



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 208-2022/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, NOVEMBER 29, 2022 (AGRAHAYANA 8, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 29 नवम्बर, 2022

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जी.जी.एम.-एफ.एन.आर./एफ.डी.पी.-2031/2022/1973.- हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973, (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जी.जी.एम.-एफ.एन.आर./आर.डी.डी.पी.-2031/2022/852, दिनांक 18 मई 2022 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिये अनुसार निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित फरुखनगर के लिए अंतिम विकास योजना, 2031 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (जी) 1989/2010, दिनांक 30 दिसम्बर, 2010, (नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जी.जी.एम.-एफ.जी.आर./डी.डी.पी.-2031/2012/2660, दिनांक 21 अगस्त, 2012 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 21 अगस्त, 2012 को पहले ही प्रकाशित)।
2. फरुखनगर के आस पास नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (जी) 2578/2022 दिनांक 7 अक्टूबर, 2022.

अनुबन्ध क

फरुखनगर के नियंत्रित क्षेत्रों हेतु अन्तिम विकास योजना 2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

परिचय:

I. पृष्ठभूमि:

फरुखनगर, गुडगांव से लगभग 21 किलोमीटर की दूरी पर स्थित कस्बा है, जोकि आकृति में अष्टकोणिय है तथा जिसकी स्थापना महाराज फरुखसियर द्वारा नियुक्त राज्यपाल बालूच मुखिया द्वारा की गई थी, जिसके नाम पर संभाव्यतः इस

स्थान का नाम रखा गया था। फौजदार खान ने 1738 ए.डी. में नवाब का खिताब धारण किया तथा अंग्रेजों द्वारा इस क्षेत्र को हथियाने से पूर्व तक फर्रुखनगर के नवाबों ने शहर के इतिहास में महत्वपूर्ण भूमिका अदा की। नवाब द्वारा 1857 के विद्रोह में भाग लेने के कारण अंग्रेजों ने 1858 में इस सम्पदा को अपने अधिकार में ले लिया।

कस्बे के पुरातन भवनों में शीशे का महल अर्थात् 'शीश महल' तथा मुख्य दरवाजों का निर्माण 1733 ईस्वी में फौजदार खान द्वारा किया गया। शीश महल स्थानीय ऐतिहासिक आकर्षण के केन्द्रों में से एक है। यह मुख्य संरक्षित आयताकार स्मारक, दो मंजिला इमारत है, स्थानीय पत्थरों, स्लेटों तथा चूने से निर्मित है। इस महल के अन्दरूनी भाग को शीशे की उम्दा तथा विस्तृत कारीगरी से सजाया गया है जो कि दिल्ली के लाल किले में स्थित मुगल महल के समान है। शीश महल के परिसर के भीतर एक जेल है, जिसे यातना कक्ष के रूप में प्रयोग में लाया जाता था। दूसरे प्रमुख भवनों में जामा मस्जिद के नाम से एक मस्जिद तथा जाटों के अधिकार काल में तैयार पत्थरों की सीढ़ियों द्वारा बनाई गई अष्टभुजी बावड़ी/कुंआ है।

फर्रुखनगर से 5 किलोमीटर दूर गाँव मुबारिकपुर में बुद्धो माता का प्रसिद्ध मन्दिर भी है जहां प्रत्येक बुधवार को एक मेला लगता है।

II. जलवायु तथा स्थलाकृति:

कस्बे की स्थलाकृति तथा इसके साथ लगते क्षेत्र की सतह मुख्य रूप से समतल है, जिसमें उत्तर की ओर थोड़ा ढलान है। कस्बा तथा इसके इर्द गिर्द का क्षेत्र उपोष्ण कटिबन्धीय महाद्वीपीय जलवायु के अर्न्तगत आता है। इस क्षेत्र में वर्षा बहुत ही कम तथा मुख्यतः मानसून ऋतु में ही होती है। उष्ण गर्मियां, ठण्डी सर्दियां तथा अनिश्चित वर्षा इस क्षेत्र के मौसम की मुख्य विशेषताएं हैं। भूमि कंकरयुक्त होने के कारण बहुत ही कम उपजाऊ है। भूमिगत पानी का स्तर काफी नीचा होने के कारण सिंचाई मुख्य रूप से वर्षा तथा सतही पानी पर निर्भर है।

III. अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश:

फर्रुखनगर कस्बा, जिला गुरुग्राम की उप-तहसील है। यह कस्बा झज्जर-गुरुग्राम राज्य राजमार्ग संख्या 15 ए पर स्थित है। कस्बा हरियाणा राज्य के दक्षिण में गुरुग्राम से लगभग 21 किलोमीटर, झज्जर से 27 किलोमीटर, पटौदी से 20 किलोमीटर तथा राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली से 52 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह कस्बा कुंडली-मानेसर-पलवल तीव्रगामी मार्ग के पश्चिम की ओर केवल 3 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है।

IV. यातायात तथा परिवहन:

फर्रुखनगर कस्बा, सड़क तथा रेल मार्ग से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। यह कस्बा, दिल्ली तथा रेवाड़ी से बड़ी रेल लाईन से जुड़ा हुआ है। वर्तमान दिल्ली-रेवाड़ी बड़ी रेल लाईन ने जन समुदाय के आवागमन को सुविधाजनक बना दिया है तथा इस शहर को गुरुग्राम, दिल्ली तथा रेवाड़ी से जोड़कर इस क्षेत्र के आर्थिक विकास को बढ़ावा दिया है। वर्तमान झज्जर-गुरुग्राम राज्य राजमार्ग फर्रुखनगर कस्बे को अन्य नगरों जैसे झज्जर, गुरुग्राम तथा रेवाड़ी इत्यादि को जोड़ने हेतु मुख्य धुरी की भूमिका निभाता है। उपरोक्त के अतिरिक्त यह कस्बा कुंडली-मानेसर-पलवल तीव्रगामी मार्ग के समीप है।

