



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 128-2022/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, JULY 18, 2022 (ASADHA 27, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 18 जुलाई, 2022

**संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी.-2041/उचाना/2022/1139.**— हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन 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) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी.- 2041/उचाना/2021/1039, दिनांक 12 जुलाई, 2021 के प्रति निर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू अनुबंध क तथा ख में दिए गए निर्बंधनों तथा शर्तों सहित उचाना, जिला जींद के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना, 2041 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

**झाईंग**

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना, झाईंग संख्या: डी.टी.पी.(जे.)1157/2007, दिनांक 13 फरवरी, 2007 (जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./जे.एन.डी.-यू.सी.एन./2008/701, दिनांक 7 मार्च, 2008 में पहले ही प्रकाशित है।)
- अंतिम विकास योजना-2041 ईस्वी झाईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.) 1359/2021, दिनांक 24 अगस्त, 2021.

**अनुबंध क**

**नियंत्रित क्षेत्र उचाना के लिए अंतिम विकास योजना 2041 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पण।**

**1. पृष्ठभूमि:**

उचाना, जिला जींद के विकासशील शहरों में से एक है। उचाना का नाम उच्चेश्वर महादेव के प्राचीन मंदिर से उत्पन्न हुआ प्रतीत होता है। प्रत्येक शिवरात्रि पर आस-पास के क्षेत्रों से बड़ी संख्या में लोग श्रद्धांजलि देने के लिए मंदिर आते हैं। उचाना अनाज मंडी 1911 में महाराजा पटियाला द्वारा स्थापित की गई थी। उचाना शहर 1948 तक पटियाला रियासत का हिस्सा था।

**2. अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश:**

उचाना नगर रोहतक-नरवाना-पटियाला राष्ट्रीय राजमार्ग-352 पर स्थित है। यह रोहतक से उत्तर-पूर्व की ओर 72 किलोमीटर की दूरी पर 29° 28' उत्तरी अक्षांश तथा 76° 10' पूर्वी देशांतर पर स्थित है। यह सड़क पंजाब तथा हरियाणा के अन्य महत्वपूर्ण नगरों जैसे की रोहतक, जींद, हांसी, नरवाना, असंध तथा चंडीगढ़ से अच्छी तरह से जुड़ा है। दिल्ली-फिरोजपुर रेलवे लाईन नगर में से गुजरती है।

**3. जलवायु तथा भू-आकृति विज्ञान:**

यहां की मिट्टी उपजाऊ है तथा इसकी वहन क्षमता एक किलोग्राम प्रति घन सेंटीमीटर है। नगर की ढलान रेलवे लाईन की ओर है। संपूर्ण नगर पश्चिमी यमुना नहर से निकलने वाली नहरों के जाल से पूर्ण रूप से सिंचित है। भूजल की औसत गहराई 60 फुट है जिसका अर्थ है कि पानी की कोई कमी नहीं है। इस नगर की जलवायु गर्मियों में 40 से 50 डिग्री सेल्सियस तापमान तक गर्म तथा सर्दियों में 5 से 10 डिग्री सेल्सियस तापमान तक ठंडी होती है।

**4. अवसंरचना की उपलब्धता:**

(क) **उपयोगिताएं:** राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-352 पर 132 किलोवाट का एक विद्युत उपकेंद्र स्थित है। यहां कोई भी सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट नहीं है तथा बहिःस्त्राव कृषि क्षेत्रों में निष्पादित किया जाता है। यहां विद्यमान शहर में एक दूरभाष केंद्र है। नगर के कुछ भागों में जल आपूर्ति तथा मलजल लाईनें उपलब्ध हैं। नगर में बरसोला माईनर की सहायता से एक लाख लीटर क्षमता की एक व्योमस्थ जलाशय भंडार है। नरवाना-जीन्द रेलवे लाईन के साथ लगभग 1.5 एकड़ के क्षेत्र पर टोस अपशिष्ट प्रबंधन का एक स्थल भी है।

(ख) **सामाजिक अवसंरचना :** वर्तमान में, मनोरंजन की सुविधाओं में कमी के सिवाय, वर्तमान जनसंख्या की आवश्यकताओं तथा अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए पर्याप्त सामाजिक अवसंरचना उपलब्ध है। नगर में एक कन्या महाविद्यालय, दो वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, तीन उच्च विद्यालय तथा चार प्राथमिक विद्यालय, एक जूनियर बेसिक ट्रेनिंग (जे0बी0टी0) केंद्र है तथा बांगर शिक्षा समिति के नाम से एक डिग्री महाविद्यालय निर्माणाधीन है। यहाँ एक सामान्य अस्पताल तथा पशु चिकित्सालय है। यहाँ पर सामाजिक सभा के लिए कोई भी सामुदायिक केंद्र नहीं है।

**5. आर्थिक आधार/कार्यात्मक स्थिति:**

नगर पूर्ण रूप से कृषि पर आधारित है तथा नगर के अन्य महत्वपूर्ण क्रियाकलापों में सेवा, व्यापार तथा वाणिज्य तथा उसके पश्चात घरेलू उद्योगों में विनिर्माण है, जो नगर की उपजिविका उत्पन्न करने में महत्वपूर्ण आर्थिक आधार भी बनते हैं। विस्तृत रोजगार ढांचा निम्नानुसार दिया गया है:-

वर्ष	कुल कामगार	मुख्य कामगार	कृषक	कृषि मजदूर	घरेलू उद्योग	अन्य
2001	4419	3740	846	26	35	2833
2011	4832	4166	742	130	47	3247

**6. जनसंख्या/जनसांख्यिकी:**

वर्ष 1961 में शहर की जनसंख्या 4,387 थी जो वर्ष 1991 में बढ़कर 10,216 तथा वर्ष 2001 में बढ़कर 14,111 हो गई जिसकी वर्ष 1991 में दशकीय वृद्धि दर 26.26 प्रतिशत तथा वर्ष 2001 में 38.13 प्रतिशत तथा वर्ष 2011 में 48.44 प्रतिशत थी। नगर को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में जोड़ा गया है, इसलिए यहां पर विकास की गुंजाइश है। नगर, एन0सी0आर0 का हिस्सा होने के कारण, 2041 ए.डी. तक 93,000 (अनुमानित) व्यक्तियों को समायोजित करने के लिए प्रस्तावना तैयार की गई है, जोकि निम्न अनुसार है:

वर्ष	जनसंख्या
1971	6,329
1981	8,091
1991	10,216
2001	14,111
2011	20,947
*2021	33,537
*2031	52,988
*2041	93,000

