकार कम्पनी, संस्था या कारखाने में उनके नियोजन की अवधि तक ही सीमित हैं;” और

15

(ख) खण्ड (य प) में, विद्यमान उप खण्ड (iii) के स्थान पर, स्पष्टीकरण के सिवाय, निम्नलिखित उप खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:-

“(iii) धारा 1 की उपधारा (3क) में यथाविनिर्दिष्ट किसी योजना क्षेत्र या किसी विशेष क्षेत्र या किसी निर्णीत योजना क्षेत्र में आठ से अधिक अपार्टमेंटों का सन्निर्माण करता है या विद्यमान भवन को आठ से अधिक अपार्टमेंटों में परिवर्तित करता है या कॉलोनी विकसित करता है और व्यक्ति जो अपार्टमेंटों या प्लॉटों की बिक्री करता है, भिन्न व्यक्ति है; पद के अन्तर्गत दोनों हैं।”

20

25

धारा 15-क का संशोधन। 5. मूल अधिनियम की धारा 15-क की उपधारा (1) में, “तीन वर्ष” शब्दों के स्थान पर “पांच वर्ष” शब्द रखे जाएंगे।

30

6. मूल अधिनियम की धारा 16 के खण्ड (ग) में, "धारा 13 के अधीन गठित किसी योजना क्षेत्र में" शब्दों के पश्चात् "और धारा (1) की उपधारा (3 क) में यथा विनिर्दिष्ट किसी विशेष क्षेत्र या किसी निर्णीत योजना क्षेत्र में" शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे। धारा 16 का संशोधन।

8
5

7. मूल अधिनियम की धारा 32 में,—

धारा 32 का संशोधन।

(क) उपधारा (1) में, "धारा 31 के अधीन शर्तों पर अनुज्ञा प्रदान करने या अनुज्ञा से इन्कार करने के" शब्दों और अंकों के स्थान पर "इस अधिनियम के किसी भी उपबन्ध के अधीन पारित किसी" शब्द रखे जाएंगे; और

10

(ख) उपधारा (2) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी अर्थात्:—

"(2) उपधारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात्, इस धारा के अधीन की गई अपील का विनिश्चय, इसके दायर किए जाने की तारीख से छह मास की अवधि के भीतर करेगा।"

15

8. मूल अधिनियम की धारा 71 में,—

धारा 71 का संशोधन।

20

(i) खण्ड (क) में, "भूमि अर्जन अधिनियम, 1894" शब्दों, चिन्ह और अंकों के स्थान पर "भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" शब्द, चिन्ह और अंक रखे जाएंगे; और

25

(ii) खण्ड (ख) में, "उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा जो" शब्दों के पश्चात् "अध्याय 9—क और 9—ख के सिवाय" शब्द, चिन्ह और अंक अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

9. मूल अधिनियम की धारा 72 की उपधारा (2) के पश्चात् धारा 72 का निम्नलिखित उपधारा अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात्:— संशोधन।

“(2क) विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण उद्योगों, होटलों, ईट भट्टों, अपार्टमेंटों, शॉपिंग मॉल आदि सहित वाणिज्यिक स्थापनों पर ऐसी दरों पर अवसंरचना और रख-रखाव प्रभार उद्गृहीत कर सकेगा जैसे विहित की जाएं, जिन्हें सरकार के पूर्व अनुमोदन से अवसंरचनाओं, जैसे कि सड़कों, पार्कों, पार्किंग आदि के विकास और रख-रखाव के लिए उपयोग में लाया जा सकेगा।” ।

5

धारा 78 ग का संशोधन।

10. मूल अधिनियम की धारा 78 ग में,—

(क) “तीन वर्ष” शब्दों के स्थान पर “पांच वर्ष” शब्द रखे जाएंगे; और

10

(ख) परन्तुक में, “तीन मास ” शब्दों के स्थान पर “एक मास” शब्द रखे जाएंगे।

धारा 78 ढ का संशोधन।

11. मूल अधिनियम की धारा 78ढ की उपधारा (2) के पश्चात् निम्नलिखित उपधारा अन्तःस्थापित की जाएगी, अर्थात्:—

“(3) कोई भी संप्रवर्तक जिसे इस अधिनियम के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान की गई है, बिना किसी युक्तियुक्त कारण से इस धारा, धारा 78 त या 78 थ और तद्धीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उपबंधों का पालन करने में असफल रहता है या उनका उल्लंघन करता है तो वह दोषसिद्धि पर, कारावास से जिसकी अवधि तीन वर्ष तक की हो सकेगी या जुर्माने से जो पांच लाख रुपए तक का हो सकेगा या दोनों से, दण्डित किया जाएगा।” ।

15

20

धारा 78 त का संशोधन।

12. मूल अधिनियम की धारा 78 त में,—

(क) उपधारा (3) में “सात सौ रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित विकास प्रभारों का पच्चीस प्रतिशत या उसके भाग को विकास प्रभार के रूप में “ शब्दों के स्थान पर “विकास प्रभार, जैसे विहित किए जाएं” शब्द और चिन्ह अन्तःस्थापित किए जाएंगे।;

25

(ख) उपधारा (4) में, "तीन वर्ष" शब्दों के स्थान पर "पांच वर्ष" शब्द रखे जाएंगे; और

(ग) उपधारा (8) के स्थान पर निम्नलिखित उपधाराएं रखी जाएंगी, अर्थात्:-

5

"(8) संप्रवर्तक का, यथास्थिति, परियोजना के प्लॉट क्षेत्र का दस प्रतिशत या ग्रुप हाउसिंग कॉलोनी में कुल अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत जहां 30000 हजार वर्गमीटर या इससे अधिक का क्षेत्र है, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और न्यूनतम आय वाले समूहों के लिए आरक्षित रखेगा परन्तु जहां परियोजना का कुल क्षेत्र 5,000 से 30,000 वर्ग मीटर के बीच है, तो संप्रवर्तक या तो दस प्रतिशत प्लॉटों या दस प्रतिशत अपार्टमेंटों को समाज के ऐसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और न्यूनतम आय वाले समूहों के लिए आरक्षित रखेगा या ऐसे प्लॉटों या अपार्टमेंटों के बदले में उन्हें ऐसी शेल्टर फीस, जैसी विहित की जाए, संदत्त करेगा।

10

15

(9) संप्रवर्तक, यथास्थिति, परियोजना के प्लॉट क्षेत्र का पन्द्रह प्रतिशत या कुल अपार्टमेंटों का पन्द्रह प्रतिशत या अतिसुखावह वास-गृह इकाइयों का पन्द्रह प्रतिशत हिमाचल प्रदेश के स्थायी निवासियों के लिए आरक्षित रखेगा या केवल अतिसुखावह वास-गृह इकाइयों की दशा में शेल्टर फीस, जैसी विहित की जाए, संदत्त करेगा।

20

(10) निदेशक शेल्टर फीस का पृथक् लेखा अनुरक्षित करेगा जिसको समाज के अर्थिक रूप से कमजोर वर्गों और न्यूनतम आय वाले समूहों के लिए आवासों के सन्निर्माण हेतु उपयोग में लाया जाएगा।

25

स्पष्टीकरण.—इस धारा के प्रयोजनों के लिए,—

(i) "ग्रुप हाउसिंग" से आठ से अधिक वास इकाइयों के लिए ग्रुप हाउसिंग अभिप्रेत होगी;

(ii) "शेल्टर फीस" से नियमों में विनिर्दिष्ट दरों के आधार पर अवधारित, यथास्थिति, प्लॉटों या अपार्टमेंटों या अतिसुखावह

वास-गृह इकाईयों के आरक्षण के बदले में उदगृहीत और संगृहीत फीस अभिप्रेत होगी; और

(iii) "अतिसुखावह वास-गृह इकाईयों" से, ड्यूपलैक्स, अपार्टमेंट्स या कॉटेजिज या विलॉज; चाहे किसी भी नाम से ज्ञात हों, अभिप्रेत होंगे।; और

(घ) उपधारा (13) के पश्चात् निम्नलिखित उपधारा अन्तः स्थापित की जाएगी, अर्थात्:-

"(14) संप्रवर्तक, निदेशक के पूर्व अनुमोदन से, किसी अनुमोदित परियोजना को ऐसी रीति में और ऐसी फीस, जैसी विहित की जाए, के संदाय पर किसी अन्य रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक को अन्तरित कर सकेगा। तथापि, रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक किसी अनुमोदित परियोजना को अपने नाम पर केवल ऐसी रीति में, ऐसी फीस, प्रतिभूति और सेवा प्रभारों, जैसे विहित किए जाएं, के संदाय पर विधिमान्य अनुज्ञप्ति प्राप्त करने के पश्चात् ही अन्तरित कर सकेगा।"।

धारा 78 न का संशोधन।

13. मूल अधिनियम की धारा 78 न में, -

(क) उपधारा (1) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी, अर्थात्:-

"(1) परियोजना के अनुमोदन अर्थात् इस अधिनियम की धारा 78 त की उपधारा (3) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने के पश्चात्, संप्रवर्तक क्रेता की सहमति के बिना और विहित रीति में सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के बिना परियोजना में कोई परिवर्धन या परिवर्तन नहीं करेगा।"; और

(ख) उपधारा (2) में, "एक वर्ष की अवधि के भीतर," शब्दों और चिन्ह के पश्चात् "क्रेता द्वारा" शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे।

धारा 78 ब का संशोधन।

14. मूल अधिनियम की धारा 78 ब में, -

(क) उपधारा (1) के खण्ड (i) में, "किसी भवन के लिए" शब्दों के पश्चात् "सम्पूर्ण परियोजना या उसके किसी भाग की बाबत" शब्द अन्तःस्थापित किए जाएंगे; और

5

(ख) उपधारा (2) में, "का अनुपालन करने के बारे में अपना समाधान होने पर, एक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करेगा" शब्दों और चिन्हों के स्थान पर "और संप्रवर्तक द्वारा कार्यान्वित किए गए विकास कार्य का अनुपालन करने के बारे में अपना समाधान होने पर सम्पूर्ण परियोजना या उसके किसी भाग के लिए एक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करेगा" शब्द और चिन्ह रखे जाएंगे।

