



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 138-2016/Ext] CHANDIGARH, SUNDAY, AUGUST 28, 2016 (BHADRA 6, 1938 SAKA)

HARYANA VIDHAN SABHA SECRETARIAT

Notification

The 28th August, 2016

No. 30-HLA of 2016/94.— The Haryana Development and Regulation of Urban Areas (Second Amendment) Bill, 2016, is hereby published for general information under proviso to Rule 128 of the Rules of Procedure and Conduct of Business in the Haryana Legislative Assembly :-

Bill No. 30- HLA of 2016

THE HARYANA DEVELOPMENT AND REGULATION OF URBAN AREAS (SECOND AMENDMENT) BILL, 2016

A BILL

further to amend the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975.

BE it enacted by the Legislature of the State of Haryana in the Sixty-seventh Year of the Republic of India as follows:-

1. This Act may be called the Haryana Development and Regulation of Urban Areas (Second Amendment) Act, 2016. Short title.

2. In section 2 of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (hereinafter called the principal Act),-

(i) for clause (g), the following clause shall be substituted, namely:-

(g) “external development works” shall include any or all infrastructure development works like water supply, sewerage, drains, provisions of treatment and disposal of sewage, sullage and storm water, roads, electrical works, solid waste management and disposal, slaughter houses, colleges, hospitals, stadium/sports complex, fire stations, grid sub-stations etc. and/or any other work which the Director may specify to be executed in the periphery of or outside colony/area for the benefit of the colony/area;’;

(ii) after clause (jjj), the following clause shall be inserted and shall be deemed to have been inserted with effect from the 18th February, 2016, namely:-

Amendment of
section 2 of
Haryana Act 8
of 1975.

‘(jjjj) “migration of licence” means conversion of a licence, partly or wholly to any other category of licence under the provisions of prevailing policy but limited in scope to the existing land schedule:

Provided that the consent of the plot/flat holder shall be mandatory in case of migration of that part of licence, where third party rights have been created;’.

Amendment of **3.** section 3 of Haryana Act 8 of 1975.

In section 3 of the principal Act,-

(i) in sub-section (1),-

- (A) in the existing proviso, for the sign “.” existing at the end, the sign “:” shall be substituted; and
- (B) after the existing proviso, the following proviso, shall be added, namely:-

“Provided further that in case of migration of licence, the colonizer shall pay the outstanding renewal fee with interest accrued upto the date of payment. However, the external development charges including interest paid thereon for the area under migration shall be adjusted in the licence and the colonizer shall not be liable to deposit the unpaid interest amount on external development charges and infrastructure development charges of the existing project. The conversion charges, licence fee, infrastructure development charges already paid shall be adjusted in case the amount to be paid for migration at the current rate is more than the earlier paid in case of existing project.”;

(ii) in clause (a) of sub-section 3,-

- (A) in the existing proviso, for the sign “;” existing at the end, the sign “:” shall be substituted; and
- (B) after the existing proviso, the following proviso, shall be added, namely:-

“Provided further that the applicant shall have an option to mortgage a part of the land for which licence has been granted or being granted in lieu of submission of bank guarantee against cost of internal development works and external development works.”.

STATEMENT OF OBJECTS AND REASONS

Several policy decisions have recently been taken at the level of the Government, which would have a significant positive impact in boosting the development of real estate sector in the State. Due to economic slowdown, many of the colonizers have been unable to implement the projects. This has hampered the urban development in the State.

The Government, therefore, formulated a policy dated 18.02.2016 for migration of licence which provides conversion of any licenced land, partly or fully, to any other category of licence.

Presently, the colonizer has to submit bank guarantee equivalent to 25% of the cost of internal development works (IDW) and external development charges (EDC) at the time of grant of licence, in order to ensure the execution of IDW and payment of EDC. However, there have been huge defaults on EDC payments and as a result, the department has not been able to grant permissions regarding renewal of licences, approval of building plans/zoning plans, etc. which is ultimately affecting the interests of the allottees also. Further, no new licences are being issued to the defaulting colonizers. As a result, not only the urban development in the State has been adversely affected but the cashflow has been hampered. In order to give financial flexibility to the colonizers for implementation of the projects, the Government has allowed an option of mortgaging of licenced land in lieu of submission of bank guarantees against internal development works and external development charges. Hence, EDC relief policy has been introduced by the Government on 12.04.2016 and further amended on 21.07.2016.