\* अनुमानित जनसंख्या

**7. वर्तमान परिवहन तंत्र:**

उचाना नगर रोहतक-नरवाना राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-352 पर स्थित है। यह पंजाब तथा हरियाणा के महत्वपूर्ण नगरों जैसे रोहतक, जींद, हांसी, कैथल, करनाल, अंसध तथा राज्य की राजधानी चंडीगढ़ से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। दिल्ली-फिरोजपुर रेलवे लाईन नगर में से गुजरती है।

**8. नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:**

हाल ही के दिनों में, नगर ने अपनी भौतिक तथा कार्यात्मक ढांचे में विचारणीय परिवर्तन अनुभव किए हैं, जिसके परिणामस्वरूप नगर में बहुत से अव्यवस्थित और अनियोजित विकास हुए हैं। नगर के विकास को विनियमित करने के क्रम में उचाना नगर के चारों ओर के काफी क्षेत्र को 'हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 के अधीन दिनांक 27 अक्टूबर, 2006 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/जे.एन.डी.(यू.सी.एन.)/सी.ए.(ए)/2006/3238 दिनांक 27 अक्टूबर, 2006 द्वारा नियंत्रित क्षेत्र के रूप में घोषित किया गया था। नगर पालिका समिति की सीमा को हरियाणा सरकार के राजपत्र में अधिसूचना संख्या 53/17/2002-3सी.आई., दिनांक 8 सितम्बर, 2004 द्वारा अधिसूचित किया गया है। इसलिए योजनाबद्ध विकास की आवश्यकता को महसूस किया गया था। अंतिम विकास योजना उचाना 2041 ईस्वी को 93,000 की जनसंख्या को समायोजित करने के लिए तैयार किया गया है।

**9. प्रस्तावनाएं:**

नगर के विकास में मुख्य भौतिक बाधा रेल लाईन अर्थात् दिल्ली-जाखल रेलवे लाईन है जोकि नगर के पश्चिम में स्थित है। भौतिक रूप से शहर के विकास का रुझान पूर्व दिशा में जीद-नरवाना सड़क के साथ है। वर्तमान में नियंत्रित क्षेत्र के भीतर पांच गांव हैं। शताब्दियों से यहां के ग्रामीण वासियों का जीवन-यापन पूर्णतया अलग प्रकार का था, जिसका अब शहरी परिवेश में विलय हो रहा है। यहां के ग्रामों को आधुनिक सेवाएं तथा सुख-सुविधाएं मिलनी चाहिए तथा इसके परंपरागत सांस्कृतिक तरीकों की भी पूर्ति होनी चाहिए। गांवों का विकास, क्षेत्र की विकास योजना का एक अभिन्न भाग होना चाहिए। उचाना की ग्रामीण जनसंख्या के लाभ के लिए इसके आस-पास शैक्षणिक, स्वास्थ्य तथा मनोरंजन की सुविधाएँ तथा कार्य क्षेत्र विकसित होने चाहिए। सैक्टर का घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर प्रस्तावित किया गया है। इसलिए भूमि, अवसंरचना, यातायात आदि की मांग को ध्यान में रखते हुए, 2041 ईस्वी के परिपेक्ष्य में 93,000 की जनसंख्या को समायोजित करने हेतु प्रस्तावना तैयार की गई है। अनुमानित जनसंख्या निम्न प्रकार से है:-

वर्ष	जनसंख्या
2011	20,947
2021*	33,537
2031*	52,988
2041*	93,000

विकास योजना, 2041 ईस्वी तक 93,000 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए इस अनुमान के साथ तैयार की गई है कि प्राकृतिक विकास के अलावा औद्योगिक विकास के कारण वर्तमान जनसंख्या में अनुमानित दर से वृद्धि होगी। उचाना नगर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 352 के साथ स्थित है। यह राष्ट्रीय राजमार्ग द्वारा अपने जिला मुख्यालय से जुड़ा हुआ है। यह पंजाब अन्य महत्वपूर्ण शहरों जैसे की रोहतक, जीद, हांसी, कैथल, करनाल, असंध और चंडीगढ़ के साथ अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। दिल्ली-फिरोजपुर रेलवे लाईन कस्बे में से गुजरती है।

शहरी क्षेत्र में 622 हेक्टेयर भूमि आती है, जिसमें से 288 हेक्टेयर क्षेत्र नगरपालिका की सीमा के भीतर तथा 334 हेक्टेयर क्षेत्र नगरपालिका की सीमा के बाहर नियंत्रित क्षेत्र के भीतर पड़ता है। 90 हेक्टेयर क्षेत्र मौजूदा नगर के भीतर पड़ता है। 289 हेक्टेयर क्षेत्र आवासीय उपयोग के लिए प्रस्तावित किया गया है। शहर का प्रस्तावित कुल घनत्व 131 प्रति हेक्टेयर होगा। तथापि, शहर के आवासीय क्षेत्र का घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित भूमि उपयोगों को शहर की हवा की दिशा के अनुसार निर्धारित किया गया है, जिसका प्रवाह उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की ओर है। प्रमुख प्रस्तावित भूमि उपयोगों का विवरण नीचे दिए गए अनुसार है:

**प्रस्तावित भूमि उपयोग (क्षेत्र हेक्टेयर में)**

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगरपालिका की सीमा में क्षेत्र	क्षेत्र नगरपालिका की सीमा के बाहर नियंत्रित क्षेत्र के भीतर	कुल क्षेत्र	प्रतिशतता
1	आवासीय	171.00	118.00	289.00	46.46
2	वणिज्यिक	11.00	41.00	52.00	8.36
3	औद्योगिक	...	33.00	33.00	5.30
4	परिवहन तथा संचार	56.00	69.00	125.00	20.10
5	जन उपयोगिताएं	4.00	33.00	37.00	5.95
6	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग	17.00	17.00	34.00	5.47
7	खुले स्थल	29.00	23.00	52.00	8.36
<b>कुल</b>		<b>288.00</b>	<b>334.00</b>	<b>622.00</b>	<b>100.00</b>
<b>नगर का विद्यमान क्षेत्र</b>				<b>90.00</b>	
<b>कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र</b>				<b>712.00</b>	

कृषि उपयोग के लिए भूमि 4,713 हेक्टेयर है।

**भूमि उपयोगो का विवरण****1. आवासीय अंचल:**

नगर के विकास की स्वाभाविक प्रवृत्ति जींद-जाखल रेलवे लाईन और जींद-पटियाला सड़क के बीच है। आवासीय क्षेत्र को स्वयं निहित ईकाई के रूप में सैक्टरों में विभाजित किया गया है। शहर के चारों ओर स्वनिहित सैक्टरों की प्रस्तावना करके यात्रा दूरी को कम करने के लिए कार्य गृह संबंध स्थापित करने का प्रयास किया गया है। लगभग 289 हेक्टेयर क्षेत्र को इस उपयोग के लिए आरक्षित किया गया है और पांच आवासीय सैक्टरों अर्थात् सैक्टर-1 भाग, 2 भाग, 3 भाग, 6 भाग और 7 भाग को प्रस्तावित किया गया है। शहर का समग्र घनत्व 131 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर का प्रस्तावित किया गया है। प्रत्येक सैक्टर को उसके समान जनसंख्या घनत्व दिया गया है। आवासीय क्षेत्र का औसत घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किए गए हैं:-

