Regd. No. CHD/0093/2015–2017

Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No.200-2016/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, DECEMBER 7, 2016 (AGRAHAYANA 16, 1938 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 7 दिसम्बर, 2016

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.).डी.डी.पी./जी.पी./जी.जी.एन.–2031/2016/3297.— हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994, (1994 का हरियाणा अधिनियम 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 (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र (असाधारण) दिनांक 06 अक्टूबर, 2010 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) एफ.डी.पी./(जी.पी.)/जी.जी.एन./2010/3833, दिनांक 06 अक्टूबर, 2010 द्वारा अधिसूचित ग्वाल पहाड़ी के अन्तिम विकास योजना, 2031 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 अथवा सुझावों सहित यदि कोई हो, जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11–14, सैक्टर 4, पंचकुला, नगर निगम की सीमा के भीतर के क्षेत्र के लिए तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 71–75 (द्वितीय से तृतीय तल), सैक्टर–17 सी, चण्डीगढ़, नगर निगम 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./(जी.पी.)/जी.जी.एन /2010/3833, दिनांक 06 अक्टूबर, 2010 में,–

I. अनुबन्ध–क में, 'विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण' शीर्ष में, "1 रिहायशी" उप– शीर्ष " में, द्वितीय पंक्ति में, " यह लघु जनसंख्या वाली सामूहिक आवास सैक्टर के रूप में तथा 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर जनसंख्या घनत्व के आधार पर विकसित किया जायेगा, जिसमें स्थल पर 25 प्रतिशत से अधिक भूतल आच्छादित क्षेत्र नहीं रखा जायेगा।" शब्दों, अंकों तथा चिह्न के स्थान पर, निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न, प्रतिस्थापित किये जायेंगे, अर्थात्:–

"यह लघु जनसंख्या वाली सामुहिक आवास सैक्टर के रूप में जिसमें स्थल पर 25 प्रतिशत से अधिक भूतल आच्छादित क्षेत्र नहीं रखा जायेगा के आधार पर विकसित किया जायेगा। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना 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 परिभाषाऐं' उप–शीर्ष में, –

(i) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जायेगा, 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, 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 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 लिए उपयोग किए जाते हैं तो फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं 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 (थ) में,

(क) व्याख्या (1) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या जोड़ी जाएगी, अर्थात्:–

" (1 क) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुले क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।;";

(ख) व्याख्या (2) के बाद, निम्नलिखित व्याख्या जोड़ी जाएगी, अर्थात्:–

"(3) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, के अधीन अनुमोदित परियोजनाएँ 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 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 सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टरः–

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 ।";

REAL ARCH 9467093464

(ग) 'VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण' शीर्ष में, पैरा (3) में, अन्त में, निम्नलिखित शब्द जोड़े जाएंगे, अर्थात्:—

"व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुले क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता।";

(घ) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार' शीर्ष में, विद्यमान पैरा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित पैरा 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 जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट होगा।";

(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 अन्तर्गत 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 ओर पिछली ओर भवन पंक्ति" उप शीर्ष के स्थान पर, निम्नलिखित उप शीर्ष प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:—

"XV भवनों की अगली और पिछली 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 कहीं वास्तुकला सम्बन्धी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2016 के खण्ड 29 के अधीन 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 दर्शाई गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।"

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

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

HARYANA GOVERNMENT

URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

AND

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 7th December, 2016

No.CCP(NCR)/DDP/(GP)/GGN/2016/3297.— 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 (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 amendment in the Final Development Plan 2021 AD, Gual Pahari notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department Notification No. CCP(NCR)/FDP/(GP)/GGN/2010/3833, dated the 6th October, 2010 and published in the Haryana Government Gazette(Extra ordinary), dated the 6th October, 2010 for the information of all the persons likely to be affected thereby.

REAL ARCH 9467693464

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 Corporation 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 Corporation limit, from any person with respect to the draft of the amendment, before the expiry of the period so specified.

DRAFT AMENDMENT

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/FDP/(GP)/GGN/2010/3833, dated the 6th October,2010,-

I. In Annexure- A , under the heading: " Description of land uses," under sub-head, "1. Residential," in the 2nd line, for words, sign and figure, " These shall be developed as low density group Housing sectors with a density of 250 persons per hectare and with ground coverage not more than 25 % of the site area..", the following words, sign and figure shall be substituted, namely:-

"These shall be developed as low density group Housing sectors with ground coverage not more than 25 % of the site area . 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, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy. 20% Group Housing component policy shall 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 ;

'(bb) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2016;";

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

(a) after EXPLANATION (1), the following explanation shall be inserted, namely:-

"(1A) 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";

(b) after Explanation (2), the following explanation shall be inserted, namely:-

"(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 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;';

REAL ARCH 9467093464

(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”,-

(a) 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 sector.”;

(3) under sub head VIII, “Land Reservations for Major Roads”, in sub para (3), after the words and sign “whichever is less shall be allowed” existing at the end, the following words and sign shall be added, namely:-

“ 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 clause (2) , the following clause shall be substituted, namely:-

“ (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in 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 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, Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy. 20% of Group Housing component policy shall 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