

विधि विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 8 जून, 2016

संख्या एल.एल0आर0-डी (6)-14/2016-लेज.-हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 04-06-2016 को अनुमोदित हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अध्यादेश, 2016 (2016 का अध्यादेश संख्यांक 1) को संविधान के अनुच्छेद 348 (3) के अधीन उसके अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ सहित हिमाचल प्रदेश ई-राजपत्र में प्रकाशित करते हैं ।

ओदश द्वारा,
(डॉ० बलदेव सिंह),
प्रधन सचिव (विधि) ।

2016 का अध्यादेश संख्यांक 1

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

भारत गणराज्य के सड़सठवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल द्वारा प्रख्यापित ।

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

हिमाचल प्रदेश विधान सभा सत्र में नहीं है और हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल का समाधान हो गया है कि ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण उनके लिए तुरन्त कार्रवाई करना आवश्यक हो गया है;

अतः हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, निम्नलिखित अध्यादेश प्रख्यापित करते हैं:-

1. **संक्षिप्त नाम, प्रारम्भ और अवधि.**— (1) इस अध्यादेश का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना (संशोधन) अध्यादेश, 2016 है ।

(2) यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे ।

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

2. **नई धारा 30-ख का अन्तःस्थापन.**—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:-

“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

अध्यादेश के प्रारम्भ की तारीख को या इससे पूर्व विकसित किसी भूमि या भवन या भूमि या भवनों की श्रेणी के विकास को उपधारा (8) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट विस्तार तक और नियमितीकरण फीस के संदाय पर हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 के समस्त या किसी भी उपबन्ध या तदधीन बनाए गए किसी नियम या विनियम से छूट दे सकेगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन आवेदन इस अध्यादेश के प्रारम्भ की तारीख से पैंतालीस दिन के भीतर परिशिष्ट-I में किया जाएगा जिसे विभाग की ऑफिशियल वेबसाईट “www.tcphp.in” से भी डाऊनलोड किया जा सकता है और एक हजार रूपए के संदाय सहित प्रस्तुत किया जा सकेगा जिसका निपटारा इस अध्यादेश के प्रारम्भ की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर किया जाएगा।

(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।

(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 फाइल करने की तारीख से छह मास की अवधि के भीतर अपील प्राधिकारी द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

(6) इस धारा के अधीन संगृहित फीस राज्य सरकार और सम्बद्ध शहरी स्थानीय निकायों या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों (साडाज) के लेखे में 50 : 50 के अनुपात में जमा की जाएगी और जो सरकारी लेखे में ट्रेजरी चालान के माध्यम से और क्रमशः शहरी स्थानीय निकायों या विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों (साडाज) में मांगदेय ड्राफ्ट के तौर पर जमा की जाएगी।

(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:-

(क) भवनों को “जहाँ हैं जैसे हैं” के आधार पर नियमित किया जाएगा परन्तु खुले स्थान का तीस प्रतिशत बुनियादी नागरिक सेवाएं प्रदान करने के लिए अपेक्षित अनुज्ञेय सैट बैंकों के रूप में उपलब्ध हो:

परन्तु उन भवनों को छोड़कर जिनमें दो मंजिले हैं और जिनका निर्मित क्षेत्र 150 वर्गमीटर से अधिक नहीं है, किन्तु ऐसे भवन आवासीय प्रयोजन के लिए स्वयं के अधिभोग में हैं, विनियमित किए जाने वाले समस्त प्रकार के भवनों के लिए संरचनात्मक मजबूती परीक्षण अनिवार्य होगा :

परन्तु यह और कि दो से अधिक मंजिलों के लिए संरचनात्मक मजबूती परीक्षण निदेशक द्वारा गठित की जाने वाली समिति (समितियों) द्वारा किया जाएगा;

(ख) विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों को प्रत्येक मंजिल स्तर पर मापा जाएगा और नियमितीकरण फीस संगणित की जाएगी तथा उसे आवेदक द्वारा तदनुसार प्रत्येक मंजिल के लिए संदत्त किया जाएगा;

(ग) 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;