- (क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही नियोजित/विकसित आवासीय क्षेत्रों में बुनियादी ढांचे के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- (ख) आवासीय कॉलोनी/सैक्टर में सड़को की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।
- (ग) आवासीय कॉलोनी/सैक्टर में पार्को/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र की योजना इस तरह से बनाई जाएगी कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानक को पूरा करेगा।
- (घ) प्रत्येक आवासीय सैक्टर को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राईंग में दर्शाए गए सैक्टर घनत्व के लिए विकसित किया जाएगा और इसके अलावा नई एकीकृत लाईसेंसिंग नीति (एन.आई.एल.पी.), दीन दयाल आवास योजना नीति (डी.डी.जे.ए.वाई.) और सस्ती समूह आवासीय नीति। 20 प्रतिशत समूह आवासीय घटक नीति आवासीय क्षेत्र में भी लागू होगी।

**2. वाणिज्यिक अंचल:**

मौजूदा नगर में 10 हेक्टेयर भूमि में पुरानी अनाजमंडी की स्थापना महाराजा पटियाला ने 1911 में की थी। वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए 52 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। जींद-नरवाना सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-352) के साथ सैक्टर 7 में वाणिज्यिक केंद्र के लिए लगभग 11 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 4 में 10 हेक्टेयर क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 8 में विद्यमान नई अनाज मंडी के लिए 31 हेक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

**3. औद्योगिक अंचल:**

मुख्य सड़कों के साथ और पुराने नगर के भीतर भी कुछ कपास कारखाने फैले हुए हैं। जींद-नरवाना सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-352) और बाह्य सड़क के बीच सैक्टर 5 (भाग) में औद्योगिक प्रयोजन के लिए लगभग 33 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

**4. परिवहन और संचार अंचल:**

प्रस्तावित भूमि उपयोगो में मौजूदा सड़कों और बस स्टैंड सहित रेलवे और सड़क परिवहन की मौजूदा बुनियादी सुविधाओं को भी समायोजित किया गया है। बस स्टैंड के विस्तार के लिए 10.26 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इसी प्रकार, बाह्य सड़क और सैक्टर सड़क के साथ सैक्टर 4 में ट्रक स्टैंड और टेलीफोन एक्सचेंज के लिए 19.18 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। इस क्षेत्र के अधीन प्रस्तावित कुल क्षेत्रफल 125 हेक्टेयर है जिसमें प्रस्तावित बाह्य सड़कें, सैक्टर सड़कें और मौजूदा नेटवर्क भी शामिल हैं। सैक्टर के चारों ओर 30 मीटर से 60 मीटर चौड़ी सड़कें ग्रिड आयरन पैटर्न पर प्रस्तावित की गई हैं। योजना में दर्शाई गई सड़कों की चौड़ाई चिन्मानुसार है :-

क्रम संख्या	सड़को का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
2.	वी-1(ए)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
3.	वी-3	45 मीटर
4.	वी-4	30 मीटर

**5. जन-उपयोगिताएं:**

प्रस्तावित भूमि उपयोगो में जन उपयोगिताओं के लिए 37 हेक्टेयर क्षेत्र चिन्हित किया गया है। 132 किलोवाट का बिजली उपकेंद्र सैक्टर-1 के नजदीक विद्यमान है तथा इसके विस्तार के लिए 1.62 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। सैक्टर-5 में जलापूर्ति संस्थापनाओं के लिए 10.60 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है तथा सैक्टर 6 में 17.37 हेक्टेयर क्षेत्र मलजल शोधन संयंत्र के लिए प्रस्तावित किया गया है तथा सैक्टर-6 में बिजली उपकेंद्र के लिए 5.42 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। भविष्य की जरूरतों के लिए रोजखेड़ा सड़क पर ठोस अपशिष्ट निपटान के लिए 3.24 हेक्टेयर का स्थल प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त, 1.62 हेक्टेयर का क्षेत्र शहरी क्षेत्र के बाहर रोजखेड़ा सड़क पर गैस संस्थापनाओं के लिए प्रस्तावित है।

**6. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र:**

सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक गतिविधियों के लिए 34 हेक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है। सेक्टर 1 के नजदीक जींद-नरवाना सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-352) पर तहसील परिसर के विस्तार के लिए 10.59 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। मौजूदा और प्रस्तावित आबादी की जरूरतों को पूरा करने के लिए सेक्टर 4 में शैक्षणिक क्रियाकलापों, चिकित्सा सुविधाओं और प्रशासनिक क्रियाकलापों के लिए लगभग 17.12 हेक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है। सेक्टर 3 में 2.45 हेक्टेयर के क्षेत्र पर पुलिस थाना पहले से ही विद्यमान है।

**7. खुले स्थल:**

खुले स्थलों के लिए 52 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 3 में 6.85 हेक्टेयर क्षेत्र का एक नगर पार्क प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 7 में स्टेडियम के लिए 9.08 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। मौजूदा नगर के साथ पार्क और खेल मैदान के लिए 7.98 हेक्टेयर का क्षेत्र भी प्रस्तावित किया गया है।

**8. प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र:**

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जेड.) की पहचान पर्यावरण के प्रति संवेदनशील मुख्य प्राकृतिक क्षेत्रों के रूप में की जाती है। क्षेत्रीय योजना-2021 ए.डी. के अनुसार इस क्षेत्र में कृषि, बागवानी, मत्स्य पालन, सामाजिक वानीक, वन रोपण तथा क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां जिनमें निर्माण 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं हो, इस क्षेत्र में अनुमत गतिविधियां हैं। प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र की सीमाएं क्षेत्रीय योजना-2021 ए.डी. के परिशिष्ट में अनुमानित हैं और इसलिए ये राज्य सरकार द्वारा सत्यापन और विवरण के अधीन हैं। स्थल सत्यापन की हाल ही में की गई कार्यवाही के अनुसार, विकास योजना के क्षेत्र में 12.40 एकड़ का क्षेत्र वन भूमि के अधीन है, जिसमें गतिविधियों को क्षेत्र पर लागू प्रासंगिक कानून के अनुसार विनियमित किया जाएगा।