15. मूल अधिनियम की धारा 78 य घ में,—

धारा 78 य घ का संशोधन।

10

(क) उपधारा (1) के स्थान पर निम्नलिखित उपधारा रखी जाएगी, अर्थात्:—

"(1) प्रत्येक संप्रवर्तक जिसे किसी कॉलोनी का विकास करने के लिए धारा 78 त के अधीन अनुज्ञापित प्रदान की गई है, सेवा प्रभार, जो विहित किए जाएं, जमा करेगा।";

15

(ख) उपधारा (3) में, "ऐसे प्राधिकरण में निहित होगी जिसे राज्य सरकार इस निमित्त अधिसूचित करे, और यह उस प्राधिकरण द्वारा प्रशासित की जाएगी" शब्दों और चिन्ह के स्थान पर "निदेशक में निहित होगी" शब्द रखे जाएंगे।; और

20

(ग) उपधारा (4) में, " उपधारा (3) के अधीन अधिसूचित प्राधिकरण" शब्दों, कोष्ठक और अंक के स्थान पर "निदेशक" शब्द रखा जाएगा।

16. मूल अधिनियम की धारा 78 य घ के पश्चात् निम्नलिखित नई धाराएं अन्तःस्थापित की जाएंगी, अर्थात्:—

नई धारा 78 य ड और 78 य च का अन्तःस्थापन।

25

"य ड. छूटें.— इस अधिनियम की धारा 78 य घ में यथा उपबंधित के सिवाय, अध्याय 9—क और 9—ख में यथा अन्तर्विष्ट कोई बात लागू नहीं होगी, यदि संप्रवर्तक—

30

(क) भूमि या हाउसिंग का विकास करने के लिए गठित कोई स्थानीय प्राधिकरण या कानूनी निकाय या इस अधिनियम की धारा 40 या धारा 67 के अधीन गठित कोई प्राधिकरण है;

(ख) भूमि या आवास के विकास या राज्य सरकार या केन्द्रीय सरकार के पूर्णतः स्वामित्वाधीन या उनके नियन्त्रणाधीन उद्योग के संवर्धन के लिए सृजित कोई कम्पनी या कोई निकाय है; और

(ग) लोक हित या लोक उपयोगिता की कोई परियोजना जिसे समय की कतिपय अवधि के पश्चात् सरकार को अंतरित किया जाना है:

5

परन्तु यदि उपरोक्त यथाविनिर्दिष्ट प्राधिकरण, अधिनियम की धारा 29 के अधीन भूमि के किसी विकास को कार्यान्वित करना चाहते हैं, तो वे निदेशक को, भूमि उपयोग में परिवर्तन और योजना की अनुज्ञा के लिए लिखित में आवेदन करेंगे।

10

78 यच. अधिनियम के अध्याय 9-क और अध्याय 9-ख के उपबंधों के उल्लंघन के लिए शास्ति.- (1) इस अधिनियम की धारा 38 और 39 में यथा उपबन्धित के सिवाय, संप्रवर्तक से अन्यथा, कोई भी व्यक्ति जो इस अधिनियम के अध्याय 9-क और अध्याय 9-ख के उपबंधों और तदधीन बनाए गए नियमों या विनियमों के उल्लंघन में कॉलोनी या भवन का सन्निर्माण करता है, दोषसिद्धि पर कारावास से, जो सात वर्ष तक का हो सकेगा या जुर्माने से जो दस लाख रूपए तक का हो सकेगा या दोनों से, दण्डित किया जाएगा।

15

20

(2) इस अधिनियम के अधीन अधिरोपित जुर्माना भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा और इस प्रकार वसूल जुर्माने में से न्यायालय ऐसी रकम, जैसी वह उचित समझे, उस व्यक्ति को जिससे, यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा अग्रिम या जमा राशि अभिप्राप्त की गई थी, दिलवा सकेगा।"

25

धारा 83-क
का संशोधन।

17. मूल अधिनियम की धारा 83-क के पश्चात् निम्नलिखित परन्तुक अन्तःस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:-

"परन्तु सेवा प्रदान करने वाले प्राधिकरण, भवन या भूमि के सेवा संयोजनों (क्नेक्शनज) को तत्काल काट देंगे यदि अनुमोदित

योजना में कोई विचलन या किया गया कोई अनधिकृत सन्निर्माण निदेशक या निदेशक की शक्तियों से निहित अधिकारी द्वारा ऐसे प्राधिकरणों के नोटिस में लाया जाता है।”।

- 5 18. मूल अधिनियम की धारा 87 की उपधारा (2) के खण्ड धारा 87 का (xxxvi) में, “78 य ग” अंकों और अक्षरों के स्थान पर “78 य घ” अंक और संशोधन। अक्षर रखे जाएंगे।

उद्देश्यों और कारणों का कथन

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अधिनियम, 2005 के निरसन के पश्चात्, सम्प्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं द्वारा अपार्टमेंटों और कॉलोनियों के सन्निर्माण और उनके सम्पत्ति संव्यवहारों के विनियमन से सम्बन्धित उपबन्ध, हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्यांक 41) द्वारा हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 में अन्तःस्थापित किए गए थे । अब, अधिनियम के उपबन्धों के कार्यान्वयन के दौरान कतिपय कठिनाइयां और कमियां पाई गई हैं जिन्हें दूर किया जाना अपेक्षित है । “कॉलोनी” की परिभाषा प्रतिस्थापित की जानी अपेक्षित है और धारा 1 की उपधारा (3क) में “विशेष क्षेत्र से बाहर” शब्दों के पश्चात् “विक्रय के प्रयोजन के लिए” शब्दों को अन्तःस्थापित किया जाना अपेक्षित है ताकि उपबन्ध को और अधिक सुस्पष्ट बनाया जा सके क्योंकि संस्थानों जैसे कि अस्पतालों, स्कूलों, विश्वविद्यालयों, हाइड्रोपावर परियोजनाओं आदि के सन्निर्माण हेतु अनुज्ञा प्राप्त करने के लिए आवेदन करने वाले व्यक्तियों को भी सम्प्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकृत किया जाना अपेक्षित है, यतः इन मामलों में कोई लाभ हेतुक नहीं है । इसलिए, धारा 1 की उपधारा (3क) में “विक्रय प्रयोजन” शब्दों को अन्तःस्थापित करने का प्रस्ताव किया गया है । इसके अतिरिक्त, धारा 15-क के अधीन विद्यमान भूमि उपयोग नक्शा तीन वर्ष की अवधि के भीतर तैयार किया जाना अनिवार्य है परन्तु कर्मचारिवृन्द की कमी सहित कई मजबूरियों के कारण भू-उपयोग नक्शा उक्त अवधि के भीतर तैयार नहीं किया जा रहा है, इसलिए यह प्रस्तावित किया गया है कि तीन वर्ष की इस अवधि को बढ़ाकर पांच वर्ष कर दिया जाए ताकि विभाग विद्यमान भू-उपयोग नक्शे को विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर तैयार करने में समर्थ हो सके । इसके अतिरिक्त धारा 32 व्यथित व्यक्ति द्वारा धारा 31 के अधीन पारित आदेशों के विरुद्ध अपील करने का उपबन्ध करती है किन्तु उक्त अधिनियम के अन्य उपबन्धों के अधीन पारित आदेशों के विरुद्ध अपील दायर करने का कोई उपबन्ध नहीं है । इसलिए अधिनियम के अधीन अपील करने और ऐसी अपीलों का छह माह की नियत अवधि के भीतर निपटारा करने हेतु साधारण उपबन्ध करने का प्रस्ताव किया गया है । इसके अतिरिक्त अधिनियम के अन्तर्गत योजना के प्रयोजन के लिए धारा 71 के अधीन विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण निदेशक की शक्तियों से निहित है । अतः अध्याय 9-क और 9-ख की कड़ी अनुपालना सुनिश्चित करने के आशय से यह प्रस्तावित किया गया है कि उक्त प्राधिकरण के पास अध्याय 9-क और 9-ख की बाबत निदेशक की शक्तियां नहीं रहेगी और अध्याय 9-क और 9-ख की बाबत शक्तियां निदेशक के पास ही रहेगी । धारा 72 विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की निधि के लिए उपबन्ध करती है । अब, प्राधिकरण को आत्मनिर्भर बनाने के आशय से इसे उद्योगों, होटलों, शॉपिंग माल आदि सहित वाणिज्यिक स्थापनों पर अवसंरचना और अनुरक्षण प्रभार उद्गृहीत करने हेतु सशक्त करने का प्रस्ताव किया गया है जिन्हें प्राधिकरण द्वारा अवसंरचनाओं जैसे कि सड़कों, पार्कों आदि के विकास और रख-रखाव के लिए सरकार के पूर्वानुमोदन से उपयोग में लाया जाए । संप्रवर्तक का रजिस्ट्रीकरण तीन वर्ष के लिए किया जा रहा है जोकि और दो वर्ष की अवधि के लिए

नवीकरणीय है। अतः यह विचार किया गया है कि तीन वर्ष की यह अवधि किसी परियोजना को पूर्ण करने हेतु पर्याप्त नहीं है और इस अवधि को पांच वर्ष तक के लिए विस्तारित करना न्यायसंगत और युक्तियुक्त समझा गया है।