- (घ) अंतरिम विकास योजनाओं (आई0डी0पीज0) या विकास योजनाओं (डी0पीज0) 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;
- (ङ) ऐसे भवनों के लिए भी छूट प्रदान की जाएगी जो घाटी दृश्य (वैली व्यू) से ऊपर सन्निर्मित किए गए हैं अर्थात् वे भवन जो सड़क स्तर से 1.50 मीटर ऊपर हैं;
- (च) इस धारा के अधीन नियमित किए गए अनधिकृत सन्निर्माण की बाबत नियमितीकरण फीस का संदाय करने के पश्चात्, यथास्थिति, हिमाचल प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1994 या हिमाचल प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1994 के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जाएगी;
- (छ) हिमाचल प्रदेश आवास और शहरी विकास प्राधिकरण (हिमुडा) कॉलोनियों, जहाँ ऐसी कॉलोनियाँ 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;
- (ज) 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;
- (झ) ऐसे भवनों या भूमि की बाबत छूट प्रदान नहीं की जाएगी जिनके लिए सक्षम प्राधिकरणों ने पहले ही शिथिलीकरण प्रदान कर दिया था या जो पूर्ववर्ती रिटेन्शन पॉलिसियों के अधीन प्रतिधारित किए गए थे;
- (ञ) 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;
- (ट) 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;
- (ठ) अनुमोदित प्लान के अनुसार पार्किंग मंजिल (मंजिलों) को यदि किसी अन्य उपयोग जैसे आवास या दुकान आदि के लिए सम्परिवर्तित किया गया है तो उसे/उन्हें नियमित नहीं किया जाएगा;
- (ड) 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 की भूमि पर अधिक्रमण किया है तो कोई छूट अनुज्ञात नहीं की जाएगी; और
- (ढ) यदि भूमि विकास योजनाओं में यथा अंकित उच्चतम बाढ़ स्तर (एच0एफ0एल0) से निम्न है, तो कोई छूट अनुज्ञात नहीं की जाएगी।
- (8) विचलनों और अनधिकृत सन्निर्माणों के नियमितीकरण के लिए नियमितीकरण फीस नीचे दी गई सारणी के अनुसार प्रभारित की जाएगी:-

सारणी

(अ) आवासीय भवनों के लिए :-

क्रम संख्या	विवरण	दरें
1.	2.	3.
1.	(क) जहाँ विकास के लिए अनुज्ञा ली गई है, परन्तु सैट बैकों में 35 प्रतिशत तक का विचलन किया गया है:	(i) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता में आने वाले भवनों की दशा में धरातल मंजिल स्तर के लिए 800/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर के लिए 400/-रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से; और (ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता से बाहर आने वाले भवनों की दशा में धरातल मंजिल स्तर के लिए 400/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर के लिए 200/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से।
	(ख) सैट बैकों में 35 प्रतिशत से अधिक और 70 प्रतिशत तक के विचलन के लिए:	नियमितीकरण फीस, यथास्थिति, उपरोक्त क्रम संख्या (i) और क्रम संख्या (ii) में दी (दर्शाई) गई दरों से दुगुनी होगी।
2.	जहाँ विकास के लिए अनुज्ञा ली गई है परन्तु मंजिलों की संख्या में विचलन किया गया है :- (क) अनधिकृत मंजिलों का 100 वर्गमीटर तक का सन्निर्मित क्षेत्र: (ख) अनधिकृत मंजिलों के 100 वर्गमीटर से अधिक सन्निर्मित क्षेत्र के लिए	(i) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता में आने वाले भवनों की दशा में 1500/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से; (ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता से बाहर आने वाले भवनों की दशा में 1000/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से। नियमितीकरण फीस, यथास्थिति, उपरोक्त क्रम संख्या (i) और (ii) में दी गई दरों से दुगुनी होगी।
3. (क)	जहाँ विकास के लिए अनुज्ञा नहीं ली गई है और सैट बैकों में 35 प्रतिशत तक विचलन भी किया गया है:	(i) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता में आने वाले भवनों की दशा में धरातल मंजिल स्तर के लिए 2400/- रूपए प्रतिवर्ग मीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर के लिए 1200/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से; और (ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता से बाहर आने वाले भवनों की दशा में धरातल मंजिल स्तर के लिए 1200/-रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से और प्रत्येक पश्चात्वर्ती मंजिल स्तर के लिए 600/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से।
(ख).	जहाँ विकास के लिए अनुज्ञा नहीं	नियमितीकरण फीस, यथास्थिति, उपरोक्त (i) और (ii) में