**9. कृषि अंचल:**

शहरीकरण प्रस्तावनाओं के इर्द-गिर्द शेष क्षेत्र, जोकि मुख्यतः कृषि संबंधी है, को कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया गया है। यह अंचल, तथापि, इस क्षेत्र में जारी आवश्यक भवन निर्माण जैसे कि वर्तमान गांव का आबादी देह के साथ विस्तार को अलग नहीं करेगा, यदि ग्रामीण क्षेत्र के रूप में इसके रख-रखाव तथा सुधार के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना तथा अन्य अनुषंगिक तथा संबद्ध आवश्यक सुविधाओं के अधीन लिया गया है।

**अंचल विनियम:-**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबंध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना का भाग है। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानकों को शासित करेंगे। इसमें उन संबद्ध तथा गौण भू-उपयोगों का विस्तृत ब्यौरा दिया जाएगा, जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे तथा नियत किया जाएगा कि सभी भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, विकास योजना में दर्शाए गए ब्यौरे के अनुसार होंगे, यथानुसार यह सुनिश्चित किया जाएगा कि विकास की दिशा तथा उचित नियंत्रण लागू करने के लिए प्रत्येक सेक्टर के लिए विस्तृत सेक्टर प्लान तैयार किए जाएं।

**अनुबंध-ख****अंचल विनियम:-**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे)1359/2021, दिनांक 24 अगस्त, 2021 में दर्शाए अनुसार उचाना के नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग तथा विकास को शासित करना।

**I. सामान्य:-**

1. उचाना के इर्द गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को उचाना के नियंत्रित क्षेत्र के लिए अंतिम विकास योजना को अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी 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 उसके अधीन बनाए गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II परिभाषाएँ:-****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 नियम' से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में अन्तर्विष्ट नियम;

- (ड.) '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 ईकाईयों 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.(जे) 1359/2021, दिनांक 24 अगस्त, 2021;
- (ज) 'इको फ्रेंडली फार्म हाऊस' का अर्थ है एक खेत के मालिक द्वारा अपनी भूमि पर किस उद्देश्य के लिए बनाया गया घर

(i) आवासीय उद्देश्य के लिए मुख्य आवासीय इकाई।

(ii) सहायक उपयोग, निगरानी हेतु/नौकर आवास और फार्म/पशु शेड के लिए

टिप्पण :

(i) कृषि जोन में इको फ्रेंडली फार्म हाऊस के प्रावधान के खण्ड XIX की प्रतिबंधित (सीमाओं) के द्वारा इको फ्रेंडली फार्म हाऊस का निर्माण शासित होगा।

(ii) 'सहायक उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित सीमाओं द्वारा शासित होगा।

- (झ) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ञ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहरखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा :

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट बैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

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

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी.एन.जी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/ परिधि सड़कों के साथ-साथ भूमि की पट्टियां जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने अथवा आवश्यक सेवाएं उपलब्ध कराने हेतु होंगी;
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए प्लैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भौंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;

- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लॉड्री, 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, घोषित किए गए निम्नलिखित नियंत्रित क्षेत्र की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	27 अक्टूबर, 2006 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/ जे. एन.डी./ (यू.सी.एन.)/ सी.ए.(ए)/2006/3238, दिनांक 27 अक्टूबर, 2006 द्वारा उचाना के इर्द-गिर्द अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	27 अक्टूबर, 2006

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

**व्याख्या:-**

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' या 'टी. पी. स्कीम क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर/टी. पी. स्कीम की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी या टी. पी. स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लाटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लाटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन

क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह 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, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉट/ऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता', 'कॉलोनी सघनता' और 'टी. पी. स्कीम सघनता' से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र या टी. पी. 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 उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इसके अधीन बनाए गए नियम में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों में उन्हें 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) सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक अंचल  
(vii) खुले स्थान अंचल  
(viii) कृषि अंचल  
(ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

### IV सेक्टरों में विभाजन:-

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

### V मुख्य उपयोगों में विस्तृत भूमि उपयोग:-

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

### VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, संबद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सेक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।



**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 चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
1	वी-1	दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
2	वी-1(ए)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
3	वी-3	45 मीटर
4	वी-4	30 मीटर

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

**IX वर्तमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:—**

- (1) विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में विद्यमान परियोजनाओं के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, के लिए ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी, बशर्ते 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 निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे;
- (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 है; ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:—
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा 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 उपयोग बन्द करना:—**

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अननुरूप अनुमत 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 अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने 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 अननुरूप 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 जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकसित करने की अनुमति नहीं दी जाएगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, 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-

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

**XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:-**

- 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)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट 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

- रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड, समय-समय पर, अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी प्रारम्भ की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

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

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

**XV भवनों की अगली ओर तथा पिछली ओर भवन पंक्ति:-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-**

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

**XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-**

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

- भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
  - वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
  - 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 यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्रव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

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

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

### XVIII सघनता:—

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी (एन.आई.एल.पी.), दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी (डी.डी.जे.ए.वाई.), तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

### XIX कृषि क्षेत्र में इको फ्रेंडली फार्महाउस का प्रावधान:

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

#### (i) स्थल अच्छादन

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

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

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

### XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर 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 विनिश्चित 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, रैस्टोरेन्ट, 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 के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/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/अनुदेश दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जायेगी।

## 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 अवसररचना 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 ढांचे 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।

## परिशिष्ट क

## भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	760		जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र
800		कृषि	
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग

#### परिशिष्ट ख

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

#### I. रिहायशी अंचल:-

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (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 वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और ऑटो/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 ऑटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अध्याधीन 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		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड 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 कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
2.	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	35 प्रतिशत	1.50
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	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 की यथा अद्यतन संशोधित पॉलिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आर बी)/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  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) 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	पहुँच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2.	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण: \*वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज 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:-

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।
- (xv) 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 होगी।

#### V. जन उपयोगितायें:-

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल है
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

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

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 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	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 मनोरंजनात्मक उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नःभरण 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 निर्बंधनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ गैस 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)
कम 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 सामने 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 पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि स्थल स्थापना, यदि कोई हो, के आसपास निर्बन्धित पट्टी, जैसा कि ऐसी स्थापना के लिए यथा लागू हो, के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिसोर्टज तथा मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्नानुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

बशर्ते पहुँच 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 (भवन तथा सड़के) विभाग से प्राप्त की गई।

(xxii) बैंक्विट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुँच	1. पहुँच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुँच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़के) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुँच 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 पहुँच 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 दूकाने इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

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

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

(xxiv) संचार टावर

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

(xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज निम्नानुसार है:-

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

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

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्याधीन विचारा जाएगा।

(xxvii) धर्म कांटा

(xxviii) शिक्षण संस्थान

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

#### IX. 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

#### X. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण

परिशिष्ट-1

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

(क) डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टरमिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