इसके अतिरिक्त, धारा 78 त के अधीन समस्त आवासीय परियोजनाओं में, समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय समूहों के व्यक्तियों हेतु विकसित भूमि का कम से कम पच्चीस प्रतिशत निश्चित (चिन्हित) करने के लिए उपबन्ध है। संप्रवर्तकों की ओर से प्रतिवेदन आए हैं कि निश्चित (चिन्हित) किए गए अपार्टमेंटों का पात्र क्रेताओं के अभाव में विक्रय नहीं किया जा सकता है। अतः उनकी इस शिकायत को दूर करने के आशय से यह प्रस्तावित किया गया है कि संप्रवर्तक को 30,000 वर्गमीटर क्षेत्र से अधिक वाली परियोजनाओं में प्लॉट क्षेत्र का दस प्रतिशत या कुल अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु आरक्षित रखना चाहिए, परन्तु जहां परियोजना का कुल क्षेत्र 5000 वर्गमीटर से 30000 वर्गमीटर के बीच है वहां संप्रवर्तक, या तो दस प्रतिशत प्लॉट या अपार्टमेंटों का दस प्रतिशत समाज के ऐसे आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों हेतु आरक्षित रखेंगे अथवा प्लॉटों या अपार्टमेंटों के एवज में सरकार को शैल्टर फीस संदत्त करेंगे। इसके अतिरिक्त परियोजनाओं के प्लॉट क्षेत्र का पन्द्रह प्रतिशत क्षेत्र या कुल अपार्टमेंटों का पन्द्रह प्रतिशत अथवा अति सुखावह वासगृह इकाइयों का पन्द्रह प्रतिशत स्थायी (मूल) हिमाचलियों के लिए आरक्षित रखा जाएगा अथवा अतिसुखावह वासगृह इकाइयों के मामलों में शैल्टर फीस संदत्त करेंगे। निदेशक, शैल्टर फीस के लिए पृथक् खाता अनुरक्षित करेगा जिसे समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/निम्न आय समूहों के लिए गृहों के निर्माण हेतु उपयोग में लाया जा सके। इसके अतिरिक्त यह भी प्रस्तावित किया गया है कि संप्रवर्तक को अपार्टमेंटों और कॉलोनियों की दशा में, अनुमोदित परियोजना को अंतरित करने, योजनाओं का पुनरीक्षण करने और भागतः समापन (पार्ट कम्प्लीशन) देने हेतु अनुज्ञात किया जा सकेगा। इसके अतिरिक्त अपार्टमेंटों/कॉलोनियों के अवैध/अनधिकृत सन्निर्माण रोकने के आशय से दाण्डिक उपबन्धों को और अधिक कठोर और कड़ा बनाने का प्रस्ताव किया गया है ताकि अनधिकृत सन्निर्माण न हो सके। इसलिए पूर्वोक्त अधिनियम में तदनुसार संशोधन करने का विनिश्चय किया गया है।

यह विधेयक उपर्युक्त उद्देश्यों की पूर्ति के लिए है।

(सुधीर शर्मा)

प्रभारी मन्त्री।

शिमला:

तारीख:— 2015

वित्तीय ज्ञापन

—शून्य—

प्रत्यायोजित विधान सम्बन्धी ज्ञापन

विधेयक के खण्ड 12, 13 और 15 राज्य सरकार को इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बनाने हेतु सशक्त करते हैं। शक्तियों का प्रस्तावित प्रत्यायोजन अनिवार्य और सामान्य स्वरूप का है।

हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) विधेयक, 2015

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

(सुधीर शर्मा)
प्रभारी मन्त्री।

(देवेन्द्र कुमार शर्मा)
प्रधान सचिव (विधि) ।

शिमला:

तारीख: 2015.

इस संशोधन विधेयक द्वारा संभाव्य प्रभावित होने वाले हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) के उपबन्धों के उद्धरण

धाराएं :

बृहत् नाम.—भूमि की योजना और विकास तथा उपयोग के लिए उपबन्ध करने; यह सुनिश्चित करने की दृष्टि से कि नगर योजना स्कीमें उचित रीति में बनाई जानी हैं और उनका निष्पादन प्रभावी बनाया जाना है, विकास योजनाएं और सैक्टरल योजनाएं तैयार करने के लिए बेहतर उपबन्ध करने; नगर और ग्राम विकास योजना के उचित कार्यान्वयन के लिए नगर और ग्राम योजना प्राधिकरण का गठन करने; विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के माध्यम से विकास क्षेत्रों के विकास और प्रशासन का उपबन्ध करने के लिए; विकास योजनाओं के प्रयोजनार्थ अपेक्षित भूमि के अनिवार्य अर्जन के लिए और अपार्टमेंटों के निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्धन का विनियमन करने, कालोनियों को विनियमित करने तथा सप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण करने और उन पर बाह्यताओं का प्रवर्तन कराने और पूर्वोक्त विषयों से सम्बन्धित प्रयोजनों का उपबन्ध करने के लिए अधिनियम।

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार, प्रारम्भ और लागू होना.—(1) इस अधिनियम का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 है।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण हिमाचल प्रदेश राज्य पर है।

(3) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे और विभिन्न क्षेत्रों के लिए और इस अधिनियम के विभिन्न उपबन्धों के लिए विभिन्न तारीखें नियत की जा सकेंगी।

(3क) इस अधिनियम के अधीन गठित अधिसूचित योजना क्षेत्र या विशेष क्षेत्र से बाहर अपार्टमेंट या कॉलोनियों के विकास के लिए प्रस्तावित किसी क्षेत्र को लागू होगा और ऐसे क्षेत्रों को योजना क्षेत्र समझा जाएगा।

(4) इस अधिनियम की कोई भी बात निम्नलिखित को लागू नहीं होगी—

(क) छावनी अधिनियम, 1924 के अधीन छावनी के भीतर समाविष्ट भूमि;

(ख) नौ सेना, सेना और वायु सेना के संकर्मों के प्रयोजन के लिए केन्द्रीय सरकार द्वारा स्वामित्वाधीन, किराए पर ली गई या अधिग्रहण की गई भूमि;

16. भूमि उपयोग को रोकना.—धारा 15 के अधीन विद्यमान भूमि उपयोग नक्शे के प्रकाशन पर—

(क) कोई व्यक्ति, निदेशक की लिखित अनुज्ञा के बिना, विद्यमान भूमि उपयोग नक्शे में उपदर्शित से भिन्न किसी प्रयोजन के लिए किसी भूमि का उपयोग स्थापित या परिवर्तित नहीं करेगा या भूमि का कोई विकास नहीं करेगा:

परन्तु यदि परिवर्तन कृषि प्रयोजन के लिए है तो निदेशक अनुज्ञा देने से इन्कार नहीं करेगा;

(ख) कोई स्थानीय प्राधिकरण या कोई अधिकारी या अन्य प्राधिकारी, तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, निदेशक की लिखित अनुज्ञा के बिना विद्यमान भूमि उपयोग नक्शे में यथा उपदर्शित से अन्यथा भूमि उपयोग में परिवर्तन के लिए अनुज्ञा प्रदान नहीं करेगा;

(ग) भारतीय रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन नियुक्त कोई रजिस्ट्रार, धारा 13 के अधीन गठित किसी योजना क्षेत्र में, जब तक कि निदेशक द्वारा सम्यक् रूप से अनुमोदित नहीं किया जाता है, ऐसे नियमों के अधीन जैसे राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त विरचित किए जाएं, भूमि के किसी उप-खण्ड के विक्रय, दान विनिमय पट्टा सकब्जा बंधक के रूप में अंतरण का विलेख या दस्तावेज रजिस्टर नहीं करेगा:

परन्तु रजिस्ट्रार या उप-रजिस्ट्रार, निम्नलिखित कोई अन्तरण रजिस्टर कर सकेगा,—

- (i) जहां भूमि किसी व्यक्ति के स्वामित्व में है और अन्तरण किसी अतिरिक्त विभाजन को अन्तर्वलित किए बिना किया जाता है;
- (ii) जहां भूमि का विभाजन/उप-खण्ड हिन्दू कुटुम्ब में किया जाता है;
- (iii) जहां इमारत के भाग या सम्पूर्ण के सम्बन्ध में पट्टा दिया जाता है;
- (iv) जहां बन्धक भूमि पर सुधारों के निर्माण के लिए सरकार से या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन गठित या स्थापित अथवा सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त किसी अन्य वित्तीय संस्था से उधार उपाप्त करने के लिए किया गया है ।

32. अपील.—(1) धारा 31 के अधीन शर्तों पर अनुज्ञा प्रदान करने या अनुज्ञा से इन्कार करने के आदेश द्वारा व्यथित कोई आवेदक, उसे आदेश की संसूचना की तारीख के तीस दिन के भीतर, राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त नियुक्त किए गए अधिकारी को, जो सचिव की पंक्ति से नीचे का नहीं, अपील कर सकेगा, और ऐसी अपील ऐसी रीति में और ऐसी फीस के साथ जैसी विहित की जाए, की जाएगी ।

(2) उप-धारा (1) के अधीन नियुक्त अधिकारी, अपीलकर्ता और निदेशक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् आदेश द्वारा अपील खारिज कर सकेगा या बिना शर्त अनुज्ञा प्रदान करने अथवा यथा उपान्तरित शर्तों के अधीन अपील अनुज्ञात कर सकेगा ।

(3) धारा 33 के उपबन्धों के अधीन, अपील प्राधिकारी का आदेश अंतिम होगा ।

71. शक्तियां: विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण :-

(क) भूमि अर्जन के प्रयोजन के लिए, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के उपबन्धों के अधीन लोक प्रयोजन हेतु भूमि का अर्जन करने के लिए राज्य सरकार को अनुरोध करेगा;

(ख) योजना के प्रयोजन के लिए, उन्हीं शक्तियों का प्रयोग करेगा जो इस अधिनियम के अधीन निदेशक की हैं; और

(ग) इस प्रयोजन के लिए नगरपालिका प्रशासन की वही शक्तियां होंगी जो हिमाचल प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1994 के अधीन नगरपालिका समिति की हैं ।

72. विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की निधि.—(1) प्रत्येक विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की अपनी निधि होगी और इस प्राधिकरण की सभी प्राप्तियां उसमें जमा होंगी तथा उस प्राधिकरण के सभी संदाय उसी के किए जाएंगे ।

(2) विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण इस अधिनियम की धाराओं 61 और 62 के अधीन यथा विहित रीति में विकास प्रभार उद्गृहीत करेगा ।

(3) विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, इस अधिनियम के सभी या किन्हीं प्रयोजनों के लिए—

(क) राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकरण से अनुदान स्वीकार कर सकेगा;

(ख) ऐसे निबन्धनों और शर्तों के अधीन, जैसी विहित की जाएं, उधार ले सकेगा ।

78ग. रजिस्ट्रीकरण की अवधि और नवीकरण.—धारा 78क के अधीन जारी सम्प्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता का प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा और ऐसी अवधि के अवसान के पश्चात् इसे निमित्त सम्प्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता द्वारा विहित फीस के साथ किए गए आवेदन पर निदेशक द्वारा दो वर्ष की और अवधि के लिए नवीकृत किया जा सकेगा:

परन्तु धारा 78ख में निर्दिष्ट शर्तें पूर्ण की जाती रहेंगी और आवेदन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण—पत्र के अवसान से कम से कम तीन मास पूर्व किया गया है।

78द. संप्रवर्तक के साधारण दायित्व.—(1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, कोई संप्रवर्तक, जो किसी कॉलोनी का विकास करता है या जो भवन या अपार्टमेंटों का संनिर्माण करता है या संनिर्माण करने का आशय रखता है, किसी प्लॉट या किसी अपार्टमेंट को स्वामित्व आधार पर ले रहे या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के साथ समस्त संव्यवहारों में इस धारा में इसके पश्चात् वर्णित सूचना और अभिलेखों को देने या प्रस्तुत करने या दिलवाने या प्रस्तुत करवाने का दायी होगा।

