Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 79-2018/Ext.] CHANDIGARH, THURSDAY, MAY 10, 2018 (VAISAKHA 20, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 10 मई, 2018

संख्या सी०सी०पी० (एन०सी०आर०)डी०डी०पी०(पी०के०एल०–II/ए०पी०आर०)/2021/2018/1353.– हरियाणा नगर निगम, अधिनियम, 1994, (1994 का 16) की धारा 346 की उप–धारा (5) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप–धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)डी.डी.पी.(पी.के.एल.–II/ए.पी.आर.)/2021/2016/3229, दिनांक 29 नवम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा हरियाणा राजपत्र (असाधारण) दिनांक 11 जनवरी, 2013 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./(पी.के.एल.–II/ए.पी.आर)/2013/147, दिनांक 11 जनवरी, 2013 द्वारा अधिसूचित अलीपुर के अंतिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तो सहित, जो अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्र को लागू की जानी प्रस्तावित है, में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:–

संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./(पी.के.एल. – II/ए.पी.आर.)/2013/147, दिनांक 11 जनवरी, 2013 में,–

I अनुबन्ध–क में,–

(i) "(ix) भूमि उपयोग प्रस्ताव" शीर्ष में, प्रथम पैरा के स्थान पर, निम्नलिखित पैरा प्रतिस्थापित किया जाएगा अर्थात्:–

"68486 हैक्टेयर का क्षेत्र 85 व्यक्तियों प्रति हैक्टेयर के कुल घनत्व से शहरी क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है।"।

(ii) 'भूमि उपयोगों का विवरण' शीर्ष में, "1 रिहायशी क्षेत्र" उप–शीर्ष में,– प्रथम पंक्ति में, ", 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के प्रस्तावित घनत्व से प्रस्ताव किया गया है।" चिह्न, अंकों तथा शब्दों, के स्थान पर, निम्नलिखित शब्द तथा अंक प्रतिस्थापित किए जाएंगे, अर्थात् : –

"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पालिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

II अनुबन्ध ख में, अंचल विनियम में,–

(1) 'II परिभाषाएं' उप–शीर्ष में,–

(i) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगाा, अर्थात्:–

'(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित; ' ;

(ii) खण्ड (ग) के बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:–

'(ग -क) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017; ' ;

(iii) खण्ड (ज) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(ज) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के प्लाट क्षेत्र द्वारा कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :–

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र} \times 100}{\text{प्लाट क्षेत्र}}$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, स्टिल्ट क्षेत्र (खुला) केवल पार्किंग/पैदल यात्री के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुंच के साथ या के बिना छत, सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन, क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा :

परंतु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट, वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा :

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;';

(iv) खण्ड (ञ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

'(ञ)"वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;';

(v) खण्ड (थ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(थ) "अटारी" से अभिप्राय होगा, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;';

(vi) खण्ड (न) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(न) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती मंजिल और ऊपरी मंजिल स्तर 2.3 मीटर से कम नहीं होगा;';

(vii) खण्ड (य क) में, व्याख्या (3) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या रखी जाएगी, अर्थात्:–

"(4) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होगी;';

REAL ARCH 9467093464

(2) 'VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर' उपशीर्ष में, खण्ड (1) तथा (2) के स्थान पर, के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी ।";

(3) 'VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण' उप–शीर्ष में, पैरा (3) के बाद, निम्नलिखित पैरा रखा जाएगा, अर्थात्:–

"(4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरूद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।";

(4) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार' उप–शीर्ष में, खण्ड (2) और (3) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात् :–

"(2) रिहायशी और वाणिज्यिक विकास के लिये वर्ग आवास कॉलोनी, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड, समय–समय पर, अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा–विनिर्दिष्ट होगा।";

(5) 'XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र/ऊँचाई और आयतन' उप–शीर्ष में, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"विशिष्ट प्लॉट/ स्थान पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/ नियमों तथा/या ऐसे प्लाट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी। ";

(6) 'XV भवनों की अगली और पिछली ओर तथा भुजा की ओर भवन पंक्ति' उप–शीर्ष में, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।";

(7) 'XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण' उप–शीर्ष में, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

""जहां कहीं वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता हैं तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";

(8) 'XVIII सघनता' उप–शीर्ष में, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।"

REAL ARCH 9467093464

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरूण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT

URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

AND

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 10th May, 2018

No.CCP(NCR)/DDP(PKL-II/APR)/2021/2018/ 1353.— In exercise of the powers conferred by sub-section (5) of section 346 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994), and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP(PKL-II/APR)/2021/2016/3229, dated the 29th November 2016, the Governor of Haryana hereby publishes the following amendments in the Final Development Plan 2021 AD, Alipur, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/ FDP(PKL-II/APR)/2013/147, dated the 11th January, 2013 and published in the Haryana Government Gazette(Extra-ordinary), dated the 11th January, 2013 alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure B, namely:-

AMENDMENT

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/ FDP(PKL-II/APR)/2013/147, dated the 11th January, 2013,-

I. In Annexure- A,-

(i) under the heading "(x) LAND USE PROPOSALS", for the first para, the following para shall be substituted, namely:-

"An area of 684.86 hectares has been proposed as urbanisable area with the gross town density of 85 persons per hectare.".

(ii) under the heading "DESCRIPTION OF LAND USES", under sub-head "(1) RESIDENTIAL AREA", in the 2nd line, after the words "have been proposed" the sign (.) shall be inserted, and for the words, sign and figure "with proposed density of 250 persons per hectare." the following words, sign and figure shall be substituted, namely:-

"Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector"

2. In Annexure- B-(1) under sub head II –"Definitions",-

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

(a) "approved" means approved by the competent authority;

(ii) after clause (c), the following clause shall be inserted, namely:-

'(ca) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;'

(iii) for clause (h), the following clause shall be substituted, namely:-

'(h) "Floor Area Ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$FAR = \frac{\text{total covered area x100}}{\text{plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking / pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR;'

Provided, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;';

(iv) for clause (j), the following clause shall be substituted, namely:-

'(j) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;';

(v) for clause (q), the following clause shall be substituted, namely:-

'(q) "Loft" shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;';

(vi) for clause (t), the following clause shall be substituted, namely:-

'(t) "mezzanine floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;';

(vii) in clause (za), after Explanation (3), the following explanation shall be inserted; namely:-

"(4) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;";

(2) under sub head VII "Sectors to be developed exclusively through Government enterprises",-

for the existing clause (1) and (2), the following clause shall be substituted, namely:-

" Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.";

(3) under sub head VIII, "Land reservations for major roads", after clause (3) the following clause shall be added, namely:-

"(4) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.";

(4) under sub head XIII, "Minimum size of plots for various types of buildings", for the existing clause (2) and (3), the following clause shall be substituted, namely:-

"(2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.";

(5) under sub head XIV – "Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.";

(6) under sub head XV –"Building lines in front and rear of buildings", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.";

(7) under sub head XVI- "Architectural control", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.";

(8) under sub head XVIII,"Density", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector."

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

56266—C.S.—H.G.P., Chd.

REAL ARCH
9467093464