

HARYANA GOVERNMENT
TOWN & COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Directions

The 30th May, 2014

No. 11351.- In exercise of the powers conferred by section 9-A of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975), the Governor of Haryana hereby issues the following directions for the efficient administration of the said Act, in reference to the planned development of Low Density Eco- friendly colonies, namely:-

POLICY FOR PLANNED DEVELOPMENT OF LOW DENSITY ECO FRIENDLY COLONIES
THROUGH GRANT OF LICENCE UNDER ACT NO 8 OF 1975.

1. FOREWORD: It has emerged that planned development of low-density eco-friendly colony with a focus on eco-friendly design principles may be better option from the point of view of encouraging planned development and may go a long way in discouraging development of farmhouses in a sporadic manner in the agriculture zone. Thus the focus of such colonies/townships should be on incorporating the latest know-how of ecologically sensitive design norms, and accordingly, such cities may be termed as LOW DENSITY ECO FRIENDLY COLONY. Consequent to the establishment of this policy, the grant of CLU permission for farmhouses shall be discontinued in the Hyper and High Potential Zones. In the Medium and Low Potential Zones, since there would be much less potential for development of Low Density Eco-friendly colonies, the prevailing norms for grant of CLU permission for Farmhouses may continue.

2. PLANNING PRINCIPLES: These projects shall serve to be model projects based on ecologically sensitive principles of design and development. The broad principles that shall be followed for such projects are as follows:

- (i)** Ecologically sensitive norms and parameters shall be mandatory for such Low Density Eco-friendly colonies. This would enable establishment of demonstration projects for eco-friendly, sustainable urban development concepts, viz.,
 - a. Installation of solar farms aiming for meeting energy requirements of the colony through solar energy, in accordance with the technical parameters prescribed by the Director, on at least five percent of the area of the colony that shall be in addition to the five percent area reserved for open spaces;
 - b. Provision for integrated facility for storage, purification, distribution and recycling of storm-water aiming for no external source of water supply, minimum ground water extraction and zero run-off.
 - c. Provision for Sewage Treatment Plant along with recycling and independent distribution system for separately fulfilling the farming, flushing and domestic water requirements shall be provided;
 - d. Installation of a bio-gas plant aimed at fulfilling requirements for cooking gas and a compost plant for utilizing and recycling of all bio-degradable waste, in accordance with the technical parameters prescribed by the Director; and,
 - e. Restriction on the residential density of the colony to a maximum of 25 persons per acre.
 - f. Provision of cycle tracks, etc.
- (ii)** mandatory farming including floriculture and horticulture activity to be carried out on each plot, failing which penalty shall be imposed. Installation of Micro-irrigation facility for irrigation purposes shall be compulsory.
- (iii)** mandatory planting of at least 20 trees of indigenous variety along the edge of each plot.

- (iv) mandatory on-site/on-plot provision for meeting the housing needs of service personnel/ labour of each plot located in such colony.
3. **LOCATIONAL NORMS:** Any case which fulfills the following location norms can be considered for grant of licence for a Low Density Eco-friendly colony, without prejudice to the fulfillment of the provisions of Act/Rules:
- Grant of licence for establishment of Low Density Eco-friendly colony shall be considered in the Agriculture Zone of Development Plans at a minimum aerial distance of 500m from the existing urbanisable limit.
 - No such Low Density Eco-friendly colony shall be allowed in the Blocks notified by the Central Ground Water Board from time to time imposing restrictions on withdrawal of ground water.
 - The site should be in a compact block.
 - No such Low Density Eco-friendly colony shall be permitted in the area falling in 500m setback of any National Highway.
4. **AREA AND ACCESS NORMS:** The area norms for the purpose of the present policy shall be as follows:
- The **minimum area requirement** for establishment of such colony shall be 100 acres. There shall be no upper cap on the area. However, no additional licences in continuation of a licence already granted for such colonies shall be allowed unless the applicant has another chunk of at least 100 acres for which additional licence application can be submitted.
 - Access Parameters:** No internal road in the colony shall be of less than 12m width. Farming Plots provided in such colony shall be accessible through at least 12m wide road.
 - Plot Size:** The plot size permitted in such colony shall range from 1 acre to 2.5 acres.
 - Access to the Low Density Eco friendly colony:** The site should be accessible from a minimum 18 m wide existing road.
5. **PLANNING PARAMETERS: (i)** The following planning parameters shall be followed in case of individual farming plots provided in such Low Density Eco-friendly colony:

