



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 178-2022/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 30, 2022 (ASVINA 8, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 30 सितंबर, 2022

**संख्या सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/डी०डी०पी०/बेरी. 2041/2022/1663.**— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (5) तथा हरियाणा 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 तथा हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू किये जाने वाले प्रस्तावित तथा अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिये गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित बेरी की प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि प्रारूप विकास योजना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों यदि कोई हो, सहित, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, [मुख्य संयोजक योजनाकार (एन.सी.आर.)] द्वितीय तल, नगर योजना भवन, सेक्टर-18ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़, को संबोधित (नगरपालिका समिति की सीमाओं के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सेक्टर-4, पंचकूला नगरपालिका समिति की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए) को किसी व्यक्ति से लिखित में प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किए जाएं, विचार करेगी।

**ड्राईंग**

- 1 विद्यमान भूमि उपयोग योजना, बेरी ड्राईंग संख्या डी० टी० पी० (जे.एच.) 332/09, दिनांक 20 जुलाई, 2009 तथा प्रथम अक्टूबर, 2010 (हरियाणा राजपत्र में अधिसूचित डी.डी.पी. बेरी-2031 ए०डी० के साथ पहले ही प्रकाशित)
- 2 प्रारूप विकास योजना 2041 ए०डी० बेरी, ड्राईंग संख्या डी० टी० पी० (जे.एच.) 663/2022, दिनांक 11.03.2022

**अनुबन्ध 'क'**

नगरपालिका शहर बेरी के नियन्त्रित क्षेत्र के प्रारूप विकास योजना 2041 ए०डी० पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

**(I) पृष्ठभूमि :**

बेरी नगर जिला मुख्यालय झज्जर से 12 किलोमीटर की दूरी पर है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का नगर होने के कारण, इसके विकास की सम्भावना है। नगरपालिका समिति के गठन से पहले बेरी एक बड़ा गांव था। प्रथम नवम्बर, 1966 को हरियाणा बनने के बाद यह हरियाणा विधान सभा निर्वाचन क्षेत्र भी है। राज्य के प्रथम मुख्य मन्त्री डा० भगवत दयाल शर्मा इसी शहर से थे। यह महाभारत काल से पूर्व का एक ऐतिहासिक शहर है। शहर के बाहर प्रसिद्ध भीमे वरी मन्दिर स्थित है जो एक पाण्डव "भीम" की बहुत सी लोक कथाओं से सम्बंधित है। मन्दिर आस-पास के कई गांवों की भीड़ को आकर्षित करता है। बेरी भारत के बहुत बड़े पशु मेले को आयोजित करने के लिए जाना जाता है।

(3814)

बेरी झज्जर जिले की सबसे पुरानी नगर समितियों में से एक है। नगर पालिका समिति का गठन पंजाब नगर पालिका अधिनियम, 1884 के अधीन 1886 में किया गया था। बेरी नगरपालिका शहर की 1981 में 14067 की लघु जनसंख्या थी तथा अब 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी की जनसंख्या 18630 है। आगे, वर्ष 2010 में जिला झज्जर का उपमण्डल मुख्यालय के गठन के कारण यह मुख्य सेवा केन्द्र है। बेरी नगर में उप मण्डल अधिकारी (नागरिक) कार्यालय, तहसील कार्यालय, तथा न्यायिक अदालत की स्थापना भी की गई। योजनाबद्ध तरीके से नियमित शहरी विकास करने के दृष्टिगत हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)(जे.एच.)/बेरी/सी.ए./2009/180, दिनांक 03.02.2009 द्वारा विद्यमान बेरी शहर के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया।

## (II) आर्थिक अभिलक्षण :

बेरी नगर की पृष्ठभूमि मुख्य रूप से कृषि अर्थव्यवस्था प्रधान है। इस छोटे शहर का सेवा केन्द्र सीधा ग्रामीण भीतरी प्रदेश से सम्बन्धित होते हुए कृषि-सेवा-केन्द्र के रूप में प्रबन्ध करता है।

## (III) अवस्थिति तथा क्षेत्रीय परिवेश:

बेरी नगर मुख्य जिला सड़क 122 (झज्जर-बेरी-सड़क) पर अवस्थित है तथा यह नगर इस सड़क के पूर्व की ओर स्थित है। रोहतक इसके उत्तर में पड़ता है। यह दिल्ली से 55 किलोमीटर तथा रोहतक से 20 किलोमीटर की दूरी पर अवस्थित है।

## संयोजकता:

हवाई सम्पर्क :	दिल्ली (55 किलोमीटर) निकटतम हवाई अड्डा
सड़क सम्पर्क :	रोहतक (20 किलोमीटर), हिसार (95 किलोमीटर), भिवानी (35 किलोमीटर)
रेल सम्पर्क :	झज्जर (12 किलोमीटर), निकटतम रेलवे स्टेशन

नगर क्रमशः 76°- 34' पूर्वी देशान्तर तथा 28°- 42' उत्तरी अक्षांश पर अवस्थित है। नगर राज्य के अन्य मुख्य नगरों तथा पड़ोसी राज्यों से एक अच्छे सड़क नेटवर्क से जुड़ा हुआ है। यह समुन्द्री तल से 217 मीटर ऊँचाई पर स्थित है।

## (IV) भौगोलिक स्थिति तथा जलवायु:

बेरी पूर्वी मैदानों का एक हिस्सा है जो कि काफी उपजाऊ है। साथ वाले क्षेत्र में ढलान तथा भिन्नता इस क्षेत्र में तश्तरी जैसे गर्त के निर्माण के लिए जिम्मेवार है। नियन्त्रित क्षेत्र के पश्चिमी हिस्से में रेतीले टीले हैं। क्षेत्र में उपलब्ध मिट्टी दोमट तथा रेतीली दोमट हैं। नगर की जलवायु अभिलक्षणों में कड़ी गर्मी, ठण्डी सर्दी तथा केवल जुलाई, अगस्त तथा सितम्बर के तीन मास तक प्रतिबद्ध अल्प वर्षा में होती है। मई तथा जून वर्ष के सबसे गर्म मास होती हैं। गर्मियों के दौरान गर्म पश्चिमी हवाएं चलती हैं जो लू के नाम से जानी जाती हैं। जनवरी और नवम्बर के बीच वर्षा का औसत 443 एम.एम. दर्ज किया गया है।

## (V) अवसंरचना की उपलब्धता:

### (क) भौतिक अवसंरचना:

(i) **जल आपूर्ति:**— प्रारम्भ में बेरी नगरपालिका समिति ने अप्रैल 1993 तक जल की आपूर्ति का स्वामित्व रखा, जब हरियाणा सरकार ने इन कार्यों को एक राज्य स्तरीय एजेंसी, जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी विभाग को स्थानान्तरण कर दिया। वर्तमान में नगर में जल आपूर्ति के मामले में पर्याप्त उपयोगिता है। गोच्छी सड़क पर दो जल घर विद्यमान हैं। बेरी की जल आपूर्ति प्रणाली की मुख्य विशेषताएं निम्न प्रकार हैं:

जल स्रोत	:	झज्जर सब ब्रांच तथा जे.एल.एन. नहर।
जल स्रोत से दूरी	:	1.5 किलो मीटर।

जल अन्तग्राही बिन्दु से गुरुत्वाकर्षण प्रवाह द्वारा संग्रहण टैंकों तक आता है। पीने योग्य पानी की आपूर्ति के लिए नगर में दो जलघर हैं। नगर में नहर आधारित जल आपूर्ति प्रारम्भ की गई है, चूंकि नगर नीचा है और बाढ़ के लिए प्रणत है।

(ii) **मल जल तथा जल निकास:** नगर में कोई मल जल निकास प्रणाली नहीं है। गन्दा पानी खुले नालों में छोड़ा जाता है। बेरी नगर में जल भराव की समस्या है। बेरी नगर के दक्षिण ओर दक्षिण पूर्व में वजीरपुर लिंक ड्रेन बाढ़ के पानी की निकासी करती है।