(2) कोई संप्रवर्तक, जो कॉलोनी का विकास करता है या जो ऐसे भवन या अपार्टमेंट का संनिर्माण करता है या संनिर्माण करने का आशय रखता है, वह—

(क) उस भूमि जिस पर ऐसी कॉलोनी विकसित की गई है या ऐसे भवन का संनिर्माण किया गया या संनिर्माण किया जाना है, उसके हक के स्वरूप का पूर्ण और सत्य प्रकटन करेगा, भूमि का ऐसा हक, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा, पूर्ववर्ती दस वर्षों से सम्बन्धित संव्यवहार का उसके द्वारा परीक्षण करने के पश्चात् सम्यक् रूप से प्रमाणित करवा लिया हो; और यदि भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है, तो ऐसी भूमि के स्वामी की, कॉलोनी के विकास या भवन के संनिर्माण के लिए सहमति ले ली गई हो:

परन्तु भू-स्वामी (भू-स्वामियों) की सहमति के आधार पर सम्प्रवर्तक को आशय—पत्र जारी किया जा सकेगा, किन्तु अनुज्ञप्ति केवल तभी जारी की जाएगी, जब संप्रवर्तक भूमि का स्पष्ट और पूर्ण हक अपने नाम अर्जित कर लेता है;

(ख) किसी अन्य पक्ष के ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित या दावे सहित ऐसी भूमि पर समस्त वित्त्वंगमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;

(ग) सात दिन की सूचना या मांग पर निरीक्षण के लिए निम्नलिखित उपलब्ध करवाएगा,

(i) कॉलोनी का अभिन्यास और कॉलोनी के मामले में निदेशक द्वारा यथा अनुमोदित कॉलोनी में निष्पादित किए जाने वाले विकास संकर्मों की योजना; और

(ii) भूमि के साथ-साथ सामान्य क्षेत्र पर निर्मित या निर्मित की जाने वाली भवन की योजना और विनिर्देश और (विद्युत और जल प्रदाय, मलवहन और जल निकासी प्रणाली, लिफ्टों, अग्निशमन उपस्कर सहित) उपलब्ध करवाई गई सुविधाएं और सामान्य सेवाएं, ऐसी योजनाएं और विनिर्देश भवन विनियमों के उपबन्धों के अनुसार होने चाहिए, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन प्राधिकारी द्वारा, जिससे ऐसा करने की अपेक्षा की जाए भवन और आनुषंगिक क्षेत्रों के किन भागों को सामान्य क्षेत्र के रूप में रखने का विचार है और अपार्टमेंटों के मामले में सुविधाएं दर्शाते हुए अनुमोदित किया जाना चाहिए:

परन्तु अपार्टमेंटों की संख्या और आकार, भवन विनियमों के अनुसार होना चाहिए, और अपार्टमेंटों का क्षेत्र ऐसी सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए जैसी निदेशक द्वारा नियत की जाए;

(घ) खण्ड (क), (ख) और (ग) में निर्दिष्ट समस्त दस्तावेज, योजनाओं और विनिर्देशों या उनकी प्रतियों को स्थल (साइट) पर और उसके कार्यालय में दर्शाना या रखना और प्लॉट या किसी अपार्टमेंट को लेने वाले या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के निरीक्षण के लिए उन्हें उपलब्ध करवाना और संगम का गठन हो जाने के पश्चात् वह इन अभिलेखों और भवन की स्वीकृत योजना की एक-एक प्रति संगम को प्रस्तुत करेगा;

(ङ) एक या अधिक लिफ्टों की व्यवस्था करने या किए जाने की व्यवस्था सहित फिक्सचरों, फिटिंगज़ और सुख-सुविधाओं के स्वरूप को प्रकट करेगा;

(च) यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता है, डिजाईन के बारे में विहित विशिष्टियां और संनिर्माण में प्रयोग की जाने वाली सामग्री को युक्तियुक्त सूचना या मांग पर प्रकट करेगा और यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता नहीं है, तो सामग्री और भवन के संनिर्माण के बारे में उसके द्वारा वास्तुविदों और ठेकेदारों से की गई समस्त सविदाओं को प्रकट करेगा;

(छ) लिखित में वह तारीख विनिर्दिष्ट करेगा, जिसको प्लॉट या अपार्टमेंट का कब्जा दिया जाना है और वह तदनुसार ऐसा कब्जा सौंपेगा;

- (ज) उसके सिवाय, जहां विनिर्दिष्ट प्लॉटों या अपार्टमेंटों के बारे में करार नहीं है और आंबटन लॉट द्वारा किया गया है, प्लॉटों या अपार्टमेंटों की, उनकी संख्या सहित, पक्षकारों के नाम और पते, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले रखे हैं या लेने के लिए सहमत हैं, प्रभारित या उस पर प्रभारित किए जाने के लिए सहमत कीमत और निबन्धन और शर्तें, यदि कोई हों, जिन पर प्लॉटों या अपार्टमेंटों को ले रखा है या लेने के लिए सहमति दी है, की सूची तैयार करेगा और अनुरक्षित रखेगा;
- (झ) जिन्होंने अपार्टमेंट ले रखे हैं या लेने हैं, ऐसे व्यक्तियों से गठित संगम का संचालन करने के लिए यथावत स्वरूप और निबन्धनों तथा शर्तों की यथावत् प्रकृति लिखित में दर्शाएगा;
- (ञ) कब्जा लेने के लिए व्यक्तियों को तब तक अनुज्ञात नहीं करेगा, जब तक समुचित प्राधिकारी द्वारा किसी विधि के अधीन अपेक्षित अधिभोग प्रमाणपत्र सम्यक् रूप से न दिया गया हो और जब तक कि ऐसा अधिभोग प्रमाणपत्र न किया गया है, कोई भी व्यक्ति अपार्टमेंट का कब्जा नहीं ले सकेगा;
- (ट) भू-किराया, यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल एवं विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, बन्धकों पर ब्याज या अन्य विल्लंगमों, यदि कोई हों, सहित समस्त निर्गमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा;
- (ठ) संनिर्मित किए जाने वाले प्रस्तावित भवन और अपार्टमेंटों या विकसित की जाने वाली कॉलोनी की प्राक्कलित लागत का विवरण और रीति, जिस के द्वारा ऐसी लागत में वृद्धि विधिमान्य कारणों से पारस्परिक करार द्वारा यथा अनुमोदित की जाए, देगा;
- (ड) ऐसी अन्य सूचना और अभिलेखों का, ऐसी रीति में जैसी विहित की जाए, पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा ।
- (ढ) मांग पर और युक्तियुक्त प्रभारों के संदाय पर, इस उपधारा के किन्हीं खण्डों में निर्दिष्ट ऐसे अभिलेखों की सही प्रतियां, जैसी विहित की जाए, प्रदान करेगा ।

78त. भूमि को कॉलोनी में विकसित करना और भवन का सन्निर्माण.—(1) कोई संप्रवर्तक जो भूमि को कॉलोनी में विकसित करना चाहता है या भवन का सन्निर्माण करना चाहता है, विहित प्ररूप में, विहित सूचना सहित और विहित फीस सहित निदेशक को, इसके लिए, अनुज्ञा प्रदान करने हेतु आवेदन करेगा और प्रत्येक कॉलोनी या भवन के लिए अलग-अलग अनुज्ञा अपेक्षित होगी ।

(2) उपधारा (1) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर भूमि के हक, भूमि विस्तार और अवस्थिति, कॉलोनी का विस्तार करने की संप्रवर्तक की क्षमता, कॉलोनी का अभिन्यास, कॉलोनी के विकास का आस-पास के क्षेत्रों के साथ अनुरूप होना, कॉलोनी में किए जाने वाले विकास के कार्यों की योजना और ऐसे अन्य मामलों, जैसा या उचित समझे, की जांच करने के पश्चात् और आवेदक को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् तथा विहित प्राधिकारी की राय पर भी विचार करने के पश्चात् लिखित में कारणों को अभिलिखित करके ऐसी अनुज्ञा को प्रदान करने या इन्कार करने के आदेश पारित करेगा ।

(3) जहां उप-धारा (2) के अधीन अनुज्ञप्ति प्रदान करने का आदेश किया जाता है, तो निदेशक, संप्रवर्तक द्वारा सात सौ रूपए प्रति वर्ग मीटर की दर से निर्धारित विकास प्रभारों का पच्चीस प्रतिशत या उसके भाग को विकास प्रभार के रूप में बैंक ड्राफ्ट के रूप में जमा करवाने के पश्चात् विहित प्ररूप में अनुज्ञप्ति प्रदान करेगा और सम्प्रवर्तक द्वारा इस प्रकार प्रदत्त की गई अनुज्ञप्ति की शर्तों के अनुसार विकास संकर्मों को पूर्ण करने के लिए विहित प्ररूप में करार करने का जिम्मा ले लिया है:

परन्तु संप्रवर्तक, इस उपधारा के अधीन जमा किए गए बैंक ड्राफ्ट पर किसी तरह के ब्याज का हकदार नहीं होगा ।

(4) उपधारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति, तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगी और तत्पश्चात् एक समय पर, विहित फीस के संदाय पर, दो वर्ष की अवधि के लिए निदेशक द्वारा नवीकृत की जा सकेगी ।

(5) संप्रवर्तक सरकार द्वारा या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कार्यान्वित किए जाने वाले विकास कार्यों के लिए विकास प्रभारों का संदाय करने के लिए वचनबद्ध होने के लिए, करार करेगा ।

(6) निदेशक, विकास प्रभारों और समय यथा रीति, जिसमें उपधारा (5) में निर्दिष्ट किए गए ऐसे प्रभार, यथा स्थिति, सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को संदत्त किए जाएंगे, अवधारित करेगा ।

(7) संप्रवर्तक या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति या किसी इकाई द्वारा, कॉलोनी के अनुमोदित अभिन्यास के अनुसार, अवसंरचना, सुख-सुविधाओं और सामान्य सुविधाओं जैसे कि विद्यालयों, अस्पतालों सामुदायिक केन्द्रों तथा इस प्रयोजन के लिए पृथक् भूमि पर, स्ट्रीट लाइटों सहित, अन्य सामुदायिक भवनों को विकसित करेगा । वह ऐसी भूमि और परिसम्पत्तियों को, पंचायती राज संस्थाओं और शहरी स्थानीय निकायों सहित स्थानीय प्राधिकरण को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी निदेशक द्वारा नियत की जाएं, सक्रिय हालत में सौंपेगा :