	Size of Plot	Main building of the dwelling unit.	Ancillary building of main dwelling unit.
(a) Site Coverage (Ground Coverage & FAR)	1 acre to 1.499 acre	As applicable to residential plot equivalent to 300 sqm	1 percent of the farm land (not more than 40 percent of such ancillary building shall be used for labour / servant quarters)
	1.5 acre to 1.999 acres	As applicable to residential plot equivalent to 400 sqm	
	2 acres to 2.5 acres	As applicable to residential plot equivalent to 500 sqm	
(b) Height and Storey		12m height and three storey construction permitted.	4 Meters, single storey.
(c) Basement		Basement shall be permitted to the maximum extent of building footprint but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.	
(d)	A uniform building line shall be maintained across all farming plots and the zoned area for construction, which shall accordingly be fixed in the zoning plan.		

- (ii) Barbed wire fencing or hedges shall demarcate the individual plots, preferably. However, boundary walls may also be allowed. No swimming pool shall be allowed on any of the plots. No commercial exploitation of the sites, viz., usage as banquet hall/ party hall shall be allowed.

- (iii) Any such Low Density Eco-friendly colony can be developed as a gated community with a 6ft boundary wall around it.
- (iv) The saleable area permitted in such colony shall be limited to 80%, out of which 2% area can be designated for commercial purposes, and 4% for agro-based non-polluting service industries. Provision of agro-based service industry shall however not be mandatory.
- (v) Open Spaces shall be provided on at least 5% of the colony area. No utilities shall be allowed in such open spaces. Size of each open space pocket shall not be less than 1 acre.
- (vi) Apart from above, minimum 5% of the colony area designated as solar farms shall be mandatorily provided in such colonies. The technical parameters for the establishment of such Solar Farms shall be established in consultation with HAREDA.
- (vii) Integrated facility for storage, purification, distribution and recycling of storm-water aiming for no external source of water supply, minimum ground water extraction and zero run-off shall be provided. Such network shall also be integrated with Sewerage Treatment Plant for recycling of treated sewage. Dual Pipeline system for separately fulfilling the farming/ flushing and domestic water requirements shall be provided.
- (viii) Sites for establishment of Bio-gas plant and Compost Plant shall also be provided for which area norms shall be separately finalised by the department keeping into account technical parameters. Such sites shall, however, not be allowed in the area designated as Open Space or for Solar Farms.
- (ix) The plots in such colonies shall be sold only to individuals and not to companies/ Trusts etc.

6. APPLICABLE FEES & CHARGES:

- a. EDC at 10% of the rate prescribed for residential plotted colony shall be charged on such colonies.
- b. All other fees and charges, viz., scrutiny fees, licence fees, IDC, conversion charges, etc. shall be applicable at double the rates as prescribed for normal residential plotted colonies under the Act no 8 of 1975 and under Act no 41 of 1963, since nominal EDC is being recovered.
- c. An amendment of the Rules 1965 and Rules 1975 to the above effect shall be undertaken to incorporate the said provisions.

T.C.GUPTA

Principal Secretary to Govt., Haryana,
Town and Country Planning Department.

हरियाणा सरकार
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग,
निर्देश
दिनांक 30 मई, 2014

संख्या 11351.— हरियाणा नगरीय क्षेत्र विकास तथा विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8), की धारा 9 क द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेशों के योजनाबद्ध विकास के संदर्भ में उक्त अधिनियम के दक्ष प्रशासन के लिए निम्नलिखित निर्देश जारी करते हैं, अर्थात्:—

1975 के अधिनियम संख्या 8 के अधीन अनुज्ञप्ति देने के माध्यम से निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेशों के योजनाबद्ध विकास के लिए नीति