By introducing the indexation mechanism for calculation of EDC *vide* policy dated 11.02.2016, an effort has been made to rationalize the EDC rates on the basis of the potentiality of the area. This is expected to boost the urban development especially in the low and medium potential towns of the State. However, with the introduction of this new mechanism of EDC, the State shall have limited financial resources to execute the external development works. Therefore, it has become imperative to modify the Act to the extent to provide flexibility to the State to identify and prioritize the external development works in view of the available financial resources.

For the implementation of these policy decisions, enabling provisions in the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 are required.

Hence this Bill.

MANOHAR LAL,
Chief Minister, Haryana.

Chandigarh:
The 28th August, 2016.

R.K. NANDAL,
Secretary.

[प्राधिकृत अनुवाद]

2016 का विधेयक संख्या 30-एच०एल०ए०

हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन (द्वितीय संशोधन) विधेयक, 2016

हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975

को आगे संशोधित करने के लिए

विधेयक

भारत गणराज्य के सङ्गठनों वर्ष में हरियाणा राज्य विधानमण्डल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:—

संक्षिप्त नाम।

1975 के हरियाणा अधिनियम 8 की धारा 2 का संशोधन।

1. यह अधिनियम हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन (द्वितीय संशोधन) अधिनियम, 2016 कहा जा सकता है।

2. हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (जिसे, इसमें, इसके बाद मूल अधिनियम कहा गया है), की धारा 2 में,—

(i) खण्ड (छ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

(छ) "बाह्य विकास संकर्म" में शामिल है, कोई या सभी अवसंरचना विकास संकर्म जैसे जल आपूर्ति, मल निकास, नालियाँ तथा मलजल, मलिन जल तथा बरसाती जल का शोधन तथा निपटान, सङ्कों, विद्युत संकर्म, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन तथा व्ययन, वधशाला, महाविद्यालय, अस्पताल, स्टेडियम/खेलकूद कम्प्लैक्स, दमकल केन्द्र, ग्रिड सब-स्टेशन इत्यादि तथा/ या कोई अन्य कार्य जो निदेशक, उपनिवेश/क्षेत्र की प्रसुविधा के लिए उपनिवेश/ क्षेत्र की परिधि या उसके बाहर निष्पादित करने के लिए विनिर्दिष्ट करे, के लिए व्यवस्था; ';

(ii) खण्ड (जज्र) के बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा तथा 18 फरवरी, 2016 से रखा गया समझा जाएगा, अर्थात्:—

(जज्रज्र) "अनुज्ञाप्ति के स्थानान्तरण" से अभिप्राय है, प्रचलित पॉलिसी के उपबन्धों के अधीन अनुज्ञाप्ति के किसी अन्य प्रवर्ग हेतु अंशतः या पूर्णतः किन्तु विद्यमान भूमि अनुसूची के क्षेत्र में सीमित अनुज्ञाप्ति का संपरिवर्तन :

परन्तु, अनुज्ञाप्ति के उस भाग के स्थानान्तरण के मामले में, जहाँ तृतीय पक्षकार का अधिकार सृजित किया गया है, भू-खण्ड/फ्लैट धारक की सहमति अनिवार्य होगी; '।

3. मूल अधिनियम की धारा 3 में,—

(i) उप धारा (1) में,—

(क) विद्यमान परन्तुक में, अन्त में विद्यमान "।" चिह्न के स्थान पर, ":" चिह्न प्रतिस्थापित किया जाएगा; तथा

(ख) विद्यमान परन्तुक के बाद, निम्नलिखित परन्तुक जोड़ दिया जाएगा, अर्थात्:—

"परन्तु यह और कि अनुज्ञाप्ति के स्थानान्तरण की दशा में, उपनिवेशक, भुगतान की तिथि तक प्रोद्भूत ब्याज सहित बकाया नवीनीकरण फीस का भुगतान करेगा। तथापि, स्थानान्तरण के अधीन क्षेत्र के लिए बाह्य विकास प्रभार, जिसमें उस पर भुगतान किया गया ब्याज भी शामिल है, अनुज्ञाप्ति में समायोजित किया जाएगा तथा उपनिवेशक, विद्यमान परियोजना के बाह्य विकास प्रभारों तथा अवसंरचना विकास प्रभारों पर भुगतान न की गई ब्याज राशि जमा करवाने के लिए दायी नहीं होगा। पहले से भुगतान किए गए संपरिवर्तन प्रभार, अनुज्ञाप्ति फीस, अवसंरचना विकास प्रभार समायोजित किए जाएंगे यदि स्थानान्तरण के लिए भुगतान की जाने वाली राशि चालू दर पर विद्यमान परियोजना के मामले में, पहले से भुगतान किए गए से अधिक है।";