V. आर्थिक आधार:

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार कस्बे की जनसंख्या 15733 व्यक्ति है, जोकि व्यापार तथा नौकरी पेश में संलिप्त हैं। कृषि आधारित कार्य का भी यहाँ की आर्थिक स्थिति में काफी योगदान है तथा कुंडली-मानेसर-पलवल तीव्रगामी मार्ग का निर्माण पूर्ण होने से इस क्षेत्र के विकास को गति प्रदान हुई है। यह कस्बा भविष्य में कुंडली-मानेसर-पलवल तीव्रगामी मार्ग के साथ शहरीकरण/शहरी की प्रस्तावना तथा सुल्तानपुर राष्ट्रीय पार्क/पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्र के नजदीक होने के कारण कस्बे के निकट भविष्य में आश्चर्यजनक रूप से आर्थिक विकास होना तय है। उपरोक्त के अतिरिक्त, अच्छे स्तर की शैक्षणिक सुविधाओं की उपलब्धता ने इस कस्बे की अर्थव्यवस्था के विकास में काफी योगदान दिया है। खेड़ा खुरमपुर गांव में ग्लोबल तकनीकी तथा प्रबंधन संस्थान, वर्ल्ड तकनीकी तथा प्रबंधन महाविद्यालय, के.एन.एस. विश्व प्रबंधन महाविद्यालय जैसे निजी संस्थाओं द्वारा अपने प्रांगण स्थापित किए गए हैं तथा विद्यार्थियों को आकर्षित कर इस कस्बे के आर्थिक उत्थान में महत्वपूर्ण योगदान दे रहे हैं।

VI. सामाजिक अवसंरचना:

फर्रुखनगर कस्बे में डिग्री कालेज, उच्च विद्यालय, औषधालय, धार्मिक तथा पुरातन भवन जैसे कि शीश महल, बावड़ी, जामा मस्जिद, दिल्ली गेट इत्यादि विद्यमान हैं। इस प्रकार, यह कस्बा अच्छी शिक्षा तथा धार्मिक अवसंरचना हेतु उल्लेखनीय है, लेकिन कस्बे में अन्य सामाजिक अवसंरचना जैसे पार्क तथा खुले क्षेत्र, सामुदायिक भवनों इत्यादि की कमी है।

VII. जनगणना:

वर्ष 1991 से परिप्रेक्ष्य वर्ष 2031 तक प्रत्येक दशक की जनसंख्या वृद्धि दर का विवरण नीचे दिया गया है: -

क्रम संख्या	वर्ष	जनसंख्या	जनसंख्या में वृद्धि दर (प्रतिशत में)
1	1991	8046	—
2	2001	9521	18.33

3	2011	15733	65.25
4	2021	45573	190.00 प्रक्षेपित
5	2031	125000	175.00 प्रक्षेपित

फरुखनगर कस्बे की जनसंख्या 2011 की जनगणना के अनुसार 65.25 प्रतिशत की वृद्धि दर दर्ज करते हुये 15733 व्यक्ति हैं, जो कि 80 हैक्टेयर भूमि पर फैली हुई है।

आगामी दशक अर्थात् 2021-2031 ए.डी. में, भावी विकास की गति तथा कुंडली-मानेसर-पलवल तीव्रगामी मार्ग का निर्माण होने, तथा इसके साथ-साथ प्रस्तावित शहरीकरण/शहरों इत्यादि के दृष्टिगत अप्रत्याशित जनसंख्या वृद्धि दर प्रस्तावित की गई है। जनसंख्या वृद्धि का अन्य पक्ष कस्बे के नजदीक सुल्तानपुर के राष्ट्रीय पार्क (पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्र) का होना भी इसके समरूप है। इसके अतिरिक्त गुरुग्राम शहर के तीव्र विकास को भी मध्यनजर रखा गया है। इस प्रकार फरुखनगर विकास योजना 2031 ए.डी. को 1,25,000 व्यक्तियों की जनसंख्या हेतु तैयार किया गया है।

VIII. प्रस्तावित भूमि उपयोग:-

विकास योजना निम्नलिखित भूमि उपयोगों हेतु तैयार किया गया है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	आवासीय	325.86	31.06
2	वाणिज्यिक	14.71	1.40
3	औद्योगिक	64.62	6.16
4	परिवहन तथा संचार	154.25	14.70
5	जन उपयोगिताएं (शहरीकरण योग्य सीमा के अन्दर)	22.75	2.17
6	खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट	149.75	14.28
7	मिश्रित भूमि उपयोग	317.10	30.23
	कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र	1049.04	100.00

नोट:- (क) पुरानी नगर पालिका सीमा के अन्दर उपबंधित भूमि उपयोग सांकेतिक प्रकृति के है।

(ख) विद्यमान कस्बे की 80 हैक्टेयर भूमि, उपरोक्त क्षेत्रफल से निकाल दी गई है।

(ग) जन उपयोगिताओं हेतु निर्धारित 19.26 हैक्टेयर क्षेत्र शहरीकरण सीमा के बाहर पड़ता है।

(i) आवासीय:

अनुमानित 1,09,267 व्यक्तियों की जनसंख्या की आवासीय जरूरतों को पूरा करने के लिए 325.86 हैक्टेयर भूमि रिहायशी सैक्टर 1 (भाग), 3 (भाग), 4 (भाग) तथा 6 (भाग) के रूप में विकसित करने हेतु प्रस्तावित की गई है। विकास योजना में प्रस्तावित रिहायशी क्षेत्रों की प्रस्तावना पड़ोस पद्धति के मद्देनजर रखते हुए सभी सामुदायिक सुविधायें तथा सेवाओं सहित विकसित किया जाएगा। सैक्टरों का आवासीय औसत घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर रखा गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता में विकसित किया जायेगा तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी में यथा विहित सघनता आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी। सैक्टर 3 (भाग), 5, 7 (भाग) व 8 (भाग) में एक निश्चित भाग रिहायशी घटक मिश्रित भूमि उपयोग में भी प्रदान किया गया है।

बढ़े हुए जनसंख्या घनत्व के प्रभाव को समायोजित करने हेतु निम्नलिखित प्रस्तावनाएं की जाती हैं:

- पहले से ही नियोजित/विकसित रिहायशी सैक्टरों में अतिरिक्त जनसंख्या की जरूरतों में ध्यान में रखते हुए आधारभूत संरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित किया जाएगा।
- रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई लागू पॉलिसी अनुसार या 12 मीटर से कम नहीं रखी जानी है।
- रिहायशी कालोनी/सैक्टरों को इस प्रकार से योजनाबद्ध किया जाएगा कि पार्क तथा खुले स्थानों का क्षेत्रफल कम से कम 2.5 वर्गमीटर प्रति व्यक्ति मानक अनुसार हो।

(ii) वाणिज्यिक:

कस्बे की वाणिज्यिक आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु लगभग 14.71 हेक्टेयर भूमि खुदरा व्यापार, भण्डारण तथा थोक व्यापार के लिए सैक्टर 1 (भाग) तथा 4 (भाग) में प्रस्तावित की गई है।

(iii) औद्योगिक:

औद्योगिक विकास हेतु सैक्टर 6 (भाग) तथा 7 (भाग) में लगभग 64.62 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। औद्योगिक क्षेत्र को कस्बे के दक्षिण-पूर्व में उपलब्ध किया गया है। औद्योगिक सैक्टरों को साथ लगते सैक्टरों से 30 मीटर चौड़ी पट्टी द्वारा विभाजित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त औद्योगिक सैक्टरों की योजना प्रचलित वायु दिशा के आधार पर की गई है।

