Regd. No. CHD/0093/2015–2017

Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 179-2017/Ext.] CHANDIGARH, THURSDAY, OCTOBER 12, 2017 (ASVINA 19, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 12 अक्तूबर, 2017

संख्या सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)एफ०डी०पी०–2021/पी०एन०/पी०सी०ए०/2017/2358.– हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का हरियाणा अधिनियम 16) की धारा 346 की उप धारा (7) 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.) एफ.डी.पी.–2021/पी.एन/पी.सी.ए./2016/3235, दिनांक 29 नवम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा हरियाणा राजपत्र (असाधारण) दिनांक 18 दिसम्बर, 2006 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./पी.एन./पी.सी.ए./2006/3936, दिनांक 18 दिसम्बर, 2006 द्वारा अधिसूचित पानीपत के अंतिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तो सहित अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. 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.एन./ पी.सी.ए./2006/3936, दिनांक 18 दिसम्बर, 2006 में,–

I. अनुबन्ध–क में, 'भूमि उपयोग का विवरण' शीर्ष में, "(1) रिहायशी" शीर्ष में,–द्वितीय पंक्ति में, "है, "सैक्टर की स्थिति को ध्यान में रखते हुए सैक्टर घनत्व 200 व्यक्ति से 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर प्रस्तावित की गई है। अधिकांश रिहायशी सैक्टर पुराने शहर के उत्तर–पूर्व में प्रस्तावित किये गये है तथा कुछ उत्तर–पश्चिम की ओर भी प्रस्तावित हैं। शहर के साथ लगने वाले सैक्टरों में आबादी का घनत्व अधिक रखा गया है, जबकि शहर से दूर वाले सैक्टर कम घनत्व वाली आबादी के लिए प्रस्तावित किये गये है ताकि कार्य और यात्रा का संबंध बना रहे।" शब्दों, चिह्नों तथा अंकों के स्थान पर निम्नलिखित शब्द, चिह्न तथा अंक प्रतिस्थापित किये जाएंगे, 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 तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में 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 सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 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 विभाजन द्वारा प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :–

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

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), 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 शाफ्ट क्षेत्र, शूटस, लिफ्ट, सीढ़ी को अगली मंजिल झुकाव से फर्श क्षेत्र अनुपात की तरफ भूमि तल पर केवल एक बार गिना जाएगाः

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

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

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

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

पूर्ण रूप से 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, पैरा (3) के बाद, निम्नलिखित उप पैरा रखा जाएगा, अर्थात्:–

"(4) 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' शीर्ष में, पैरा (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 जाएंगे, 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 के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अंतर्गत आच्छादित 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 और पिछली भवन पंक्ति' उप शीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"XV भवनों की अगली और पिछली भवन पंक्तिः

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 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 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 तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।"।

आनन्द 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 12th October, 2017

No. CCP(NCR)/FDP-2021/PN/PCA/2017/2358.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) 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)/ DDP-2021/ PN/PCA/2016/3235, dated the 29th November, 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendments in the Final Development Plan 2021 AD of Panipat, notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP (NCR)/FDP/PN/PCA/2006/3936, dated the 18th December, 2006 and published in the Haryana Government Gazette, (extra ordinary), dated the 18th December, 2006, alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B'.

AMENDMENT

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR)/FDP/PN/PCA/2006/3936, dated the 18th December, 2006 namely:-

1. In Annexure- A, under the heading 'DESCRIPTION OF LAND USES' under Sub-head (1) "RESIDENTIAL", in the second line, for the words, figures and sign "The sector density has been kept varying between 200-300 persons per hectare depending upon the locations of the sector. The residential sectors have been proposed mostly on the north-eastern side of the old town and to some extent towards North-West. However, lower density has been proposed in outer sector and higher density near the old town and

work places in order to maintain work journey relationship" 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. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector."

2. In Annexure- B, under sub head II "Definitions",-

1 (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 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 1/2 (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;';

II 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.";

III under sub head VIII, "LAND RESERVATIONS FOR MAJOR ROADS" after sub-para (2), the following sub-para shall be added, namely:-

"(3)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.";

IV under sub head XIII, – "MINIMUM SIZE OF PLOTS FOR VARIOUS TYPES OF BUILDINGS", "in para (2), for the figure and words "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;

V 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.";

VI 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.";

VII 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.";

VIII 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 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.

REAL ARCH
9467093464

55675—C.S.—H.G.P., Chd.