**(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
 एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
 सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ एरे  
 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  
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.  
 आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
 अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

**(घ) अन्य :**

की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स

**(ङ) प्रिन्टर तथा आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**

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

**(च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**

हब्स  
 रूटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सन्ट्रैटर्स  
 ट्रांसरिसिवर्स

**(छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**

एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर/फर्म वेयर

- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :
- स्विच मोड पावर सप्लाई
  - अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (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 लगने वाली इंक
- (ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :
- प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
  - प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
  - ट्रान्जिस्टर्स
  - इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
  - डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.
  - रेसिस्टर्स
  - केपेसिटर्स
  - स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, 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 प्रिन्टर/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 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, :

1. सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
2. कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
3. इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

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

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट 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) सपोर्ट सैन्टर तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

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

देवेन्द्र सिंह,  
अतिरिक्त मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

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

**Notification**

The 18th July, 2022

**No. CCP(NCR)/FDP-2041/UCHANA/2022/1139.**— In exercise of the powers conferred under sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act. 41 of 1963) and sub-section (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)/DDP-2041/UCHANA/2021/1039, dated the 12<sup>th</sup> July, 2021, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan-2041 AD for Uchana, District Jind along with the restrictions and conditions, given in Annexure A and B applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

**DRAWINGS**

1. Existing land use plan Drawing No. DTP (J) 1157/2007, dated the 13th February, 2007 (already published in Haryana Government Gazette on 7th March, 2008 *vide* notification No. CCP(NCR)/DDP/JND-UCN/2008/701, dated the 7th March, 2008).
2. Final Development Plan-2041 AD Drawing No. DTP(J) 1359/2021, dated the 24th August, 2021.

**Annexure A**

**Explanatory note on the Final Development Plan-2041 AD for the controlled area, Uchana**

**1. Background**

Uchana is one of the developing towns of district Jind. The name of Uchana appears to have been derived from an ancient temple of Ucheshwar Mahadev. On every Shivratri people in large number from the surrounding areas visit the temple for paying their homage. Uchana grain market was established by Maharaja Patiala in 1911. Uchana town was a part of princely State of Patiala till 1948.

**2. Location and Regional setting**

Uchana town is situated on Rohtak-Narwana-Patiala National Highway number-352. It is located at 29° 28' North latitude and 76° 10' East longitude at a distance of 72 kilometers from Rohtak towards North-East. It is well connected by road with the Punjab and other important towns of Haryana viz. Rohtak, Jind, Hansi, Narwana, Assandh and Chandigarh. Delhi-Ferozepur railway line is passing through the town.

**3. Physiography and climate**

The soil is fertile and have bearing capacity of 1.0 kilogram per cubic centimeter. Slope of town is towards railway line. The whole town is fully irrigated by the network of canals branching out of Western Yamuna canal. The average depth of ground water table is 60 feet, meaning thereby that there is no scarcity of water. Climate of this town is hot in summer with temperature ranging from 40 to 50 degree celsius and cold in winter with temperature ranging from 5 to 10 degree celsius.

**4. Availability of infrastructure**

- (a) **Utilities:** There is one electric substation of 132 kilovolt located on the National Highway Number-352. There is no sewage treatment plant and the effluent is discharged into agricultural fields. There is one telephone exchange in the existing town. Water supply lines and sewerage lines are available in some parts of the town. The town has one overhead storage reservoir with 1,00,000 liters capacity supported by Barsola minor. One site for Solid Waste Management over an area measuring approx. 1.5 acre also exists along Narwana-Jind railway line.
- (b) **Social infrastructure:** The present social infrastructure is adequate to cope with the needs and requirements of the present population except, it is lacking in recreational facilities. In town, there are one girls college, two Senior Secondary Schools, three high schools and four primary schools, one junior basic training centre and one degree college is under construction namely Banger Shiksha Samiti. There is a civil hospital, veterinary hospital. There is no community centre in the town for social gathering.

**5. Economic base/functional status :-**

The town is totally agro based and other important activities of the town are services, trade and commerce followed by manufacturing and household industries, which is also significant occupation forming the economic base of the town.

The detailed employment structure of the town is as under:-

Year	Total workers	Main workers	Cultivator	Agricultural labour	Household industry	Other
2001	4,419	3,740	846	26	35	2,833
2011	4,832	4,166	742	130	47	3,247

#### 6. Population/demography :-

The population of the town was 4,387 in year 1961 and that increased upto 10,216 in year 1991 and 14,111 in year 2001 with the decadal growth rate of 26.26% in the year 1991, 38.13% in the year 2001 and 48.44% in the year 2011. The town has been added in National Capital Region, hence there is a scope of development. Keeping in view of town as a part of NCR, the proposal has been prepared to accommodate the 93,000 persons (approximate) by 2041 AD, as under:-

Year	Population
1971	6,329
1981	8,091
1991	10,216
2001	14,111
2011	20,947
2021*	33,537
2031*	52,988
2041*	93,000

\* Projected Population.

#### 7. Existing transportation network :-

Uchana town is situated on Rohtak-Narwana Highway No. 352. It is well connected with the neighbouring State of Punjab and other important towns of Haryana viz. Rohtak, Jind, Hansi, Kaithal, Karnal, Assandh and the State capital Chandigarh. Delhi-Ferozpur railway line is passing through the town.

#### 8. Need for declaration of controlled areas :-

The town has experienced considerable changes in its physical and functional structures in the recent past, as a result of which lot of haphazard and unplanned growth has taken place in the town. In order to regulate the growth of the town a sizeable area around Uchana town was declared as controlled area under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas, Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) vide Haryana Government. Gazette notification No. CCP(NCR)/JND(UCN)/CA(A)/2006/3238, dated the, 27<sup>th</sup> October, 2006, published on 27<sup>th</sup> October, 2006. Municipal Committee boundary has been notified vide Haryana Government Gazette notification No.53/17/2002-3C1, dated the, 08<sup>th</sup> September, 2004. Therefore, the need of planned development was felt. The Final Development Plan Uchana has been prepared to accommodate the population 93,000 persons by 2041 A.D.