बाढ़ग्रस्त क्षेत्र को साफ करने के लिए बेरी नगर के पश्चिम-उत्तर की ओर बागपुर लिंक ड्रेन विद्यमान है। सिचाई विभाग द्वारा भी नियमित रूप से पानी को निकाला जाता है।

(ख) **सामाजिक अवसंरचना:**— नगर में विद्यालयों की संख्या पर्याप्त है। इसमें एक सिविल अस्पताल तथा दो नर्सिंग होम हैं। यहां मन्दिर के पास एक खुला क्षेत्र है, जहां पशुओं का मेला लगता है। नगर के चारों ओर कुछ क्षेत्र बड़े-जोहड़ों से घिरा हुआ है। यहां कोई टारुन पार्क तथा स्टेडियम नहीं है। बेरी नगर इसके ग्रामीण पृष्ठभूमि के लिए एक मुख्य सेवा केन्द्र के रूप में ऊभर रहा है जैसा कि कृषि आधारित गतिविधियों से स्पष्ट है।

**(VI) समाजिक-आर्थिक अभिलक्षण:**

बेरी नगर की पृष्ठभूमि में मुख्य रूप से कृषि व्यवस्था का अधीन है। यह एक सेवा केन्द्र के रूप में कार्य करता है। यह सेवा केन्द्र एक छोटे नगर से होते हुए भी ग्रामीण पृष्ठभूमि से जुड़ा है जो मुख्य आवश्यक कृषि वस्तुओं का वितरण करने का एक कृषि सेवा केन्द्र के रूप में कार्य कर रहा है तथा जहां वेयरहाऊस, विपणन प्रक्रिया तथा भण्डारण सुविधाओं की सेवाएं हैं। यद्यपि यह शहरीकरण की ओर अग्रसर है फिर भी अधिकांश घरों में पशुओं का पालन करने के कारण अधिकांश निवासियों के रहने का तरीका तथा व्यवहार ग्रामीणों जैसा है।

बेरी को एक औद्योगिक नगर के रूप में नहीं समझा जा सकता। फिर भी, नगरपालिका क्षेत्र में कपास मिल तथा दाल मिल प्रसिद्ध उद्योग हैं। तथा दूसरे उद्योग ओटोमोबाईल, वर्कशॉप, रिपेयरिंग दुकान तथा कुछ सेवा उद्योग हैं। परम्परागत बाजार क्षेत्र से अलग वाणिज्यिक गतिविधियां वर्तमान शहर में एम. डी. रोड पर बाजार तथा दुकानें हैं। बेरी राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का भाग होने तथा इसके मजबूत सम्पर्क होने के कारण जिला झज्जर के सेवा नगर के रूप में उभरने की काफी संभावनाएं हैं।

**(VII) जनसांख्यिकी लक्षण तथा जनसंख्या प्रक्षेपण:**

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी नगर की कुल आबादी 18630 है। नगर की दशकवार जनसंख्या वृद्धि दर का विवरण निम्नानुसार है:

तालिका -1: दशकवार जनसंख्या

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	दशकवार विकास दर (प्रतिशत में)
1961	10,895	—
1971	12,674	16.32
1981	14,067	11.00
1991	15,205	8.00
2001	16,162	6.29
2011	18630	15.27
2021*	21737	16.67
2031*	27,982 अर्थात (28,000)	28.72
2041	41973 अर्थात 42000	50

नोट: \*प्रक्षेपित जनसंख्या को निर्दिष्ट करता है।

**प्रक्षेपित जनसंख्या :**

जनसंख्या के घनत्व का आंकलन, वाणिज्यिक, शैक्षणिक, सामाजिक तथा प्रशासनिक दायरों में बेरी नगर के भविष्य में वृद्धि तथा विकास को शासित करने वाले सभी कारकों को ध्यान में रखकर किया जाना है।

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी नगर की जनसंख्या विद्यमान निर्मित क्षेत्र 229 हेक्टेयर के साथ 18630 है। शहर में स्थापित विद्यमान शुगर मिल, नगर का ग्रामीण औद्योगिक आधार और औद्योगिक तथा वाणिज्य गतिविधियों में वृद्धि के साथ-साथ कृषि वर्ग, स्वभाविक विकास रूझान और प्रेरित विकास बढ़ने के कारण नगर की जनसंख्या में विचारणीय वृद्धि का अनुभव होगा। उपरोक्त को देखते हुए नगर की निम्नलिखित प्रक्षेपित जनसंख्या का संपादन करेगा:—

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर प्रतिशत (%)
2011*	18630	15.27 (%)
2021	21737	16.67 (%)
2031	27,982	28.72 (%)
2041	41973 अर्थात 42000	50 (%)

नोट: \* जनगणना 2011 के अनुसार

**(VIII) विद्यमान परिवहन नेटवर्क**

- विद्यमान प्रमुख जिला सड़क संख्या 122
- नजदीकी गाँवों को जोड़ने वाली विद्यमान सड़कें।

**(IX) नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:**

बेरी में 'बी' दर्जे की नगर पालिका सहित उपमण्डल मुख्यालय होते हुए बड़ी संभावना है। इसने पिछले दो दशकों के दौरान राजनैतिक महत्त्व अर्जित किया है। नगर का केवल राजनैतिक फेलाव ही नहीं, बल्कि क्षेत्र की सामाजिक, सांस्कृतिक गतिविधियों में अग्रणी रहा है। एक योजनाबद्ध तरीके से बाहरी विकास को विनियमित करने के दृष्टिगत, हरियाणा सरकार द्वारा विद्यमान बेरी नगर के चारों ओर (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उपधारा (4) के अधीन हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) जे.एच./बेरी/सी.ए./2009/180, दिनांक 03.02.2009 द्वारा नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया जा चुका है।

**(X) प्रस्तावनाएं:**

इस शहर के पूर्वी तरफ (लगभग 20 किलोमीटर की दूरी) में कुण्डली-मानेसर-पलवल (के. एम. पी.) द्रुतगामी मार्ग आने के कारण तथा रोहतक में औद्योगिक माडल टाऊनशिप, भारतीय प्रबन्धन संस्थान, होटल प्रबन्धन संस्थान, भारतीय फैशन डिजाईनिंग प्रबन्धन संस्थान की संस्थापन के कारण इस नगर में भूमि की मांग बढ़ी है। बेरी नगर की पृष्ठभूमि के लिए एक महत्त्वपूर्ण सेवा केन्द्र के रूप में उभरा है जो कि कृषि आधारित गतिविधियों से प्रमाणित है।

अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी-2013, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी - 2016 तथा दीन दयाल जन आवास योजना 2016 के कारण, बेरी के अन्तिम विकास योजना 2041 ए0डी0 को, 2041 ए0डी0 तक 42,000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या पर विचार करते हुए 78.62 पी.पी.एच. के सकल शहर घनत्व के साथ डिजाइन किया गया है।

**भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:**

शहर की नगरपालिका सीमा के भीतर प्रस्तावना एकीकृत तथा संयोजित विकास के लिए दर्शाई गई है। 2041 ए0डी0 तक प्रमुख भूमि उपयोग के विस्तार की प्रस्तावना नीचे दी गई है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	प्रतिशत
1.	रिहायशी	97.00	31.78
2.	वाणिज्यिक	28.50	9.34
3.	औद्योगिक	42.50	13.93
4.	परिवहन तथा संचार	55.00	18.02
5.	जन उपयोगिताएं	23.20	7.60
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग	21.00	6.88
7.	खुले स्थान (हरित पट्टियों सहित)	38.00	12.45
	<b>कुल</b>	<b>305.20</b>	<b>100</b>

कुल शहरीकरण क्षेत्र 305.20 हेक्टेयर  
विद्यमान निर्मित क्षेत्र 229.0 हेक्टेयर  
कुल योग 534.20 हेक्टेयर

**प्राकृतिक संरक्षण जोन (एन.सी.जैड.) और जल निकाय का विवरण**

क्रम संख्या.	क्षेत्र का नाम	प्राकृतिक संरक्षण जोन (एन.सी.जैड.) *
1	विद्यमान शहर	31.66 हेक्टेयर
2	शहरीकरण जोन	6.08
3	कृषि जोन	41.25 हेक्टेयर