(ii) उप धारा 3 के खण्ड (क) में:—

(क) विद्यमान परन्तुक में, अन्त में विद्यमान ":" चिह्न के स्थान पर, ":" चिह्न प्रतिस्थापित किया जाएगा; तथा

(ख) विद्यमान परन्तुक के बाद, निम्नलिखित परन्तुक जोड़ दिया जाएगा, अर्थात्:—

"परन्तु यह और कि आवेदक को भूमि का भाग, जिसके लिए अनुज्ञाप्ति दी गई है या दी जा रही है, के बाह्य विकास संकर्मों तथा आन्तरिक विकास संकर्मों की लागत के विरुद्ध बैंक गारन्टी के प्रस्तुतीकरण के बदले में, बंधक रखने का विकल्प होगा।"।

उद्देश्यों तथा कारणों का विवरण

हाल ही में सरकार द्वारा अनेक नीतिगत निर्णय लिए गये हैं, जिनका राज्य में रियल एस्टेट सैक्टर के विकास को बढ़ावा देने में महत्वपूर्ण सकारात्मक योगदान होगा। आर्थिक मंदी के कारण, कई कोलोनाईजर परियोजनाओं को क्रियान्वित करने में असफल रहे हैं। इससे राज्य में शहरी विकास बाधित हुआ है।

इसलिए सरकार द्वारा लाईसेंस के स्थानान्तरण हेतु एक नीति दिनांक 18.02.2016 को जारी की गई, जिसके अनुसार किसी भी लाईसेंस प्राप्त भूमि को अंशतः या पूर्णतः किसी अन्य लाईसेंस की श्रेणी में परिवर्तन करने का प्रावधान है।

वर्तमान में आन्तरिक विकास कार्यों के क्रियान्वयन तथा बाह्य विकास शुल्क की अदायगी को सुनिश्चित करने हेतु लाईसेंस जारी करने के समय कोलोनाईजर को आन्तरिक विकास कार्यों तथा बाह्य विकास शुल्क की लागत के 25 प्रतिशत के बराबर बैंक गारंटी देनी पड़ती है। लेकिन बाह्य विकास शुल्क की अदायगी में काफी चूक रही है तथा जिसके कारण विभाग अन्य अनुमतियां जैसे कि लाईसेंस का नवीनीकरण, भवन योजना/अंचल योजना का अनुमोदन आदि जारी नहीं कर सका, जिससे अंततः आबंटियों के हित भी प्रभावित हुए हैं। इसके अतिरिक्त चूकर्ता कोलोनाईजरों को नए लाईसेंस जारी नहीं किए जा रहे हैं। परिणामस्वरूप, ना केवल राज्य में शहरी विकास बुरी तरह से प्रभावित हुआ है बल्कि नगदी प्रवाह बाधित हुआ है। कोलोनाईजरों को परियोजनाओं को लागू करने हेतु वित्तीय लचीलापन देने हेतु सरकार द्वारा आन्तरिक विकास कार्यों तथा बाह्य विकास शुल्क के लिए बैंक गारंटी देने के स्थान पर लाईसेंस प्राप्त भूमि को गिरवी रखने का विकल्प दिया गया है। अतः सरकार द्वारा ई.डी.सी. राहत नीति 12.04.2016 को जारी की गई, जोकि 21.07.2016 को संशोधित की गई है।

बाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु सूचकांक विधि को दिनांक 11.02.2016 को जारी नीति द्वारा प्रस्तावित करते हुए, क्षेत्र की क्षमता के आधार पर बाह्य विकास शुल्क की दरों को युक्तिसंगत बनाने हेतु प्रयास किया गया है। इससे राज्य के निम्न तथा मध्यम क्षमता शहरों में शहरी विकास को बढ़ावा मिलने का अनुमान है। लेकिन बाह्य विकास शुल्क की इस नई विधि की प्रस्तावना से राज्य के पास बाह्य विकास कार्यों को लागू करने हेतु सीमित वित्तीय संसाधन उपलब्ध हो पाएंगे। इसलिए अधिनियम को इस उद्देश्य से संशोधित करना आवश्यक हो गया है ताकि उपलब्ध सीमित वित्तीय संसाधनों के मद्देनजर राज्य द्वारा लागू किए जाने वाले बाह्य विकास कार्यों को प्राथमिकता के आधार पर चिह्नित किया जा सके।

उपरोक्त नीतिगत निर्णयों को लागू करने हेतु, हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 में सक्षम प्रावधान किए जाने आवश्यक हैं।

अतः यह विधेयक।

मनोहर लाल,
मुख्यमंत्री, हरियाणा।

चण्डीगढ़:
दिनांक 28 अगस्त, 2016.

आर० कौ० नांदल,
सचिव।