Regd. No. CHD/0093/2015–2017

Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 194-2016/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, NOVEMBER 29, 2016 (AGRAHAYANA 8, 1938 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 29 नवम्बर, 2016

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) डी.डी.पी. – 2025/सिरसा/2016/3245. –हरियाणा नगर पालिका अधिनियम 1973, (1973 का हरियाणा अधिनियम 24), की धारा 203ग की उप धारा (2) तथा 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 11 फरवरी, 2004 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)एफ.डी.पी./एम.सी.ए.–I/2004/419, दिनांक 11 फरवरी, 2004 द्वारा अधिसूचित उचाना के अंतिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में संशोधन 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, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11–14, सैक्टर 4, पंचकूला, नगरपालिका की सीमा के भीतर के क्षेत्र के लिए तथा निदेशक, नगर नगरपालिका की सीमा के बाहर के क्षेत्र के लिए लिखित रूप में किसी व्यक्ति से संशोधन प्रारूप के संबंध में विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व, प्राप्त किये जाएं, पर विचार करेगी।

संशोधन प्रारूप

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)एफ.डी.पी./एम.सी.ए.–I/2004/419, दिनांक 11 फरवरी, 2004 में,–

I. अनुबन्ध–क में, "3 विकास प्रस्तावनाये' शीर्ष में,–

(i) पैरा "3.2 भूमि की आवश्यकता तथा भूमि उपयोग की प्रस्तावनायें" में, मद (ड.) के स्थान पर, निम्नलिखित मद प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्–

"(ड.) दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप

हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता आवासीय सैक्टर भी लागू होगी।";

(ii) "रिहायशी" उप शीर्ष, के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

'1 रिहायशी' 2101.5 हैक्टेयर का कुल रिहायशी खेत्र जो 2021 ई० में कुल नगरीय क्षेत्र का 53.64 प्रतिशत है,

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

II अनुबन्ध ख में, अंचल विनियम में,–

(क) 'II परिभाषायें' उप–शीर्ष में,–

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

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

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

'(ख-क) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2016; ' ;

(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 के विभाजन द्वारा प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :–

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

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर अनुमति, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाने यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, स्टीलट क्षेत्र (खुला) पार्किंग तथा पैदल यात्री प्लाजा, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), अनुमत आकार का खुला आंगन के उपयोग के लिये फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा;';

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

'(ड़)"वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट 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 है, 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 से कम नहीं होगा;';

(ख) 'VII सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर' उपशीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप–शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"VII केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टरः

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेसियों 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, पैरा (2) के बाद, निम्नलिखित पैरा रखा जाएगा, अर्थात्:–

"(3) व्यापार योग्य 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' उप शीर्ष में, पैरा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित पैरा प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

"(2) वर्ग आवास कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड रिहायशी विकास के लिये समय—समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम जो हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेन्सी द्वारा फलोट की जाती है तो वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिदिर्ष्ट घोषित अनुसार होगा";

(ड़) 'XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अर्न्तगत आंच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार' उप शीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :—

"XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अंतर्गत आंच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार

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 ओर पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति' उप शीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

"XV भवनों की अगली और पिछली ओर व भवन की ओर भवन पंक्ति :

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 के स्थान पर, निम्नलिखित उप—शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

"XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण'

"जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक हों, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2016 के खण्ड 29 के अन्तर्गत बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";

(ज) (अपपप) 'XVIII सघनता' उप—शीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

"XVIII सघनता :—

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

REAL ARCH

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

एस.एस. प्रसाद,
अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

9467093464

HARYANA GOVERNMENT

URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

AND

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 29th November, 2016

No.CCP(NCR)/DDP-2025/Sirsa/2016/3245.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 203(C) of the Haryana Municipal Act, 1973 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), the Governor of Haryana hereby publishes the following draft of amendments in the Final Development Plan 2021 AD, Sirsa, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/ FDP/SCA-1/2004/419, dated the 11th February, 2004 and published in the Haryana Government, Gazette, dated the 11th February, 2004, 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 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, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal Council limit and Director, Town and Country Planning Department, Haryana, S.C.O. No 71-75 (Second to Third Floor), Sector-17 C, Chandigarh for the area falling outside Municipal Council limit, from any person with respect to the draft of the amendment, before the expiry of the period so specified.

Draft of Amendment

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/ FDP/SCA-1/2004/419, dated the 11th February, 2004, -

1. In Annexure- A,-

(i) under the heading, "3.2 Land Requirement and Land use proposals", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

'(e) "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, Affordable Group Housing policy, Transit Oriented Development Policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.";

(ii) under sub head (1)- "Residential",-

(a) in the 2nd line, after the words "divided in sectors" the sign (.) shall be inserted; and

(b) for the words, sign and figure "with density of 250 persons per hectare. The density pattem arrived at is with a view to strike a balance between the aesthetics, social and functional values. therefore, only that part of the town which is densely populated, with a density of 400 persons per hectare is proposed to be decongested by suitable conservation development and brought to a viable figure of 250 persons per hectare.", the following words, figure and signs shall be substituted, namely:-

"Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% vaiation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awas Yojana 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 (b), the following clause shall be inserted, namely:-

'(ba) "Building Code" means the Haryana Building Code 2016;";

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

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

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

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room mumty, balcony, basement if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), open court yard of permitted size shall not be counted towards 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:-

REAL ARCH 9467093464

"(3) Not withstanding 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 inserted, 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 lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;';

(2) under sub head VII "Sectors to be developed exclusively through Government enterprises", for the existing clauses (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 sub-clause (2) the following sub-clause shall be added, namely:-

"(3) Benefit of tradable FAR, 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 clause (2), the following clause shall be substituted, namely:-

"(2) The area norms for group Housing Colony, shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential 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, FAR 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 29 of Haryana Building Code 2016.";

(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 Awas Yojana & Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.".

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

S.S. PRASAD,
Additional Chief Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

REAL ARCH 9467093464

54830—C.S.—H.G.P., Chd.