#### 9. Proposals :-

The major physical barriers in the development of the town is railway line i.e. Delhi-Jakhhal railway line which is situated in the west of the town. The trends of physical development are along the Jind-Narwana road in the east side of the city. Presently 5 villages are falling in the controlled area. The settlement having completely different life-style for centuries is now getting merged into urban environment. The settlement should get the modern services and amenities and should also be catered from their traditional cultural style. Development of villages should be integral part of development scheme of the area. Around these settlements educational, health and recreational facility and work area should be developed for the benefit of the rural population of Uchana. The sector density has been proposed 250 persons per hectare. The requirements of land infrastructure, transportation etc. have therefore been planned to accommodate the population of 93,000 populations by 2041 AD. The projected population is as under:-

Year	Population
2011	20,947
2021*	33,537
2031*	52,988
2041*	93,000



The development plan has been prepared for a population of 93000 persons by 2041 AD with the presumption that besides natural growth, industrial growth will further increase the rate of population growth to the projected percentage of present population. The Uchana town is situated along National Highway number 352. It is linked with its District Head Quarter by the National Highway for connectivity. It is well connected with the Punjab and other important towns viz. Rohtak, Jind, Hansi, Kaithal, Karnal, Assandh and Chandigarh. Delhi-Ferozepur railway line is passing through the town.

The Urbanizable area covers 622 hectare of land, out of which 288 hectare area falls within municipal limit and about 334 hectare is within the controlled area outside MC limits. An area of 90 hectare falls within existing town. An area of 289 hectare, has been proposed for residential use. The proposed gross density of town will be 131 person per hectare. However, the residential sector density of town has been proposed 250 persons per hectare. The proposed land uses have been earmarked according to wind direction of the town, which flows from north-west to south-east. The extent of major proposed land uses is given as under:-

**Proposed land uses (Area in hectares)**

Serial Number	Land use	Area in Municipal Committee limit	Area within controlled area outside Municipal Committee limit	Total area	Percentage %
1.	Residential	171.00	118.00	289.00	46.46
2.	Commercial	11.00	41.00	52.00	8.36
3.	Industrial	-	33.00	33.00	5.30
4.	Transport and communication	56.00	69.00	125.00	20.10
5.	Public utility	4.00	33.00	37.00	5.95
6.	Public and semi public	17.00	17.00	34.00	5.47
7.	Open spaces	29.00	23.00	52.00	8.36
<b>Total</b>		288.00	334.00	622.00	100.00
<b>Existing area of the town</b>				90.00	
<b>Total Urbanisable Area</b>				712.00	

*Land for agriculture use is 4713 hectares*

**DESCRIPTION OF LAND USES**

**1. RESIDENTIAL ZONE**

The natural trend of development of the town is between Jind-Jakkhal railway line and Jind-Patiala road. The residential area has been divided into sectors in the form of self-contained unit. An effort has been made to establish work home relationship to reduce traveling distance by conceiving self-contained sectors around the town. Approximately, 289 hectares area have been reserved for this use and five residential sectors have been proposed i.e. Sector 1 part, 2 part, 3 part, 6 part and 7 part. The overall density of town has been proposed 131 persons per hectare. Each sector is assigned its equal population density. The average density of residential sector works out to be 250 persons per hectare. The following provisions have been made in the development plan:-

- (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.
- (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.
- (d) 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), Deen Dayal Awaas Yojana Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing Policy. 20% Group Housing Component policy will also be applicable in a residential sector.

**2. COMMERCIAL ZONE**

Old grain market measuring 10 hectares was established by Maharaja Patiala in 1911 in the existing town. An area of 52 hectares has been proposed for commercial activities. An area of about 11 hectares has been proposed for commercial centre in sector 7 along Jind-Narwana road (National Highway No-352). An area of 10 hectare has been proposed in sector 4 for commercial use. An area of 31 hectares has been reserved for existing new Grain market in sector 8.

**3. INDUSTRIAL ZONE**

There are some cotton factories scattered along the main roads and also within the old town. An area of approximately 33 hectares has been proposed for industrial purpose in sector 5-Part in between Jind-Narwana road (National Highway number-352) and peripheral road.

**4. TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE**

The existing infrastructure of railways and road transport including existing roads and bus stand have also been accommodated in proposed land uses. An area of 10.26 hectares has been proposed for expansion of Bus Stand. Similarly, an area of 19.18 hectares has been proposed for truck stand and telephone exchange in sector 4 along the peripheral road and sector road. The total area proposed under this zone is 125 hectares that includes proposed peripheral roads, sector roads and existing network also. The 30 meters to 60 meters wide roads around the sectors have been proposed on grid iron pattern. The width of roads as shown in plan is as under:-

Serial number	Classification of Raods	Land Reservation
1.	V-I	Existing width with 60 meters wide green belt on both sides.
2.	V-I(a)	Existing width with 30 meters wide green belt on both sides.
3.	V-3	45 meters
4.	V-4	30 meters

**5. PUBLIC UTILITIES**

An area of 37 hectares has been earmarked for public utilities in proposed land uses. 132 kilowatt Electric Sub-Station exists near sector 1 and 1.62 hectares land has been proposed for its expansion. An area of 10.60 hectares has been proposed for water supply installation in sector 5 and an area of 17.37 hectares has been proposed in sector 6 for drainage and sanitary installations including disposal work and 5.42 hectares for electric substation in sector 6. An area of 3.24 hectares has been proposed for Solid Waste Management site on Rojkhera road for the future needs. In addition to above, 1.62 hectares area has been proposed for gas installation on Rojkhera road outside the urbansizable area.

**6. PUBLIC AND SEMI-PUBLIC ZONE**

An area of 34 hectares has been reserved for public and semi-public activities. An area of 10.59 hectares has been proposed for the expansion of tehsil complex on Jind-Narwana road (National Highway number-352) near sector 1. An area of about 17.12 hectares has been reserved for educational activities, medical facilities and administrative activities in sector 4 to cater the needs of existing and proposed population. Police station already exists in sector 3 having an area of 2.45 hectares.

**7. OPEN SPACES**

An area of 52 hectares has been proposed for open space. A town park having an area of 6.85 hectares has been proposed in sector 3. An area of 9.08 hectares has been proposed for stadium in Sector 7. An area of 7.98 hectares has also been proposed for park and play-ground adjoining the existing town.

**8. NATURAL CONSERVATION ZONE:**

Natural Conservations Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive major natural areas. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% are the permissible activities in this zone. The boundaries of NCZ are tentative in the addendum to RP-2021 AD and therefore, these are subject to verification and detailing by the State Government. As per latest ground-truthing exercise, an area of about 12.40 acres relating to forest land falls within the Development Plan area, wherein the activities will be regulated as per relevant statute applicable over the area.

**9. AGRICULTURE ZONE:**

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. This zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area.

**Zoning Regulations:**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given effect to by a set of zoning regulations (Annexure-B), which forms a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out 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 development 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 area around Uchana as shown in Drawing No. DTP(J) 1359/2021, dated the 24<sup>th</sup> August, 2021.