1. **प्रस्तावना :** यह प्रकट हुआ है कि पर्यावरण अनुकूल योजना सिद्धान्तों पर केन्द्रित सहित निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश का योजनबद्ध विकास, योजनाबद्ध विकास को प्रोत्साहित करने की दृष्टि से उत्तम विकल्प हो सकता है तथा कृषि जोन में छुट-पुट रीति में फार्मगृहों के विकास को नापसन्द के कारण अधिक समय लग सकता है। इस प्रकार ऐसे उपनिवेशों/नगरक्षेत्रों का केन्द्रित पारिस्थितिक रूप से संवेदी योजना मानकों की नवीनतम जानकारी को शामिल करने पर होना चाहिए, तथा तदनुसार, ऐसे शहरों को निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश के रूप में कहा जा सकता है। इस नीति की व्यवस्था के परिणामिक, अति तथा उच्च संभाव्य जोनों में फार्मगृहों के लिए सी0एल0यू0 अनुज्ञा देना बन्द करना होगा। मध्यम तथा निम्न संभाव्य जोनों में, चूंकि यहां निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेशों के विकास के लिए बहुत कम संभाव्य होगा, फार्मगृहों के लिए सी0एल0यू0 अनुज्ञा देने हेतु अभिभावी मानक जारी रह सकते हैं।

2. **योजना सिद्धान्त :** ये परियोजनाएं योजना तथा विकास के पारिस्थितिक रूप से संवेदी सिद्धान्तों पर आधारित आदर्श परियोजनाओं के रूप में काम करेंगी। विस्तृत सिद्धान्त जिनका ऐसी परियोजनाओं के लिए अनुसरण किया जाएगा वे निम्न अनुसार हैं:—

(i) पारिस्थितिक रूप से संवेदी मानदंड तथा पैरामीटर ऐसी निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेशों के लिए अनिवार्य हों। पर्यावरण अनुकूल, जारी रखने योग्य नगरीय विकास धारणा के लिए निदर्शन परियोजनाओं की स्थापना के योग्य बनाएगी, अर्थात् :

क. उपनिवेश के कम से कम पांच प्रतिशत के क्षेत्र पर निदेशक द्वारा विहित तकनीकी पैरामीटरों के अनुसार सौर उर्जा के माध्यम से उपनिवेश की अपेक्षित उर्जा को पूरा करने के उद्देश्य से सौर फार्म की स्थापना जो खुले क्षेत्रों के लिए आरक्षित पांच प्रतिशत क्षेत्र के अतिरिक्त होगा;

ख. जहां जल आपूर्ति, न्यूनतम भू-जल उत्खनन तथा शून्य बहाव का कोई बाहरी स्रोत नहीं के उद्देश्य के लिए वर्षा जल के भण्डारण, शुद्धिकरण, वितरण तथा रिसाईकलिंग के लिए समेकित सुविधा हेतु व्यवस्था करना।

ग. कृषि, प्रक्षालन तथा घेरलू जल आवश्यकताओं को पृथक रूप से पूरा करने के लिए रिसाईकलिंग स्वतन्त्र वितरण प्रणाली सहित मल-जल उपचार संयन्त्र की व्यवस्था मुहैया कराई जाएगी;

घ. निदेशक द्वारा विहित तकनीकी पैरामीटरों के अनुसार कुकिंग गैस तथा सभी बायो-डीग्रेडएवल अपशिष्ट के प्रयोग तथा रिसाईकलिंग करने हेतु कम्पोस्ट संयन्त्र की आवश्यकताओं को पूरा करने के उद्देश्य से बायो-गैस संयन्त्र की स्थापना; तथा

ड. अधिकतम 25 व्यक्ति प्रति एकड़ तक उपनिवेश के आवासीय सघनता पर प्रतिबन्ध;

च. साईकल ट्रैक इत्यादि की व्यवस्था।

(ii) प्रत्येक प्लॉट में कार्यान्वित की जाने वाली पुष्पोत्पादन तथा बागवानी क्रियाकलाप सहित अनिवार्य कृषि करना, जिसमें असफल होने पर शास्ति अधिरोपित की जाएगी। सिंचाई प्रयोजनों के लिए माईक्रो-सिंचाई सुविधा की स्थापना अनिवार्य होगी।

(iii) प्रत्येक प्लॉट के किनारे के साथ-साथ देशी किस्म के कम से कम 20 वृक्ष लगाना अनिवार्य है।

(iv) ऐसे उपनिवेश में अवस्थित प्रत्येक प्लॉट के सेवा कार्मिक/श्रमिक की आवास आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए स्थल पर/प्लॉट पर व्यवस्था अनिवार्य है।

3. **अवस्थिति मानक :** किसी मामले में जो निम्नलिखित अवस्थिति मानक पूरा करता है, को अधिनियम/नियमों के उपबन्धों को पूरा करने पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश के लिए अनुज्ञप्ति देने हेतु विचारा जा सकता है :