	ली गई है और सैट बैको में 35 प्रतिशत से अधिक और 70 प्रतिशत तक का विचलन भी किया गया है:	दी गई दरों से दुगुनी होगी ।
(ग).	जहाँ विकास के लिए अनुज्ञा नहीं ली गई है और मंजिलों की संख्या में भी विचलन किया गया है:- (i) अनधिकृत मंजिलों के 100 वर्गमीटर तक का सन्निर्मित क्षेत्र :	(i) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता में आने वाले भवनों की दशा में 4500/-रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से; (ii) नगरपालिका क्षेत्र की अधिकारिता से बाहर आने वाले भवनों की दशा में 3000/- रूपए प्रति वर्गमीटर की दर से ।
	(ii) अनधिकृत मंजिलों के 100 वर्गमीटर से अधिक सन्निर्मित क्षेत्र के लिए :	नियमितीकरण फीस, यथास्थिति, उपरोक्त (i) और (ii) में दी गई दरों से दुगुनी होगी:

परन्तु यथा ऊपर वर्णित प्रत्येक विचलन के लिए फीस संयुक्ततः प्रभारित 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 (ई0डब्ल्यू0एस0) के अन्तर्गत आने वाले व्यक्तियों के लिए पचास प्रतिशत कम की जाएगी ।

(आ). इस उपधारा के खण्ड (अ) के अधीन यथा विनिर्दिष्ट नियमितीकरण फीस में वाणिज्यिक या होटल या पर्यटन या औद्योगिक या अन्य उपयोगों के लिए सौ प्रतिशत बढ़ौतरी की जाएगी:

परन्तु हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना नियम, 2014 के अधीन यथा विनिर्दिष्ट भू-उपयोग परिवर्तन फीस, उपरोक्त विनिर्दिष्ट फीस के अतिरिक्त सक्षम प्राधिकरणों द्वारा पृथक्तः प्रभारित की जाएगी।”1

3. परिशिष्ट-I का अन्तःस्थापन.- 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.....

सेवा में,

.....
.....

महोदय,

मैं/हम खसरा नम्बर..... खाता/खतौनी नम्बर रकबा वर्गमीटर मौजा परगना तहसील जिला हिमाचल प्रदेश में स्थित भूमि पर किए गए विचलनों/अनधिकृत सन्निर्माणों/विकास के प्रशमन हेतु एतद्वारा आवेदन करता हूँ/करते हैं। मेरा/हमारा मूल नक्शा संख्या तारीख..... द्वारा अनुमोदित किया गया था (यदि 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
(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
(iii) दाईं ओर का सैट बैक	=	मीटर
(iv) पीछे की ओर का सैट बैक	=	मीटर

(III) सैट बैक में विचलन (मंजिल वार) :

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

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

(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 तृतीया 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 ;

(iii) विद्यमान भवन के विस्तृत स्थापत्य रेखाचित्र (ड्राइंग) के दो सैट, जो प्रत्येक मंजिल को, दो क्रॉस-सैक्शनों 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 ;

- (vi) मूल ततीमा की एक प्रति, जो प्लॉट के आयामों और प्लॉट के पहुंच मार्ग की चौड़ाई दर्शाती हो ;
- (vii) इस प्रभाव का शपथपत्र कि भवन का सन्निर्माण अपनी भूमि पर किया गया है और किसी सरकारी या अन्य की भूमि पर अधिक्रमण नहीं किया गया है तथा प्रश्नगत भूमि या भवन की बाबत कोई वाद लम्बित नहीं है;
- (viii) हिमाचल प्रदेश नगर और ग्राम योजना अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम संख्यांक 12) की धारा 31-क के अनुसार संरचनात्मक मजबूती प्रमाण पत्र की एक प्रति; और
- (ix) अनापत्ति प्रमाण-पत्र या सक्षम प्राधिकारी का इस प्रभाव का प्रमाण-पत्र कि राष्ट्रीय उच्च मार्गों/राज्य उच्च मार्गों/अनुसूचित सड़कों या रेलवे या नागरिक विमानन के स्वामित्वाधीन भूमि से संस्पर्शी ऐसे विकास या भवन की बाबत कोई वाद लम्बित नहीं है।