परन्तु उन सुख-सुविधाओं की बाबत, जो विद्यमान हैं या स्थानीय क्षेत्र में उपलब्ध करवाने के लिए प्रस्तावित हैं और निदेशक की यह राय है कि इन सुख-सुविधाओं में से किसी एक या अधिक सुख-सुविधा को उपलब्ध करवाना अनिवार्य नहीं है तो वह संप्रवर्तक को ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी वह उचित समझे, ऐसी सुख-सुविधाओं को या तो पूर्णतः या भागतः उपलब्ध करवाने से छूट प्रदान कर सकेगा ।

(8) संप्रवर्तक सरकार द्वारा स्वामित्वाधीन या नियन्त्रणाधीन, जिसमें कोई विकास प्राधिकरण भी है, समस्त आवासीय योजनाओं में, विकसित भूमि का कम से कम पच्चीस प्रतिशत आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों/समाज के न्यूनतम आय वाले समूहों और हिमाचल के स्थायी निवासियों के लिए, ऐसी रीति में और ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी विहित की जाएं, चिन्हित करेगा ।

(9) संप्रवर्तक, निदेशक द्वारा जारी किए गए समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक अनुपालना और उस पर विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए पालना करेगा और ऐसे निष्पादन का निरीक्षण करने के लिए निदेशक को या उसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को, अनुज्ञप्त करेगा :

परन्तु संप्रवर्तक, स्थानीय प्राधिकरण या आंबटितियों को, यथास्थिति, कॉलोनी या अपार्टमेंट सौंपने से पूर्व, अनिवार्य अवसंरचना जैसे कि सड़कों (मार्गों), पगडण्डियों, जल-आपूर्ति, मलवहन और स्ट्रीट लाइटों को प्रचलित आदेश में, पूर्ण रूप से व्यवस्थित करेगा ।

(10) संप्रवर्तक, सक्रिय हालत में (रनिंग आर्डर) समस्त सड़कों, खुली जगहों, सार्वजनिक पार्कों और जन स्वास्थ्य सेवाओं का रख-रखाव और अनुरक्षण, उनके स्थानीय प्राधिकरण, जिसमें पंचायती राज संस्थान और शहरी स्थानीय निकाय या संगम सम्मिलित हैं, को अन्तरण की तारीख तक बिना किसी लागत (निःशुल्क) के करने के लिए जिम्मेवार होगा । जहां स्थानीय प्राधिकरणों, जिन में पंचायती राज संस्थाएं और शहरी स्थानीय निकाय भी सम्मिलित हैं, वहां, संप्रवर्तक ऐसे स्थानीय प्राधिकरणों को, ऐसे सेवा प्रभार, जैसे प्राधिकरण द्वारा विहित किए जाएं, अन्तरण तक संदत्त करेगा ।

(11) इस अधिनियम या तदधीन बनाए गए नियमों के किन्हीं उपबन्धों या उपधारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की किन्हीं शर्तों का संप्रवर्तक द्वारा उल्लंघन होने की दशा में, निदेशक, सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात्, अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा और उपधारा (3) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा दी गई, ऐसी प्रतिभूति को समपहृत कर सकेगा ।

(12) जब उपधारा (11) के अधीन अनुज्ञप्ति रद्द हो जाती है, तो निदेशक, विकास कार्यों को संप्रवर्तक के जोखिम पर क्रियान्वित करवाएगा और बैंक ड्राफ्ट के रूप में प्राप्त की गई रकम

का समायोजन करने के पश्चात्, उक्त विकास कार्यों पर, संप्रवर्तक और आबंटितियों से, निदेशक द्वारा, उपगत किए गए शेष प्रभारों को, ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल करेगा ।

(13) इस अधिनियम में किसी बात के होते हुए भी, उपधारा (12) के अधीन विकास कार्यों को कार्यान्वित किए जाने के पश्चात् निदेशक, संप्रवर्तक को, विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करने के लिए समर्थ बनाने हेतु, रकम, जो निदेशक द्वारा विकास संकर्मों की लागत हेतु वसूल की जा सकेगी, के समायोजन के पश्चात् आदेश द्वारा संप्रवर्तक को, आबंटितियों से देय अतिशेष रकम, यदि कोई हो, को प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा और विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि के कब्जे और हक का भी अन्तरण करेगा और यदि, संप्रवर्तक ऐसा करने में असफल रहता है, तो निदेशक संप्रवर्तक की ओर से आबंटिती को रकम की प्राप्ति पर जो उससे देय थी, भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करेगा ।

78न. त्रुटियों के लिए कोई परिवर्तन या परिशोधन नहीं.—(1) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित भवन के रेखांक (प्लानज) और विनिर्देशों, जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, का प्रकटीकरण या प्रस्तुतीकरण उस व्यक्ति को, जो किसी अपार्टमेंट को लेने को सहमत है, करने के पश्चात्, संप्रवर्तक,—

- (i) उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना, ऐसे अपार्टमेंट की बाबत, उसमें वर्णित संरचनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा; या
- (ii) उन समस्त व्यक्तियों, जो ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत है, की पूर्व सहमति के बिना, भवन की संरचना में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा या किसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण नहीं करेगा ।

(2) उपधारा (1) के उपबन्धों के अध्याधीन, भवन का उपरोक्त योजनाओं (प्लान) और विनिर्देशों के अनुसार सन्निर्माण और सम्पूर्ति की जाएगी और यदि भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में कोई त्रुटि (कमी) या, यदि सन्निर्माण में कोई अप्राधिकृत परिवर्तन हो, उसे कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक के नोटिस में लाया जाता है, तो संप्रवर्तक द्वारा जहां कहीं भी सम्भव हो, उन व्यक्तियों से, जो अपार्टमेंट लेने के लिए सहमत थे, कोई और प्रभार लिए बिना, त्रुटि को सुधारा जाएगा, और अन्य मामलों में ऐसे व्यक्ति, ऐसी त्रुटियों या परिवर्तन के लिए युक्तियुक्त प्रतिकर प्राप्त करने के हकदार होंगे और जहां भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में किसी त्रुटि या निर्माण में किसी अप्राधिकृत परिवर्तन के विषय में कोई विवाद हो, या क्या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा युक्तियुक्त रूप से सुधारा जा सकता है या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा सुधारा नहीं जा सकता है, या सुधारा नहीं गया है, की बाबत संदेय युक्तियुक्त प्रतिकर रकम की बाबत, मामला, ऐसी फीस के संदाय पर, जो विहित की

जाए, कब्जा सौंपने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर, निदेशक के विनिश्चय के लिए निर्दिष्ट किया जाएगा और निदेशक पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, तथा और जांच, यदि कोई है, को करने के पश्चात् ऐसा आदेश पारित कर सकेगा, जैसा वह उचित समझे, जो अन्तिम होगा।

78ब. सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र.—(1) संप्रवर्तक का निम्नलिखित दायित्व होगा,—

- (i) अपार्टमेंटों के मामले में, प्राधिकरण से, जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, किसी भवन के लिए सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करना और यदि संप्रवर्तक युक्तियुक्त समय के भीतर, भवन के निर्माण के पश्चात्, ऐसे प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन नहीं करता है, तो अपार्टमेंट का आबंटिती उक्त प्राधिकरण को अधिभोग प्रमाण पत्र के लिए आवेदन कर सकेगा; और
- (ii) कॉलोनी के मामले में, निदेशक से उस प्रभाव का सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना कि उसने धारा 78 त के अधीन दी गई अनुज्ञप्ति की शर्तों और निबन्धनों के अनुसार, सभी प्रकार से विकास कार्यों को पूरा कर दिया गया है।

(2) उपधारा (1) में निर्दिष्ट प्राधिकारी, संप्रवर्तक और आबंटिती के बीच हुए विक्रय करार के बारे में, और भवन विनियमन और अन्य समस्त औपचारिकताओं का अनुपालन करने के बारे में अपना समाधान होने पर, एक अधिभोग प्रमाण पत्र जारी करेगा।

78घ. विकास निधि का गठन.—(1) प्रत्येक सम्प्रवर्तक जिसे धारा 78 त के अधीन किसी कॉलोनी का विकास करने के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान की गई है, कॉलोनी में, उसके द्वारा आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक (जनता द्वारा साधारण प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को अपवर्जित करके) रूप में विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित प्लाटिड क्षेत्र के दो सौ रुपए प्रति वर्ग मीटर की दर से, जिसने पांच वर्ष के ब्लॉक (खण्ड) वर्ष के पश्चात् दस प्रतिशत की वृद्धि होगी, दो समान किस्तों में सेवा प्रभार जमा करेगा, जिसकी प्रथम किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से साठ दिन के भीतर जमा की जाएगी और दूसरी किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से छह मास के भीतर जमा की जाएगी और सम्प्रवर्तक इसके बदले में उसके द्वारा संदत्त किए जाने वाले प्रभारों को, आबंटितियों को आगे हस्तान्तरित (पास ऑन) करने का हकदार होगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन उद्गृहीत सेवा प्रभारों की रकम, यदि नियत अवधि के भीतर संदत्त न की गई हो, तो वह भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूलीय होगी या निदेशक उसे सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात् उसकी अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा।

(3) उपधारा (1) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा जमा किए सेवा प्रभारों से या उपधारा (2) के अधीन वसूल की गई रकम से विकास निधि के नाम से ज्ञात एक निधि का गठन होगा (जिसे इसमें इसके पश्चात् "निधि" निर्दिष्ट किया गया है) और यह ऐसे प्राधिकरण में निहित होगी जिसे राज्य सरकार इस निमित्त अधिसूचित करे, और यह उस प्राधिकरण द्वारा प्रशासित की जाएगी ।

(4) उपधारा (3) के अधीन अधिसूचित प्राधिकरण द्वारा निधि को आंबटितियों के फायदे के लिए, कॉलोनियों के विकास के लिए, नगर एवं ग्राम के विकास और शहरी कार्यकलापों में अनुसंधान और विकास के उन्नयन के लिए और ऐसे अन्य समरूप प्रयोजनों के लिए उपयोजित किया जाएगा ।