- i निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश की स्थापना के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान करना विद्यमान शहरीयोग्य सीमा से 500 मीटर की न्यूनतम एरियल दूरी पर विकास योजना के कृषि जोन में विचार जाएगा।
- ii किसी भी ऐसे निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश को समय-समय पर केन्द्रीय भू-जल बोर्ड द्वारा अधिसूचित ब्लॉकों में अनुज्ञात नहीं किया जाएगा, जिनमें भू-जल निकासी के प्रतिबन्ध लगाए गए हैं।
- iii स्थल सघन ब्लॉक में होना चाहिए।
- iv किसी भी ऐसे निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश को किसी राष्ट्रीय राजमार्ग की 500 दूरी मीटर (सेटबैक) में पड़ने वाले क्षेत्र में अनुमत नहीं किया जाएगा।
4. **क्षेत्र तथा पहुंच मानक:** वर्तमान नीति के प्रयोजन के लिए क्षेत्र मानक निम्न अनुसार होंगे :
- i ऐसे उपनिवेश की स्थापना के लिए **अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्र** 100 एकड़ होगा। यहां क्षेत्र में कोई भी ऊपरी शीर्ष नहीं होगा। तथापि, ऐसे उपनिवेशों के लिए पहले दी गई अनुज्ञप्ति की निरन्तरता में कोई भी अतिरिक्त अनुज्ञप्तियां तब तक अनुज्ञात नहीं की जाएंगी जबतक आवेदक के पास कम से कम 100 एकड़ का अन्य टुकड़ा नहीं है जिसके लिए अतिरिक्त अनुज्ञप्ति आवेदन प्रस्तुत किया जा सकता है।
- ii **पहुंच पैरामीटर :** उपनिवेश में कोई भी आन्तरिक सड़क 12 मीटर से कम चौड़ी नहीं होगी। ऐसे उपनिवेश में मुहैया कृषि प्लॉट कम से कम 12 मीटर चौड़ी सड़क के माध्यम से पहुंच योग्य होंगे।
- iii **प्लॉट आकार :** ऐसे उपनिवेश में अनुमत प्लॉट आकार एक एकड़ से 2.5 एकड़ तक की रेंज का होगा।
- iv **निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश तक पहुंच :** स्थल कम से कम 18 मीटर चौड़ी वर्तमान सड़क से अभिगम्य होगा।
5. **योजना पैरामीटर :** (i) ऐसे निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश में मुहैया व्यक्तिगत कृषि प्लॉटों की दशा में, निम्नलिखित योजना पैरामीटर का अनुपालन किया जाएगा :-

	प्लॉट का आकार	निवास इकाई का मुख्य भवन	मुख्य निवास इकाई का आनुषंगिक भवन
(क) स्थल आच्छादन (भू-आच्छादन तथा एफ.ए.आर.)	1 एकड़ से 1.499 एकड़	300 वर्गमीटर के समकक्ष आवासीय प्लॉट को यथा लागू	फार्म भूमि का एक प्रतिशत (ऐसे आनुषंगिक भवन के 40 प्रतिशत से अधिक का श्रमिक/नौकर क्वार्टर के लिए प्रयोग नहीं किया जाएगा)
	1.5 एकड़ से 1.999 एकड़	400 वर्गमीटर के समकक्ष आवासीय प्लॉट को यथा लागू	
	2 एकड़ से 2.5 एकड़	500 वर्गमीटर के समकक्ष आवासीय प्लॉट को यथा लागू	
(ख) ऊंचाई तथा मंजिल		12 मीटर ऊंचाई तथा तीन मंजिल निर्माण अनुमत	4 मीटर, एक मंजिल
(ग) तहखाना	तहखाना भवन फुटप्रिन्ट की अधिकतम सीमा तक अनुज्ञात किया जाएगा किन्तु तहखाने में शोचघर तथा स्नानघर अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।		
(घ)	एक रूप भवन रेखा निर्माण के लिए सभी कृषि प्लॉटों तथा जोन क्षेत्र के आरपार अनुरक्षित की जाएगी जो तदानुसार जोनिंग योजना में नियत की जाएगी।		