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..... है और संरचनात्मक मजबूती प्रमाण-पत्र श्री/श्रीमती/मैसर्ज..... (रजिस्ट्रीकृत सिविल अभियन्ता का नाम और पता) द्वारा जारी किया गया है जिसकी रजिस्ट्रीकरण संख्या तारीख है।

संलग्नक : यथोपरि।

भवदीय,

नाम

पता.....

.....।”।

(आचार्य देवव्रत)

राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश।

(डॉ० बलदेव सिंह)
प्रधान सचिव (विधि)
हिमाचल प्रदेश सरकार ।

शिमला:

तारीख:.....,2016

THE HIMACHAL PRADESH TOWN AND COUNTRY PLANNING (AMENDMENT) ORDINANCE, 2016.

Promulgated by the Governor of Himachal Pradesh in the Sixty-seventh Year of the Republic of India.

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

WHEREAS, the Legislative Assembly of Himachal Pradesh is not in session and the Governor is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action;

NOW, THEREFORE, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution, the Governor, Himachal Pradesh is pleased to promulgate the following Ordinance:--

1. Short title, commencement and duration.—(1) This Ordinance may be called the Himachal Pradesh Town and Country Planning (Amendment) Ordinance, 2016.

(2) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification, appoint.

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

2. Insertion of new section .30-B.(Act No. 12 to 1977.—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:--

“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 Ordinance 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 forty five days from the date of commencement of this Ordinance in Appendix-I, which can also be downloaded from the official website “www.tcphp.in” of the Department and may be submitted alongwith payment of one thousand rupees which shall be decided within a period of one year from the date of commencement of this Ordinance.

(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).
- (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.
- (6) The fee under this section shall be credited to the State Government and concerned Urban Local Bodies or Special Area Development Authorities (SADAs) in the ratio of 50:50 and shall be deposited through Treasury Challan in the Government account and by way of demand draft to the Urban Local Bodies or Special Area Development Authorities (SADAs) respectively.
- (7) Before grant of exemption under sub-section (1) the following guidelines and principles shall be kept in view to ensure compliance thereof, namely:-
 - (a) the buildings shall be regularized on the basis of “as is where is”, provided 30% of the open space is available in the permissible set backs required for providing basic civic services:

Provided that a structural stability audit shall be mandatory for all kind of buildings to be regularized, except those buildings which comprises of two floors and have a built up area not exceeding 150 M², provided such building is in self occupation for the residential purpose:

Provided further that for number of storeys exceeding two, a structural stability audit shall be carried out by the Committee(s), to be constituted by the Director;

- (b) deviations and un-authorized constructions shall be measured at each floor level and regularization fee shall be calculated and paid by the applicant for each floor accordingly ;
- (c) 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;
- (d) 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;

- (e) the exemptions shall also be granted for such buildings, which have been constructed above the valley view i.e. the buildings which are 1.50 Metre above the road level;
 - (f) no fee shall be charged under the Himachal Pradesh Municipal Corporation Act, 1994 or the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994, as the case may be, in respect of unauthorized construction regularized under this section after payment of regularization fee;
 - (g) 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;
 - (h) 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;
 - (i) exemption shall not be granted in respect of such buildings or lands for which competent authorities have already granted relaxations or were retained under the previous Retention Policies;
 - (j) 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;
 - (k) un-authorized constructions carried out on the area and pockets kept for parks, sewerage or any other facility in any approved map of sub-division of land by the competent authorities shall not be regularised;
 - (l) parking floor(s) as per approved plan, if converted to any other use like residence or shop etc. shall not be regularized;
 - (m) 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 on other's land; and
 - (n) no exemption shall be allowed on the land lying below Highest Flood Level (HFL) as delineated in the Development Plans.
- (8) The regularization fee for regularization of deviations and un-authorized constructions shall be charged as per Table given below:-