(iv) परिवहन तथा संचार :

परिवहन तथा संचार के प्रयोजन हेतु, लगभग 154.25 हेक्टेयर का क्षेत्र, सैक्टर मार्गों के अन्तर्गत भूमि सहित प्रस्तावित किया गया है। भविष्य की जरूरतों को ध्यान में रखते हुए, जैसे कि परिवहन डिपो, पार्किंग क्षेत्र, दूरभाष कार्यालय तथा संचार इत्यादि के लिए 14.07 हेक्टेयर भूमि अलग से सैक्टर 7 और बस स्टैंड स्थल 1.36 हेक्टेयर सैक्टर 8 में प्रस्तावित की गई है। इस सैक्टर की प्रस्तावना सड़क तथा रेल मार्ग से सुगम पहुंच को ध्यान में रखते हुए की गई है।

कस्बे में सड़कों की रूपरेखा की प्रस्तावना सुगम यातायात तथा भविष्य में यातायात वृद्धि को वहन करने की क्षमता के मद्देनजर की गई है, ताकि सड़कों का भविष्य में विस्तार तथा रखरखाव आसानी से किया जा सके। बाह्य वृत्ताकार मार्ग को 75 मीटर तथा 60 मीटर चौड़ा तथा सैक्टर विभाजक सड़क को 45 मीटर चौड़ा रखा गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त, आस पास के क्षेत्र से बेहतर जुड़ाव के दृष्टिगत कुछ विद्यमान सड़कों को 45 मीटर चौड़ा तथा इनके दोनों ओर 30 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।

सड़कों की श्रेणियां तथा उनके लिए आरक्षित भूमि को नीचे दी गई तालिका में दर्शाया गया है:-

क्रम संख्या	सड़क की श्रेणी	भूमि का आरक्षण
1	वी-1	60 मीटर चौड़ी सड़क दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।
2	वी-2	30 मीटर चौड़ी सड़क जो कि 75 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
3	वी-2-(ए)	विद्यमान सड़क 45 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
4	वी-2-(बी)	विद्यमान सड़क 75 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
5	वी-3	45 मीटर चौड़ी सड़क।
6	वी-3-(ए)	45 मीटर चौड़ी सड़क, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।

अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा स्थिति सैक्टर योजनाओं अथवा कालोनियों की अनुमोदित विनियामक योजनाओं 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।

(v) जन उपयोगिताएं:

क्षेत्र में पानी के प्राकृतिक बहाव के मद्देनजर, कस्बे के उत्तर-पश्चिम भाग में सैक्टर 2 में 22.75 हेक्टेयर भूमि जन उपयोगिताओं जैसे जल संयंत्र, विद्युत उपकेन्द्र इत्यादि हेतु आरक्षित की गई है। खुरमपुर गांव की राजस्व सम्पदा में 13 हेक्टेयर भूमि का स्थल ठोस कचरा निस्तारण हेतु रखा गया है तथा गांव सरबसीपुर की राजस्व सम्पदा में 7 हेक्टेयर भूमि निस्तारण कार्य हेतु प्रस्तावित है। ये दोनों स्थल कृषि जोन में पड़ते हैं।

(vi) खुले क्षेत्र:

कस्बे के शुद्ध तथा स्वच्छ पर्यावरण को बनाए रखने में खुले क्षेत्र/हरित क्षेत्र के महत्व को मद्देनजर रखते हुए, लगभग 149.75 हेक्टेयर भूमि, सैक्टर 1 (भाग), 3 (भाग) तथा 8 (भाग) में तथा मुख्य मार्गों के साथ हरित पट्टी के रूप में प्रस्तावित की गई है। रिहायशी क्षेत्र में स्वच्छ पर्यावरण उपलब्ध करवाने हेतु सैक्टर 3 (भाग) तथा 8 (भाग) में लगभग 27.34 हेक्टेयर भूमि पर एक-एक शहरी पार्क का प्रावधान किया गया है। पार्क की प्रस्तावना पूरी आबादी के लाभ हेतु रिहायशी क्षेत्रों के बीचों बीच की गई है। भविष्य में खेलों की गतिविधि के प्रोत्साहन हेतु सैक्टर 1 में 23 हेक्टेयर भूमि पर स्टेडियम का भी प्रावधान किया गया है।

(vii) कृषि क्षेत्र:

बहुत बड़े क्षेत्र को कृषि क्षेत्र के रूप में आरक्षित रखा गया है। तथापि, इस क्षेत्र के भीतर भवन निर्माण तथा विकास नहीं रूकेगा जैसा कि आबादी देह के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अधीन लाया गया है, और कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

(viii) मिश्रित भूमि उपयोग:

मिश्रित भूमि उपयोग जोन हेतु सैक्टर 3 (भाग) 5, 7 व 8 (भाग) तथा सैक्टर-3 में 200 मीटर चौड़ी पट्टी आरक्षित किया गया है जिसमें रिहायशी, वाणिज्यिक, सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक लाभप्रद उपयोग हेतु शामिल किया गया है। सैक्टर 5 को भी मिश्रित भूमि उपयोग के लिए चिह्नित किया गया है। जिसमें रिहायशी, वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोग हो सकते हैं। यद्यपि इस क्षेत्र में ख्याति प्राप्त महाविद्यालयों तथा प्रबन्ध संस्थानों पहले से संकेन्द्रित हैं, जो विशेषतया गांव खुरमपुर तथा आसपास के गांवों की राजस्व सम्पदा में हैं, लेकिन इसे मिश्रित भूमि उपयोग हेतु चिह्नित करने से इस क्षेत्र की वृद्धि को गति मिलेगी। सैक्टर 7 व 8 में कई निर्माण मौजूद है, जिसके कारण सैक्टर 7 व 8 (भाग) में मिश्रित भूमि उपयोग दिया गया है।

(ix) प्राकृतिक संरक्षण अंचल:

पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील एरिया को प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में चिह्नित किया गया है। क्षेत्रीय योजना 2021 ए.डी. के अनुसार कृषि, बागवानी, मत्स्यपालन, सामाजिक वानिकी, जंगल लगाना व क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाकलाप हेतु इस जोन में (0.5 प्रतिशत से) अनधिक निर्माण की अनुमति सहित अनुज्ञेय है। प्राकृतिक संरक्षण अंचल की पहचान करने के लिए स्थल सत्यापन की कार्यवाही की गई है जो अंतिम रूप देने के लिए विचाराधीन है। इसके अंतिम निर्धारण के बाद योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद यदि किसी भी स्थल को प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में चिह्नित किया जाता है तो उस क्षेत्र पर प्राकृतिक संरक्षण अंचल के उपबंध लागू होंगे।