(5) राज्य सरकार, प्रतिवर्ष राजपत्र में, निधि से वित्त पोषित क्रियाकलाप की रिपोर्ट और लेखों का कथन छपवाएगी ।

83—क. विद्युत, पानी या मलवाही कनेक्शन की अनुज्ञा पर निर्बंधन.—किसी भी व्यक्ति को, अधिनियम के अधीन गठित योजना या विशेष क्षेत्र के भीतर, तब तक कोई विद्युत, पानी या मलवाही कनेक्शन नहीं दिया जाएगा, जब तक कि, ऐसे व्यक्ति द्वारा, यथास्थिति, निदेशक या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी से अनापत्ति प्रमाण—पत्र अभिप्राप्त न कर लिया गया हो ।

87. नियम बनाने की शक्तियां.—(1) राज्य सरकार पूर्व प्रकाशन के पश्चात्, इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिए नियम बना सकेगी ।

(2) विशिष्टतया और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसे नियम निम्नलिखित के लिए उपबन्ध कर सकेंगे—

(i) to (xxxv) XX XX XX

(xxxvi) धारा 78 यग की उपधारा (4) के अधीन विहित किए जाने वाले प्रयोजन,

(xxxvii) से (xxxviii) XX XX XX

AUTHORITATIVE ENGLISH TEXT

BILL NO. 8 OF 2015

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2015**

(AS INTRODUCED IN THE LEGISLATIVE ASSEMBLY)

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2015**

ARRANGEMENT OF CLAUSES

Clauses :

1. Short title.
2. Amendment of long title.
3. Amendment of section 1.
4. Amendment of section 2.
5. Amendment of section 15-A.
6. Amendment of section 16.
7. Amendment of section 32.
8. Amendment of section 71.
9. Amendment of section 72.
10. Amendment of section 78c.
11. Amendment of section 78n.
12. Amendment of section 78p.
13. Amendment of section 78t.
14. Amendment of section 78w.
15. Amendment of section 78zd.
16. Insertion of new sections 78ze and 78zf.
17. Amendment of section 83-A.
18. Amendment of section 87.

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2015**

(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-sixth Year of the Republic of India as follows :—

1. This Act may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Act, 2015. Short title.

5 2. In long title of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (hereinafter referred to as the “principal Act”), after the words “Special Area Development Authority”, the sign “,” shall be inserted. Amendment of long title.

10 3. In section 1 of the principal Act, in sub-section (3a), after the words “apartments or colonies”, the words “for the purpose of selling” shall be inserted. Amendment of section 1.

4. In section 2 of the principal Act,— Amendment of section 2.

(a) for clause (ze), the following clause shall be substituted, namely :—

15 “(ze) “colony” means an area of land not less than 2500 square metres contiguous divided or proposed to be divided into plots or apartments or buildings for residential, commercial or industrial purposes including cyber city,

cyber park, construction of flats in form of group housing or for construction of integrated commercial complexes, but does not include any area of Abadi-deh of a village falling inside its Lal Lakir or land divided or proposed to be divided—

5

(i) for the purpose of agriculture:

Provided that such land shall not be used for the development of colony;

(ii) as a result of partition by way of inheritance or succession without a motive of developing a colony; and

10

(iii) by a company, institution or factory for providing residential accommodation for its employees :

Provided that there is neither profit motive nor ownership of such houses shall be transferred to the employees and their rights to accommodation shall be restricted to the period of their employment with such company, institution or factory;” and

15

(b) in clause (zu),—

(a) in sub-clause (ii), for the words “for the purpose or”, the words “for the purpose of” shall be substituted; and

20

(b) for sub-clause (iii), except Explanation, the following sub-clause shall be substituted, namely:—

“(iii) constructs more than eight apartments or converts an existing building into more than eight apartments or develops a colony and the person who sells apartments or plots are different persons in any planning area, or any special area or any deemed

25

planning area as specified in sub-section (3a) of section 1, the terms includes both of them.”.

5. In section 15-A of the principal Act, in sub-section (1), for the words “three years”, the words “five years” shall be substituted. Amendment of section 15-A.

5 6. In section 16 of the principal Act, in clause (c), after the word, figures and sign “section 13,”, the words, figures and signs “in any special area or any deemed planning area as specified in sub-section (3a) of section 1” shall be inserted. Amendment of section 16.

7. In section 32 of the principal Act,— Amendment of section 32.

10 (a) in sub-section (1), for the words and figures “granting permission on conditions or refusing permission under section 31”, the words “passed under any of the provisions of this Act” shall be substituted.; and

15 (b) for sub-section (2), the following sub-section shall be substituted, namely:—

“(2) The officer appointed under sub-section (1) shall, after giving a reasonable opportunity of being heard, decide the appeal preferred under this section within a period of six months from the date of filing of the same.”.

20 8. In section 71 of the principal Act,—

Amendment of section 71.

25 (i) in clause (a), for the words, figures and signs, “Land Acquisition Act, 1894”, the words, figures and signs “Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013” shall be substituted.; and

(ii) in clause (b), after the words “under this Act”, the words “except CHAPTERS-IX-A and IX-B” shall be inserted.

Amendment
of section
72.

9. In section 72 of the principal Act, after sub-section (2), the following sub-section shall be inserted, namely :—

“(2a) The Special Area Development Authority may levy infrastructure and maintenance charges at such rates as may be prescribed on the commercial establishments including industries, hotels, brick kiln, apartments, shopping mall etc. which may be utilized on development and maintenance of infrastructure like roads, parks, parking etc. with the prior approval of the Government.”.

5

Amendment
of section
78c.

10. In section 78c of the principal Act,—

(a) for the words “three years”, the words “five years” shall be substituted.; and

10

(b) in the proviso, for the words “three months”, the words “one month” shall be substituted.

Amendment
of section
78n.

11. In section 78n of the principal Act, after sub-section (2), the following sub-section shall be inserted, namely :—

15

“(3) Any promoter who has been granted licence under this Act, without reasonable cause, fails to comply with or contravenes the provisions of this section, sections 78p or 78q and rules or regulations made thereunder, shall, on conviction, be punished with imprisonment for a term which may extend to three years or with fine which may extend to five lacs rupees or with both.”.

20

Amendment
of section
78p.

12. In section 78p of the principal Act,—

(a) in sub-section (3), for the words “twenty five percent of development charges assessed at the rate of rupees seven hundred per square metre or part thereof as development charges”, the words “development charges as may be prescribed” shall be substituted.;

25

(b) in sub-section (4), for the words “three years”, the words “five years” shall be substituted.; and

(c) for sub-section (8), the following sub-sections shall be substituted, namely :—

5

10

“(8) The promoter shall reserve 10% plotted area of the project or 10% of the total apartments in Group Housing Colony, as the case may be, having above 30,000 square metres of area for Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society, but where the total area of the project is between 5,000 to 30,000 square metres, the promoter shall reserve either 10% plots or 10% apartments for such Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society or shall pay such shelter fee in lieu of such plots or apartments as may be prescribed.

15

(9) The promoter shall reserve 15% of the plotted area or 15% of the total apartments of the project or 15% of the Luxurious Dwelling Units, as the case may be, to the Bonafide Himachalis or shall pay such shelter fee only in case of Luxurious Dwelling Units as may be prescribed.

20

(10) The Director shall maintain a separate account of shelter fee which shall be utilized for the construction of houses for Economically Weaker Sections and Low Income Groups of Society.

Explanation.—For the purpose of this section,—

25

30

- (i) “Group Housing” shall mean the Group Housing for more than eight dwelling units;
- (ii) “shelter fee” shall mean the fee levied and collected in lieu of the reservation of plots or apartments or Luxurious Dwelling Units, as the case may be, determined on the basis of rates specified in the rules; and
- (iii) “Luxurious Dwelling Units” shall mean the Duplex, Apartments or Cottages or Villas by whatever name called.; and

- (d) after sub-section (13), the following sub-section shall be inserted, namely :—

“(14) The promoter may transfer the approved project to any other registered promoter with the prior approval of Director in such manner and on payment of such fee as may be prescribed. However, the registered promoter may get an approved project transferred in his name only after getting a valid licence in such manner, on payment of such fee, security and service charges as may be prescribed.”

5

10

Amendment
of section
78t.

13. In section 78t of the principal Act,—

- (a) for sub-section (1), the following sub-section shall be substituted, namely :—

“(1) After the approval of the project i.e. grant of licence under sub-section (3) of section 78p of this Act, the promoter shall not make any addition or alteration in the project, without the consent of the buyer and without the prior approval of competent authority in the prescribed manner.”; and

15

- (b) in sub-section (2), after the words “notice of the promoter”, the words “by the buyer” shall be inserted.

20

Amendment
of section
78w.

14. In section 78w of the principal Act,—

- (a) in sub-section (1), in clause (i), after the words “completion and occupation certificate”, the words “in respect of complete project or part thereof” shall be inserted.; and

- (b) in sub-section (2), for the words “issue an occupation certificate”, the words and sign “and development work carried out by the promoter, issue an occupation certificate for complete project or part thereof” shall be substituted.

25

15. In section 78 zd of the principal Act,—

Amendment
of section
78zd.

- (a) for sub-section (1), the following sub-section shall be substituted, namely:—

5 “(1) Every promoter to whom a license has been granted under section 78p to develop a colony shall deposit the service charges as may be prescribed.”;

- (b) in sub-section (3), for the words “in such authority as the State Government may notify in this behalf and shall be administered by that authority”, the words “with the Director” shall be substituted.; and

- (c) in sub-section (4), for the words, signs and figure “by the authority notified under sub-section (3)”, the words “by the Director” shall be substituted.

16. After section 78zd of the principal Act, the following sections shall be inserted, namely :—

Insertion of
new
sections
78ze and
78zf.

15 “78ze. *Exemptions.*—Save as provided under section 78zd of this Act, nothing as contained in CHAPTER IX-A and IX-B shall apply, if the promoter is—

- (a) a local authority or statutory body constituted for the development of land or housing or an authority constituted under section 40 or section 67 of this Act;

- (b) a company or a body created for development of land or housing or promotion of industry wholly owned and controlled by the State Government or the Central Government; and

- (c) any project of public interest or public utility which is to be transferred to the Government after certain period of time :

30 Provided that if the authorities as specified above, intends to carry out any development of land under section 29 of the Act, shall make an application in writing to the Director for seeking change of land use and for planning permission.