\* (प्राकृतिक संरक्षण जोन, अंतिम रिपोर्ट के अनुसार परिवर्तन के अध्याधीन हैं।)

**XI भूमि उपयोग प्रस्तावनाओं का विवरण:-**

उपर दिए गए सभी भूमि उपयोगों का विद्यमान भूमि उपयोग तथा योजना महत्वों को ध्यान में रखते हुए उचित स्थान पर आबंटन किया है। प्रत्येक भूमि उपयोग का विस्तारित वर्णन इस प्रकार है:-

**(क) रिहायशी :**

वर्तमान में पुराना नगर बहुत संकुलित है। रिहायशी उपयोग के अधीन कुल क्षेत्र जिसमें सहायक तथा संबद्ध सुविधाएं जैसे विद्यालय, शॉपिंग केन्द्र, सामुदायिक सुविधाएं इत्यादि भी शामिल हैं, के लिए रिहायशी उपयोग के अधीन कुल क्षेत्र 97 हेक्टेयर प्रस्तावित है, जो अतिरिक्त जनसंख्या के समायोजन के साथ-साथ विद्यमान नगर के विसंकुलन का ध्यान रखेगा। रिहायशी सैक्टर-1 को वर्तमान वृद्धि रीति को ध्यान में रखते हुए झज्जर-महम मार्ग के पूर्वी तरफ प्रस्तावित किया गया है। 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 तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी। विकास योजना में प्रस्तावित रिहायशी क्षेत्र का कुछ भाग मिश्रित भूमि उपयोग रीति में स्थल पर किया जा चुका है।

विकास योजना में घनत्व को बढ़ाने के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित उपबंध किए गये हैं:-

- (1) हले से ही नियोजित/विकसित रिहायशी सैक्टरों में अतिरिक्त जनसंख्या की अपेक्षाओं को पाने हेतु अवसरचरणात्मक के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का प्रावधान किया जायेगा।
- (2) रिहायशी कॉलोनी/सैक्टरों में सड़को की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।
- (3) रिहायशी सैक्टरों/कालोनी को इस प्रकार से नियोजित किया जाएगा कि जिससे पार्क तथा खुले स्थानों का क्षेत्रफल कम से कम 2.5 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति अनुसार हो।

**(ख) वाणिज्यिक :**

नगर का विद्यमान वाणिज्यिक क्षेत्र लगभग 30 हेक्टेयर है। विद्यमान कमियों को ध्यान में रखते हुए तथा नगर की भविष्य में जरूरत हेतु सैक्टर 1 पार्ट में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए 28.50 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है (झज्जर-महम सड़क के साथ 150 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी प्रस्तावित की गई है)। विद्यमान अनाज मण्डी को विकास योजना में सैक्टर 2 में 20 हेक्टेयर भूमि समायोजित कर दिया है। प्रत्येक सैक्टर की स्थानीय वाणिज्यिक जरूरतों को स्थानीय शोपिंग केन्द्र विकसित करते हुए उन्हीं सैक्टरों में पूरा किया जायेगा।

**(ग) औद्योगिक:**

अवस्थिति, हवा की दिशा, उपलब्ध अवसरचरणा स्थालाकृति तथा जल निकासी को ध्यान रखते हुए लगभग 42.50 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक प्रयोजन के लिए आरक्षित किया गया है यह क्षेत्र सैक्टर 2 में दर्शाया गया है। औद्योगिक सैक्टर को झज्जर की तरफ झज्जर-महम-मार्ग के पूर्व की ओर प्रस्तावित किया गया है।

**(घ) परिवहन तथा संचार :**

परिवहन तथा संचार प्रयोजन हेतु 55 हेक्टेयर का क्षेत्र दर्शाया गया है। भविष्य में यातायात की मात्रा का ध्यान रखते हुए बेरी, मेहराना रोड के साथ लगते हुए बाहरी रोड पर बस स्टैन्ड स्थानांतरित किया जाना प्रस्तावित है, जो शहर की भीड़-भाड़ को कम करने में सहायक होगा। विद्यमान झज्जर-महम सड़क को दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ा करना प्रस्तावित किया गया है। बेरी शहर में से बाहरी वाहनों को गुजारने के लिए 45 मीटर चौड़ी बाहरी रोड बनाने की प्रस्तावना की गई है। झज्जर की तरफ झज्जर महम सड़क पर सैक्टर 3 में 9 हेक्टेयर की पाकेट परिवहन तथा संचार सुविधाओं के लिए रखी गई है,

**(ङ) सड़क प्रणाली:-** विद्यमान तथा भविष्य में बढ़ने वाली यातायात की समस्या को दूर करने के लिए एक सड़क जाल प्रणाली प्रस्तावित किया गया है:-

क्रम संख्या	किस्म	आरक्षित भूमि
1	वी.-1	विद्यमान सड़क को 60 मी० चौड़ा करते हुए दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित
2	वी.-1ए	विद्यमान चौड़ाई के साथ मौजूद सड़क
3	वी.-1बी	विद्यमान सड़क को 60 मी० चौड़ा करते हुए दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी दक्षिण तरफ बनाई जानी है।
4	वी.-2	45 मीटर बाहरी सड़क
5	वी.-3	30 मीटर चौड़ा सैक्टर विभाजन रोड
6	वी.-4	विद्यमान सड़क को 30 मीटर चौड़ा किया जाना है (आबादी को छोड़ते हुए)

**(च) जन उपयोगिताए :-**

भविष्य में नगर की मांग को पूरा करने के लिए विद्यमान सफाई तथा जल आपूर्ति प्रयाप्त मात्रा में नहीं है। नगर के उत्तर दिशा में बेरी-गोच्छी मार्ग पर दो जलघर विद्यमान है। 23.20 हेक्टेयर का क्षेत्र जन उपयोगिता प्रयोजन के लिए चिह्नित किया गया है। 3.30 हेक्टेयर माप का एक जलघर स्थल सैक्टर-1 में बाईपास के साथ प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर -1 तथा 2 में जल उपचार संयंत्र के पास विद्यमान बेरी नगर की उत्तर दिशा में विद्यमान महम झज्जर सड़क पर 2 हेक्टेयर भूमि विद्युत ऊर्जा संयंत्र, उपघर इत्यादि के लिये आरक्षित है विद्यमान मल जल उपचार संयंत्र सहित 6.60 हेक्टेयर स्थल निकासी के लिए प्रस्तावित किया गया है और निपटान कार्यों सहित स्वच्छता स्थापना बेरी-दुबलधन मार्ग पर प्रस्तावित की गई है; बेरी मांगवा रोड पर 0.8 हेक्टेयर स्थल ठोस अपशिष्ट निपटान के लिए प्रस्तावित किया गया है।



**(छ) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:-**

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग के लिए 21 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। प्रस्तावित योजना में विद्यमान तहसील तथा उपमण्डल मजिस्ट्रेट कार्यालयों को सेक्टर 3 में समायोजित किया गया है।

**(ज) खुले स्थान :**

मन्दिर के साथ एक खुला स्थान है जहां पर पशु मेले का आयोजन किया जाता है। कुछ क्षेत्र शहर के चारों तरफ बड़े-बड़े तालाबों/जोहड़ों से घिरा हुआ है। कोई विद्यमान नगर पार्क तथा क्रीड़ा स्थल नहीं है। खुले स्थान के लिए 38.00 हेक्टेयर (हरित पट्टी सहित) भूमि प्रस्तावित की गई है। सेक्टर 1 में 20 हेक्टेयर क्षेत्र में क्रीड़ा स्थल, स्टेडियम, खेल का मैदान, पार्क और मनोरंजन के उपयोग के लिए प्रस्तावित की गई है। 30 मीटर की हरित पट्टी वी-1, वी-2 बी सड़क के साथ प्रदान की गई है। शहर में एक शमशान घाट पहले से विद्यमान है।

**(झ) कृषि अंचल:**

नियन्त्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र अर्थात् शहरीकरण योग्य क्षेत्र के सिवाय नियन्त्रित क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। यह अंचल, इस क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन विकास का विलोपन नहीं करेगा जैसे विद्यमान गांव के विस्तार, आबादी देह से संलग्न, यदि सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के रूप में या कृषि अंचल के रूप में क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए अनुषंगी तथा सम्बद्ध आवश्यक सुविधाओं के लिए प्रारंभ किया गया है।