(x) पर्यावरण महत्व:

अरावली की सुरक्षा हेतु पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 7 मई, 1992 लागू होगी। इसी प्रकार, किसी भी परियोजना के निष्पादन के लिए, परियोजना प्रस्तावक को अधिसूचना दिनांक 14 सितंबर, 2006 के निबंधनानुसार पर्यावरण मंजूरी प्राप्त करनी होगी जोकि अनिवार्य प्रकृति की है। इसके अतिरिक्त, पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम, 1900 की धारा 4 और/या 5 के अधीन अधिसूचित क्षेत्रों तथा वे क्षेत्र, जोकि अरावली वृक्षारोपण के अधीन आते हैं, को माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशानुसार 'वन' के रूप में दिखाया गया है, जिसमें किसी प्रकार के शहरीकरण की अनुमति नहीं दी जाएगी। पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 27 जनवरी, 2010 द्वारा यथा अधिसूचित सुल्तानपुर पक्षी अभ्यारण्य के परिस्थितिक संवेदनशील क्षेत्र के उपबंध इस क्षेत्र पर लागू होंगे। इसके साथ ही परिस्थितिक संवेदनशील क्षेत्र की जोनिंग योजना बाध्यकारी होगी और विकास योजना के जोनिंग विनियमों का हिस्सा माना जाएगा।

(xi) विरासत स्थलों का संरक्षण:

स्मारकों, विरासत स्थलों, सौन्दर्य, भावनात्मक या ऐतिहासिक महत्व के विशेष क्षेत्र, जिन्हें संरक्षण की आवश्यकता है, को संरक्षित किया जाएगा।

(xii) संरचनाओं का विकास:

संरचनाओं का विकास, यथा अपेक्षित चरणबद्ध तरीके से संबंधित संस्था द्वारा किया जाएगा।

अंचल विनियम:

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाकर वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना का हिस्सा बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है और भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, सैक्टर योजना में दिए गए ब्यौरे अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर का विनिर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित हो जाएगा।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम:

ड्राइंग संख्या डी.टी.पी.(जी.) 2678/2022 दिनांक 7 अक्टूबर, 2022 में दर्शाये अनुसार फर्रुखनगर के आस-पास नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग तथा विकास को शासित करना।

I. सामान्य

1. फर्रुखनगर के आस-पास के नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को फर्रुखनगर नियंत्रित क्षेत्रों की अन्तिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।

2. इन विनियमों की अपेक्षाओं का विस्तार, अन्तिम विकास योजना में शामिल संपूर्ण क्षेत्र के लिए होगा तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और इनके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II. परिभाषाएं:

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;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (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) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जी) 2578/2022 दिनांक 07 अक्टूबर, 2022.
- (ज) 'इको फ्रेंडली फार्म हाऊस' से अभिप्राय है किसी खेत के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है —
- (i) आवासीय उद्देश्य के लिए मुख्य आवासीय इकाई;
- (ii) नौकर/पहरा तथा निगरानी हेतु आवास और फार्म/पशु शेड हेतु सहायक उपयोग;

टिप्पण :-

- (1) इको फ्रेंडली फार्म हाऊस का निर्माण "कृषि अंचल में इको फ्रेंडली फार्म हाऊस के उपबंधों" से संबंधित खण्ड XIX के अधीन दिये गए निर्बंधनों से शासित होगा।
- (2) 'सहायक उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित निर्बंधनों 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 जाए 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, केवल पार्किंग तथा पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलड क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छज्जा छत अग्नि सीढ़ी, अल्लिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा।

परंतु स्टिल्ट से आगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार भूतल पर गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध करने वाले स्टेशन आदि शामिल हैं;

- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टियां जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने हेतु अभिप्रेत हो अथवा आवश्यक सेवाओं के लिए उपयोग हो;
- (ड) 'गुप आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या गुप 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 सरकार की उद्योग नीति में यथा 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, यथा परिभाषित की जाये;
- (त) 'पुस्तवान या टांड' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे के सहारे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे प्रक्षेपण किंतु प्रक्षेपण एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भाप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री के प्रदूषण और बिजली द्वारा प्रेरित होने की संभावना न हो;
- (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, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉन्डी, 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 राजपत्र अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0 (एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1658, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
2	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1659, 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
3	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1663, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
4	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1664, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
5	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1673, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
6	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1675, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005

7	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1676, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
8	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)ई0डब्ल्यू/जी0जी0एन0/23/सी0ए0/बी0/2005/1678, दिनांक 27 अक्तुबर, 2005 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 27 अक्तुबर, 2005 को प्रकाशित हुआ।	27 अक्तुबर, 2005
9	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)/जी0जी0एन0/एफ0एन0/सी0ए0/2007/4293, दिनांक 10 दिसम्बर, 2007 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 10 दिसम्बर, 2007 को प्रकाशित हुआ।	10 दिसम्बर, 2007
10	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0(एन0सी0आर0)/जी0जी0एन0-एम0बी0के0-ए0बी0पी0-आर0जे0जी0-के0आर0एन0के0-जी0एम0जे0-आर0एस0एन0/ए0सी0ए0-सी0ए0/2010/3240 दिनांक 24 अगस्त, 2010 द्वारा अधिसूचित नियन्त्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में 24 अगस्त, 2010 को प्रकाशित हुआ।	24 अगस्त, 2010

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक या खतरनाक भाप तथा गन्ध न फेंकते 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 का मौजूदा उपयोग, जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या संकटमय 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 आपूर्ति, 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 निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाए गए नियम;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', 'कॉलोनी क्षेत्र' और 'टाउन प्लानिंग स्कीम क्षेत्र' से अभिप्राय है, ड्राईंग में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र या टाउन प्लानिंग स्कीम क्षेत्र:

व्याख्या :

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र', 'कॉलोनी क्षेत्र' या टाउन प्लानिंग स्कीम क्षेत्र से अभिप्राय है, सेक्टर, कॉलोनी या टाउन प्लानिंग स्कीम का क्षेत्र जो कॉलोनी/सेक्टर/टाउन प्लानिंग स्कीम की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कॉलोनी या टाउन प्लानिंग स्कीम जैसी 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 प्लॉट/ग्रुप आवास कॉलोनी की दशा में प्लॉट योग्य क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कॉलोनी/सेक्टर से भिन्न कॉलोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कॉलोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कॉलोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप 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 प्रति भवन प्लॉट या कॉलोनी/ग्रुप आवास काम्पलेक्स की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। तथापि दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में, केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;

- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विशेष पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटयोग्य क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता', 'कॉलोनी सघनता' या 'टाउन प्लानिंग स्कीम सघनता' से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र या टाउन प्लानिंग स्कीम 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 श्रेणी उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु श्रेणी उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ) 'कृषि उपयोगी' 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, बाड़ा लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कॉलोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों के वही अर्थ होंगे 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) और इसके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे, 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) तथा इनके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है।

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) खुले स्थान अंचल
- (vii) कृषि अंचल
- (viii) मिश्रित भूमि उपयोग
- (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र अंचल
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट-क के अनुसार है।

IV. सेक्टरों में विभाजन:

उपरोक्त अंचल विनियमन-III में, क्रम संख्या-(i) से (vi) तथा (viii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, को ड्राईंग में दर्शाए अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक विशिष्ट संख्या दी गई है।

V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरा:

मुख्य, सहायक तथा संबद्ध उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अधधीन 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 प्रयोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर 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 अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल आपूर्ति, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें इन सेक्टरों में, उसकी संतुष्टि तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती है।

VII. केवल सरकारी उपक्रमों 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 चिन्हित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	सड़कों का श्रेणीकरण	भूमि का आरक्षण
1	वी-1	60 मीटर चौड़ी सड़क दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।
2	वी-2	30 मीटर चौड़ी सड़क जो कि 75 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
3	वी-2-(ए)	विद्यमान सड़क 45 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
4	वी-2-(बी)	विद्यमान सड़क 75 मीटर चौड़ी की जानी है, जिसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है।
5	वी-3	45 मीटर चौड़ी सड़क।
6	वी-3-(ए)	45 मीटर चौड़ी सड़क, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और संरेखण, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कॉलोनियों 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 को अभिलिखित करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापारयोग्य 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. वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग :

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान परियोजनाओं के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी 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 निष्कासन की संतोषजनक 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 अनुमति किए जाएंगे, बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,—
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब 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 निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

X. अननुरूप उपयोगों का समापन 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 अननुरूप उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास 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 अननुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समापन के बाद, भूमि केवल अननुरूप 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 कि 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 कि -

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

XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों का न्यूनतम आकार:

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

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(iv)	शॉपिंग बूथ जिनमें आच्छादित गलियारा या सामने का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये ग्रुप आवास कालोनी, प्लाटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कॉलोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड, समय-समय पर, विनिर्दिष्ट नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अधिकरण द्वारा प्रारम्भ की जाने वाली ग्रुप आवास स्कीम की दशा में, ग्रुप आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अधीन आच्छादित स्थल, ऊँचाई और आकार:

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

XV. भवनों के सामने, बगल में व पिछली ओर भवन पंक्ति:

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे स्थल के अंचल योजना 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 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, बर्शर्त 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 नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन 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 बहिःस्त्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:— विनियम में 'क्रय' शब्द से अभिप्राय है, पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन तथा क्रय इत्यादि के करार जैसा कोई कमतर अधिकार नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द घोषित पट्टी के अंतर्गत 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 फ़ंडली फार्महाउस की व्यवस्था:

कृषि क्षेत्र में विकास योजना के शहरीकरण क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी से परे इको फ़ंडली फार्महाउसों को निम्नलिखित मापदंडों पर अनुमति दी जाएगी।

- (i) **स्थल अच्छादन**

क्रम संख्या	फार्म हाउस का क्षेत्र	मुख्य आवासीय इकाई			गौण भवन (मुख्य इकाई के अलावा)
		अधिकतम अनुज्ञेय स्थल अच्छादन	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 तथा अन्य सभी तरफ से 6 मीटर की दूरी 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 फ़ंडली फार्महाउस के लिए अन्य सरकारी मानदंड, विभाग की नीति दिनांक 17 सितंबर, 2021 अनुसार, समय-समय पर यथा संशोधित होंगे।

XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/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 ग्रुप हाऊसिंग 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) साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जल निस्तारण/निकास नालियाँ 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 संशोधित विभाग की पॉलिसी/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 क्षेत्र 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 ढाँचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	परिशिष्ट क भूमि उपयोग का वर्गीकरण उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण

240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
250		रैस्तरां, होटल तथा पारगमन बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
260		सिनेमा तथा वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300	औद्योगिक	
310		सेवा उद्योग
320		हल्के उद्योग
330		व्यापक उद्योग
340		भारी उद्योग
400	परिवहन तथा संचार	
410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
440		हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
460		प्रसारण केन्द्र
470		दूरदर्शन केन्द्र
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		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
550		टोस मल प्रबन्धन
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 निकास/झील/जल पुनःभरण क्षेत्र
800	कृषि भूमि	
810		मार्किट गार्डन
820		फलोद्ययान तथा नर्सरियां
830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
840		चराई भूमि तथा चारागाहें
850		वन भूमि
860		दलदल भूमि
870		बंजर भूमि
880		जलमग्न भूमि
890		डेयरी फार्मिंग
900	मिश्रित भूमि उपयोग	रिहायशी, वाणिज्यिक तथा सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक
1000	प्राकृतिक संरक्षण जोन	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां।

परिशिष्ट-ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सैक्टर/कालोनी/स्कीम योजना के भीतर सरकार द्वारा स्वीकृत पॉलिसी/मापदंडों तथा/या सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा स्वीकृत के 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 याई
- (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, रैस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरैन्ट	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 योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सेक्टर विभाजक सड़क।

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 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	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ की यथा संशोधित अद्यतन पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर

- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
 (xvii) धर्म कांटा
 (xviii) सर्विस गैरज और बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ 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 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 गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

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

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- धर्म कांटा
- संचार टावर
- सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।
- सेक्टर के कुल शुद्ध योजनागत क्षेत्र के अधिकतम 15 प्रतिशत की सीमा तक औद्योगिक इकाइयां, जोकि यथा संशोधित दिनांक 19 मार्च, 2021 के नीति निर्देशों में दिये गये अन्य नियमों/मापदंडों की अनुपालना के अधीन होंगी।

V. जन उपयोगितायें:

- जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्क्स

- (v) टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर 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

- (vii) संचार टावर
(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, हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी 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 सेवाएँ जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
(vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण 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 अन्तर्गत, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
(iv) मनोरंजन के लिए किसी भी भाग का वन रोपण विकास
(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) नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल है।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर-नवीकरणीय ऊर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमत से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम
- (xix) लघु 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 के भीतर नहीं होना चाहिए तथा अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा अन्य सड़क पर स्थित हो:

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
निम्न संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की हरित, श्वेत तथा नारंगी श्रेणी की इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की हरित, श्वेत तथा नारंगी श्रेणी की इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
निम्न संभावित क्षेत्र	भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ी राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़े राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्याधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले स्थल के सीमने 6 करम परियोजना की एक करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिब्बानामा/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 न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि स्थल 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, रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसॉर्टज तथा मन बहलाने वाले/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 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) बैंकट 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	0.5
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

टिप्पणः- नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकाय 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) 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	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं- सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 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 अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) शैक्षणिक संस्थान

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

IX

मिश्रित भूमि उपयोग:

रिहायशी, वाणिज्यिक, सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक

X

प्राकृतिक संरक्षण अंचल

(i) कृषि तथा बागवानी

(ii) मत्स्य पालन

(iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण

(iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

XI

बिल्कुल 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:

डैस्कटॉप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टरमिनलस

नेटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

(ख)

नेटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत:

नेटवर्क 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 प्रोसैसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोडयूल/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
टैप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
आपटिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(घ)

अन्य:

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(ङ.)

प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत:

डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजेट
डेस्कजेट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लार्टर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

(च)

नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:

हब्स
रूटर्स
स्विचिस
कोन्सन्ट्रैटर्स
ट्रान्सरिसिवर्स

(छ)

सॉफ्टवेयर 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, टर्मिनल ब्लॉक

जैक पैनल्स, पैच कोर्ड

माऊटिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लॉक

सरफेस माउंट बक्से

(ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत:

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क

फ्लोपी डिस्क

टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजेट कार्टेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगाने वाली इंक

(ट) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट:

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

ट्रान्जिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.

डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस/सोकेट्स/रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स

कनेक्टर

माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स

फ्यूजिस

(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :

टैलीफोन

विडियो 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 कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
 वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें:

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

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- (i) सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- (ii) कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- (iii) इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस अप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्युमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (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 सेंटरज तथा
- (xv) वेब-साइट सर्विसेज

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

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

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

Notification

The 29th November, 2022

No. CCP(NCR)/GGM-FNR/FDP-2031/2022/1973.— In exercise of the powers conferred under sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restrictions of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and sub-section (7) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department and Urban Local Bodies Department, notification No. CCP (NCR)/GGM- FNR/RDDP-2031/2022/852, dated the 18th May, 2022, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan-2031AD for Farrukhnagar alongwith the restrictions and conditions given in Annexures A and B applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Drawings

1. Existing Land Use Plan drawing No. DTP (G) 1989/2010, dated the 30th December, 2010 (already published in Haryana Government Gazette on the 21st August, 2012, vide Town and Country Planning Department, Haryana notification No. CCP(NCR)/GGN-FGR/DDP-2031/2012/2660, dated the 21st August, 2012).
2. Final Development Plan for Controlled Areas around Farrukhnagar-2031 A.D. drawing No. DTP(G) 2578/2022, dated the 7th October, 2022.

ANNEXURE-A

Explanatory Note on Final Development Plan -2031 A.D. for Controlled Areas of Farrukhnagar.

INTRODUCTION

I. Background:

Farrukhnagar, about 21 kilometres from Gurgaon is a town, octagonal in shape and was founded by a Baluch Chief, who was a Governor appointed by Emperor Farukhsiyar, after whom the place was presumably named. Faujdar Khan assumed the title of Nawab in A.D. 1738 and the Nawabs of Farrukhnagar played an important role in the history of the town till its annexation by the British. This estate was confiscated in 1858 because the Nawab had participated in the 1857 uprising.

The old buildings in the town include Sheesh Mahal alias 'Palace of Mirrors' and its attendant gate-ways built by Faujdar Khan in A.D. 1733. Sheesh Mahal is one of the local historic attractions. This major protected monument is a rectangular double storied edifice built with local stone, slate and lime. The interior of the palace is decorated with magnificent and elaborate mirror works, which is similar to the work of Mughal palaces at Delhi Red Fort. Within the complex of the Sheesh Mahal, there is a jail, which was used as a torture chamber. The other prominent buildings include a Mosque known as Jama Masjid, and a large octagonal baoli (well) with stone staircases made during the Jat occupancy.

There is also a shrine of Budho Mata situated at Mubarakpur, a village at 5 Km away from Farrukhnagar, where fair is held on every Wednesday.

II. Climate and Topography:

The topography of the town and its surrounding is primarily plain, with slight gradient towards the north. The town and the surrounding region have sub-tropical continental climate. Rainfall is very scanty and is mainly concentrated during the monsoon season. Hot summer, cool winter and unreliable rainfall are the peculiar features of the region. The soil being laterite type, is not very fertile. The underground water level is very deep and irrigation mainly depends on rainfall and ground water.

III. Location and Regional Setting:

Farrukhnagar town is a Sub-Tehsil of Gurgaon District. The town lies on Jhajjar-Gurgaon State Highway No.15A. The town is located in south of Haryana State at a distance of approximately 21 kilometres from Gurgaon, 27 kilometres from Jhajjar, 20 kilometres from Pataudi and 52 kilometres from the National Capital Delhi. The town is just 3 kilometres away from the Kundli-Manesar-Palwal Expressway towards west.

IV. Traffic and Transportation:

The town of Farrukhnagar is well connected through the road and rail network. The town is connected to Delhi and Rewari through broad gauge railway line. The existing broad gauge railway line Delhi to Rewari has really made commuting easy for masses and promoted the growth in the region by connecting it to the main towns of Gurgaon, Rewari and Delhi. The existing Jhajjar-Gurgaon State Highway acts as main artery of the region connecting the town of Farrukhnagar to the other main towns i.e. Jhajjar, Gurgaon and Rewari. In addition to above, the town is situated in the vicinity of Kundli-Manesar-Palwal (KMP) Expressway.

V. Economic Base:

As per census of 2011, the population of the town is 15733 persons, which is mainly engaged in trade and service. The agricultural economy also has a significant share and completion of construction of KMP Expressway has also given impetus to the growth of the region. The town in near future is bound to experience stupendous growth due to the urbanisation/townships being envisaged along KMP Expressway and the vicinity of Sultanpur National Park-Eco sensitive Zone. In addition to above, good order educational facilities available in the town have really uplifted the economy of the area. The private institutions like Global Institute of Technology and Management (GITM), World College of Technology and Management (WCTM), KNS World Management College etc have set up their campuses at Khera Khurrampur and have attracted students from all walks of life thereby generating economy for the town.