78zf. Penalty for contravention of the provisions of CHAPTER IX-A and CHAPTER IX-B of the Act.—(1) Save as provided in sections 38 and 39 of this Act, any person, other than a promoter, who constructs colony or building in contravention of the provisions of CHAPTER IX-A and CHAPTER IX-B of this Act and rules or regulations made thereunder shall, on conviction, be punished with imprisonment which may extend to seven years or with fine which may extend to rupees ten lacs or with both.

5

(2) The fine imposed under this Act, shall be recovered as arrears of land revenue and out of the fine so recovered, the court may award such amount as he deems fit to the person from whom the advance or deposit was obtained by the promoter or the estate agent, as the case may be.”.

10

Amendment of section 83-A.

17. After section 83-A of the principal Act, the following proviso shall be inserted, namely :—

15

“Provided that the service providing authorities shall disconnect the service connections forthwith of a building or land, in case any deviations from the approved plan or un-authorized constructions is brought to the notice of such authorities by the Director or the officer vested with the powers of the Director.”.

20

Amendment of section 87.

18. In section 87 of the principal Act, in sub-section (2), in clause (xxxvi), for the figures and letters “78 zc”, the figures and letters “78 zd” shall be substituted.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

After the repeal of Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Act, 2005, the provisions relating to regulation of construction of apartments and colonies by the promoters and estate agents and property transactions thereto was inserted in the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 vide the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Act, 2013 (Act No. 41 of 2013). Now, during the implementation of the provisions of the Act, certain difficulties and shortcomings have been experienced which are required to be removed. The definition of "colony" is required to be substituted and in sub-section (3a) of section 1, after the words "apartments or colonies", the words "for the purpose of selling" are required to be inserted so as to make the provision more clear, because the persons making applications for seeking permission for construction of institutions such as Hospitals, Schools, Universities, Hydropower Projects etc. are also required to be registered as promoters, whereas, there is no profit motive in these cases. Thus, it has been proposed to insert the words "selling purpose" in sub-section (3a) of section 1. Further, under section 15-A, the existing land use map has to be prepared within a period of three years but due to many constraints including shortage of staff, the land use map is not being prepared within the said period, therefore, it has been proposed that this period of three years may be extended to five years so that the department may be able to prepare the existing land use map within the specified period. Further, section 32 provides for appeal by the aggrieved against orders passed under section 31, but there is no provision for filing of appeal against the orders passed under other provisions of the said Act. Thus, it has been proposed to make general provision for filing of appeals under the Act and disposal of such appeals within a fixed period of six months. Further, under section 71, the Special Area Development Authority is vested with the powers of Director for the purpose of planning under the Act. Now, in order to ensure the strict compliance of Chapters IX-A and IX-B, it has been proposed that the said authority shall not have the powers of Director in respect of Chapters IX-A and IX-B and the powers in respect of Chapters IX-A and IX-B shall be with the Director. Section 72 provides for fund of Special Area Development Authority. Now, in order to make the authority self sustainable, it has been proposed to empower it to levy infrastructure and maintenance charges on commercial establishments including industries, hotels, shopping malls etc. which may be utilized by the authority for development and maintenance of infrastructure like roads, parks etc. with the prior approval of the Government. The registration of promoter is being made for three years which is renewable for another period of two years. Now, it is considered that the period of three years is not sufficient to complete a project and it is considered just and reasonable to extend this period to five years.

Further, under section 78p, there is a provision for earmarking of at least 25% of developed land in all housing projects for Economically Weaker Sections/Low Income Groups of Society. There are representations from the promoters that the earmarked apartments cannot be sold for

want of eligible buyers. Now, in order to redress their grievance, it has been proposed that the promoter should reserve 10% plotted area or 10% of total apartments in the projects having above 30,000 Sqr. Mtrs. area for Economically Weaker Sections/ Low Income Groups of Society, but where the total area of project is between 5,000 to 30,000 Sqr. Mtrs., the promoter shall reserve either 10% plots or 10% apartments for such Economically Weaker Sections/ Low Income Group of Society or should pay shelter fee to the Government in lieu of plots or apartments. Further, 15% of the plotted area or 15% of the total apartments of the projects, or 15% of the Luxurious Dwelling Units should be reserved to the Bonafide Himachalis or pay shelter fee in cases of Luxurious Dwelling Units. The Director shall maintain a separate account of shelter fee which shall be utilized for the construction of houses for Economically Weaker Sections/ Low Income Groups of Society. Further, it has also been proposed that promoter may be allowed to transfer the approved project, revision of plans and grant of part completion in cases of apartments and colonies. Further, in order to stop the illegal/unauthorized constructions of apartments/colonies, it has been proposed to make penal provisions more harsh and stringent so that unauthorized construction may not take place. As such, it has been decided to amend the Act *ibid* accordingly.

This Bill seeks to achieve the aforesaid objectives.

(SUDHIR SHARMA)

Minister-in-Charge.

SHIMLA:

The....., 2015.

FINANCIAL MEMORANDUM

—NIL—

MEMORANDUM REGARDING DELEGATED LEGISLATION

Clauses 12, 13 and 15 of the Bill seeks to empower the State Government to make rules for carrying out the purposes of this Act. The proposed delegation of power is essential and normal in character.

**THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING
(AMENDMENT) BILL, 2015**

A

BILL

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

(SUDHIR SHARMA)

Minister-in-Charge.

(DEVENDER KUMAR SHARMA)

Principal Secretary (Law).

SHIMLA:

The....., 2015.

EXTRACT OF THE PROVISIONS OF THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT, 1977 (ACT NO. 12 OF 1977) LIKELY TO BE AFFECTED BY THIS AMENDMENT BILL

Sections:

Long title.

to make provision for planning and development and use of land; to make better provision for the preparation of development plans and Sectoral plans with a view to ensuring that town planning schemes are made in a proper manner and their execution is made effective to constitute the Town and Country Development Authority for proper implementation of town and country development plan, to provide for the development and administration of special areas through the Special Area Development Authority to make provision for the compulsory acquisition of land required for the purpose of the development plans and to regulate the construction, sale, transfer and management of apartments, to regulate colonies and provide for registration of promoters and estate agents and for enforcement of obligations on them and for purposes connected with the matters aforesaid.

1. Short title, extent, commencement and application.—(1) This Act may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977.

(2) It extends to the whole of the State of Himachal Pradesh.

(3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification, appoint and different dates may be appointed for different areas and for different provisions of this Act.

(3a) It shall apply to any area proposed for development of apartments or colonies for selling purpose outside the notified planning areas or special areas constituted under this Act and such areas shall be deemed to be planning areas.

(4) Nothing in this Act shall apply to—

(a) lands comprised within cantonment under the Cantonments Act, 1924;

(b) lands, owned, hired or requisitioned by the Central Government for the purpose of naval, military and air force works;

- (b) no local authority or any officer or other authority shall, notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, grant permission for the change in use of land otherwise than as indicated in the existing land use map without the permission in writing of the Director;
- (c) no Registrar or the Sub-Registrar, appointed under the Indian Registration Act, 1908, shall, in any planning area constituted under section 13, register any deed or document of transfer of any sub-division of land by way of sale, gift, exchange, lease or mortgage with possession, unless the sub-division of land is duly approved by the Director, subject to such rules as may be framed in this behalf by the State Government :

Provided that the Registrar or the Sub-Registrar may register any transfer,—

- (i) where the land is owned by a person and the transfer is made without involving any further divisions;
- (ii) where the partition/sub-division of land is made in a Joint Hindu Family;
- (iii) where the lease is made in relation to a part or whole of a building;
- (iv) where the mortgage is made for procuring the loans for construction or improvements over the land either from the Government or from any other financial institution constituted or established under any law for the time being in force or recognized by the State Government.

32. Appeal.—(1) Any applicant aggrieved by an order granting permission on conditions or refusing permission under section 31 may, within thirty days of the date of communication of order to him, prefer an appeal to an officer not below the rank of a Secretary, appointed by the State Government in this behalf, and such an appeal shall be made in such manner and accompanied by such fees as may be prescribed.

(2) The officer appointed under sub-section (1) may, after giving a reasonable opportunity to the appellant and the Director to be heard, by order, dismiss the appeal or allow the appeal by granting permission unconditionally or subject to the conditions as modified.

(3) Subject to the provisions of section 33 the order of the appellate authority shall be final.

71. Powers.—The Special Area Development Authority shall,—

- (a) for the purpose of acquisition of land, make a request to the State Government to acquire land for public purpose under the provisions of Land Acquisition Act, 1894;
- (b) for the purpose of planning, exercise the powers which the Director has under this Act; and
- (c) for this purpose the municipal administration have the powers which a Municipal Council has under the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994.

72. Fund of Special Area Development Authority.—(1) Every Special Area Development Authority shall its own fund and all receipts of that authority shall be credited thereto and all payment of that authority shall be made therefrom.

(2) The Special Area Development Authority shall levy the development charges in the manner as prescribed under sections 61 and 62 of this Act.

(3) The Special Area Development Authority may for all or any of the purposes of this Act,—

- (a) accept grants from the State Government or a local authority;
- (b) raise loans, subject to such terms and conditions as may be prescribed.

78c. Term and renewal of registration.—Every certificate of registration of a promoter or an estate agent, issued under section 78a shall be valid for a period of three years and, on the expiry of such a period, it may be renewed for another period of two years by the Director, on an application, alongwith the prescribed fee, made by the promoter or the estate agent in that behalf:

Provided that the conditions referred to in section 78b continue to be fulfilled and the application has been made at least three months before the expiry of the certificate of registration.

78n. General liabilities of promoter.—(1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a promoter, who develops a colony or who constructs or intends to construct a building or apartments, shall, in all transactions with persons taking or intending to take a plot or an apartment on ownership basis, be liable to give or produce, or cause to be given or produced, the information and the documents mentioned hereinafter in this section.