**(य) प्राकृतिक संरक्षण अंचल :**

प्राकृतिक संरक्षण अंचल (एन.सी.जैड.) प्रमुख प्राकृतिक स्थल है, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 ए.डी. में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना गया है, जिसमें कृषि और बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी/वनीकरण सहित बागवानी तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं, जिनमें सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अधिक निर्माण नहीं हों, अनुमत है। प्राकृतिक संरक्षण अंचल की पहचान करने के लिए भूमि सत्यापन अभ्यास क्रियावित किए गए हैं जो अंतिम रूप देने के लिए विचाराधीन है; किसी स्थल को प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में अंतिम रूप दिए जाने के दशा में, प्राकृतिक संरक्षण अंचल के प्रावधान, योजना में दिए गए प्रस्तावों का ध्यान किए बिना उस क्षेत्र पर लागू होंगे।

**अंचल विनियम :**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों के लिए विधिक संतता को अंचल विनियमों, (अनुबन्ध ख) के समुच्च्य द्वारा लागू किया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग रूप का निर्माण करेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग के परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों तथा नियतन को अनुमत करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करते हुए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

**अनुबन्ध ख****अंचल विनियम:**

बेरी नगर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र में भूमि के संचालन करने वाले उपयोग तथा विकास, प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी0 टी0 पी0 (जे.एच.) 663/2022, दिनांक 11.03.2022 में दर्शाए अनुसार होंगे।

**I. सामान्य:**

- (1) बेरी नगर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को बेरी नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
- (2) इन विनियमों की आवश्यकता का विस्तार विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होगा और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और इनके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषायें:-****इन विनियमों में,-**

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;

- (ड.) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना को केन्द्रक बनाने के लिए विकसित और सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की मध्यम तथा बड़ी साफ्टवेयर कम्पनियों के उत्पन्न किए जाने के लिए उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, आकर्षक प्रतिवेशी और उच्च गति संचार पहुंच से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां किन्हीं विनिर्माण ईकाईयों को अनुमत नहीं किया जा सकता;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) 'झाईंग' से अभिप्राय है, झाईंग संख्या डी0 टी0 पी0 (जे.एच.) 663/2022, दिनांक 11.03.2022
- (ज) 'इको फ्रेंडली फार्म घर' का अर्थ है एक खेत के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर किसी प्रयोजन के लिए बनाया गया घर:
- (i) आवासीय प्रयोजन के लिए मुख्य आवासीय इकाई।
- (ii) सहायक उपयोग, निगरानी हेतु और आश्रित/नौकर आवास और फार्म/पशु शेड के लिए
- टिप्पणी :**
- (1) 'कृषि अंचल में इको फ्रेंडली फार्म घरों के प्रावधान' के संबंध में खण्ड XIX के अधीन दिए गए प्रतिबंधों (सीमाओं) द्वारा इको फ्रेंडली फार्म घर का विनिर्माण शासित होगा।
- (2) 'सहायक उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित प्रतिबंधों द्वारा शासित होगा।
- (झ) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ञ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से 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, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण के लिए प्रयुक्त, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा:
- परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वेल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल पर फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए केवल एक बार गिना जाएगा:
- परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र तीन वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;
- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति का प्रबंध करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी. एन. जी. स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी देने वाले स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/मुख्य सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सेक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के लिए आशयित हो; तथा
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए प्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भाँप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) '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;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/जे.ए.च/बेरी/सी.ए./2009/180 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र, जो दिनांक 03 फरवरी, 2009 को प्रकाशित हुई है।	03 फरवरी, 2009

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो अंतिम विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुंआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) 'नियमों' से अभिप्राय है, हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाये गये नियम;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र;

**व्याख्या:-**

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;



- (5) 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 होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाए गए नियम;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाए गए नियम

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक अंचल (संस्थागत)
- (vii) खुले स्थान
- (viii) कृषि अंचल
- (ix) जल निकाय/प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

### IV. सेक्टरों में विभाजन:-

उपरोक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी जाएगी।

### V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरा:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्यधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

### VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

### VII. केवल सरकारी उपकरणों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर:-

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों 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।

### VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	किस्म	आरक्षित भूमि
1	वी.-1	विद्यमान सड़क को 60 मी० चौड़ा करते हुए दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित
2	वी.-1ए	विद्यमान चौड़ाई के साथ मौजूद चौड़ाई
3	वी.-1बी	विद्यमान सड़क को 60 मी० चौड़ा करते हुए दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित
4	वी.-2	45 मीटर बहारी परिधीय सड़क
5	वी.-3	30 मीटर चौड़ा सैक्टर विभाजन सड़क
6	वी.-4	विद्यमान सड़क को 30 मीटर चौड़ा किया जाना है (आबादी को छोड़ते हुए)

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां कहीं भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) 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।

#### IX. विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

- (1) विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हो, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी;
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे; तथा;
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:-
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

#### X. अननुरूप उपयोग बन्द करना:-

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

#### XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

विनियम IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

#### XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल:-

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक -

- (i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

### XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार:-

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार
(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों 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 योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

### XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:-

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लाट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

### 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।

### XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

### XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु-

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- (ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आबंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, नियमों के अधीनयथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या:-** विनियम में शब्द "क्रय" से अभिप्राय है; पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में, कोई कमतर अधिकार नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 के तहत रक्षा संस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

**XVIII. सघनता:-**

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

**XIX. कृषि क्षेत्र में इको फ्रेंडली फार्महाउस का प्रावधान:**

कृषि क्षेत्र में विकास योजना के शहरीकरण योग्य क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी से अधिक पर्यावरण के अनुकूल फार्महाउसों को निम्नलिखित मापदंडों पर अनुमति दी जाएगी।

**(i) स्थल अच्छादन**

क्रम संख्या	फार्म हाउस का क्षेत्र	मुख्य आवासीय इकाई			सहायक भवन (मुख्य इकाई के अलावा)
		अधिकतम अनुज्ञेय स्थल अच्छादन का 10 प्रतिशत	अधिकतम अनुज्ञेय एफ.ए.आर.	अधिकतम अनुज्ञेय ऊंचाई	
1	1.0 से 2.0 एकड़	8 प्रतिशत	0.12	11 मीटर	150 वर्गमीटर की अधिकतम सीमा के साथ फार्म हाउस के कुल क्षेत्रफल का एक प्रतिशत (एक मंजिला 4 मीटर ऊंचाई तक)
2	2.0 से ऊपर	800 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर		

नोट : फार्म हाऊस में केवल एक आवासीय इकाई को स्वीकृत किया जाएगा।

- (ii) **दूरी:** कम से कम 15 मीटर पीछे की ओर व अन्य सभी तरफ 6 मीटर सेट करना अनिवार्य होगा।
- (iii) **पहुंच सड़क:** 6 करम (33 फीट) चौड़ा राजस्व रास्ता या स्वयं निर्मित रास्ता ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को दान किया गया।
- (iv) इको फ्रेंडली फार्महाउस के लिए अन्य सरकारी मानदंड विभाग की नीति दिनांक 17.09.2021 अनुसार समय-समय पर संशोधित होंगे।

**XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-****(i) अवस्थिति :-**

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।
- (ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

**(ii) आकार :-**

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

**(iii) विविध:-****I. पार्किंग:-**

पार्किंग, समय-समय पर यथा संशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

**II. अन्य क्रियाकलाप:-**

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;

- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार, कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

#### XXI. संचार टावरों की स्थापना:-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा सशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

#### XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन क्रियाकलापों को भारतीय मानक आई.एस. 1893:2002, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार, विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय क्रियाकलापों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, समग्र शहरी विकास, घटना की उक्त तीव्रता की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा के लिए जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

#### XXIII. नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंटों के भट्टे:-

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

#### XXIV. विकास योजना में ढील:-

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्या और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

#### परिशिष्ट क

#### भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		टेलिग्राफ कार्यालय, दूरभाष केन्द्र आदि
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ



मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	760		जल निकाय/झील
800		कृषि भूमि	
	880		जलमग्न भूमि
1000		प्राकृतिक संरक्षण जोन	
			कृषि तथा बागवानी
			मत्स्य पालन
			वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पोधारोपण
			सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

### परिशिष्ट—ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी/स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी अंचल:

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ऑटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### II. वाणिज्यिक अंचल:

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज

- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड  
 (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा तथा आटो/रिक्शा स्टैंड  
 (xiv) नगर पार्क  
 (xv) संचार टावर  
 (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## III.