VI. Social Infrastructure:

Farrukhnagar town has Degree Colleges, High Schools, Hospital, religious and heritage buildings such as Sheesh Mahal, Bawri, Jama Masjid, Delhi gate etc. Thus the town can boast of its good educational and religious infrastructure, but the town lacks in other social infrastructure such as parks and open spaces, community buildings etc.

VII. Demography:

The decade-wise population growth rate of the town since 1991 up to the perspective year 2031 is given below:-

Serial number	Year	Population	% of Growth Rate
1.	1991	8046	
2.	2001	9521	18.33
3.	2011	15733	65.25
4.	2021	45573	190.00 projected
5.	2031	125000	175.00 projected

The population of Farrukhnagar town as per 2011 census was 15733 persons spreading over an area of 80 hectares attaining a growth rate of 65.25%.

In the following decade i.e. 2021-2031 AD, an induced growth rate has been envisaged keeping in view the pace of development and operationalisation of Kundli-Manesar-Palwal Expressway and the urbanisation/townships being envisaged in proximity along the KMP Expressway. Similarly, the vicinity of Sultanpur National Park (Eco Sensitive Zone) is also another factor for the growth of the population. In addition, the impact of the rapid development of Gurugram city has also been taken into consideration. Therefore, the Development Plan of Farrukhnagar is prepared for a population of 1,25,000 by 2031 AD.

VIII. Proposed Land Uses:

The Development Plan has been prepared with the land uses given below:-

Serial number	Land Use	Area in hectare	% of total area
1.	Residential	325.86	31.06
2.	Commercial	14.71	1.40
3.	Industrial	64.62	6.16
4.	Transport and Communication	154.25	14.70
5.	Public Utility (*Only in the urbanizable limit)	22.75	2.17
6.	Open spaces/ Green Belt	149.75	14.28
7.	Mix Land Use	317.10	30.23
	Total Urbanizable Area	1049.04	100.00

- Note:- (a) The land uses provided in the old municipal limits are suggestive in nature.
 (b) 80 hectares area of the existing town has been excluded from the above area.
 (c) 19.26 hectare public utility area falls outside the urbanizable area.

(i) Residential:

In order to accommodate a projected population of 1,09,267 persons, an area of 325.86 hectares has been proposed for development of residential sectors 1 (part), 3 (part), 4 (part) & 6 (part). The residential areas proposed in the Development Plan shall be developed on neighborhood concept by making provision of all community facilities and services within the sectors on average net residential density of 250 persons per hectare. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector. Also certain residential component is also provided in the Mix Land Use sectors 3 (part), 5, 7 (part) and 8 (part).

The following proposals are made to absorb the impact of increased residential density:-

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

(ii) Commercial:

An area of about 14.71 hectares has been proposed for commercial uses like; retail trade, storage and wholesale trade etc in sector 1 (part) & 4 (part) to cater to the commercial needs of the town.

(iii) Industrial:

About 64.62 hectares of land has been proposed in sector 6 (part) and 7 (part) for development of industries. The industrial area has been provided on south-east side of the town. The industrial sectors have been segregated from the adjoining sectors with a provision of 30 meter wide green buffer. Moreover, the industrial sectors have been planned considering the prevailing wind directions.

(iv) Transport and Communication:

An area of about 154.25 hectares has been proposed for the transport and communication uses including the land under sector roads. Keeping in view the future requirement of transport depots, parking areas, telephone offices and communication etc., a separate pocket in sector 7 having an area of about 14.07 hectares and bus stand of area measuring 1.36 hectare in sector-8 has been proposed. The location of the sector has been proposed considering the easy accessibility from the road and rail network.

The road network of the town has been designed to facilitate the smooth traffic flow and the hierarchy of roads has been maintained to stay abreast with the future traffic volume. The periphery road has been proposed to be of 75 meters and 60 meters width and the sector dividing roads are 45 meters wide. Besides, some of the important existing roads have been proposed to be widened to 45 meters with 30 meters wide green belt on either side to improve the road connectivity with surrounding region.

The classification of roads with their land reservations has been indicated in the following table:-

Serial number	Classification of roads	Land reservation
1	V-1	60 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	30 meter wide road to be widened to 75 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.
3	V-2(a)	Existing road to be widened to 45 meters with 30 meters wide green belt on both sides.
4	V-2(b)	Existing road to be widened to 75 meters with 30 meters wide green belt on both sides.
5	V-3	45 meters wide road.
6	V-3(a)	45 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.

The width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of the colonies. Wherever, road shown in the Development Plan is found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to re-align/delete the same after recording the reasons thereof.

(v) Public Utilities:

An area of about 22.75 hectares has been provided for public utilities like water works, grid sub station etc. in sector 2 towards north-west side of the town keeping in view the natural drainage of the area. A site measuring 13 hectares appx. has been provided for 'Solid Waste Disposal' in the revenue estate of village Khurumpur and 7 hectares appx. of land has been proposed for 'Disposal Works' in the revenue estate of village Sarabasipur. Both of these sites are falling in agriculture zone.

(vi) Open Spaces:

Considering the role and importance of the open spaces / green areas in maintaining overall healthy and clean environment of the town, an area of about 149.75 hectares has been proposed in sector 1 (part), 3 (part) and 8 (part) and the green belts along major roads. To provide the sufficient lung space to the residential areas, the provision of a town park spreading over an area of approximately 27.34 hectares has been made in 3 (part) and 8 (part). The parks have been proposed in between residential sectors to serve the entire population. Further to encourage and promote sports activities in the region, an area of 23.00 hect has been provided in sector 1.

(vii) Agriculture Zone:

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

(viii) Mix Land Use:

Mix Land Use zone has been provided in Sector 3 (part), 5, 7 and 8 (part). A 200 metres wide belt in Sector 3 has been reserved for mix land use, which may include Residential, Commercial, Public and Semi Public to gainfully utilize the land under these uses. Sector-5 is also designated as Mix Land Use, which may include residential, commercial, public and semi public land use. Though, this area already have concentration of reputed colleges and management institutes, especially in and around the revenue estate of village Khurampur, however designating it as mixed land use is likely to further boost the growth of the area. In Sector 7 & 8 a number of structures are existing due to which mix land use has been provided in Sector 7 & 8 (part).

(ix) Natural Conservation Zone:

Natural Conservation Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive area. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities (with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities) are permissible in this zone. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is being carried out and is yet to attain finality, therefore, in case NCZ is finalized over any area, then the provisions of NCZ will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

(x) Environmental Concerns:

For protection of Aravallis, the notification of the MoEF, Government of India dated 07.05.1992, shall be applicable. Similarly, for execution of any project, the project proponent will have to obtain environmental clearance in terms of notification dated 14.09.2006, which is mandatory in nature. In addition, the areas notified under Section 4 and/or 5 of Punjab Land Preservation Act, 1900 and areas covered under Aravalli plantation are also shown as 'forest, in view of the orders of the Hon'ble Supreme Court, in which no urbanization shall be allowed. The provisions of Eco-Sensitive Zone of Sultanpur Bird Sanctuary, as notified by the Ministry of Environment of Forests on dated the 27th January, 2010 shall also be applicable on this area along with the provisions contained in the Zoning Plan of this Eco Sensitive Zone, which shall be binding and considered as part of Zoning Regulations of present Development Plan.