(2) A promoter who develops a colony or who constructs or intends to construct such building or apartments shall,—

- (a) make full and true disclosure of the nature of his title to the land on which such colony is developed or such building is constructed or is to be constructed, such title to the land having been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, after he has examined the transactions concerning it in the previous ten years; and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land to the development of the colony or construction of the buildings has been obtained :

Provided that the promoter may be issued letter of intent on the basis of the consent of the land owner(s) but the licence shall only be granted when the promoter acquires the absolute and clear title of the land in his own name;

- (b) make full and true disclosure of all encumbrances on such land, including any right, title, interest or claim of any party in or over such land;
- (c) make available for inspection on seven days notice or on demand,—
 - (i) of the layout of the colony and plan of development works to be executed in a colony as approved by the Director in the case of colony; and
 - (ii) of the plan and specifications of the building built or to be built on the land as well as of the common areas and facilities and common services provided (including supply of electricity and water, sewerage and drainage system, lifts, fire-fighting equipment), such plans and specifications being in accordance with the provisions of the building regulations, and approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force, indicating thereon what parts of the building and the appurtenant areas are intended to be kept as common areas and facilities in the case of apartments:

Provided that the number and sizes of the apartments shall conform to the building regulations, and the area of an apartment shall not exceed such limit as may be fixed by the Director;

- (d) display or keep all the documents, plans and specifications or copies thereof referred to in clauses (a), (b) and (c) at the site and in his office and make them available for

inspection to persons taking or intending to take a plot or an apartment and after the association is formed, he shall furnish the association a copy of these documents and of the sanctioned plan of the building;

- (e) disclose the nature of fixtures, fittings and amenities, including the provision for one or more lifts, provided or to be provided;
- (f) disclose on reasonable notice or on demand, if the promoter is himself the builder the prescribed particulars in respects of the design and the materials to be used in construction and, if the promoter is not himself the builder, disclose all agreements entered into by him with the architects and contractors regarding the design, materials and constructions of the building;
- (g) specify, in writing, the date by which possession of the plot or apartment is to be handed over and he shall hand over such possession accordingly;
- (h) except where there are no agreements about specific plots or apartments and allotment is made by draw of lots, prepare and maintain a list of plots or apartments with their numbers, the names and addresses of the parties who have taken or agreed to take plots or apartments, the price charged or agreed to be charged therefor, and the terms and conditions, if any, on which the plots or apartments are taken or agreed to be taken;
- (i) state in writing, the precise nature of and the terms and conditions governing the association to be constituted of persons who have taken or are to take the apartments;
- (j) not allow person to enter into possession until an occupation certificate required under any law is duly given by the appropriate authority under that law and no person shall take possession of an apartment until such occupation certificate is obtained;
- (k) make a full and true disclosure of all outgoings, including ground rent, if any, municipal or other local taxes, charges for water and electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any;
- (l) give the estimated cost of the building and the apartments proposed to be constructed, or colony to be developed; and the manner in which escalation in such cost for valid reasons as may be approved by mutual agreement;

- (m) make a full and true disclosure of such other information and documents in such manner as may be prescribed; and
- (n) give on demand and on payment of reasonable charges true copies of such of the documents referred to in any of the clauses of this sub-section as may be prescribed.

78p. Development of land into Colony and construction of building.—(1) Any promoter, who desires to develop a land into a colony or intends to construct a building, shall make an application in the prescribed form alongwith the prescribed information and with the prescribed fee to the Director for grant of permission for the same and separate permission shall be required for each colony or building.

(2) On receipt of the application under sub-section (1), the Director, after making enquiry into the title to the land, extent and situation of the land, capacity of the promoter to develop the colony, layout of the colony, conformity of the development of the colony with the neighbouring areas, plan of development works to be executed in the colony and such other matters as it may deem fit, and after affording the applicant an opportunity of being heard and also taking into consideration the opinion of the prescribed authority, shall pass an order, in writing, recording reasons either granting or refusing to grant such permission.

(3) Where an order is passed granting permission under sub-section (2), the Director shall grant a licence in the prescribed form, after the promoter has deposited twenty five percent of development charges assessed at the rate of rupees seven hundred per square metre or part thereof as development charges in the shape of bank draft and the promoter has undertaken to enter into an agreement in the prescribed form for carrying out completion of development works in accordance with the conditions of the licence so granted :

Provided that the promoter shall not be entitled to any interest on the bank draft deposited under this sub-section.

(4) The licence granted under sub-section (3) shall be valid for a period of three years and may be renewed thereafter for a period of two years at a time on payment of prescribed fee by the Director.

(5) The promoter shall enter into agreement undertaking to pay development charges for development works to be carried out by the Government or local authority.

(6) The Director shall determine the development charges and the time and the manner in which such charges referred to in sub-section (5) shall be paid to the Government or the local authority, as the case may be.

(7) The promoter either himself or by any other person or entity shall develop infrastructure, amenities and common facilities such as schools, hospitals, community centers and other community

buildings including street lighting on the land set apart for this purpose as per approved layout plan of the colony. He shall handover such land and assets to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies in running order on such terms and conditions as may be fixed by the Director :

Provided that if having regard to the amenities which exists or are proposed to be provided in the locality, the Director is of the opinion that it is not necessary to provide one or more of such amenities, he may exempt the promoter from providing such amenities, either wholly or in part, on such terms and conditions, as he may deem fit.

(8) The promoter including any development authority owned or controlled by the Government shall earmark at least 25% of developed land in all Housing Projects for Economically Weaker Sections/Low Income Groups of Society and bonafide Himachalis in such manner and on such terms and conditions, as may be prescribed.

(9) The promoter shall carry out all directions issued by the Director for ensuring due compliance of the execution of the layout and the development works therein and to permit the Director or any officer authorized by him to inspect such execution :

Provided that the promoter shall fully provide essential infrastructure *i.e.* roads, foot-paths, water supply, sewerage and street lighting in running order before handing over the colony or apartments to the local authority or allottees, as the case may be.

(10) The promoter shall be responsible for the maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services until the date of transfer thereof in running order, free of cost to the local authority including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies or association. Where the basic amenities have been provided by the local authorities including Panchayati Raj Institutions and Urban Local Bodies, the promoter shall pay service charges to such local authorities as may be prescribed by such authorities till transfer.

(11) In the event of the promoter contravening any provisions of this Act, or rules made thereunder or any conditions of the licence granted under sub-section (3), the Director may, after giving an opportunity of being heard, cancel the licence and forfeit such security as has been furnished by the promoter under sub-section (3).

(12) When a licence is cancelled under sub-section (11), the Director shall cause to be carried out the development works at the risk of the promoter and after adjusting the amount received as bank draft, recover remaining charges as the Director incurs on the said development works from the promoter and the allottees in the manner as may be prescribed as arrear of land revenue.

(13) Notwithstanding anything contained in this Act, after development works have been carried out under sub-section (12), the Director may, with a view to enabling the promoter, to

transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within a specified time, authorise the promoter by an order to receive the balance amount, if any, due from the allottees after adjustment of the amount which may have been recovered by the Director towards the cost of the development works and also transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within the specified time and if the promoter fails to do so, the Director shall on behalf of the promoter transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees on receipt of the amount which was due from them.

78t. No alteration and rectification of defects.—(1) After the plans and specifications of the building as approved by the authority which is required so to do under any law are disclosed or furnished to the person who agrees to take an apartment, the promoter shall,—

- (i) not make any alterations in the structures described therein in respect of such apartment, without the previous consent of that person; or
- (ii) not make any other alterations in, or additions to the structure of the building or construct any additional structures, without the previous consent of all the persons who have agreed to take apartments in such building.

(2) Subject to the provisions of sub-section (1), the building shall be constructed and completed in accordance with the plans and specifications aforesaid; and if any defect in the building or material used, or if any unauthorized change in the construction is brought to the notice of the promoter within a period of one year from the date of handing over possession, it shall wherever possible be rectified by the promoter without further charge to the persons who have agreed to take the apartments, and in other cases such persons shall be entitled to receive reasonable compensation for such defects or change and where there is a dispute as regards any defect in the building or material used or any unauthorized change in the construction, or as to whether it is reasonably possible for the promoter to rectify any such defect or change, or as regards the amount of reasonable compensation payable in respect of any such defect or change which cannot be or is not rectified by the promoter, the matter shall, on payment of such fee as may be prescribed and within a period of three years from the date of handing over possession, be referred for decision to the Director and the Director shall, after giving an opportunity of being heard to the parties and after making further enquiry, if any, as it may deem fit, pass order, which shall be final.

78w. Completion and Occupation Certificate.—(1) It shall be the responsibility of the promoter,—

- (i) in the case of apartments, to obtain from the authority required to do so under any law completion and occupation certificate for the building and if a promoter, within a reasonable time, after the construction of the building, does not apply for an occupation certificate from such authority, the allottee of an apartment may apply for an occupation certificate from the said authority; and

(ii) in the case of a colony, to obtain completion certificate from the Director to the effect that the development works have been completed in all respects as per terms and conditions of the licence granted to him under section 78p.

(2) The authority referred to in sub-section (1) shall after satisfying itself about the agreement of sale between the promoter and the allottee, and the compliance of the building regulations and all other formalities, issue an occupation certificate.

78zd. Constitution of Development fund.—(1) Every promoter to whom a licence has been granted under section 78p to develop a colony shall deposit service charges at the rate of two hundred rupees per square metre with an increase of 10% after a block of five years, of the plotted area proposed to be developed by him as residential, commercial or industrial (excluding the area used by the public for general purposes) into a colony in two equal installments, the first installment shall be deposited within sixty days from the date of grant of licence and the second installment shall be deposited within six months from the date of grant of licence and the promoter shall in turn be entitled to pass on the service charges so paid by him to the allottees.

(2) The amount of service charges levied under sub-section (1) if not paid within the stipulated period, shall be recoverable as arrears of land revenue or the Director may cancel his licence after giving him an opportunity of being heard.

(3) The amount of service charges deposited by the promoter under sub-section (1) or recovered under sub-section (2) shall constitute a fund to be called “the Development Fund” (hereinafter referred to as the “Fund”) and shall vest in such authority as the State Government may notify in this behalf and shall be administered by that authority.

(4) The Fund shall be utilized by the authority notified under sub-section (3) for the benefit of the allottees, for development of the colonies, to promote research and development in town and country and urban affairs and for such other similar purposes as may be prescribed.

(5) The State Government shall publish annually in the Official Gazette the report of the activities financed from the Fund and the statement of accounts.

83-A. Restriction on grant of Electricity, Water or Sewerage Connection.—No electricity, water or sewerage connection shall be given to any person within the planning or Special Area constituted under the Act, unless a No Objection Certificate has been obtained by such person from the Director or the Special Area Development Authority, as the case may be.

87. Powers to make rules.—(1) The State Government may, after previous publication, make rules for carrying out the purposes of this Act.

