Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 64-2018/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, APRIL 17, 2018 (CHAITRA 27, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांकः 17 अप्रैल, 2018

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) एफ.डी.पी.(पी.ए.एल.)/2031/2018/1063.– हरियाणा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप–धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र, दिनांक 07 अप्रैल, 2011 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./पी.ए.एल./2011/886, दिनांक 07 अप्रैल, 2011 द्वारा अधिसूचित पृथला के अंतिम विकास योजना, 2031 ए.डी. को आगे संशोधित करने का निम्नलिखित प्रारूप उन सभी व्यक्तियों की जानकारी के लिए प्रकाशित करते हैं, जिनके इससे प्रभावित होने की संभावना है।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, संशोधन प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों, यदि कोई हो, सहित जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, कार्यालय मुख्य संयोजक योजनाकार, सी0–3, हुड्डा कॉम्पलैक्स, प्रथम खंड, तृतीय तल, सैक्टर–6, पंचकूला, नगरपालिका की सीमा के बाहर के क्षेत्र के लिए लिखित रूप में किसी व्यक्ति से संशोधन प्रारूप के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, पर विचार करेगी।

संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./पी.ए.एल./2011/886, दिनांक 07 अप्रैल, 2011 में,–

1. अनुबन्ध–क में, "विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण" शीर्ष में, "1 रिहायशी" उप–शीर्ष में,–

(i) प्रथम पंक्ति में, "सैक्टर जनसंख्या घनत्व 120 व्यक्ति प्रति एकड़'' शब्दों तथा अंको का लोप किया जाएगा ;

(ii) द्वितीय पंक्ति में, "लगभग 87 व्यक्ति प्रति एकड़ प्रस्तावित किया गया है।" शब्दों तथा चिह्न के बाद, निम्नलिखित शब्द, चिह्न तथा अंक जोड़े 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, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित संघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

9467093464

2. अनुबन्ध ख में, अंचल विनियम में,—

(क) 'II परिभाषायें' 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 (ख) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगाा, अर्थात्:—

'(ख) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता 2017; ' ;

(iii) खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

'(घ) "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 :—

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

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाने यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, स्टिलट क्षेत्र (खुला) पार्किंग तथा पैदल यात्री प्लाजा, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), छत के साथ या बिना पहुँच, अग्नि सीढ़ी, अलिंद / परिकोष्ठ, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के उपयोग के लिये, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगाः

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

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

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

(v) खण्ड (थ) में, व्याख्या 2 के बाद, निम्नलिखित व्याख्या रखी जाएगी, अर्थात्:—

"3 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;';

(vi) खण्ड (फ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

'(फ) "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;';

(vii) खण्ड (ब) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

'(ब) "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 (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;';

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

"सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सेक्टर 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 ।";

(ग) "VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण' शीर्ष में, खण्ड (3) के बाद, निम्नलिखित खण्ड जोड़ा जाएगा, अर्थात्:—

"(4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर 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।";

(घ) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लोटों का न्यूनतम आकार' शीर्ष में, खण्ड (2) मे, "वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है, 10 एकड़ होगा।" शब्दों, अंकों तथा चिह्न के स्थान पर निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न प्रतिस्थापित किये जाएगें, अर्थात् :–

"वर्ग आवास, कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड रिहायशी विकास के लिये समय–समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे।";

(ड.) 'XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार', 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।";

(च) 'XV भवनों की अगली और पिछली 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।";

(छ) '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 है, तो, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";

(ज) '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, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

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

HARYANA GOVERNMENT

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 17th April , 2018

No.CCP(NCR)/FDP/(PAL)/2031/2018/1063.— In exercise of the powers conferred by 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), the Governor of Haryana publishes the following draft further to amend the Final Development Plan 2031AD, Prithla notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP(NCR)/ FDP/(PAL)/2011/886, dated the 7th April, 2011 and published in the Haryana Government Gazette, dated the 7th April, 2011, for the information of all the persons likely to be affected thereby.

Notice is hereby given that the draft of amendments shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, as addressed to Chief Coordinator Planner(NCR) C-3, Huda Complex, 1st Block, 3rd Floor, Sector-6 Panchkula, for the area falling outside Municipal committee limit, from any person with respect to the Amendment in Final Development Plan, before the expiry of the period so specified.

REAL ARCH 9467093464

AMENDMENT

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/ FDP/(PAL)/2011/886, dated the 7 th April, 2011 namely:-

1. In Annexure- A, under the heading 'Description of land uses'

(i) under Sub-head "Residential", in the first line, the words and figure "with a density of approximately 120 persons per acres" shall be omitted.

(ii) under sub-head, "Residential", in the 3rd line after the sign "." the following words, figure and sign shall be added 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 and 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector."

2. In Annexure- B,

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

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

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

"(d) "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.

$$FAR = \frac{\text{total covered area x 100;}}{\text{Plot area}}$$

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, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that, 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 three square metres, it shall not be counted in FAR;

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

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

(v) in clause (q), after Explanation (2), the following Explanation shall be inserted, namely:-

"(3) 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;";

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

'(v) "Loft" 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;';

(vii) for clause (w), the following clause shall be substituted, namely:-

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

(b) 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.";

REAL ARCH 9467093464

(c) 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.";

(d) under sub-head XIII, – "Minimum size of plots for various types of buildings", "in clause (2), for the words and figure "The minimum area under group housing scheme will be 5 acres if it forms a part of licensed colony and 10 acres if it is developed independently", the words and sign "The area norms for group housing colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential development", shall be substituted;

(e) 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.";

(f) under sub-head XV –"Building lines in front and rear side 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.";

(g) 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.";

(h) 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 (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy and 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector."

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

REAL ARCH
9467093464

56199—C.S.—H.G.P., Chd.