## औद्योगिक अंचल:

- (i) हल्के उद्योग।  
 (ii) मध्यम उद्योग।  
 (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग।  
 (iv) भारी उद्योग।  
 (v) सर्विस उद्योग।  
 (vi) भांडागार और भंडारण।  
 (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र।  
 (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड।  
 (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्यक्षीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टोरेन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज।  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्विड पेट्रोलियम गैस गोदाम।  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां।  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
3	नर्सिंग होम	250वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	50 प्रतिशत	1.50
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	50 प्रतिशत	1.50

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा

ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस388/पी.ए. (आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।

- (xv) संचार टावर।  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।  
 (xvii) धर्म-काँटा।  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या T	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणः-** वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

'विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचार जाएगा।

- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार, लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचलः

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग।  
 (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र।  
 (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन।  
 (iv) दूरभाष केन्द्र।  
 (v) प्रसारण केन्द्र।  
 (vi) दूरदर्शन केन्द्र।  
 (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिया।  
 (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।  
 (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड।  
 (x) संभार-तंत्र केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन।  
 (xi) धर्म-काँटा।  
 (xii) संचार टावर।  
 (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार।  
 (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।  
 (xv) कुल शुद्ध नियोजित क्षेत्र का 15 प्रतिशत सफेद, हरित और नारंगी औद्योगिक इकाइयों एक एकड़ का न्यूनतम क्षेत्र की स्थापना के लिए अनुमत है, जो अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 452/2021/87/4/2021-2टी.सी.पी. दिनांक 19.03.2021 के अनुसार है।

#### V. जन उपयोगितायें:

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं।  
 (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं।

- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं।
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस।
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल।

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना।
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें।
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें।
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर-वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि।
- (vi) संचार टावर।
- (vii) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (viii) ईंधन स्टेशन।
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII. खुले स्थान:

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान।
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि।
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर।
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र।
- (vii) संचार टावर।
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान।
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VIII. कृषि अंचल:

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन।
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर।
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बन्धनों के अध्यक्षीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस।
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग।
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो।
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र।
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन।
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा।
- (ix) बेतार केन्द्र।
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल।
- (xi) मौसम कार्यालय।
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप।

- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे।  
 (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।  
 (xv) शमशान और कब्रिस्तान।  
 (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।  
 (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र।  
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम।  
 (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से भिन्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े राजस्व रास्ते/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए:-

क. स्थल मानदंड		
अंचल	कृषि अंचल	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)
मध्यम संभावित क्षेत्र	हरी, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां 5 एकड़ तक	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
निम्न संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए परिवहन एवं संचार क्षेत्र और कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। यदि साइट परिवहन और संचार क्षेत्र में स्थित है, तो यह किसी भी प्रस्तावित 18/24 मीटर चौड़ी आंतरिक परिसंचरण सड़क या सेक्टर सड़क के साथ 12 मीटर चौड़ी सर्विस रोड से भी पहुँच योग्य होनी चाहिए। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानेमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।  
 (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंकवट हाल, लघु रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत



4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

(xxii) **बैंक्विट हाल:-**

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण:-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्विट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र।

(xxiv) संचार टावर।

(xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi) धर्म कांटा।

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैराज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
---	--	-----	---	---	---------------	------	---	------------

टिप्पण: 'वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे; 'विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xxviii) शिक्षण संस्थान।
- (xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।
- IX जल निकाय/प्राकृतिक संरक्षण अंचल**
- (i) कृषि तथा बागवानी;
- (ii) मत्स्य पालन;
- (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण;
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां
- X बिष्कुल निषिद्ध उपयोग:**  
उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

**परिशिष्ट-1**

**सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां**

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप  
पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टरमिनलस  
नैटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोड्यूल/अपग्रेड

- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**  
 हार्ड डिसक ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स  
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
 सी.डी.रोम ड्राइव  
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.  
 आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**  
 की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ.) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**  
 डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजैट  
 डेस्कजैट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाईन प्रिन्टर्स  
 प्लेटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**  
 हब्स  
 रूटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सन्ट्रैटर्स  
 ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) **सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :**  
 एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाय के अन्तर्गत :**  
 स्विच मोड पावर सप्लाय  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय
- (झ) **नेटवर्किंग / केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :**  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
 फाईबर केबल  
 कोपर केबल  
 केबल्स  
 कनेक्टर्स, टरमिनल ब्लाक  
 जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
 माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**  
 सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क  
 फ्लोपी डिस्क  
 टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.  
 रिबन्स

- टोनर्स  
इन्कजेट कारटेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स / आई.सी.  
डायोड्स / थाईरिस्टर / एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिस (ऑन / ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
प्लगस / सोकेट्स / रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स  
कनेक्टर  
माईक्रोफोन्स / स्पीकर्स  
फ्यूजिस
- (ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**  
टैलीफोन  
वीडियो फोन  
फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड  
टैली प्रिन्टर्स / टैलेक्स मशीन  
पी.ए.बी.एक्स. / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिस  
मोडम्स  
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
एन्टेना तथा मास्ट  
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन इत्यादि  
वी.एस.ए.टी.ज.  
वीडियो कोन्फोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट  
\* वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत
- (ड) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद / सेवायें जिनको :**
- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
  - संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
  - या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित)
- सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :
- सुदूर उत्पादन / विनिर्माण इकाइयां
  - कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
  - इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय
- निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :
- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
  - (ii) काल सेंटरज़
  - (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमेन्ट अथवा एनीमेशन
  - (iv) डाटा प्रोसैसिंग
  - (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना

- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) स्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अरुण कुमार गुप्ता,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरुण कुमार गुप्ता,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**  
**AND**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**

**Notification**

The 30th September, 2022

**No. CCP (NCR) /DDP/BERI-2041/2022/1663.**— In exercise of the powers conferred under sub-section (4) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and sub-section (5) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973, (24 of 1973), the Governor of Haryana hereby publishes the following Draft Development 2041AD for Beri, along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan 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, Town and Country Planning Department, Haryana (addressed to Chief Coordinator Planner (NCR), 2nd Floor, Nagar Yojna Bhawan, Plot No. 3, Sector 18, Chandigarh for the area falling outside Municipal Committee limit and Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11-14, sector-4, Panchkula, for the area falling within Municipal Committee limit, from any person with respect to this Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

**Drawings**

1. Existing land use plan, Beri drawing no. DTP (JH) 332/2009, dated the 20th July, 2009 and 1st October 2010. (already published with DDP-2031AD notified in Haryana Government Gazette on 02.01.2014).
2. Draft Development Plan - 2041 AD, Beri Drawing No. DTP (JH) 663/2022, dated the 11th March, 2022.

**ANNEXURE A**

**EXPLANATORY NOTE ON THE DRAFT DEVELOPMENT PLAN- 2041AD, BERI.**

**I. BACKGROUND:**

Beri town is 12 Kilometre away from the district head quarter Jhajjar. Being a town of National Capital Region, it has potential for its development. Beri town was a large village before the formation of the Municipal committee. It is also a Haryana Vidhan Sabha Constituency after the creation of Haryana on 1st November, 1966. The first Chief Minister of the State, Dr. Bhagwat Dayal Sharma was from this town. It is a historical town in existence from pre-Mahabharata period. The famous Bheemeshwari temple is situated on the out skirts of the town which is connected to many folktales relating to one of the Pandav 'Bhim'. The temple attracts large crowd from many surrounding villages. Beri also used to host the largest cattle fair of India.