- (ii) कांटेदार तार, घेरा या बाड़ व्यक्तिगत प्लॉटों पर निर्धारित की जाएगी। तथापि, चार दीवारी भी अनुज्ञात की जा सकती है। कोई भी स्वीमिंग पूल किसी भी प्लॉट पर अनुज्ञात नहीं किया जाएगा। स्थल का कोई भी वाणिज्यिक उपयोग अर्थात् बैंकट हाल/पार्टी हाल के रूप में प्रयुक्त करना अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (iii) कोई ऐसा निम्न घनत्व पर्यावरण अनुकूल उपनिवेश इसके चारों ओर छह फुट की चार दीवारी सहित सामूहिक गेट के रूप में विकसित किया जाएगा।
- (iv) ऐसे उपनिवेश में अनुमत बिक्रीयोग्य क्षेत्र 80 प्रतिशत तक सीमित होगा जिसमें से 2 प्रतिशत क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए, तथा 4 प्रतिशत एग्रो-आधारित गैर-प्रदूषण सेवा उद्योगों के लिए निर्दिष्ट किया जा सकता है। तथापि, एग्रो आधारित सेवा उद्योगों की व्यवस्था अनिवार्य नहीं होगी।

- (v) खुले स्थान उपनिवेश क्षेत्र के कम से कम 5 प्रतिशत पर मुहैया कराया जाएगा। कोई भी उपयोगिता ऐसे खुले क्षेत्रों में अनुज्ञात नहीं की जाएगी। प्रत्येक खुले स्थान का आकार एक एकड़ से कम नहीं होगा।
- (vi) उपरोक्त के अतिरिक्त सौर फार्म के रूप में निर्दिष्ट उपनिवेश क्षेत्र का न्यूनतम 5 प्रतिशत अनिवार्य रूप से ऐसे उपनिवेशों में मुहैया कराया जाएगा। ऐसे सौर फार्म की स्थापना के लिए तकनीकी पैरामीटर हरेड़ा के परामर्श से स्थापित किए जाएंगे।
- (vii) जहां जल आपूर्ति, न्यूनतम भू-जल उत्खनन तथा शून्य बहाव का कोई बाहरी स्रोत नहीं, के उद्देश्य हेतु वर्षा जल का भण्डारण, शुद्धिकरण, वितरण तथा रिसाइकलिंग के लिए समेकित सुविधा मुहैया कराई जाएगी। ऐसे नेटवर्क को भी उपचारित मल-जल के रिसाइकलिंग के लिए मल-जल उपचार संयंत्र सहित समेकित भी किया जाएगा। कृषि/प्रक्षालन तथा घरेलू जल अपेक्षाओं को पृथक रूप से पूरा करने के लिए दोहरी पाईप लाइन प्रणाली मुहैया कराई जाएगी।
- (viii) बायो-गैस संयंत्र तथा कम्पोस्ट संयंत्र की स्थापना के लिए स्थल भी मुहैया कराए जाएंगे जिसके लिए क्षेत्र मानक तकनीकी पैरामीटरों को ध्यान में रखते हुए विभाग द्वारा पृथक रूप से पूर्ण किए जाएंगे। तथापि, ऐसे स्थल खुले स्थल के रूप में या सौर फार्म के लिए निर्दिष्ट क्षेत्र में अनुज्ञात नहीं किए जाएंगे।
- (ix) ऐसे उपनिवेशों में प्लॉट केवल व्यक्तिगत को बेचे जाएंगे तथा कम्पनियों/न्यासों इत्यादि को नहीं बेचे जाएंगे।

6. **लागू फीस तथा प्रभार :**

- क आवासीय प्लॉटिड उपनिवेश के लिए विहित दर का 10 प्रतिशत पर इ.डी.सी. ऐसे उपनिवेशों पर प्रभारित किए जाएंगे।
- ख सभी अन्य फीस तथा प्रभार, अर्थात् संवीक्षा फीस, अनुज्ञप्ति फीस, आई.डी.सी., परिवर्तन प्रभार इत्यादि दुगुनी दरों पर लागू होंगे जो 1975 के अधिनियम संख्या 8 के अधीन तथा 1963 के अधिनियम संख्या 41 के अधीन सामान्य आवासीय प्लॉटिड उपनिवेशों के लिए विहित है, चूंकि नाममात्र ई.डी.सी. वसूल की जा रही है।
- ग उपरोक्त प्रभाव के लिए नियम, 1965 तथा नियम 1975 में संशोधन कथित उपबन्धों को शामिल करने के लिए किया जाएगा।

दिनांक :
स्थान : चण्डीगढ़

टी.सी. गुप्ता
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।