Table

(A) For Residential buildings:-

Sr. No.	Description	Rates
1.	2.	3.
1.	<p>(a) where permission has been taken for development but deviations have been made on the set backs upto 35 %:</p> <p>(b) for deviations on the set backs above 35% and upto 70 %:</p>	<p>(i) in the case of buildings falling within the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 800/-per M² for ground floor level and @ Rs. 400/-per M² for each subsequent floor level; and</p> <p>(ii) in the case of buildings falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 400/-per M² for ground floor level and @ Rs. 200/- per M² for each subsequent floor level.</p> <p>the regularization fee shall be double to the rates as given at (i) and (ii) above, as the case may be.</p>
2.	<p>Where permission has been taken for development but deviations have been made in number of storeys:-</p> <p>(a) upto 100 M² constructed area of the un-authorized storeys:</p> <p>(b) for more than 100 M² constructed area of the un-authorized storeys:</p>	<p>(i) in the case of buildings falling within jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 1500/-per M²;</p> <p>(ii) in the case of buildings falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 1000/- per M².</p> <p>the regularization fee shall be double to the rates as given at (i) and (ii) above, as the case may be.</p>
3.	<p>(a) Where permission has not been taken for development and deviations on the set-backs have also been made upto 35%:</p>	<p>(i) in the case of buildings falling within the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 2400/-per M² for ground floor level and @ Rs. 1200/-per M² for each subsequent floor level; and</p> <p>(ii) in the case of buildings falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 1200/-per M² for</p>

		ground floor level and @ Rs. 600/- per M ² for each subsequent floor level.
	(b) Where permission has not been taken for development and deviations on the set-backs have also been made above 35% and upto 70%:	the regularization fee shall be double to the rates as given at (i) and (ii) above, as the case may be.
	(c) Where permission has not been taken for development and deviations in number of storeys have also been made:-	
	(i) upto 100 M ² constructed area of the un-authorized storeys:	(i) in the case of buildings falling within jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 4500/-per M ² ;
		(ii) in the case of buildings falling outside the jurisdiction of Municipal Area, @ Rs. 3000/- per M ² .
	(ii) for more than 100 M ² constructed area of the un-authorized storeys:	the regularization fee shall be double to the rates as given at (i) and (ii) above, as the case may be:

Provided that the fee for each deviation as described above shall be charged combindly:

Provided further 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) and Economically Weaker Sections (EWS) of the society.

(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 change of land use fee, as specified under the Himachal Pradesh Town and Country Planning Rules, 2014, shall be charged separately in addition to the above specified fee, as the case may be, by the competent authorities.”.

3. **Insertion of Appendix-I.**— 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

No.....

Dated.....

To

The -----

Sir,

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 map was approved vide No.....dated..... (Strike out if no map was approved).

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

(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

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

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

(b) The following documents are enclosed herewith:--

- (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.

- (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.
- (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
- (vii) affidavit to the effect that building has been constructed on own land and has not encroached upon any Government or other's land and that there is no pending litigation in respect of land or building in question.
- (viii) one copy of Structural Stability Certificate as per section 31-A of the Himachal Pradesh Town and Country Planning Act, 1977 (Act No 12 of 1977).
- (ix) a No Objection Certificate (NOC) or a Certificate of competent authority to the effect that no litigation is pending in respect of such development/building abutting National Highways/ State Highways / Scheduled Roads or land owned by Railways or Civil Aviation.

Certified that the Plans have been prepared by Sh./ Smt./ M/s.....(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./M/s.....(Name and address of the Registered Civil Engineer), having Registration No.....dated.....

Enclosures: As above.

Yours faithfully,

Name.....
Address.....
.....”

(Acharya Devvrat)
Governor of Himachal Pradesh

(Dr. Baldev Singh)
Pr. Secretary (Law) to the
Govt. of Himachal Pradesh.

PLACE: SHIMLA
Dated: 8-06-2016