Beri is one of the oldest Municipal Committees of Jhajjar District. The Municipal Committee was constituted in 1886 under the Punjab Municipal Act, 1884. Beri Municipal Town had a small population of 14,067 in 1981 and



now as per 2011 Census the Population of Beri is 18,630. Further, it is an important service centre owing to the formation of a sub divisional Head Quarter of Jhajjar District in the year 2010. SDO (Civil) office, Tehsil office and a Judicial Court has also been established in Beri town. With a view to regularize urban development in a planned manner, the Haryana Government had declared Controlled area around existing town of Beri vide Haryana Government Town and Country Planning Department, notification No.CCP (NCR)/JH/BERI/CA/2009/180, dated the 03rd February, 2009.

## II. ECONOMIC CHARACTERISTICS:

The hinter land of Beri town is primarily dominated by agricultural economy. The service centre of this small town having linkages with immediate rural hinter land caters as an agro-service centre.

## III. LOCATION AND REGIONAL SETTING:

Beri town is located on Major District Road 122(Jhajjar- Beri Raod) and the town lies towards the east of this road. Rohtak falls towards its north. It is located at a distance of 55 Kms. from Delhi and 20 Kms. from Rohtak.

Connectivity:

By Air : Delhi (55 KM ) nearest Airport

By Road : Rohtak (20 Km), Hisar (95 Km), Bhiwani (35 Km)

By Rail : Jhajjar (12 Km) nearest Railway Station.

The town is located at 76°-34' east longitude and 28°-42' north latitude respectively. The town is well linked with other major towns of the state and adjoining states by a good network of roads. It is situated at 217 meters above the mean sea level.

## IV. PHYSIOGRAPHY AND CLIMATE:

Beri is a part of the Eastern plains, which are quite fertile. The variation and slope of the adjoining area is responsible for the formation of a saucer like depression in the area. The western portion of the Controlled Area has sand mounds. Soils available in the area are loam and sandy loam. Climatic characteristics of the town include hot summers, cool winters and meager rainfall restricted only to three months of July, August and September. May and June are the hottest months of the year. Hot westerly winds known as loo blows during the summers. The average recorded rain fall between January and November is 443mm.

## V. AVAILABILITY OF INFRASTRUCTURE:

### (a) Physical Infrastructure:

- (i) **Water Supply:** Beri Municipal Committee initially owned the water supply till April 1993 when Government of Haryana transferred these functions to Public Health Engineering Department (PHED) a State level agency. Presently the town has adequate utility in terms of water supply. There are two existing water works on Gochhi road.. The salient features of water supply system of Beri are as follows:

Source of Water : Jhajjar Sub Branch & J.L.N Canal

Distance from Source of Water : 1.5 Km

The water from intake point comes to the storage reservoir by gravitational flow. The town has two water works for drinking water supply. The canal based water supply has been launched since the town is low lying and prone to floods.

- (ii) **Sewerage and Drainage:** The town has no sewerage system. The waste water is drained through open drain. The town Beri has water logging problem. Wazirpur link drain on the south and south East side of Beri town drain out the flood water.

Baghpur link drain exists on West-North side of Beri town to clear the flooded area. Dewatering is also done by Irrigation Department regularly.

### (b) Social Infrastructure:

The town has adequate number of schools. It has a Civil Hospital and two nursing homes. There is an open area near the temple where cattle fair is organized. Some area is covered by big ponds around town. There is no town park and stadium. Beri town is emerging as an important service centre for its rural hinterland as is evident from the agro based activities.

## VI. SOCIO – ECONOMIC CHARACTERISTICS:

The hinter land of Beri town is primarily dominated by agricultural economy. It acts as a service centre. The service centre of this small town having linkages with immediate rural hinter land caters as agro-service centre for the collection and distribution of agricultural goods and services with processing, marketing, ware housing and storage

facilities. Although the town is moving towards urbanization, yet behavior and living style of most of the residents give a rural look with rearing of animals in almost every household.

Beri may not be considered as an industrial town. However, the notable industries are of cotton and pulse mills within municipal area. The other industries are automobile workshops, repair shops and service industries. Commercial activity apart from the traditional bazaar area, is the market and shops in the existing town area on the Rohtak road. Beri being part of the National Capital Region and due to its strong linkage has great potential to emerge as a service town of Jhajjar District.

#### VII. DEMOGRAPHIC CHARACTER AND POPULATION PROJECTION:

Beri town had a total population of 18,630 as per Census 2011. The decade wise population growth rate of the town is as under:-

**Table-1: Decades wise Population**

Census year	Population	Decadal Growth Rate (%)
1961	10,895	--
1971	12,674	16.32
1981	14,067	11.00
1991	15,205	8.00
2001	16,162	6.29
2011	18,630	15.27
2021*	21,737	16.67
2031*	27,982	28.72
2041	41973 say 42000	50.00

Note: \* denotes projected population.

#### Projected Population:

The density of population has to be estimated with due regard to all the factors governing the future growth and development of the Beri town in the commercial, educational, social and administrative spheres.

The population of Beri town as per 2011 census is 18,630 with an existing built-up area of 229.00 hectares. Keeping in view the existing established sugar mill, rural industrial base of the town and increase in industrial & commercial activities coupled with increase in agricultural surplus, natural growth trend and induced development, the town will experience a considerable increase in the population. In view of the above the town will achieve projected population as follows:-

Year	Population	% Growth
2011*	18,630	15.27 %.
2021	21,737	16.67 % Projected
2031	27,982	28.72 % Projected
2041	41973 say 42000	50.00 % Projected

Note: \* As per 2011 census.

#### VIII. EXISTING TRANSPORTATION NETWORK:

- i. Existing M.D.R. No. 122
- ii. Existing Roads linking nearby villages.

#### IX. NEED FOR THE DECLARATION OF CONTROLLED AREA:

Beri being sub divisional headquarter with 'B' class municipality has a great potential. It has acquired political importance during last two decades. The town is not only spearheaded politically, but also has been in for front in social and cultural activities of the region. With a view to regulate urban development in a planned manner, Haryana Government has declared controlled area around the existing town of Beri vide Haryana Government notification No. CCP (NCR)/JH/BERI/CA/2009/180 published in Haryana Government Gazette, dated the 03rd February, 2009 under section 5(4) of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

#### X. PROPOSALS:

With coming up of the Kundli- Manesar- Palwal (KMP) Expressway in the vicinity (approximately 20 Kilometers away) towards east to this town and the setting up of Industrial model Township, Indian Institute of Management, Institute of Hotel Management, Indian Institute of fashion Technology at Rohtak, the demand of land in

this town has increased. Beri town is emerging as an important service centre for the rural hinterland as is evident from its agro based activities.

Due to the Affordable Group Housing Policy 2013, New Integrated Licensing Policy – 2016 and Deen Dayal Jan Awas Yojna –2016, the Draft Development Plan -2041AD, Beri has been designed with a gross town density of 78.62 PPH envisaging a projected population of 42000 persons by 2041 AD.

#### LAND USE PROPOSALS:

The proposal within the municipal limits has been shown for integrated and coordinated development of the town. The extent of major land use proposals upto 2041 AD, are given below:-

Serial number	Land use	Total Area in Hectare	Percentage
1	Residential	97.00	31.78
2	Commercial	28.50	9.34
3	Industrial	42.50	13.93
4	Transport and Communication	55.00	18.02
5	Public Utility	23.20	7.60
6	Public and Semi Public uses	21.00	6.88
7	Open spaces (including Green Belt)	38.00	12.45
<b>Total</b>		<b>305.20</b>	<b>100</b>

**Total Proposed Urbanisable Area 305.20 Hectares**

**Existing Built Up Area 229.00 Hectares**

**Grand Total 534.20 Hectares**

S.N.	Name of Area	Natural Conservation Zone*/Water Body
1	Existing Town	31.66 Hectare
2	Urbanisable Zone	6.08 Hectare
3	Agriculture Zone	41.25 Hectare

\*(Natural Conservation Zone is subject to change as per the final report).