**I. General:-**

1. These zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled areas around Uchana shall be called zoning regulation of Final Development Plan for the controlled areas Uchana.
2. The requirements 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 raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. DTP(J) 1359/2021, dated the 24<sup>th</sup> August, 2021;
- (h) **'Eco-Friendly Farmhouse'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Main dwelling unit, for residential purpose,
  - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

**Notes:-**

- (1) The construction of the eco-friendly farmhouse shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of eco-friendly farmhouses in agricultural zone'.
  - (2) 'Ancillary use' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (i) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
  - (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

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

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future 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 industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of controlled area declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1.	Controlled area notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana Gazette notification No. CCP(NCR)/JND(UCN)/CA(A)/2006/3238, dated the 27th October, 2006 published on 27th October, 2006.	27th October, 2006

- (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 service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **'Sector Area', 'Colony Area' and 'T.P. Scheme Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' or 'T.P. Scheme Area' shall mean the area of the Sector or of Colony or of T.P. Scheme shown on the drawing 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 as the case may be.

- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
  - (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
  - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
  - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’, ‘Colony Density’ and ‘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’** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of ‘agriculture’ such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’, ‘Colony’, ‘Colonizer’, ‘Development Plan’, ‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

### III. Major land uses/zone:

- (1)
  - (i) Residential Zone
  - (ii) Commercial Zone
  - (iii) Industrial Zone
  - (iv) Transport and Communication Zone.
  - (v) Public Utility Zone
  - (vi) Public and Semi-Public Zone
  - (vii) Open Spaces Zone
  - (viii) Agriculture zone
  - (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 (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan 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 use 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 reservation 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-I	Existing width with 60 metres wide green belt on both sides.
2.	V-I(a)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides.
3.	V-3	45 metres
4.	V-4	30 metres

- (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 licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

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

1. With regard to the 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 discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - 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 discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non-conforming uses :-**

- 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 reused or redeveloped only according to the conforming use.
- 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.
- After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- 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 reerection 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			
		50 meters	Square	59.8 yard	538.20 square feet
i.	Residential plot	50 meters	Square	59.8 yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 meters	Square	41.86 yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 meters	Square	119.60 yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 meters	Square	23.92 yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 meters	Square	119.60 yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 meters	Square	299 yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 meters	Square	9568 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 property right and no lesser title, 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 (NILP), Deen Dayal Jan Awas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

#### XIX. Provision of eco-friendly farmhouse in agricultural zone:

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

##### (i) Site coverage:

Serial Number	Area of Farm House	Main Dwelling Unit			Ancillary Building (in addition to main unit)
		Maximum Permissible Ground Coverage	Maximum Permissible FAR	Maximum Permissible Height	
1	1.0 to 2.0 acre	8%	0.12	11 metre	1% of the total area of farm house with maximum limit of 150 square metre. (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 17.09.2021 as amended from time to time.

#### XX. Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities:-

##### (i) Location

- (a) Information Technology Industrial Units 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 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 gross 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 10<sup>th</sup> March, 2015 as amended from time to time.

**XXII. Safety against Seismic hazards:-**

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

**XXIII. Brick kilns in controlled areas:-**

Siting of the brick kilns in the controlled areas shall be governed by the respective policy/guidelines issued by the competent authority from time to time.

**XXIV. Relaxation of development plan**

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

**Appendix-A**

**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		<b>Residential</b>	Residential sector on neighborhood pattern
200		<b>Commercial</b>	
	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.
300		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
	450		Telephone exchanges etc
500		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
	550		Solid Waste Management sites

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>600</b>		<b>Public and Semi-Public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governor's and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non-commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc.
	760		Water bodies/ lakes/water recharge zone
<b>800</b>		<b>Agriculture</b>	
	830		Land under staple crops
	880		Land under water
	890		Dairy farming

### Appendix B

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

#### I. Residential zone:-

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

### III. Industrial zone :-

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

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 square metre	1000 square metre	2	50 square metre	40%	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 square metre	2000 square metre	2	10%	30%	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15%	30%	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15%	30%	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

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

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15%	35%	1.50
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15%	35%	1.50
3	Nursing Home	250 square metres	500 square metres	2	Nil	60%	1.00
4	Clinic	250 square metres	500 square metres	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 and CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc. 388/PA (RB)/2015/7/16/2006-2TCP, dated the 1<sup>st</sup> October, 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 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/parametres defined in policy instructions dated the 19<sup>th</sup> 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 zone:-**

- (i) Government offices, Government Administration Centers, Secretariats and Police Station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to defense.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

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

- (vii) Communication towers.
- (viii) Fuel stations
- (ix) Any other use, which the Government in public interest may 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 and Multipurpose ground
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VIII. Agriculture zone:-**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurization plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and approach road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

<b>A. Siting norms</b>		
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 category units of any area.	Green, white and orange category units of any area.
<b>B. Approach norms</b>		
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 square metres	1 acre	50 square metres	40%	40%
2	Restaurant	2000 square metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

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

**(xxii) Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area: 2.5 acres Maximum area: 5.00 acres
FAR	50%
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

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
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 the Government in public interest may decide.

**IX. Natural Conservation Zone:**

i. Agriculture and Horticulture.

ii. Pisciculture.

iii. Social Forestry / Plantations including afforestation.

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

**X. Uses strictly prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

**Appendix-1**

**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry**

**(A) Computing devices including:**

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C.

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Cards/ 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 & their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives – DLT Drives/ DAT

Optical Disk Drives

Other Digital Storage Devices

**(D) Others:**

Key Board

Monitor

- Mouse  
Multi-media Kits
- (E) Printers and Output Devices including:**  
Dot matrix  
Laserjet  
Inkjet  
Deskjet  
LED Printers  
Line Printers  
Plotters  
Pass-book Printers
- (F) Networking products including:**  
Hubs  
Routers  
Switches  
Concentrators  
Trans-receivers
- (G) Software including:**  
Application Software  
Operating system  
Middleware/ Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including:**  
Switch mode power supplies  
Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories (related to IT Industry):**  
Fibre Cable  
Copper Cable  
Cables  
Connectors, Terminal Blocks  
Jack Panels, Patch Cord  
Mounting cord/ wiring blocks  
Surface mount boxes
- (J) Consumables including:**  
C.D.ROM/ Compact Disk  
Floppy Disk  
Tapes DAT/ DLT  
Ribbons  
Toners  
Inkjet Cartridges  
Inks for Output devices
- (K) Electronic Components:**  
Printed Circuit Board/ populated PCB  
Printed Circuit Board/PCB  
Transistors  
Integrated Circuits/ICs  
Diodes/Thyristor/LED  
Resistors  
Capacitors  
Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)  
Plugs/ sockets/ relays  
Magnetic heads, Print heads  
Connectors  
Microphones/ Speakers  
Fuses
- (L) Telecommunication Equipment including:**  
Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/ Fax cards  
Tele-Printers/ Telex machine



PABX/ EPABX/ RAX/ MAX Telephone Exchange  
 Multiplexers/ Muxes  
 Modems  
 Telephone answering machines  
 Telecommunication Switching Apparatus  
 Antena 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 Signalling

**(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,  
 Principal Secretary to Government Haryana,  
 Urban Local Bodies Department.