(xi) Conservation of Heritage Sites:

The monuments, heritage sites, special areas of aesthetic, sentimental or historic value which require protection shall be protected.

(xii) Development of Infrastructure:

Infrastructure Development shall be undertaken by the implementing agencies in a phased manner as per requirements.

Zoning Regulations:

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations (Annexure B) which form part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out the 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 proper control.

ANNEXURE B**Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled areas around Farrukhnagar as shown in the drawing No. DTP(G) 2578/2022, dated the 7th October, 2022.

I. General:

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

II. Definitions:-**In these regulations;-**

- (a) **'Agro based industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a rawmaterial;
- (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 the Drawing No. DTP (G) 2578/2022, dated the 7th October, 2022.
- (h) **'Eco-Friendly Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:-
 - (i) Main dwelling unit, for residential purpose; and
 - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

Notes:-

- (1) The construction of the eco-friendly farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of eco-friendly farm houses 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 setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive 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, mummy, 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 mummy), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open courtyard 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 or for laying essential services.
- (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 metre;
- (q) **'Light Industry'** means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, 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, attachakkies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot 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:

Serial number	Name of controlled area and notification no.	Material date
1.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1658 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
2.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1659 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
3.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1663 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
4.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1664 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005

Serial number	Name of controlled area and notification no.	Material date
5.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1673 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
6.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1675 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
7.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1676 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
8.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/EW/GGN/23/CA/B/2005/1678 dated the 27th October, 2005 published in Haryana Government Gazette on 27th October, 2005.	27th October, 2005
9.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR) GGN/FN/CA/2007/4293 dated the 10th December, 2007 published in Haryana Government Gazette on 10th December, 2007.	10th December, 2007
10.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/GGN-MBK-ABP-RJG-KRNK-GMJ-RSN/ACA-CA/2010/3240, dated the 24th August, 2010 published in Haryana Government Gazette on 24th August, 2010.	24th August, 2010

- (u) **‘Medium Industry’** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not emitting 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 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 services 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) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **‘Sector Area’, ‘Colony Area’ and ‘T.P. Scheme Area’** means the area of sector or of colony or of T.P. Scheme indicated as such in the drawing;

Explanation:-

- (1) In this definition the “Sector Area” or “Colony Area” or ‘T.P. Scheme Area’ shall mean the area of the Sector or of Colony or of T.P. Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the colony/sector/T.P. Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or T.P. Scheme 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 percent of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purpose 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’, ‘Colony Density’ or ‘T.P. Scheme Density’** shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area or T.P. Scheme 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’** shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tube wells, pump chambers, wind mills, irrigation drains,pucca platforms, 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 the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Rules framed thereunder;
- (zg) any other terms 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 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) Open spaces zone
 - (vii) Agriculture zone
 - (viii) Mix Land Use
 - (ix) 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 (vi) and (viii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the drawing and each sector shall be designated by specific 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	Classification of roads	Land reservation
1	V-1	60 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	30 meter wide road to be widened to 75 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.
3	V-2(a)	Existing road to be widened to 45 meters with 30 meters wide green belt on both sides.
4	V-2(b)	Existing road to be widened to 75 meters with 30 meters wide green belt on both sides.
5	V-3	45 meters wide road.
6	V-3(a)	45 meters wide road with 30 meters wide green belt on both sides.

- (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 Floor Area Ratio, may be allowed against licenses 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 projects existing in the zones other than conforming use zone in the Development Plan, such 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:
- 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;
 - during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
 - 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:
- 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; and
 - 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. 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	59.8 Square yard	538.20 Square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 Square yard	376.74 Square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 Square yard	1076.40 Square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 Square yard	215.28 Square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 Square yard	1076.40 Square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 Square yard	2691 Square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 Square yard	86112 Square feet

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by the 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, side 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 the 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 proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

- (c) the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works 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, Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awas Yojna and 20% Group Housing component policy will 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. (single storey 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 will be as per Department's policy dated the 17th September, 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 will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on 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**

Parking will 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 Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewage 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 department's memo dated 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 plans:

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

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	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.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service Industry

320		Light Industry
330		Extensive Industry
340		Heavy Industry.
400	Transport and Communication	
410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
440		Airport/Air Stations
450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
460		Broadcasting Station
470		Television Station
500	Public Utilities	
510		Water Supply installation including treatment plants
520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
530		Electric power plants substation etc.
540		Gas Installation and Gas work.
550		Solid waste sites
700	Open Spaces	
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/water recharge zone
800	Agricultural land	
810		Market Garden
820		Orchards and Nurseries
830		Land Under staple crops
840		Grazing and Land pastures
850		Forest Land.
860		Marshy Land
870		Barren Land
880		Land under water
890		Dairy farming
900	Mix Land Use	Residential, Commercial and Public & Semi-Public
1000	Natural Conservation Zone	Agriculture, 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) Residential
- (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 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 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sq m	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ ThreeStar 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 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60%	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60%	1.00

- (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.

(xix) 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 Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas as per prevailing policy.
- (xv) Industrial units upto a maximum limit of 15% of total Net Planned Area of the sector subject to fulfillment of other norms/parameters defined in policy instructions dated the 19th March, 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:

- (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 Defence

(vi) 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 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	150%

(vii) Communication Towers

(viii) Fuel stations

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

VII. Open spaces:

(i) Sports ground, stadium and play grounds

(ii) Parks, 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 zoningregulation 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 subjectto 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 Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and approach road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
	Within 2 kilometres from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary).	Beyond 2 kilometres from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary).
Low potential zone	Green, white and orange categoryunits of any area.	Green, white and orange category units of any area.
B. Approach norms		
Low Potential zone	Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission. 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:-

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. 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 Zone
Approach	<ol style="list-style-type: none"> 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 accessfrom 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) 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

(xxvii) Weighing Bridge

(xxviii) Educational Institutes.

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

IX. Mix Land Use Zone

Residential, Commercial, Public & Semi Public Zone.

X. 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.

XI. 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

www.skiconsultant.com
+91-98182-53413

- 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**
 - CD 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
 Anetna 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:

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:-

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

Following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (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 Centres and
- (xv) Web-site Services.

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

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