#### (XI) DESCRIPTION OF LAND USES PROPOSAL:

All the above land uses have been allocated at proper place keeping in view the existing land use and the planning considerations. The detailed description of individual land use is as follows:-

##### (a) Residential:

At present the old town is very congested. The total area under the residential use inclusive of ancillary and allied facilities like schools, shopping centres, community facilities etc. has been proposed 97.00 hectares which shall take care of decongesting the existing town as well as accommodating the additional population. The residential area has been proposed in sector 1 and 3 on Jhajjar- Meham Road keeping in view the present trend of growth. The 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. Some part of the residential area proposed in the development plan already stands constructed at site in mixed land use manner.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in the Development Plan:

- (1) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/ developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (2) The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters.
- (3) The minimum area for parks /open spaces in a residential colony/ sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. meters per person.

**(b) Commercial:**

The existing commercial area of the town is approximately 30 hectare. Keeping in view the existing deficiencies and future need of the town 28.50 hectares of land has been reserved for commercial purpose in sector 1 Part (150 mtr. wide commercial belt has been proposed along Jhajjar-Meham Road) and in sector-2 (20 Hectare land reserved for Grain Market for agricultural marketing and allied activities). The local commercial need of each sector would be accomplished within that sector by developing local shopping centers.

**(c) Industrial:**

Keeping in view the location, wind direction, available infrastructure, topography and drainage an area of 42.50 hectares has been reserved for industrial purpose. This area has been earmarked in sector 2. The industrial sector has been proposed on the eastern side of Jhajjar-Meham Road towards Jhajjar.

**(d) Transport and Communication:**

An area of 55.00 hectares has been earmarked under transport and communication purpose. Keeping in view the future traffic volume, the Bus stand is proposed to be shifted on Beri-Mehrana road adjacent to Peripheral road, which will help in decongestion of the town. The existing Jhajjar-Meham road is proposed to be widened to 60 meter with 30 meter green belt on both sides. A peripheral road with a width 45 meter for diversion of heavy traffic passing through the town has been proposed. A pocket of 9.0 hectare has been kept for transport and communication facilities in sector -3 on Jhajjar-Meham Road towards Jhajjar.

**Road Systems:** To solve the existing and anticipated traffic problems in future a specific road network has been proposed:-

Serial number	Type	Land reservation
1	V-1	Existing Road to be Widened up to 60 mtr. with 30 mtr. Green Belt on Both Sides.
2	V-1A	Existing Road With Existing Width.
3	V-1B	Existing Road to be Widened up to 60 mtr. with 30 mtr. Green Belt Western Side.
4	V-2	45 mtr. Outer Peripheral Road.
5	V-3	30 mtr. Wide Sector Dividing Roads
6	V-4	Existing Road to be Widened up to 30 mtr. Beyond Existing Abadies

**(e) Public Utilities:**

The existing utilities of water supply and sanitation are not enough to meet the future requirement of the town. Two water works exist on Beri-Gochhi road towards northern side of the town. An area of 23.20 hectares has been earmarked for public utility purposes. A water works site measuring 3.30 hectares has been proposed along bypass in sector 1. The land of 2.0 hectares is reserved for Electric Power Plants, Sub-stations etc on existing Mehama-Jhajjar road, in the northern side of existing town beri near to Water Treatment plant, in sector-1 and sector-2. A site of 6.60 hectare including the existing Sewerage Treatment Plant has been proposed for Drainage and Sanitary installations including disposal works has been proposed on Beri-Dubaldhan Road. A site of 0.8 hectare has been proposed for solid waste disposal has been proposed on Beri-Mangawa Road.

**(f) Public and Semi Public:**

21 hectares of land has been reserved for public and semipublic uses. The existing Tehsil and Sub Divisional Magistrate offices have been accommodated in the plan proposals in sector 3 part.

**(g) Open spaces:**

There is an open area near temple where cattle fair is organized. Some area is covered by big ponds around the town. There is no existing town park & Stadium. 38.00 hectare (including green belt) of land has been proposed for open space. 20.00 hectare area has been proposed in Sector 1 for sports ground, stadium, play ground, parks, garden & recreational uses. A green belt of 30 mtr. has also been provided along V-1, V-1B road. A cremation ground already exists in the town.

**(h) Agricultural Zone:**

The rest of controlled area i.e. controlled area except urbanizable area has been designated as agricultural zone. This zone will however not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing villages, contiguous to abadi-deh if under taken as a project approved or



sponsored by the Government or other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of the area as an agricultural zone.

**(i) Natural Conservation Zone:**

Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan – 2021 AD, where activities like Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social Forestry/Plantation including afforestation and Regional Recreational Activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority are allowed. In order to identify the Natural Conservation Zone, the Ground Truthing exercises has been carried out, which is under consideration for finalization. In case, any site is finalized as Natural Conservation zone, then the provisions of Nature Conservation Zone will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

**Zoning Regulations:**

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce power control.

**ANNEXURE B**

**ZONING REGULATIONS**

Governing uses and development of land in the controlled area around Beri town as shown in Draft Development Plan Drawing No. DTP (JH)/663/2022, dated the 11th March, 2022.

**(I) General:**

1. These Zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the controlled areas around Beri town shall be called zoning regulations of the Draft Development Plan for Controlled Areas, Beri.
2. The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

**(II) Definitions:**

**In these regulations:-**

- (a) **‘Agro based Industries’** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **‘Approved’** means approved by the competent authority;
- (c) **‘Building Code’** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **‘Building rules’** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **‘Cyber City’** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **‘Cyber Park/Information Technology Park’** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **‘Drawing’** means Drawing No. DTP (JH) 663/2022, dated the 11th March, 2022.
- (h) **‘Eco-Friendly Farmhouse’** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Main dwelling unit, for residential purpose,
  - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

**Notes:-**

- (1) The construction of the eco-friendly farmhouse shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding ‘provision of eco-friendly farmhouses in agricultural zone’.
- (2) ‘Ancillary use’ shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.



- (i) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

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 and 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 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 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean 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;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

S. No.	Controlled Area and notification. Number	Material Date
1	Controlled Area, notified vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification no. CCP (NCR)/JH/Beri/CA/2009/180 published on the 03rd February, 2009.	3rd February, 2009

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'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;

- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) 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;
- (zb) **'Sector Density'** and **'Colony Density'** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **'Small Scale Industries'** means Industrial unit, which is registered as Small-Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **'Subservient to Agriculture'** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **'Act'**, **'Colony'**, **'Colonizer'**, **'Development Plan'**, **'Sector'** and **'Sector Plan'** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the Rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

**(III) Major land uses/zone:**

- (1) (i) Residential zone  
(ii) Commercial zone

- (iii) Industrial zone
  - (iv) Transport and communication zone.
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and semi-public zone
  - (vii) Open spaces
  - (viii) Agriculture zone
  - (ix) Water Bodies/Natural Conservation Zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

**(IV) Division into sectors:**

Major land uses mentioned at serial number (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

**(V) Detailed land uses within major uses:**

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

**(VI) Sectors not ripe for development:**

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

**(VII) Sectors to be developed exclusively through Government enterprises:**

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.

**(VIII) Land reservations for major roads:**

- (1) Land reservation for major roads marked in the drawing shall be as under:

Serial number	Type	Land reservation
1	V-1	Existing Road to be Widened up to 60 mtr. with 30 mtr. Green Belt on Both Sides.
2	V-1A	Existing Road With Existing Width.
3	V-1B	Existing Road to be Widened up to 60 mtr. with 30 mtr. Green Belt Western Side.
4	V-2	45 mtr. Outer Peripheral Road.
5	V-3	30 mtr. Wide Sector Dividing Roads
6	V-4	Existing Road to be Widened up to 30 mtr. Beyond Existing Abadies

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.
- (3) 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;

**(IX) Non-conforming uses either existing or having valid change of land use permission:**

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

- (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf.
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**(X) Discontinuance of non conforming uses:**

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

**(XI) The development to conform to sector plan and zoning plan:**

Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**(XII) Individual site to form part of approved layout or zoning plan:**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) The plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**(XIII) Minimum size of plots for various types of buildings:**

- (1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

Serial number	Land Use	Size
i.	Residential plot	50 Square meters
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters
v.	Local service industry plot	100 Square meters
vi.	Light industry plot	250 Square meters
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”

**(XIV) Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:**

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.