DEVENDER SINGH,  
 Additional Chief Secretary to Government Haryana,  
 Town and Country Planning Department.

# UCHANA

FINAL DEVELOPMENT PLAN FOR THE CONTROLLED AREA NOTIFIED AROUND MUNICIPAL TOWN OF UCHANA US 579 OF THE HARYANA SCHEMED ROADS AND CONTROLLED AREAS RESTRICTION OF UNREGULATED DEVELOPMENT ACT 1969 (PUNJAB ACT 41 OF 1969) & US 2067 OF THE HARYANA MUNICIPAL ACT, 1973 (24 OF 1973)

**EXISTING FEATURES**

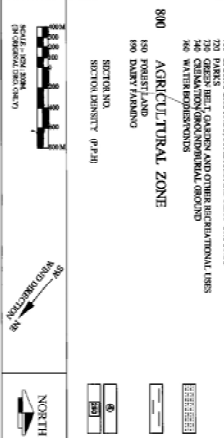
- CONTROLLED AREA BOUNDARY
- MUNICIPAL BOUNDARY
- WELDED BOUNDARY
- WELDED ROAD
- VILLAGE SETTLEMENTS BEHIND KARFA
- CANAL/DISTRIBUTIONARY
- KULWAY LINE
- EXISTING TOWN
- PROPOSED LAND USE:-
- MAIN ROAD
- CODE

- 100 RESIDENTIAL
- 200 COMMERCIAL

- 300 INDUSTRIAL
- 400 TRANSPORT & COMMUNICATION

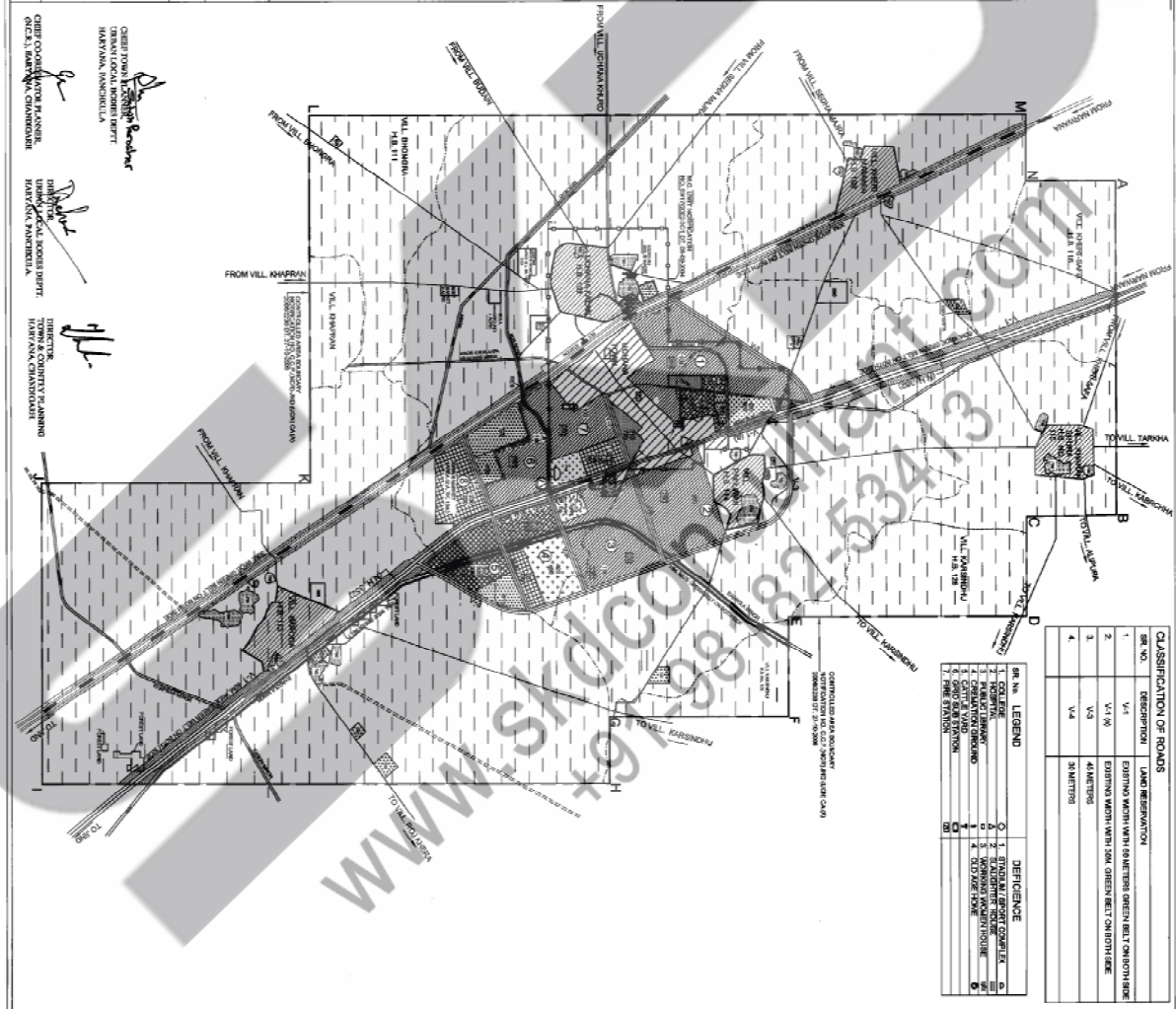
- 500 PUBLIC UTILITIES
- 600 PUBLIC & SEMI PUBLIC USES

- 700 FISH FARMING
- 800 AGRICULTURAL ZONE



DRG. NO. D.T.P. (D) 1359/2021 DATED 24-08-2021

DRAWN BY: KISHAN CHANDER, A.D.  
 CHECKED BY: RAJESH KUMAR, I.A.  
 ASSIST TOWN PLANNER: (NAME REDACTED)  
 DEPT. TOWN PLANNER: (NAME REDACTED)  
**DEPT. OF T & C. PLANNING, HARYANA**



CHIEF OFFICER TOWN PLANNING  
 HARYANA, MANDALIYA  
 CHIEF OFFICER TOWN PLANNING  
 HARYANA, PANDERVA  
 DIRECTOR TOWN & COUNTRY PLANNING  
 HARYANA, CHANDIGARH

9747—C.S.—H.G.P. Pk1.