Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana
No. 22-2018/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, FEBRUARY 9, 2018 (MAGHA 20, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 9 फरवरी, 2018

संख्या सी०सी०पी० (एन.सी.आर.)/एफ० डी० पी० –2025/बी०सी०ए०/2018/391.– हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203ग 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.–2025/बी.सी.ए./2016/3305, दिनांक 07 दिसम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र दिनांक 03 मार्च, 1998 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) /बी.सी.ए./98/171, दिनांक 27 जनवरी, 1998 द्वारा अधिसूचित भिवानी के अन्तिम विकास योजना, 2025 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, निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:–

संशोधन

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/बी.सी.ए./98/171, दिनांक 27 जनवरी, 1998 में,–

I. अनुबन्ध–क में, 'प्रस्तावित भूमि उपयोग' शीर्ष में, "1 रिहायशी जोन" उप–शीर्ष में, द्वितीय पैरा में, अन्त में निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न 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 पॉलिसी तथा अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी।"।

II. अनुबन्ध ख में,

(1) "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 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 आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को विभाजित करते हुए 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, तहखाना या कोई फर्श, यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुंच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया, क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगाः

परंतु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन 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 (ड.) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

'(ड.)"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 (ण) में, स्पष्टीकरण 2 के बाद, निम्नलिखित स्पष्टीकरण जोड़ा जाएगा, अर्थात्:–

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

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

'(प) "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 (फ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

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

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

"(VI) 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 लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।";

(4) "XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार" उपशीर्ष में, विद्यमान खण्ड (2) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

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

(5) "XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निर्मित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार" उप शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"विशिष्ट प्लॉट/क्षेत्र 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 ओर और पिछली ओर भवन पंक्ति" उप शीर्ष के नीचे 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 के नीचे 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 64 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";

(8) "XVIII सघनता" उप–शीर्ष के नीचे विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थातः–

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

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 9th February, 2018

No.CCP(NCR)/FDP-2025/BCA/2018/391.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) 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)/FDP-2025/BCA/2016/3305, dated the 7th December 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendment in the Final Development Plan 2025 AD, Bhiwani, notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)BCA/98/171, dated the 27th January, 1998 and published in the Haryana Government Gazette, dated the 03rd March 1998, for Bhiwani alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B'.

REAL ARCH 9467893464

Amendment

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)BCA/98/171, dated the 27th January, 1998,-

1. In Annexure- A, under the heading: "PROPOSED LAND USE", under sub-head "RESIDENTIAL", in the 11th line, after the words and sign "the Meham-Bhiwani road." the following words, sign and figure 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. 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.*

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

   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 (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 (p), 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;';

   (2) under sub head VII "Sectors to be Developed Exclusively Through Government Enterprises",-

   (a) 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.";

(3) under sub head VIII, "Land Re servation-For Major Roads", after clause (v) the following clause shall be added, namely:-

"(vi) 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 building", "for clause (2), for the figure and words "The minimum area under group -housing scheme will be 5 acres if it forms part of a 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;

(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 side and rear of Building", 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.

REAL ARCH
9467093464