Regd. No. CHD/0093/2015–2017

Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 220-2017/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, DECEMBER 15, 2017 (AGRAHAYANA 23, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजन विभाग

अधिसूचना

दिनांक 15 दिसम्बर, 2017

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/ए.एम.बी./एफ.डी.पी./2017/2824.– 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)/ए.एम.बी/डी.डी.पी./2016/3231, दिनांक 29 नवम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/ए.एम.बी./एफ.डी.पी./2012/2916, दिनांक 06 सितम्बर, 2012 द्वारा अधिसूचित तथा हरियाणा राजपत्र (असाधारण), दिनांक 06 सितम्बर, 2012 में प्रकाशित अंतिम विकास योजना 2025 ए.डी., अम्बाला में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:–.

संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/ए.एम.बी./एफ.डी.पी./2012/2916, दिनांक 06 सितम्बर, 2012 में,–

1. अनुबन्ध–क में, "II. विभिन्न भूमि उपयोगों की अवस्थिति" शीर्ष में, "(I) रिहायशी" उप–शीर्ष में, पांचवी पंक्ति में, "अब 6,05,500 की अतिरिक्त जनसंख्या को लगभग 308 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के रिहायशी घनत्व पर समायोजित करना प्रस्तावित किया गया है।" शब्दों, अंकों तथा चिह्नों के स्थान पर, निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न प्रतिस्थापित किये जायेंगे, अर्थात्:–

"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 भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

2. अनुबन्ध ख में,–

(1) "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 बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:–

'(ख क) "भवन संहिता" 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 कुल अच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट के क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया 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, कैंटिलीवरड, अनुमत छत प्रोजेक्शनों, लिफ्ट कमरा, ममटी, बॉलकोनी, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण के लिए उपयोग किया गया है, केवल पार्किंग/पैदल प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित स्टिल्ट क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), टेरस पहुॅच सहित या के बिना, अग्नि सीढ़ी, परिकोष्ठ, पानी की टंकी , अनुमत आकार का खुला आंगन, फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा :

परन्तु शाफ्ट, फिसलनी, लिफ्ट वैल और स्टिल्ट से अगले तल तक सीढ़ियों के क्षेत्र को केवल, भूमि तल के साथ फर्श क्षेत्र अनुपात की ओर गिना जाएगा :

परन्तु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट का 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 (4) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या रखी जाएगी, अर्थात्:–

"5 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 होंगी;';

(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 के क्षेत्र का 1/2 (आधा) तक सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी मंजिल स्तर से 2.3 मीटर (स्पश्ट ऊँचाई) से नीचा नहीं होगा;';

(2) "VII केवल 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 :–

"केवल 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 ।";

(3) "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 लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।";

(4) "XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लोटों का न्यूनतम आकार'" शीर्ष में, विद्यमान खण्ड (2) और (3) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"(2) रिहायशी और वाणिज्यिक विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, 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 प्रारम्भ की जाती है, तो वर्ग आवास साईट का आकार स्कीम में यथा–विनिर्दिष्ट होगा।";

(5) "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। ";

(6) 'XV भवनों की अगली और पिछली 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 भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन 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 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 भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

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

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

REAL ARCH 9467093464

HARYANA GOVERNMENT

URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

AND

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 15th December, 2017

No. CCP (NCR)/AMB/FDP/2017/ 2824 .— 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 (7) 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)/AMB/DDP/2016/3231, dated the 29th November, 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendment in the Final Development Plan 2025 AD, Ambala notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No CCP(NCR)/AMB/FDP/2012/2916, dated the 6th September, 2012 and published in the Haryana Government, Gazette (Extraordinary), dated the 6th September, 2012, namely:-

Amendment

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR) /AMB/ FDP/2012/2916, dated the 6th September, 2012,-

1. In Annexure- A, under the heading, 'Location of Various land uses', under sub-head (i) "Residential", for the words and figures "Additional Population of 6,05,500 at a residential density of about 308 persons per hectare has been proposed." 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), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY). 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, 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, 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 in case the ventilation shaft area is more than 3 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 4, the following explanation shall be inserted, namely:-

"5 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;';

(2) under sub head VII "Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises", for the existing clause (1) and (2), the following sub-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.";

9467093464

(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 clauses (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.".

REAL ARCH
9467093464

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

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

55870—C.S.—H.G.P., Chd.