HARYANA URBAN DEVELOPMENT AUTHORITY

Notification

The 11/12th December 08

No. Auth-2008/4205 . -- In exercise of the powers conferred by clause (d) of section 54 of the Haryana Urban Development Authority Act , 1977 (Act 13 of 1977) and with the prior approval of State Government conveyed vide memo. no. 7/5/2006-2TCP dated the 02.12.2008, the Haryana Urban Development Authority hereby makes the following regulations further to amend the Haryana Urban Development Authority (Erection of Buildings) Regulations, 1979, namely:-

1. These regulations may be called the Haryana Urban Development Authority (Erection of Buildings) Amendment Regulations, 2008.
2. In the Haryana Urban Development Authority (Erection of Buildings) Regulations, 1979 (hereinafter called the said regulation), in Part III, in Regulation-13, in para (a),-

I. under heading "(i) RESIDENDIAL", under sub-heading "Permissible FAR and Maximum Height:", before the first proviso, for the existing para and the table, the following para and the table shall be substituted namely:-

"The maximum permissible FAR and maximum permissible height on a plot of the size mentioned in column 1 of the table given below shall be as shown in columns 2 and 3 respectively:-

Site/category of plot	**Maximum permissible FloorArea Ratio (in percentage)**	**Maximum permissible height (in meters)**
(1)	(2)	(3)
6 Marla	145	12
10 Marla	145	12
14 Marla	130	12
1 Kanal	120	12
2 Kanal	100	12.”;

II. under the last para, the following provisos shall be added at the end, namely:-

"Provided that the maximum height of main building portion as well as in the ancillary portion in residential plots shall be 12.0 meters excluding the height of parapet. However, no change in the height shall be allowed on the plots which are governed by frame control. Also, in those residential plots in which the ancillary portion is up to the rear boundary wall, the height of portion beyond main building zone shall be 5.0 meters only.

"Provided further that the maximum plinth height allowed in residential plots shall be 1.2 meters. Construction of plinth above 1.2 meters shall not be compounded. In case of residential plots, governed by frame controls, the maximum plinth level shall be 0.45 meter or as kept in that row of plots by the Estate Officer with reference to slope of road. Ventilator/light for basement can be kept by sunken courts in front/ rear set backs subject to public health approval by the Estate Officer prior to construction."

3. In the said regulations,in regulation 20, after first proviso, the following provisos shall be added at the end, namely:**-**

"Provided further that over the front boundary wall of residential plots of Authority**,** above the permitted height of 3 feet 11 inches, railing/grille with poly carbonate/ fibre glass sheet covering of 2 feet 6 inches height shall be permitted. In case of rear boundary wall, beyond already permitted height of 6 feet (1.8 meters), railing/grilles of 2 feet 6 inches height with poly carbonate/ fibre glass sheet covering shall be permitted:

Provided further that the maximum width of gate shall be 3.50 meters:

Provided further that temporary porches of polycarbonate sheets/ fibre glass roof coverings on mild steel frames, shall be allowed in residential plots with the condition that these shall be open on sides in the driveway area within the plot. However, un-aesthetical structures with permanent material/tin/asbestos roofing shall not be allowed:

Provided further that bay windows in plots of 10 marla and above sizes of plots shall be allowed with the condition that such windows shall be kept free from any construction till at least 2 feet above plinth level. The maximum projection allowed in such windows shall be 2 feet 6 inches.".

4. In the said regulations, in regulation 32, the following provisos shall be added at the end, namely:-

"Provided that service stair in addition to main stair case shall be allowed. However, in case a spiral stair case is to be used as main stair case the width of tread shall not be less than 9 inches on any portion. In case, spiral stair case is to be used as a service stair case, the width of stair way shall not be less than 0.84 meters (2 feet 9 inches):

Provided further that lifts shall be permitted in residential plots. The height of lift room shall be exempted from the total height of the building, as per the provisions of National Building Code.".

-sd-

T. C. Gupta
Chief Administrator
Haryana Urban Development Authority,
Panchkula.

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

दिनांक–11/12.12.2008

संख्या अथो./2008/42045.– हरियाणा नगरीय विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1977 (1977 का अधिनियम 13) की धारा 54 के खण्ड (घ) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा उनके यादि कमांक 7/5/2006–2टी.सी.पी. दिनांक 02.12.2008 द्वारा सूचित राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से हरियाणा नगरीय विकास प्राधिकरण, इसके द्वारा हरियाणा नगरीय विकास प्राधिकरण (भवन निर्माण) विनियम,1979 को आगे संशोधित करने के लिए निम्नलिखित विनियम बनाते हैं, अर्थात् :–

1. ये विनियम हरियाणा नगरीय विकास प्राधिकरण (भवन निर्माण), संशोधन विनियम, 2008 कहे जा सकते है।

2. हरियाणा नगरीय विकास प्राधिकरण (भवन निर्माण) विनियम,1979 में विनियम, 13में, भाग III में, (i) "आवासीय" शीर्ष के नीचे, "अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात और अधिकतम ऊँचाई" के बाद, उप–शीर्षक में विद्यमान पैरा तथा तालिका के स्थान पर निमिन्नलिखित पैरा तथा तालिका प्रतिस्थापित की जायेगी अर्थात्ः–

"नीचे तालिका (1) में वर्णित एक आकार के भूखण्ड पर अधिकतम अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात और अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई कमशः खाना 2 तथा 3 में दर्शाए गये अनुसार होगी ।

भूखण्ड का प्रवर्ग/स्थल	अधिकतम अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात (प्रतिशत में)	अधिकतम अनुज्ञेय ऊँचाई (मीटरों में)
(1)	(2)	(3)
6 मरला	145	12
10 मरला	145	12
14 मरला	130	12
1 कनाल	120	12
2 कनाल	100	12.".