**(XV) Building lines in front and rear of buildings:**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**(XVI) Architectural control:**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code-2017.

**(XVII) Relaxation of agricultural zone:**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

**Provided that: -**

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** the word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under 'the Work of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

**(XVIII) Density:**

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.

**(XIX) Provision of eco-friendly farmhouse in agricultural zone:**

Eco-friendly farmhouses shall be allowed, beyond 500 metre distance from the urbanisable zone of Development Plan in agriculture zone on the following parameters:

**(i) Site coverage:**

Serial Number	Area of Farm House	Main Dwelling Unit			Ancillary Building (in addition to main unit)
		Maximum Permissible Ground Coverage	Maximum Permissible FAR	Maximum Permissible Height	
1	1.0 to 2.0 acre	8%	0.12	11 metre	1% of the total area of farm house with maximum limit of 150 square metre. (singlestorey upto 4 metre height).
2	Above 2.0 acre	800 square metre	1000 square metre		

Note: Only one dwelling unit will be allowed in the farmhouse.

- (ii) **Set back:** Minimum 15 metres set back at front and 6 metres on all other sides shall be mandatory.
- (iii) **Approach road:** 6 Karam (33 ft.) wide revenue rasta or self made rasta donated to gram panchayat/local authority.
- (iv) The other governing parameters for eco-friendly farmhouses shall be as per Department's policy dated 17.09.2021 as amended from time to time.

**(XX) Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities:****(i) Location**

- (a) Information Technology Industrial Units shall be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks shall be located either in Industrial Areas or Industrial Zone Residential Zone abutting on minimum 60 metres ROW sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

**(ii) Size**

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 50 Acres

**(iii) Miscellaneous****I. Parking**

- (a) Parking shall be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**II. Other Activities**

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

**III. The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.****(XXI) Setting up of communication towers:-**

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy justification of departments memo dated the 10th March, 2015 as amended from time to time.

**(XXII) Safety against Seismic Hazards:-**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**(XXIII) Brick kilns in controlled areas:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy /guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**(XXIV) Relaxation of development plan:-**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the Development Plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.



**APPENDIX A**  
**Classification of land uses**

<b>Main code</b>	<b>Sub code</b>	<b>Main group</b>	<b>Sub group</b>
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
<b>400</b>		<b>Transport and communication</b>	
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone exchanges etc
<b>500</b>		<b>Public utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	550		Solid waste sites
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	760		Water bodies/ lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
	880		Land under water
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone</b>	
			Agriculture and Horticulture
			Pisciculture
			Social Forestry, afforestation and
			Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**Appendix B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

**I. Residential Zone:**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

**II. Commercial Zone:**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

**III. Industrial Zone:**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry

- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 square metre	1000 square metre	2	50 square metre	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 square metre	2000 square metre	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas Godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	35 %	1.50
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	35 %	1.50
3	Nursing Home	250 square metre	500 square metre	2	Nil	50 %	1.50
4	Clinic	250 square metre	500 square metre	2	Nil	50 %	1.50

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc. 388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(ix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone:

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel stations and service garages
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas as per prevailing policies.
- (xv) 15% of the total Net Planned Area is allowed for setting up of industrial units of white, green and orange with minimum area of one acre, as per policy issued vide PSTCP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.452/2021/7/4/2021-2TCP dated 19.03.2021 as amended upto date

#### V. Public Utilities:

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including Sewage Treatment Plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

#### VI. Public And Semi-Public Uses Zone:

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly Non-commercial nature.
- (v) Land belonging to Defense.
- (vi) Communication towers.

(vii) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 square metres	1000 square metres	2	50 square metres	50 %	40%
2	Restaurants	1000 square metres	2000 square metres	2	10 %	30 %	150%

(viii) Fuel stations

(ix) Any other use, which the Government may in public interest may decide.

#### VII. Open Spaces:

(i) Sports ground, stadium and play grounds

(ii) Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.

(iii) Cemeteries, crematories etc.

(iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director

(v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.

(vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.

(vii) Communication Towers

(viii) Mela Ground, Multipurpose ground

(ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

#### VIII. Agriculture Zone:

(i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.

(ii) Village houses within Abadi-deh

(iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX

(iv) Afforestation development of any of the part for recreation

(v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.

(vi) Milk chilling station and pasteurisation plant

(vii) Bus Stand and railway station

(viii) Air ports with necessary buildings

(ix) Wireless stations

(x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director

(xi) Weather stations

(xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation

(xiii) Telephone and electric transmission lines and poles

(xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site

(xv) Cremation and burial grounds

(xvi) Fuel station and service garages

(xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.

(xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director

(xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defense Act, 1903' around Defense installations, if any, and minimum 30 feet wide revenue rasta/public road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:



<b>A. Siting norms</b>			
Serial No.	Zone	Agriculture zone	
		Within 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary).	Beyond 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
1	Medium potential zone	Green, white and orange category units upto 5 acres	Green, white and orange category units of any area.
2	Low potential zone	Green, white and orange category units of any area	Green, white and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>			
Medium and Low Potential Zone		Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in transport and communication zone & agriculture zone for industrial use. If, site is located in transport and communication zone it should also be approachable from any proposed 18/24 mts wide internal circulation road or 12mtr wide service road along the Sector road. However, in case industrial change of land Use permission stands granted on 5 Karam wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 Karam wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam in front of the applied site.	

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/ rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Sr. No.	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 square metres	1 acre	50 square metres	40%	40%
2	Restaurant	2000 square metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided that the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works (Building and Roads) Department if the site is located on scheduled road.

**(xxii) Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area: 2.5 acres Maximum area: 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Weighing Bridge

(xxvii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms

(xxviii) Educational Institutions (The parametres of educational institutions shall be as defined in the policy dated 26th June, 2020 and as amended upto date).

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

**IX. Water Bodies/Natural Conservation Zone:**

i. Agriculture and Horticulture.

ii. Pisciculture.

iii. Social Forestry / Plantations including afforestation.

iv. Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**X. Uses Strictly Prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

**APPENDIX -1****Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry****(A) Computing Devices including**

Desktop  
Personal Computer  
Servers  
Work-station  
Nodes  
Terminals  
Network P.C  
Home P.C.  
Lap-top Computers  
Note Book Computers  
Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)  
Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA  
SIMMs Memory  
DIMMs Memory  
Central Processing Unit (CPU)  
Controller SCSI/Array  
Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives  
RAID Devices and their Controllers  
Floppy Disk Drives  
C.D. ROM Drives  
Tape Drives DLT Drives/DAT  
Optical Disk Drives  
Other Digital Storage Devices

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

**(E) Printers and Output Devices including**

Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs  
Routers

- Switches
- Concentrators
- Trans-receivers
- (G) Software including**
  - Application Software
  - Operating system
  - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
  - Switch Mode Power Supplies
  - Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**
  - (related to IT Industry)
  - Fibre Cable
  - Copper Cable
  - Cables
  - Connectors, Terminal Blocks
  - Jack Panels, Patch Cord
  - Mounting Cord/Wiring Blocks
  - Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**
  - C.D.ROM /Compact Disk
  - Floppy Disk
  - Tapes DAT/DLT
  - Ribbons
  - Toners
  - Inkjet Cartridges
  - Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**
  - Printed Circuit Board/Populated PCB
  - Printed Circuit Board/PCB
  - Transistors
  - Integrated Circuits/ICs
  - Diodes/Thyristor/LED
  - Resistors
  - Capacitors
  - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
  - Plugs/sockets/relays
  - Magnetic heads, Print heads
  - Connectors
  - Microphones/Speakers
  - Fuses
- (L) Telecommunication Equipment including:**
  - Telephones
  - Videophones
  - Fascimile machines/Fax cards
  - Tele-Printers/Telex machine
  - PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Antenna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centers
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centers and
- (xv) Web-site Services.

ARUN KUMAR GUPTA,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.