(ii)अन्तिम पैरा के नीचे, अन्त में, निम्नलिखित परन्तुक जोड़े जाएँगें अर्थात्ः–

परन्तु आवासीय भूखण्डों में मुंडेर की ऊँचाई को छोड़कर मुख्य भवन तथा इसके सहायक भाग की अधिकतम ऊँचाई 12 मीटर होगी । यद्यपि ऊँचाई में कोई भी परिवर्तन भूखण्ड जो ढ़ांचागत नियन्त्रण द्वारा शासित है पर अनुज्ञात नहीं होगा ।

उन आवासीय भूखण्डों में भी जिनके मुख्य भवन का सहायक भाग पिछली सीमा दीवार तक है, मुख्य भवन क्षेत्र के अतिरिक्त भाग की ऊँचाई केवल पांच मीटर होगी।

परन्तु यह और कि आवासीय भूखण्डों में अधिकतम पलिन्थ ऊँचाई 1.2 मीटर अनुज्ञात होगी ।1.2 मीटर ऊँचाई से ऊपर पलिन्थ का निर्माण कम्पाउंड नहीं होगा । ढांचागत नियन्त्रण में निर्दिष्ट आवासीय भूखण्डों के मामले में सड़क के ढ़लान के संदर्भ में सम्पदा अधिकारी द्वारा उस पक्ति में रखे गये भूखण्डों का अधिकतम पलिन्थ स्तर 0.45 मीटर होगा । तहखाने में हवा/रोशनी के लिए अगले तथा पिछले निर्धारित खुले भाग में निर्माण से पूर्व सम्पदा अधिकारी द्वारा जन– स्वास्थ्य के अनुमोदित के अध्याधीन संकन कोर्ट रखे जा सकते हैं। ” ।

3. उपरोक्त विनियमों में, विनियम 20 में, प्रथम परन्तुक के बाद अन्त में, निम्नलिखित परन्तुक जोड़े जायेंगे अर्थात्:–

“परन्तु यह और कि प्राधिकरण के आवासीय भूखण्डों की अगली सीमा दीवार 3 फुट 11 इंच अनुमत ऊँचाई से उपर बहु–कार्बोनेटी फाइबर ग्लास शीट से ढकी 2 फुट 6 इंच ऊँची रैलिंग/ग्रिल अनुमत होगी । पिछली सीमा दीवार के मामलें में 6 फुट 1.8 मीटर अनुमत ऊँचाई के अतिरिक्त बहु–कार्बोनेटी फाइबर ग्लास शीट से ढ़की 2 फुट 6 इंच रेलिंग/ग्रिल अनुमत होगीः

परन्तु यह और कि प्रवेशद्वार की अधिकतम चौड़ाई 3.50 मीटर होगीः

परन्तु यह और कि आवासीय भूखण्डों में इस्पात ढांचे पर बहु–कार्बोनेटी फाईबर ग्लास शीट से बनी अस्थाई पोर्च इस शर्त के साथ अनुज्ञेय होगी कि भू–खण्ड के प्रवेश क्षेत्र की तरफ खुली होगी । यद्यपि, स्थाई निर्माण सामग्री/टीन/एसबोटोस छतों से बनी असौन्दर्यपरक पोर्च का निर्माण अनुज्ञात नहीं होगा :

परन्तु यह और कि 10 मरला भूखण्डों तथा इस से अधिक भूखण्डों के आकार में बे–खिड़की इस शर्त के साथ अनुज्ञात होगी कि ऐसी खिडकी पंलिन्थ स्तर से उपर कम से कम 2 फुट तक किसी भी प्रकार के निर्माण से स्वतन्त्र रखी जाएगी । ऐसी खिड़कियों में अधिकतम 2 फुट 6 इंच का छज्जा अनुज्ञात होगा । ”।

4. **उक्त विनियमों में, विनियम 32 मे, अन्त में निम्नलिखित परन्तुक जोड़े जायेंगे, अर्थात्:–**

“परन्तु मुख्य सीढियों के अतिरिक्त सहायक सीढ़ी अनुज्ञात होगी । यद्यपि, घुमावदार सीढ़ियों का प्रयोग मुख्य सीढ़ियों के तौर पर किये जाने की स्थिति में ट्रेड की चौड़ाई किसी भी भाग में 9 इंच से कम नहीं होनी चाहिये । यदि घुमावदार सीढ़ियों का प्रयोग सहायक सीढ़ियों के तौर पर किया जाता है तो सीढ़ियों की चौड़ाई 0.84 मीटर (2 फुट 9 इंच) से कम नहीं होनी चाहियेः

परन्तु यह और कि आवासीय भूखण्डों में लिफ्ट अनुमत होगी । राष्ट्रीय भवन निर्माण नियम के उपबन्धों के अनुसार लिफ्ट कक्ष की ऊँचाई भवन की कुल ऊँचाई से छूट प्राप्त होगी । ” ।

(टी.सी.गुप्ता)
मुख्य प्रशासक
हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण