



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 45-2018/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, MARCH 14, 2018 (PHALGUNA 23, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 14 मार्च, 2018

संख्या सी०सी०पी०(एन.सी.आर)/एफ.बी.डी./एफ.डी.पी.-31/2018/694.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (7) तथा हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16), की धारा 346 की उपधारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी०सी०पी० (एन.सी.आर)/एफ बी.सी. (डी.डी.पी.-31)/2014/1312, दिनांक 14 जुलाई, 2014, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, अधिसूचना संख्या 13/29/91-3सी II दिनांक 18 जुलाई, 2014 और शहरी स्थानीय निकाय विभाग और नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.सी.(डी.डी.पी. 2031)/2016/3303, दिनांक 07 दिसम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू होने वाले प्रस्तावित, अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दी गई, निबन्धनों तथा शर्तों सहित फरीदाबाद की अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

(क) (i) पहले से प्रकाशित विद्यमान भूमि उपयोग योजना:

- पंजाब सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या नं०-1845-2टी.सी.पी.-65/17532, दिनांक 5 जून, 1965 द्वारा।
- राजपत्र दिनांक 28 जुलाई, 1966 में प्रकाशित पंजाब सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या नं०-1576-2टी.सी.पी.-66/17892 दिनांक 23 जून, 1966 द्वारा।
- राजपत्र दिनांक 25 अप्रैल, 1967 में प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या नं०-1627-2टी.सी.पी.-67/1277, दिनांक 04 अप्रैल, 1967 द्वारा।
- हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 12 जून, 1975 में प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 4299-आई.सी.आई-75/17829, दिनांक 11 जून, 1975 द्वारा।

- शुद्धिपत्र दिनांक 28 अक्टूबर 1991 के साथ पठित हरियाणा राजपत्र (असाधारण) संख्या एफ.सी.ए./एस. टी.पी./91/1354, दिनांक 14 अक्टूबर, 1991 में प्रकाशित विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 1421/91, दिनांक 03 अगस्त 1991।
  - विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2635/10, दिनांक 16 सितम्बर, 2010/18 जुलाई, 2012 (हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0 (एन.सी.आर)/एफ बी.सी. (डी.डी.पी.-31)/2014/1312, दिनांक 14 जुलाई, 2014 को पहले से प्रकाशित)
  - गाँव माकनपुर और वालीपुर के नियंत्रित क्षेत्रों विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2706/14, दिनांक 18 फरवरी, 2014 (हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0 (एन.सी.आर)/एफ बी.सी. (डी.डी.पी.-31)/2014/1312 दिनांक 14 जुलाई, 2014 को पहले से प्रकाशित)
  - गाँव किरावली के नियंत्रित क्षेत्रों विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2707/14, दिनांक 18 फरवरी, 2014 (हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0 (एन.सी.आर)/एफ बी.सी. (डी.डी.पी.-31)/2014/1312 दिनांक 14 जुलाई, 2014 को पहले से प्रकाशित)
- (ख) अंतिम विकास योजना -2031 ईस्वी फरीदाबाद ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2774/18 दिनांक 01 जनवरी, 2018.

### अनुबन्ध क

#### फरीदाबाद के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

#### (I) परिचय

फरीदाबाद की स्थापना 1607 ई0 वी0 में शेखफरीद, जहांगीर के खजान्ची द्वारा, इस शहर से गुजरने वाले राज मार्ग की सुरक्षा के उद्देश्य से की थी। शेख फरीद द्वारा एक किले, एक जलाशय और एक मस्जिद का निर्माण किया गया जोकि जीर्ण-शीर्ण अवस्था में है। बाद में यह बल्लबगढ़ के राजा की जागीर में शामिल परगना का मुख्यालय बना। जिला फरीदाबाद हरियाणा के नक्शे पर 2 अगस्त, 1979 को राज्य के 12 वें जिले के रूप में आया। यह नया जिला उस समय के गुडगांव जिले में से निकाला गया। फरीदाबाद हरियाणा के घने जनसंख्या वाले और औद्योगिक शहरों में से एक है। यह शहर कृषि क्षेत्र में मेंहदी उत्पादन के लिए मशहूर है जबकि ट्रैक्टर, मोटर साईकिल, स्वीच गियर, रेफ्रीजरेटर, जूते तथा टायर शहर के अन्य प्रमुख औद्योगिक उत्पाद हैं।

#### (II) अवस्थिति तथा प्रादेशिक संरचना

फरीदाबाद शहर 28° 25' 16" उत्तर अक्षांश तथा 77° 18' 28" पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। फरीदाबाद-बल्लबगढ़ कम्प्लैक्स दिल्ली-मथुरा सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग-44) पर दिल्ली से 32 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह एक बड़ा शहर समूह है जिसमें तीन नगर हैं अर्थात् पुराना फरीदाबाद, बल्लबगढ़ और एन.आई.टी. फरीदाबाद। यह कम्प्लैक्स दिल्ली से 32/40 किलोमीटर की परिधि में होने के कारण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के मुख्य मेट्रो शहरों में से एक है।

#### (III) भू-आकृति विज्ञान

फरीदाबाद शहर उत्तर में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.टी.) दिल्ली, पश्चिम और दक्षिण में गुडगांव जिले तथा अरावली की पहाड़ियों से घिरा है। पूर्वी तरफ यमुना नदी जिला सीमा को उत्तर प्रदेश राज्य से अलग करती है। दिल्ली-आगरा राष्ट्रीय राजमार्ग-44 (शेरशाह सूरी मार्ग) जिले के मध्य से गुजरता है। यहां भारतीय रेलवे की दिल्ली-मथुरा बड़ी दोहरी लाईन पर रेलवे स्टेशन भी है।

#### (IV) अवसंरचना की उपलब्धता

फरीदाबाद विद्युत तथा सड़कों के जाल से अच्छी प्रकार जुड़ा हुआ है। जिले के सभी गांवों में वर्ष 1970 से पक्की सड़कें हैं तथा सभी गांवों में बिजली उपलब्ध है। फरीदाबाद देश के अन्य हिस्सों से रेल तथा सड़कों मार्ग द्वारा अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। उत्तरी तथा मध्य उत्तर रेलवे की बड़ी रेलवे लाईन जिले से गुजरती है तथा देश के दक्षिण तथा पश्चिम को जाने वाली सभी रेलें जिले से होकर गुजरती हैं। दिल्ली-मथुरा-आगरा (राष्ट्रीय राजमार्ग-44) फरीदाबाद जिले के लगभग मध्य से गुजरता है। फरीदाबाद तथा बल्लबगढ़ जिले के मुख्य शहर हैं।

#### (V) कस्बे का आर्थिक आधार/कार्यात्मक स्थिति

फरीदाबाद, एशिया का एक बड़ा औद्योगिक सम्पदा का केन्द्र है, जिसमें एक बड़ी संख्या में निर्माण उद्योग स्थित हैं। फरीदाबाद की अर्थव्यवस्था मुख्य तौर पर उद्योगों पर निर्भर है।

जिला फरीदाबाद में लगभग कुल 15000 छोटे, मध्यम तथा बड़े उद्योग हैं, जोकि प्रत्यक्ष तथा अप्रत्यक्ष तौर पर लगभग 5,00,000 लोगों को रोजगार मुहैया कराते हैं तथा एशिया में सबसे बड़े औद्योगिक सम्पदा में 9वां दर्जा रखता

है। इस क्षेत्र में बहुत सी अन्तर्राष्ट्रीय/बहुराष्ट्रीय कम्पनियां जैसे वर्ल्डपूल, गुडईयर, लार्सन एंड टर्बो, एस्कोर्ट, आयसर, कटलर हैमर, हैदराबाद एस्वेस्टोस तथा न्युकैम इत्यादि कार्यरत है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अन्तर्गत गुडगांव तथा नोएडा मुख्यतौर पर सूचना प्रौद्योगिकी (आई.टी.) तथा जैव-प्रौद्योगिकी (बी.टी.) क्षेत्र में अग्रणी रहे है। फरीदाबाद इन क्षेत्रों में पिछड़ा रहा है तथा अब गुडगांव तथा नोएडा के समकक्ष आने के अनुकूल हो रहा है। अधिक से अधिक निवेश उद्योगों, व्यापार और अचल सम्पदा के विभिन्न क्षेत्रों में बढ़ रहा है।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, भूमि उपयोग प्रस्तावनायें विचारण पर बनाई गई हैं ताकि औद्योगिक कार्य तथा व्यवसाय तथा व्यापार शहर के मुख्य आर्थिक आधार रह सके। यह शहर राज्य तथा क्षेत्र के मुख्य औद्योगिक केन्द्र के रूप में उदित हो रहा है। हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं अवसंरचना विकास निगम ने नवीन औद्योगिक नगर क्षेत्र (आई.एम.टी.) की स्थापना के लिये पहले ही आगरा नहर के पूर्व की तरफ में भूमि अर्जित कर ली है। नियंत्रित क्षेत्रों में अधिकृत रूप में सक्षम प्राधिकारी से भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति लेकर बहुत से औद्योगिक कार्य आरम्भ हो गये है।

#### (VI) जनसंख्या/जनसांख्यिकीय

इस योजना में आने वाले क्षेत्र में जनसंख्या वृद्धि प्रक्षेपित अवधि के लिये अनुमान सहित प्रवाह नीचे दी गई तालिका में दर्शाया गया है :-

वर्ष	जनसंख्या	विकास दर (प्रतिशत)
1961	59,039	—
1971	1,22,817	108.03
1981	3,30,864	169.40
1991	6,17,717	86.70
2001	10,55,938	70.94
2011	14,38,855	36.26
2021*	24,38,000	69.44
2031*	39,55,407	61.64

स्रोत: भारत की जनगणना

\* प्रक्षेपित जनसंख्या

उपर दिए गए आंकड़ों से यह स्पष्ट है कि पिछले 20 वर्षों में फरीदाबाद में जनसंख्या में गिरावट रही है। यह भी सच है कि प्रकाशित अन्तिम विकास योजना फरीदाबाद-बल्लभगढ़ काम्प्लेक्स 2011 ई0 वी0 के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र (आगरा नहर के पूर्व का क्षेत्र) अभी भी विकसित हो रहा है। लेकिन फिर भी आने वाले दशकों में विभिन्न अवसंरचना की परियोजनाओं जैसे की मेट्रो रेल, समर्पित माल भाड़ा गलियारा तथा पूर्वी परिधीय द्रुत मार्ग के सम्भावित क्रियान्वयन होने से इस शहर के विकास को बढ़ावा मिलेगा। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के 2021 ई0 वी0 की क्षेत्रीय योजना में फरीदाबाद शहर की 2021 ई0 वी0 में प्रक्षेपित 2.5 प्रतिशत की भिन्नता के साथ जनसंख्या 25 लाख (लगभग) आंकी गई है।

#### (VII) शहरीकरण की प्रस्तावों को बढ़ाना

वर्ष 2001 के लिये 10 लाख की प्रक्षेपित जनसंख्या के लिये राजपत्र अधिसूचना क्रमांक 3431-10-डी.पी.-82/6194, दिनांक 26 अप्रैल, 1982 को एक प्रारूप विकास योजना प्रकाशित की गई थी। उसके उपरान्त फरीदाबाद-बल्लभगढ़ नियंत्रित क्षेत्रों के लिये अन्तिम विकास योजना 2011 ई0 वी0 का हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 13/29/91-3सी-II, दिनांक 11 दिसम्बर, 1991 के माध्यम से 17 दिसम्बर, 1991 को 17.5 लाख की प्रक्षेपित जनसंख्या के लिये प्रकाशित किया गया था। इस योजना के अनुसार उत्तर में दिल्ली सीमा से पश्चिम में अरावली रेंज की निचली पहाड़ियों तक, पूर्व में गुडगांव-आगरा नहर के पार तथा दक्षिण में झाड़संतली गांव की राजस्व सम्पदा तक शहरीकरण की प्रस्तावनाएं की गई थी।

2011 ई0 वी0 के अन्तिम विकास प्लान में प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्र की लम्बाई 24 किलोमीटर है तथा चौड़ाई 12 किलोमीटर है। शहरीकरण योग्य क्षेत्र के पश्चिम की तरफ, एक पहाड़ी ऊबड़-खाबड़ क्षेत्र है, जहां शहरीकरण सम्भव नहीं है। इसी प्रकार यह शहर उत्तर की तरफ नहीं बढ़ाया जा सकता, क्योंकि वहां हरियाणा-दिल्ली सीमा की बाधयता है। इसलिए आगरा नहर के पूर्व में, शहर के दक्षिण तथा दक्षिण-पश्चिम में अतिरिक्त क्षेत्र को अतिरिक्त जनसंख्या हेतु अतिरिक्त शहरीकरण के विकास के लिये प्रस्तावित किया गया है।

**(VIII) विभिन्न भूमि उपयोगों का विस्तार**

शहर के लिये 113 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के घनत्व को ध्यान में रखते हुए 2031 की प्रारूप विकास योजना तैयार की गई है, जिसमें 2031 ई0 वी0 तक 38.86 लाख जनसंख्या को समायोजित करने हेतु 34368 हैक्टेयर शहरीकरण योग्य क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण निम्न प्रकार है: -

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (क्षेत्र हैक्टेयर में)	प्रतिशत
1	रिहायशी	14558	42.36
2	वाणिज्यिक	2078	06.05
3	औद्योगिक	6179	17.98
4	यातायात तथा संचार	4021	11.70
5	जन उपयोगिताएं	638	01.86
6	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक	1148	03.34
7	खुले क्षेत्र, पार्क तथा हरित पट्टी	5225	15.20
8	विशेष अंचल	448	1.30
9	मिश्रित भूमि उपयोग	73	00.21
	<b>कुल</b>	<b>34368</b>	<b>100.00</b>

(क) **रिहायशी :-** योजना में 271 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के औसत रिहायशी घनत्व के आधार पर 14558 हैक्टेयर भूमि रिहायशी उपयोग हेतु प्रस्तावित की गई है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राइंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी, ट्रांजिट ओरयंटिड विकास पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी। प्रस्तावित औद्योगिक सैक्टरों के साथ लगते तीन सैक्टर संख्या 119, 143 तथा 146, 600 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के जनसंख्या घनत्व के साथ प्रस्तावित किए गए हैं, जिन में केवल वर्ग आवास परियोजनाओं को अनुमति होगी। 25 हैक्टेयर के आठ पॉकेटस निम्न तथा मध्यम आय वर्ग को आवास उपलब्ध करवाने हेतु छोटे-छोटे फ्लैटों का निर्माण करने के लिए 1125 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के अधि-घनत्व से विकसित करने हेतु सैक्टर संख्या 99, 112, 119, 122, 139, 143, 146 तथा 156 में आरक्षित की गई हैं। सरकार के यदि क्रमांक 13/66/2003- 3 के-II, दिनांक 30 सितम्बर, 2003 के द्वारा सैक्टर-56 को औद्योगिक से रिहायशी प्रयोग में प्रस्तावित करने बारे स्वीकृति जारी की गई है, रेलवे लाईन तथा एन0 एच0-4, एन0 आई0 टी0 के बीच की पट्टी में स्थित बंगला भू-खण्डों को खुले क्षेत्रों से रिहायशी क्षेत्रों में परिवर्तित किया गया है, रेलवे लाईन एवं एन0 एच0-5 के बीच की पट्टी में स्थित निसन हट के खुले क्षेत्रों को रिहायशी क्षेत्रों में बदल दिया गया है। विंग कमाण्डर, वायु सेना स्टेशन हिडन, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) के पत्र क्रमांक डब्लू0 ओ0/28303/एस/2003/23/डब्लू0 के0 एस0, दिनांक 12 अप्रैल, 2010 द्वारा दी गई सूचना के आधार पर तिलपत शूटिंग रेंज की प्रतिबंधित पट्टी को हटा कर हरित/खुले स्थान के रूप में रखा गया है। डबुआ हवाई बल स्टेशन के चारों तरफ के क्षेत्र में 100 मीटर की पट्टी के बाहर के क्षेत्र में सरकार द्वारा नियमित की गई रिहायशी कालोनियों के क्षेत्र को खुले क्षेत्र से रिहायशी में तबदील कर दिया गया है।

सैक्टर घनत्व में बढोतरी के सरकार के निर्णय को निम्नलिखित व्यवस्थाओं के साथ समायोजित किया गया है:-

- पहले से ही आयोजित/विकसित रिहायशी सैक्टरों में अतिरिक्त जनसंख्या की जरूरतों को पूरा करने के लिए अवसररचनाओं के लिए अतिरिक्त क्षेत्र दिया जाएगा।
- रिहायशी कालोनी/सैक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।
- रिहायशी कालोनी/सैक्टर में पार्क/खुले स्थलों का न्यूनतम क्षेत्र 2.5 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति के न्यूनतम नियम के अनुरूप आयोजित किया जाना चाहिए।

(ख) **वाणिज्यिक:-** विकास योजना में 2078 हैक्टेयर का क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु प्रस्तावित किया गया है। यहां मुख्य सड़कों के साथ-साथ स्थित रिहायशी क्षेत्रों को वाणिज्यिक क्षेत्रों में तबदील करने की प्रवृत्ति है। इसलिये इस प्रस्तावित प्रारूप विकास योजना 2031 ई.वी. में वाणिज्यिक भूमि उपयोगों को मुख्य सड़कों तथा विभिन्न सैक्टरों के बीच सैक्टर सड़कों के साथ-साथ पंक्तिबद्ध रूप में प्रस्तावित किया गया है ताकि रिहायशी क्षेत्र को वाणिज्यिक प्रयोग में तबदील करने की प्रवृत्ति को रोका जा सके। इसके अतिरिक्त सैक्टर 100, 120 तथा 154 को शहरी केन्द्र के रूप में प्रस्तावित किया गया है। सरकार के यदि क्रमांक 13/66/03-3 के II, दिनांक 30 सितम्बर, 2003 के माध्यम से मिली स्वीकृति के अनुसार दिल्ली-मथुरा सड़क के सामने सैक्टर 20-ए एवं सैक्टर 20-बी में भूमि की 70 मीटर चौड़ी पट्टी को सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोगों से वाणिज्यिक उपयोगों में तबदील किया गया है। सैक्टर 27ए, 27बी, 27सी तथा 27डी तथा दिल्ली मथुरा सड़क (एन0 एच0-44) के साथ-साथ 50 मीटर हरित पट्टी के अतिरिक्त 200 मीटर गहराई तक विद्यमान औद्योगिक पट्टी जो सैक्टर 32, 35 व 36 में पड़ती है, का भूमि उपयोग वाणिज्यिक में परिवर्तन

किया गया है। ग्रुप हाऊसिंग, मिश्रित भूमि उपयोग तथा आई. टी./आई. टी. ई. एस. परियोजनाओं को ट्रांजिट ओरियंटिड विकास जोन के विकास को शासित करने वाली विनिर्दिष्ट पॉलिसियों के अधीन अनुमत किया जाएगा। तथापि, सरकारी एजेंसी द्वारा आबंटित औद्योगिक भूखंडों का उपयोग वही रखा जाएगा तथा केवल आबंटन करने वाली एजेंसी की पूर्व अनुमति से ही बदला जाएगा।

- (ग) **औद्योगिक:** — क्योंकि फरीदाबाद मुख्य तौर पर एक औद्योगिक समूह है, विकास योजना में 6179 हैक्टेयर क्षेत्र औद्योगिक कार्यों हेतु प्रस्तावित किया गया है। विकास योजना में विद्यमान गैस आधारित थर्मल प्लांट को विशेष अंचल के रूप में समायोजित किया गया है। हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं अवसंरचनात्मक विकास निगम पहले ही आगरा नहर के पूर्व में स्थित सैक्टर 66, 67, 68 तथा 69 में आधुनिक औद्योगिक नगर को विकसित कर रहा है। सैक्टर 13 में विद्यमान औद्योगिक इकाइयों के कारण, सैक्टर 13 का भूमि उपयोग संस्थानिक से औद्योगिक-सम-संस्थानिक कर दिया गया है। प्रत्येक 100 एकड़ शहरीकरण योग्य क्षेत्र के लिए बहुमंजिली पार्किंग का प्रावधान तथा शहरी स्तर की अन्य छोटी-छोटी मूलभूत सुविधाएं जैसे कि टेलीफोन एक्सचेंज, ठोस कचरे के स्थानान्तरण के स्थान, रेन बसेरा इत्यादि का प्रावधान सम्बंधित सैक्टर की परिसंचरण योजनाएं बनाते समय किया जायेगा। ग्रुप हाऊसिंग, मिश्रित भूमि उपयोग तथा आई. टी./आई. टी. ई. एस. परियोजनाओं को ट्रांजिट ओरियंटिड विकास जोन के विकास को शासित करने वाली विनिर्दिष्ट पॉलिसियों के अधीन अनुमत किया जाएगा।

(घ) **यातायात तथा संचार**

**परिचालन प्रणाली**

आन्तरिक शहर के यातायात के सही चलन के लिये विकास योजना में प्रस्तावित परिचालन प्रणाली निम्न प्रकार से है:—

- (i) **दिल्ली-मथुरा सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44):** — यह सड़क दिल्ली एवं उत्तर प्रदेश से अन्तर्राज्यीय यातायात का केन्द्रीय अक्ष रही है। यह अर्न्त शहरी के यातायात घनत्व के मुख्य हिस्से को वहन करती है, जिसकी वजह से इस सड़क पर काफी भीड़-भाड़ रहती है। इस सड़क को बाहरी यातायात से छुटकारा दिलाने हेतु अंतिम विकास प्लान-2011 में प्रकाशित प्रावधान के अनुसार, हुडा द्वारा 60 मीटर चौड़ी बाई-पास सड़क का निर्माण किया जा चुका है। पश्चिम की तरफ दक्षिणी दिल्ली वाया महरोली तथा गुडगांव से आने वाला यातायात शहर को 75 मीटर तथा 90 मीटर चौड़ी प्रस्तावित सड़कों के माध्यम से राष्ट्रीय राजमार्ग के समानांतर बाई पास करेगा, जोकि विद्यमान सूरजकुंड/सोहना सड़क को राष्ट्रीय राजमार्ग से गांव सिकरी के निकट मिलाता है। अंतिम विकास योजना-2011 में प्रस्तावित 75 मीटर चौड़ी पूर्वी परिधीय सड़क के अतिरिक्त एक अन्य 75 मीटर चौड़ी सड़क एवं एक 90 मीटर चौड़ी सड़क प्रस्तावित की गई है, जोकि आगरा नहर के पूर्व में प्रस्तावित अतिरिक्त शहरीकरण योग्य क्षेत्र के लिए होंगी तथा विद्यमान सड़कों तथा पृथला, नोएडा तथा ग्रेटर नोएडा के प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्र से मिलाएगी।

यमुना नदी के पूर्व में बसे शहरों जैसे कि नोयडा, गाजियाबाद, मेरठ आदि से आने वाला यातायात, जोकि दिल्ली में अनावश्यक भीड़ करता है, के लिए एक एक्सप्रेस हाईवे बनाया गया है, जोकि यमुना नदी पर नए बने बांध-कम-पुल को पार करके बदरपुर थर्मल पावर प्लांट के पास से हरियाणा में आता है तथा आगरा नहर के पूर्वी तट के साथ-साथ चलता है। हरियाणा में यह आगरा नहर के पूर्व की तरफ के साथ-साथ सैक्टर-87 के उत्तर में आएगा और उसके बाद इसे आगरा नहर के पूर्व में प्रस्तावित शहरीकरण में प्रस्तावित सड़कों से जोड़ते हुए दिल्ली-मथुरा सड़क पर मिलेगा।

- (ii) **पूर्वी परिधीय द्रुत मार्ग :**—एक 100 मीटर चौड़ी सड़क जिसे पूर्वी परिधीय सड़क के रूप में जाना जाता है, को दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ विकास योजना में प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 121 तथा सैक्टर 132 के नजदीक इस द्रुतमार्ग को जोड़ने हेतु 75 मीटर के दो संपर्क प्रस्तावित किये गये हैं। सैक्टर 131 तथा 132 के निकट प्रस्तावित संपर्क, औद्योगिक सैक्टरों की सुविधा हेतु प्रस्तावित किया गया है, जिसे हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं अवसंरचना विकास निगम द्वारा विकसित किया जाएगा तथा इसे हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा नियत किये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क में शामिल नहीं किया जाएगा।
- (iii) **अन्तः शहरी सड़क तंत्र:** शहर के आन्तरिक यातायात के लिये 1 किलोमीटर से 1.5 किलोमीटर की दूरी पर ग्रीड आयरन पद्धति पर 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़कों का जाल प्रस्तावित किया गया है। ये सड़कें सैक्टर विभाजक सड़कें हैं जिन्हें वर्तमान योजना पर वी-2 के रूप में दिखाया गया है। हर सैक्टर में, प्रत्येक सैक्टर का कटिबन्ध प्लान बनाते समय, 24 मीटर तथा 12 मीटर चौड़ी सड़कों की प्रस्तावना की जाएगी।
- (iv) **ऊपरगामी पुल/रेलवे लाईन के नीचे से रास्ता:** — रेलवे लाईन के पूर्वोत्तर तथा पश्चिमोत्तर में शहरीकरण की प्रस्तावनाओं को ठीक तरीके से जोड़ने के लिये रेलवे ब्रिज होना जरूरी है। मेवला महाराजपुर एवं सराय ख्वाजा-सूरजकुण्ड सड़क पर पहले से प्रस्तावित रेलवे उपरगामी पुल के अतिरिक्त एक रेलवे उपरगामी पुल 75 मीटर चौड़ी पूर्वी परिधीय सड़क दिल्ली-मथुरा रेलवे लाईन की क्रोसिंग पर गांव मालेरना के निकट प्रस्तावित किया गया है।

- (v) **गुडगांव तथा आगरा कनाल के उपर पुल:**— आगरा नहर पर मौजूदा पुल काफी पुराने व कमजोर है, जो कि ग्रामीण यातायात के लिये बनाये गये थे। आगरा एवं गुडगांव नहर के दोनों तरफ के शहरीकृत प्रस्तावनाओं को जोड़ने हेतु उपरोक्त नहरों के ऊपर प्रस्तावित सैक्टरों की सैक्टर विभाजन सड़कों पर पुल प्रस्तावित किए गए हैं।
- पुराना फरीदाबाद, तिगांव सड़क, पल्ला सड़क तथा बल्लबगढ़—मोहना सड़क पर पहले से ही विद्यमान पुलों को चौड़ा तथा मजबूत करना अपेक्षित है।
- (vi) **समर्पित मालभाड़ा गलियारा:**— मुम्बई से दादरी जाने वाला समर्पित मालभाड़ा गलियारा प्रस्तावित शहरीकरण सीमा के बीच से गुजरेगा। समर्पित मालभाड़ा गलियारा के दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है तथा इस 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी में समर्पित मालभाड़ा गलियारा के साथ—साथ दोनों ओर 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क प्रस्तावित की गई है।
- (vii) **नोएडा तथा वहुत नोएडा से संपर्क:** नोएडा तथा वहुत नोएडा से संपर्क हेतु क्रमशः सैक्टर 92 तथा सैक्टर 95 के निकट दो संपर्क बाहरी परिधीय सड़क से प्रस्तावित किये गये हैं।
- (viii) **मैट्रो संपर्क :** दिल्ली मथुरा सड़क के साथ—साथ बल्लभगढ़ तक मैट्रो रेल प्रस्तावित है जोकि वर्तमान में दिल्ली मैट्रो रेल निगम द्वारा क्रियान्वित की जा रही है। इसके अतिरिक्त, इस संपर्क का विस्तार गांव सिकरी तक तथा बाई पास सड़क के साथ—साथ फिर गांव गुडगांव आगरा के साथ—साथ तथा 75 मीटर चौड़ी सड़क के साथ—साथ सैक्टर 87, 88, 89, 84, 83, 78, 77, 72, 71, 68, 67 तथा 66 से होते हुए प्रस्तावित किया गया है, जिसमें बाद में की जाने वाली फिजीबिलिटी अध्ययन तथा अन्य स्टडीज के आधार पर परिवर्तन किया जा सकता है।
- (ix) **क्षेत्रीय रेल तंत्र:** राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की तैयार की गई क्षेत्रीय योजना 2021 ई० की प्रस्तावनाओं को ध्यान में रखते हुए विद्यमान दिल्ली मथुरा रेलवे लाईन के साथ—साथ क्षेत्रीय द्रुत पारगमन प्रणाली की प्रस्तावना की गई है। क्षेत्रीय योजना में सोनीपत—झज्जर—गुडगांव—फरीदाबाद—दादरी—मेरठ—बागपत—सोनीपत को जोड़ने हेतु अन्तःक्षेत्रीय त्रिज्यात्मक रेल गलियारे (आई.आर.ओ.आर.सी.) की प्रस्तावना है। लेकिन, जबकि इस गलियारे के संरक्षण को अंतिम रूप नहीं दिया गया है, अतः उसे वर्तमान विकास योजना में फिजीबिलिटी अध्ययन/विस्तृत परियोजना रिपोर्ट के आधार पर सुनिश्चित किये गये संरक्षण के आधार पर क्रियान्वित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, पूर्वी परिधीय द्रुतमार्ग के साथ—साथ 50 मीटर चौड़े त्रिज्यात्मक रेल गलियारे की भी प्रस्तावना की गई है।

जैसे कि ऊपरवर्णित है, शहर का परिसंचरण तंत्र ग्रीड आयरन प्रणाली जैसा होगा। अंतिम विकास प्लान 2011 ए० डी० में पहले से प्रस्तावित परिवहन अंचल के अतिरिक्त प्रस्तावित औद्योगिक सैक्टरों के पास, मुख्य सड़कों के साथ—साथ परिवहन नगर/स्थल प्रस्तावित किए गए हैं। यातायात तथा संचार हेतु कुल 4021 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

प्रस्तावित शहरीकृत क्षेत्र में यातायात के समुचित आवागमन के लिए एक संगठित यातायात तथा सड़क तंत्र प्रस्तावित किया गया है। मुख्य सड़कों के अधिकार क्षेत्रों की सीमायें निम्न अनुसार प्रस्तावित की गई हैं:—

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	आरक्षित भूमि
I	वी-1	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 90 मीटर चौड़ी सड़क।
II	वी-1 (ए)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
III	वी-1 (बी)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क।
IV	वी-2	दोनों तरफ 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क।
V	वी-2 (ए)	दोनों तरफ 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क।
VI	वी-3	30 मीटर चौड़ी सड़क।
VII	वी-6 (ए)	विद्यमान फरीदाबाद—दनकौर सड़क, शहरीकरण की सीमा से उत्तर प्रदेश की सीमा तक दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित
VIII	वी- 6 (बी)	विद्यमान फरीदाबाद—गुडगांव अनुसूचित सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 90 मीटर चौड़ी सड़क।
IX	वी- 6 (सी)	विद्यमान सूरजकुण्ड—राष्ट्रीय शुटिंग रेंज सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान चौड़ाई।
X	पूर्वी परिधीय द्रुतमार्ग	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 100 मीटर चौड़ा पूर्वी परिधीय द्रुतमार्ग।

सैक्टर-61 में पहले ही एक ट्रांसपोर्ट नगर प्रस्तावित किया गया है। शहर के विभिन्न क्षेत्रों में भविष्य की मांग के अनुसार अतिरिक्त यातायात एवं संचार क्षेत्र प्रस्तावित किये गये हैं। सैक्टर-12 में अन्तर्राज्य बस स्टैंड पहले से प्रस्तावित है जोकि परिवहन विभाग को हस्तांतरित किया जा चुका है। भविष्य की आवश्यकताओं के अनुसार नये बस अड्डे प्रस्तावित यातायात एवं संचार क्षेत्र में प्रस्तावित किए जा सकते हैं। फरीदाबाद-बल्लभगढ़ कम्पलेक्स के लिए व्यापक गतिशीलता योजना पहले से तैयार है तथा इस योजना की सिफारिशें सरकार द्वारा मान ली गई हैं। यातायात प्रबन्ध हेतु सड़कों के निर्माण एवं पार्किंग की रूपरेखा के लिए विभिन्न सिफारिशों की गई हैं। विकास प्राधिकरण जैसे कि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण, हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं अवसंरचना विकास निगम, नगर निगम फरीदाबाद, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) तथा यातायात विभाग इन सिफारिशों को तेजी से लागू करने की सम्भावनाओं पर कार्य करेंगे।

- (इ) **सार्वजनिक उपयोगिता:** विकास योजना में सभी सार्वजनिक उपयोग स्थल, जो पहले ही विकसित हैं, को समायोजित किया गया है। इसी प्रकार, मल निष्कासन कार्य के स्थल को आगरा नहर के पूर्व के क्षेत्र में प्रस्तावित किया गया है। सार्वजनिक उपयोगों के लिये कुल 638 हैक्टेयर भूमि को प्रस्तावित किया गया है।

अपशिष्ट जल के पुनःचक्रण/पुनः उपयोग हेतु प्रयास किये जाएंगे तथा उपचारित जल का उपयोग बडखल झील को पुनर्जिवित करने के लिए किया जाएगा। जन स्वास्थ्य विभाग एवं हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण विभाग की जरूरतों अनुसार विकास प्लान में नहर पर आधारित जल-घर का प्रावधान किया गया है। फरीदाबाद का जल वितरण तन्त्र काफी हद तक भूजल तथा यमुना के साथ स्थित रेनी वेल्स पर निर्भर है। नगर निगम, फरीदाबाद के अनुसार सरकार की विभिन्न परियोजनाओं जैसे की जे0एन0एन0यू0आर0एम0 के अन्तर्गत इस बढती हुई मांग को पूरा करने के लिए विभिन्न परियोजनाएं जैसे की ट्यूबवैल्स और रेनीवेल्स के निर्माण, यू0जी0एस0आर0एस0, ओ0एच0एस0आर0एस0 और पानी वितरण की विभिन्न व्यास की लाईनों को डालने हेतु बनाई जा रही हैं।

नये शहरीकृत क्षेत्र में एच0वी0पी0एन0एल0 की जरूरत के अनुसार बिजली के वितरण एवं ट्रांसमिशन हेतु जरूरी अवसंरचना के विकास हेतु 400 के0 वी0 तथा 220 के0 वी0 उपकेन्द्रों की स्थापना हेतु अनुकूल क्षेत्र चिन्हित किए गए हैं। 440 के0 वी0 और 220 के0 वी0 की ऊपरी संचरण लाईनों का अधिकृत रास्ता सड़कों के अनुप्रस्थकाट और उनके साथ लगती हुई हरित पट्टी/खुले स्थान की विस्तृत योजना में सम्मिलित किया जायेगा।

गुरुग्राम तथा फरीदाबाद के ठोस कचरा विर्सजन का स्थल गुडगांव जिले के गांव बंधवाडी की राजस्व सम्पदा में किया गया है। ठोस कचरा/कुड़ा मलवा/कंकाल एवं चिकित्सीय कचरे के लिए चार स्थलों को प्रारूप विकास प्लान में प्रस्तावित किया गया है जिनमें तीन स्थल शहर के शहरी क्षेत्र के पूर्वी तरफ एवं एक स्थल शहरी क्षेत्र के पश्चिम तरफ है। इन स्थलों के अतिरिक्त, केवल कांजी हाउस, बूचड़ खाना, मीट मार्किट सहित डेरी, सूअर जोन तथा कुता घर के प्रयोजन के लिए भी क्षेत्र निर्धारित किया गया है।

- (च) **सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:** इस उपयोग के अन्तर्गत, मुख्य सड़कों के साथ-साथ पट्टी के रूप में 1148 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रत्येक सैक्टरों के कटिबन्ध प्लानों की तैयारी के समय आस-पास की सामुदायिक सुविधाएं प्रस्तावित की जाएंगी। विकास योजना में शहरी स्तर की सुविधाओं जिनमें कॉलेज एवं हस्पताल शामिल है, को प्रस्तावित किया गया है। 38.86 लाख की प्रक्षेपित जनसंख्या के अनुसार कॉलेजों एवं हस्पतालों को प्रस्तावित किया गया है। सरकार के यादिके मांक 13/23/2004-3/सी-II, दिनांक 31 मई, 2004, के अनुमोदनानुसार सैक्टर 73 के कुछ हिस्से को औद्योगिक प्रयोग से संस्थानिक प्रयोग में तबदील कर दिया गया है, क्योंकि स्थल पर जेल परिसर बन चुका है। गुप हाऊसिंग, वाणिज्यिक तथा मिश्रित भूमि उपयोग तथा आई.टी./आई.टी.ई.एस. परियोजनाओं का ट्रांजिट ओरियण्टेड विकास जोन के विकास को शासित करने वाली विनिर्दिष्ट पॉलिसियों के अधीन अनुमत किया जाएगा।

- (छ) **खुले क्षेत्र:** विकास योजना में इस उपयोग के अंतर्गत 5225 हैक्टेयर क्षेत्र को रखा गया है। इनमें से मुख्य खुले क्षेत्र हरित पट्टी के रूप में मुख्य सड़कों के साथ-साथ, समर्पित मालभाड़ा गलियारा के साथ-साथ तथा औद्योगिक एवं रिहायशी क्षेत्रों के बीच प्रस्तावित किया गया है। तिलपत फाइरिंग रेंज, एयरफोर्स स्टेशन, बडखल तथा सूरजकुण्ड टूरिस्ट कम्पलेक्स एवं पूर्व में स्थित 75 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ विकास योजना में हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 92, 93, 94 तथा 95 के साथ लगती वी-1 सड़क की उत्तरी तरफ लगभग 1000 एकड़ क्षेत्र को गोल्फ कोर्स के रूप में विकसित करने हेतु प्रस्तावित किया गया है। शहरी स्तर पर हरित क्षेत्र पहले ही सैक्टर-12 में मौजूद है। अंतिम विकास योजना 2011 में प्रस्तावित पूर्वी परिधीय सड़क के साथ-साथ प्रस्तावित खुले स्थल अंचल को केंद्रीय पार्क के रूप में विकसित किया जाएगा। इसके अतिरिक्त शहर के निवासियों के लिए आगरा नहर के पूर्वोत्तर एवं पश्चिमोत्तर के शहरीकृत क्षेत्र, में शहरी स्तर पर हरित क्षेत्र को प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 54ए, 105, 125, 128, 147 के निकट खुला क्षेत्र, एवं तिलपत फायरिंग रेन्ज के चारों तरफ के खुले क्षेत्र को वर्षा जल संचयन तंत्र, झीलें एवं अन्य जल क्षेत्र आदि के लिए प्रस्तावित किया गया है जोकि भूजल के पुनर्भरण हेतु होगा।

- (ज) **विशेष अंचल**

**विशेष अंचल-1 :-** यह अंचल पहले ही 2011 ई0 वी की विकास योजना में मौजूद है। जैसे कि पहले ही प्रकाशित अन्तिम विकास योजना में प्रस्तावित किया गया है, इस अंचल में संस्थायें, कार्यालय, मनोरंजनात्मक भवन एवं रिहायशी, वाणिज्यिक एवं उपरवर्णित मुख्य उपयोगों के सहायक उपयोगों के क्षेत्रों को शामिल किया गया है बशर्ते प्रत्येक मुख्य

उपयोग के अन्तर्गत भूमि 10 एकड़ से कम न हो। वर्तमान में इसका अधिकतर क्षेत्र पंजाब भू-परिरक्षण अधिनियम, 1900 की धारा 4 तथा 5 के अधीन अधिसूचित है।

**विशेष अंचल-2**—विशेष अंचल-1 के अतिरिक्त, एक अन्य विशेष अंचल, जिसे विशेष अंचल-2 नामांकित किया गया है को प्रारूप विकास योजना 2031 में रिहायशी तथा वाणिज्यिक उपयोगों के लिए प्रस्तावित किया गया है जो मूलरूप से गांव मुजेंसर के निकट एच.पी.जी.सी.एल. की भूमि है।

- (झ) **मिश्रित भूमि उपयोग:**—सैक्टर 45 व 46 में रेलवे लाईन के साथ-साथ अन्तिम विकास योजना फरीदाबाद-बल्लभगढ़ काम्पलैक्स 2011 ई0 वी0 में प्रस्तावित वाणिज्यिक पट्टी मिश्रित भूमि उपयोग के लिए प्रस्तावित की गई है, जिसमें रिहायशी तथा वाणिज्यिक गतिविधियां अनुज्ञात होंगी। सैक्टर 15-ए में राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ-साथ अंतिम विकास योजना फरीदाबाद बल्लभगढ़ काम्पलैक्स 2011 में प्रस्तावित औद्योगिक पट्टी को मिश्रित उपयोग के लिये प्रस्तावित किया गया है, जिसमें रिहायशी, वाणिज्यिक तथा औद्योगिक गतिविधियां अनुमत होंगी। 500 मीटर खुला क्षेत्र अंचल जोकि अंतिम विकास प्लान फरीदाबाद-बल्लभगढ़-2011 ए0डी0 में दिखाई गई पूर्वी पेरीफेरल सड़क के साथ-साथ है तथा हरियाणा राज्य औद्योगिक एवं संरचना विकास निगम लिमिटेड (एच.एस.आई.आई.डी.सी.) द्वारा पहले से अधिग्रहण किया हुआ है को मिश्रित भूमि उपयोग में अंकित किया गया है जिसे केवल एच.एस.आई.आई.डी.सी. के अन्तर्गत पुनः प्रतिष्ठा एवं पुनःपरिनिर्धारण की नीतियों के अनुसार उपयोग में लाया जा सकेगा।

**प्राकृतिक संरक्षण अंचल:**— फरीदाबाद-बल्लभगढ़ काम्पलैक्स 2011 ई0वी0 में प्रकाशित पश्चिमी परिधि के पश्चिमी तरफ का क्षेत्र योजना में प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में निर्दिष्ट किया गया है जिसका अधिकतर भाग अरावली रेंज में पड़ता है। यमुना नदी के साथ-साथ दोनों ओर 500 मीटर चौड़ी हरित पट्टी भी प्राकृतिक संरक्षण अंचल के अधीन प्रस्तावित की गई है। इस अंचल में कृषि, बागवानी, मत्स्य पालन, वन रोपण सहित सामाजिक वन/पौधारोपण और सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां जिसमें 0.5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र का निर्माण न हो, अनुमत होंगी।

**पर्यावरण सरोकार:**— किसी भी परियोजना के निष्पादन के लिए परियोजना प्रस्तावक को अधिसूचना दिनांक 14 सितम्बर, 2006 के सन्दर्भ में पर्यावरण मंजूरी प्राप्त करनी होगी जोकि अनिवार्य है। इसके अतिरिक्त, उन क्षेत्रों में जहां पंजाब भूमि संरक्षण अधिनियम-1900 की धारा 4 और/या 5 लागू है व वे क्षेत्र जोकि अरावली वृक्षारोपण के अधीन आते हैं में विकास गतिविधियां माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशानुसार अनुमत होंगी। इसी तरह पर्यावरण संवेदनशील क्षेत्र या पर्यावरण को संरक्षित करने हेतु लागू किसी भी प्रकार के प्रतिबंधों की अनुपालना/क्रियान्वयन किया जाएगा। माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशानुसार दिल्ली-हरियाणा सीमा से हरियाणा की ओर रिज क्षेत्र में 5 किलोमीटर के दायरे में व अरावली की पहाड़ियों के भीतर भूजल दोहन पर प्रतिबन्ध रहेगा। समय-समय पर पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचनाएं लागू तथा बाध्य होंगी।

#### विरासत स्थलों का संरक्षण:

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

#### अंचल विनियम

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम बनाकर वैद्य बनाया जा रहा है जो कि इस विकास योजना के भाग रूप बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तार पूर्वक वर्णन किया गया है। यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, योजना में दिए गये ब्यौरे अनुसार होगा, जिससे विकास तथा उचित नियंत्रण करने हेतु मार्गदर्शन के लिए प्रत्येक सैक्टर हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाओं की तैयारी को सुनिश्चित किया जा सके।

#### अनुबन्ध ख

#### अंचल विनियम :-

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2774/18, दिनांक 01 जनवरी, 2018 में दर्शाये गये अनुसार नियंत्रित क्षेत्रों में शासित उपयोग तथा भूमि का विकास है।

#### I. सामान्य-

- 1 ये अंचल विनियम नगर निगम, फरीदाबाद के बाहर नियंत्रित क्षेत्रों तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले नगर निगम, फरीदाबाद के बाहर नियंत्रित क्षेत्रों की प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहे जायेंगे।
- 2 इन विनियमों की अपेक्षाएं अंतिम विकास योजना के अन्तर्गत आने वाले समूचे क्षेत्रों के लिए होंगी और हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41) और इसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगी।



**II. परिभाषाएँ— इन विनियमों में—**

- (i) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करता है;
- (ii) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (iii) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता 2017;
- (iv) "साईबर सिटी" से अभिप्राय है, परिपूर्ण शहर, जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफटवेयर कम्पनियां / सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी;
- (v) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो अन्य साफटवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (vi) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 2774/18, दिनांक 01 जनवरी, 2018
- (vii) "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, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों।
- (viii) "फर्श क्षेत्र अनुपात (फर्श/अनुपात)" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ गुणज 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, छत प्रोजेक्शन अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किए जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना) पहुंच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है। क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा; ;

परन्तु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट, बैल तथा सीढ़ी के अधीन भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा।

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

- (ix) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विभिन्न योजना में दर्शाए गये सैक्टर/मुख्य सड़क के साथ-साथ लगती हुई भूमि की पट्टी अथवा विकास प्लान में दिखाए गए अपूर्ण उपयोगों के बीच एक प्रतिरोधक तथा प्राथमिक रूप से सैक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के उद्देश्य से, आवश्यक सेवाओं के बिछाने हेतु या ध्वनि, धुआं, धूल के हानिकारक कण इत्यादि से सम्बंधित प्रदूषण को रोकने के लिए प्रतिरोधक;
- (x) "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;
- (xi) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति से परिभाषित हो);
- (xii) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (xiii) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आवृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा ना हो;
- (xiv) "हल्का उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या हानिकारक शोर, धुआं, गैस, भाप, गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (xv) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लान्डी, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकिलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;

- (xvi) "अटारी" से अभिप्राय होगा, 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;
- (xvii) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे घोषित विभिन्न घोषित नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि:

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र	वास्तविक तिथि
1	पंजाब के राजपत्र दिनांक 17 जनवरी, 1964 में प्रकाशित पंजाब राजपत्र अधिसूचना संख्या 3826-2टी.सी.पी.-63/35804, दिनांक 19 दिसम्बर, 1963 द्वारा पुरानी फरीदाबाद नगरपालिका के आस-पास घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	17 जनवरी, 1964
2	पंजाब राजपत्र दिनांक 6 मार्च, 1964 में प्रकाशित पंजाब राजपत्र अधिसूचना संख्या 365-2टी.सी.पी.-64/2869, दिनांक प्रथम फरवरी, 1964 द्वारा बल्लबगढ़ नगरपालिका के आस-पास का घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	6 मार्च, 1964
3	पंजाब राजपत्र दिनांक 28 मई, 1965 में प्रकाशित पंजाब राजपत्र अधिसूचना संख्या 734-2 टी.सी.पी./9595, दिनांक 2 अप्रैल, 1965 द्वारा पुराने फरीदाबाद (आगरा नहर भाग-1 का पूर्व) के आस-पास का घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	28 मई, 1965
4	पंजाब राजपत्र, दिनांक 27 मई, 1966 में प्रकाशित पंजाब राजपत्र अधिसूचना संख्या 1342-2टी.सी.पी./13668, दिनांक 11 मई, 1966 द्वारा पुराने फरीदाबाद (आगरा नहर भाग-2) के आस-पास का घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	27 मई, 1966
5	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 22 जनवरी, 1974 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या एफ.सी.ए./टी-74/96, दिनांक 9 जनवरी, 1974 द्वारा फरीदाबाद एन.आई.टी. की नगरपालिका सीमाओं में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	22 जनवरी, 1974
6	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 27 अप्रैल, 1976 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या एफ.सी.ए./टी-76/3444, दिनांक 15 अप्रैल, 1976 द्वारा पुराने फरीदाबाद नगर की नगरपालिका सीमाओं में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	27 अप्रैल, 1976
7	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 27 अप्रैल, 1976 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या एफ.सी.ए./टी-76/3445, दिनांक 15 अप्रैल, 1976 द्वारा बल्लबगढ़ नगर की नगरपालिका सीमाओं में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	27 अप्रैल, 1976
8	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 22 अप्रैल, 1982 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या 12869-10 डी.पी.-82/3528, दिनांक 3 मार्च, 1982 द्वारा फरीदाबाद-बल्लबगढ़ केन्द्र आस-पास का घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	22 अप्रैल, 1982
9	हरियाणा राजपत्र, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 1991 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या एफ.सी.ए./एस.टी.पी./91/1/46, दिनांक 30 सितम्बर, 1991 द्वारा फरीदाबाद केन्द्र प्रशासन के आस-पास घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	प्रथम अक्टूबर, 1991
10	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 21 जनवरी, 2010 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी./ई.एस.टी.एन.-ई.एक्स.पी./सी.ए./2010/232 दिनांक 21 जनवरी, 2010 द्वारा पूर्वी एक्सप्रेसवे के साथ घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	21 जनवरी, 2010
11	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 21 जनवरी, 2010 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी./ई.एस.टी.-ए.जी.आर.-सी.एन.एल./सी.ए./2010/232 दिनांक 21 जनवरी, 2010 द्वारा आगरा नहर के पूर्व के इर्द गिर्द घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	21 जनवरी, 2010
12	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 2 फरवरी, 2010 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी.-पी.एच.डी.-जी.एच.के.एच.आर.ए./सी.ए./2010/330, दिनांक 2 फरवरी, 2010 द्वारा गांव पहलादपुर माजरा दीघ, लाडोली, फतेहपुर बिल्लोच, जवां, पनहेरा खुर्द, पनहेरा कलान तथा गढ़खेरा के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	2 फरवरी, 2010
13	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 07 मार्च, 2012 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी./एम0जे0पी0यु0आर0/सी.ए./2012/ 686, दिनांक 07 मार्च, 2012 द्वारा गांव मौजपुर की राजस्व सम्पदा में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	07 मार्च, 2012

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र	वास्तविक तिथि
14	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 12 फरवरी, 2013 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी.(के0डब्लू)/ए0सी0ए0/2013/476, दिनांक 12 फरवरी, 2013 द्वारा गांव किरावली की राजस्व सम्पदा में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	12 फरवरी, 2013
15	हरियाणा राजपत्र, दिनांक 12 फरवरी, 2013 में प्रकाशित हरियाणा राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.बी.डी.(एम0डब्लू0)/ए0सी0ए0/2013/477, दिनांक 12 फरवरी, 2013 द्वारा गांव माकनपुर एवं वालीपुर की राजस्व सम्पदा में घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	12 फरवरी, 2013

- (xviii) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों,
- (xix) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक सीमित क्षेत्र सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 (स्पष्ट ऊँचाई) मीटर से नीचा नहीं होगा।
- (xx) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (xxi) "हानिकारक या खतरनाक 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 मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों।
- (xxii) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (xxiii) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर निगम, 1994 के अन्तर्गत बनाये गये नियम।
- (xxiv) "सैक्टर क्षेत्र" अथवा "कॉलोनी क्षेत्र" या "टी.पी. योजना क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो ऐसे रूप में विकास योजना में दर्शाया गया है;

**व्याख्या:-**

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" या "टी.पी. योजना क्षेत्र" से अभिप्राय होगा, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/टी.पी. योजना/सैक्टर की अनुमोदित विन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जो सैक्टर या कालोनी या टी.पी. योजना, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
  - (2) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होगी।
- (xxv) "सैक्टर सघनता" और "कॉलोनी सघनता" या "टी.पी. योजना सघनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;

**व्याख्या :-**

सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता या टी.पी. योजना सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या जो कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है सहित औसत पर होगा। यद्यपि दुकान एवं प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;

- (xxvi) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के पैरामीटर क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र में व्यक्त के बीच प्रतिशतता अनुपात;

- (xxvii) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, 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, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना जोकि चार फुट से उंची नहीं होनी चाहिए तथा बाड़ की उंचाई तीन फुट से अधिक नहीं होनी चाहिए, जल नलके आदि;
- (xxviii) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", विकास योजना", सैक्टर", और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का 41) और नियम 1965 में दिया गया है तथा हरियाणा नगर निगम, 1994 (1994 का 16) में दिया गया है।
- (xxix) "शहरी सघनता" से अभिप्राय है, शहर में प्रति हेक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (xxx) "शहरीकरण योग्य सीमा" से अभिप्राय है, प्रस्तावित विकास के लिए शहरीकरण योग्य क्षेत्र की सीमा जो सैक्टर के भूमि उपयोगो को वर्णित करती है जो भारी सड़क एवं हरित पट्टी को शामिल करती है;
- (xxxi) किन्हीं अन्य शब्दों का अर्थ वही होगा जो उन्हें पंजाब अधिसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा नियम, 1965 में दिया गया है तथा हरियाणा नगर निगम, 1994 (1994 का 16)।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- (1) (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जनउपयोगिता अंचल
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक अंचल
- (vii) पार्क तथा खुले स्थान
- (viii) विशेष अंचल
- (ix) मिश्रित अंचल
- (x) कृषि अंचल
- (xi) प्राकृतिक संरक्षण अंचल।

(2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

### IV. सैक्टरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियमन-III में क्रमांक (i) से (ix) पर वर्णित भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें ड्राईंग में दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

### V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्योरे

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग के लिए इन विनियमों तथा नियमों के अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत संबंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूचित परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये है।

### VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर

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

### VII. केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा विकास के लिए कोई सैक्टर अधिसूचित कर सकती हैं ऐसे मामलों में, ऐसे सैक्टरों 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	आरक्षित भूमि
I	वी-1	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 90 मीटर चौड़ी सड़क।
II	वी-1 (ए)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क।
III	वी-1 (बी)	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क।
IV	वी-2	दोनों तरफ 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के साथ 60 मीटर चौड़ी सड़क।
V	वी-2 (ए)	दोनों तरफ 12 मीटर चौड़ी सर्विस सड़क के साथ 45 मीटर चौड़ी सड़क।
VI	वी-3	30 मीटर चौड़ी सड़क।
VII	वी-6 (ए)	विद्यमान फरीदाबाद-दनकौर सड़क, शहरीकरण की सीमा से उत्तर प्रदेश की सीमा तक दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित
VIII	वी- 6 (बी)	विद्यमान फरीदाबाद-गुडगांव अनुसूचित सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 90 मीटर चौड़ी सड़क।
IX	वी- 6 (सी)	विद्यमान सूरजकुण्ड-राष्ट्रीय शूटिंग रेंज सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित विद्यमान चौड़ाई।
X	पूर्वी परिधीय द्रुतमार्ग	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 100 मीटर चौड़ा पूर्वी परिधीय द्रुतमार्ग।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधे सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा निजी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सेक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं का अनुमोदन करते समय मुख्य सड़कों तथा चिकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन पड़ने वाले क्षेत्र का केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/गुप हाऊसिंग कालोनी में प्लाटऐबल/आछादित क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जाएगा। लेकिन सेक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में भामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जाएगा। वाणिज्यिक कालोनी/साईबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सेक्टर रोड़ में आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा। व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुले क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता।

**IX. गैर मोटर युक्त तथा पैदल यात्रियों को सुविधाएं :**

सेक्टरों का विकास करते समय व विकास कार्यों का क्रियान्वन करते समय गैर-मोटर युक्त यातायात को सुविधाएं देने हेतु सतर्क कोशिश की जायेगी वे पैदल यात्रियों के आवागमन के लिये प्रयाप्त स्थान सर्जित करने का प्रयास किया जाएगा। फरीदाबाद बल्लबगढ़ काम्प्लैक्स के लिये व्यापक गतिशीलता योजना पहले ही तैयार की जा चुकी है, जिसकी सिफारिशों को विभिन्न विकास संस्थाओं जैसे कि हुड्डा, एच. एस. आई. आई. डी. सी., नगर निगम फरीदाबाद तथा सार्वजनिक कार्य विभाग (बी एण्ड आर) द्वारा प्रबलता से लागू किया जाएगा।

**X. अननुरूप औद्योगिक उपयोग में विद्यमान तथा वैद्य भूमि उपयोग की अनुमति:-**

- (1) विद्यमान कार्यों, जोकि विकास प्लान में अनुरूप उपयोगिता अचल से भिन्न अचल में स्थित हो, तो ऐसे अननुरूप उपयोगों को, महानिदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली एक निश्चित अवधि जोकि विकास योजना के प्रकाशन की तिथि से 10 वर्ष से अधिक ना हो, तक चलते रहने की अनुमति दी जायेगी, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का भू-स्वामी;
- (क) महानिदेशक द्वारा तय किए गए स्थल के बाहरी कार्यों के लिए अनुपातिक शुल्क, जब भी महानिदेशक द्वारा इस बारे में चाहा जाए, अदा करने का वचन देगा।
- (ख) अन्तरिम अवधि के दौरान महानिदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें।
- (ग) विद्यमान परियोजना को अननुरूप उपयोगिता के क्षेत्र में बढ़ाने की अनुमति नहीं होगी।

- (2) उनके कार्यों के बारे में जिन्हें भूमि उपयोग में परिवर्तन की मान्य स्वीकृति है, एवं जो विकास प्लान में अनुरूप उपयोगों की जोन के अलावा स्थित है, इस प्रकार के अनुरूप उपयोग, उन्हें आगे चलते रहने की अनुमति होगी, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी;
- (क) उस स्थल को महानिदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित आनुपतिक प्रभाओं को देने का वचन देता है जब उसे महानिदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये तथा
- (ख) अन्तरिम अवधि के दौरान, महानिदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निर्वहन के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

#### XI. अनुरूप उपयोग बन्द करना

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुरूप उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनःउत्पादन 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 X के अन्तर्गत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड X(1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग करनी अनुज्ञात की जायेगी।

#### XII. 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।

#### XIII. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

विनियम-X में प्रावधान को छोड़कर किसी मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना जिसमें भूमि स्थित है, में दिखाये गये ब्योरे के अनुसार न हो।

#### XIV. अनुमोदित अभिन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल

प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि—

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग रूप न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XIX में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है तथा
- (ii) महानिदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हो।

#### XV. विभिन्न प्रकार के भवनों/कालोनी के लिए क्षेत्र मापदण्ड

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

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

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

- XVI. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार**  
विशिष्ट प्लॉट/ क्षेत्र पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होगी।”;
- XVII. भवनों की अगली ओर पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति**  
ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।”;
- XVIII. 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।;
- XIX. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील**  
कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-
- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेश में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि :-
- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;
- (ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- (iv) भू-स्वामी, महानिदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब कभी इस निमित्त महानिदेशक द्वारा मांग की जाये, अदा की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।
- व्याख्या;**  
इस विनियम में प्रयुक्त शब्द “खरीद” का अर्थ ऐसी अवधि के लिए पूर्ण संपत्ति के अधिकारों/पट्टा अधिकार का अर्जन होगा, जो सरकार द्वारा भिन्न-भिन्न प्रयोजनों इत्यादि के लिए विनिर्दिष्ट किया जाए।
- (ग) रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के आस-पास ‘रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903’ (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन अधिसूचित प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आता हो।
- XX. सघनता:**  
दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, ट्रांजिट ओरियण्टेड विकास पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी सघनता रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।
- XXI. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क / साईबर सिटी 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 सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए औद्योगिक क्षेत्र अथवा औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।
- (ग) साईबर सिटी की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जायेगा।
- (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**
- (क) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क, सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां तथा साईबर सिटी में प्रत्येक 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक समकक्ष कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधाएं प्रदान की जायेंगी।
- (ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए चार स्तरीय तहखाना वाञ्छित पार्किंग को पूरा करने हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य अपेक्षाओं को पूर्ण किया जायेगा।

**II अन्य क्रियाकलाप**

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत के निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा साईबर सिटी के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुज्ञात होगा;
- (ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लॉटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर सिटी प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी जल वितरण तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

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

**XXII. संचार टावरों की स्थापना:** नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

**XXIII. अफोरडेबल ग्रुप आवास:** विकास योजना के आवासीय अंचल के भीतर अफोरडेबल ग्रुप आवास परियोजनाओं के लिए अनुमति समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 19 अगस्त, 2013 की नीति के अनुसार दी जाएगी।

**XXIV. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:** विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/भवन गतिविधियों को भारतीय मानक आई.एस. 1893, के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना में भूकम्पीय गतिविधियों की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए किया जाएगा। इसको ध्यान में रखते हुए "समग्र शहरी विकास, घटना की सम्भाव्यता की उक्त तीव्रता के विरुद्ध सुरक्षा के लिए तथा भवन तथा अवसररचना में अपेक्षित भूकम्पीय मुकाबला करने के लिए बढ़ावा देने के लिए जांच की जाएगी जो आवश्यक पाई जाए।"

**XXV. सैक्टर/कालोनी में शून्य विसर्जन प्रणाली की व्यवस्था:** पुनःचक्रित जल के उपयोग को बढ़ावा देने हेतु शून्य विसर्जन धारणा पर सभी सैक्टरों/कालोनियों को विकसित करने का प्रयास किया जाएगा।

**XXVI. विकास योजना में ढील:** सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से ऐसे विकास प्रभागों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर जो वह लगाना उचित, समझे, समानता तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

**परिशिष्ट क****भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		सिनेमा तथा वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी 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
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
	480		लोजिस्टिक पार्क/ड्राई पोर्ट जिसमें अन्तःदेशीय कन्टेनर डिपो तथा भाण्डागार शामिल है।
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें मल शोधन संयंत्र तथा निस्तारण कार्य भी शामिल है
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य
	550		सोलिड वेस्ट मैनेजमेंट साईट
	560		कौजी हाऊस, ठोस कचरा प्रबन्धन के लिए स्थानान्तरण स्टेशन, मीट मार्केट सहित वधशाला, डेरी/सूअर जोन, कुत्ता घर
	570		मृत भाव
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	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 जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा से सम्बन्धित भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग/गोल्फ कोर्स तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील/जल पुर्नःभरण क्षेत्र
	770		मेला मैदान, बहुउद्देश्य मैदान

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन, फलोद्यान तथा नर्सरियां
	820		कृषि उपयोग के अंतर्गत भूमि जहां भूमि उपयोग परिवर्तन/लाईसेंस नहीं दिया जाएगा
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग
900		विशेष अंचल-1	संस्थानों, कार्यालयों तथा रिहायशी, वाणिज्यिक सहित मनोरंजन भवन तथा क्षेत्र तथा उपर बताए गए मुख्य प्रयोगों से सम्बंधित अन्य गौण उपयोग।
		विशेष अंचल-2	आवासीय तथा वाणिज्यिक
1000		प्राकृतिक संरक्षण अंचल	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वनरोपण सहित सामाजिक वन/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां जिसमें 0.5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र का निर्माण न हो
1100		मिश्रित उपयोग	आवासीय वाणिज्यिक तथा औद्योगिक

#### परिशिष्ट ख

मुख्य: भूमि उपयोग के अधीन दी गई अनुज्ञेय गतिविधियां सरकार द्वारा अनुमोदित नीति/मानदण्डों के अनुसार अनुज्ञात की जाएंगी तथा/या स्थल सैक्टर/कालोनी योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित होंगे।

#### I. रिहायशी अंचल:

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकाने और रैस्तरां, ढाबा
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) गैस/पैट्रोल पम्प
- (xi) बस स्टॉप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरिया और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुशंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल

- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/आवास गृह
- (xviii) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।
- (xix)

## 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 जैसे कि धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यवसायिक संस्थापनायें
- (viii) यथा विनिर्दिष्ट मिश्रित भूमि उपयोग परियोजनाओं में आवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) गैस/पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

## III. औद्योगिक अंचल:

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) हानिकर तथा खतरनाक उपयोग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) ग्रुप हाऊसिंग, वाणिज्यिक तथा मिश्रित भूमि उपयोग परियोजनाओं को ट्रांजिट ओरियंटिड विकास जोन के विकास को शासित करने वाली विनिर्दिष्ट पॉलिसियों के अधीन अनुमत की जाएगी
- (viii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (ix) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) सार्वजनिक उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टरैंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनका कुल क्षेत्रफल सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अध्यधीन निम्न अनुसार है:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रैस्टरैंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पालिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पुलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

- (xi) गैस/पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज  
 (xii) महानिदेशक द्वारा अनुमत तरल पैट्रोलियम, गैस गोदाम  
 (xiii) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां  
 (xiv) स्वास्थ्य सेवाएं जैसे कि अस्पताल, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम, क्लीनिक निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	—	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	—	60 प्रतिशत	1.00

- (xv) कम से कम 50 एकड़ की औद्योगिक कालोनी, इस क्षेत्र का उपयोग अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ के पत्र क्रमांक मिसलिनियस 388/पीए(आरबी)/2015 /7/16/2006-2टीसीपी दिनांक 01.10.2015 द्वारा जारी नीति के अनुसार होगा और जिसमें आज तक किये गए परिवर्तन भी शामिल है।  
 (xvi) संचार टावर  
 (xvii) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि  
 (xviii) धर्मकांटा  
 (xix) सर्विस गैराज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सम-सर्विस गैराज निम्नानुसार:

क्रम संख्या	अनुज्ञय किया कलाप	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	सर्विस गैराज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क	18 मीटर
2.	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सम-सर्विस गैराज	0.5	2	अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क	18 मीटर

- टिप्पण:** • वाणिज्यिक घटक पर शुल्क तथा प्रभार वाणिज्यिक दरो से लागू होंगे;  
 • विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।  
 (xx) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल:

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग  
 (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र  
 (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन

- (iv) टेलीफोन कार्यालय
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरियां
- (viii) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) संभार-तन्त्र हब/कन्टेनर यार्ड, इलैण्ड कन्टेनर डिपो, कन्टेनर माल भाड़ा स्टेशन
- (xi) धर्मकांटा

#### V. जन उपयोगितायें:

- (i) जल आपूर्ति स्थापना इसमें उपचार संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं जिसमें मल निकास उपचार संयंत्र तथा निपटान कार्य शामिल हैं।
- (iii) विद्युत उर्जा संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन शामिल है।
- (iv) गैस स्थापना तथा गैस वर्कस।
- (v) ठोस कचरा 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 संस्थाएँ जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो कि मुख्यतः गैर-वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेंट निम्नानुसार:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	0.50 प्रतिशत
2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ग्रुप हाऊसिंग, वाणिज्यिक तथा मिश्रित भूमि उपयोग तथा आई.टी./आई.टी.ई.एस. परियोजनाओं का ट्रांजिट ओरियण्टेड विकास जोन के विकास को शासित करने वाली विनिर्दिष्ट पॉलिसियों के अधीन अनुमत किया जाएगा।
- (ix) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार जनहित में निर्णय करें।

#### VII. खुले स्थान:

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क, हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) महानिदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसे कि विद्युत ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनःभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला मैदान, बहुउद्देशीय मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

**VIII कृषि अंचल:**

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) मनोरंजन के लिए किसी भाग का वन रोपण विकास
- (iv) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (v) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vi) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (vii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (viii) बेतार केन्द्र
- (ix) महानिदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (x) मौसम कार्यालय
- (xi) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiii) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए हैं।
- (xiv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xv) गैस/पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xvi) अक्षय उर्जा तथा गैर-अक्षय उर्जा बिजली/संयंत्र
- (xvii) महानिदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी. भण्डारण गोदाम
- (xviii) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन अनुमति दी जाएगी बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं के इर्द गिर्द संकर्म अधिनियम, 1903 के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए, यदि कोई हो।

क. मानदंड		
अंचल	मानदंड	
उच्च संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	लागू नहीं है।	लागू नहीं है।

- (xix) प्रतिबन्धित/हरित पट्टी के बाहर के क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क के साथ-साथ निम्नानुसार ढाबा, रैस्टोरेन्ट, मोटल, रिसोर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क:-

क्रम संख्या	अनुज्ञय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.4
2	रैस्टोरेन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.5
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.5
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.5
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	0.5

परन्तु यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है, तो पहुंच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त करनी है तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है, तो पहुंच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से प्राप्त करनी होगी।

## (xx) बेंक्विट हालः

अनुज्ञेय अंचल	कृषि
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम : 2.5 एकड़ अधिकतम : 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.5 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित 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 अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

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

(xxii) संचार टावर

(xxiii) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा अनुबन्धित परियोजना अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गरम मिश्रण संयंत्र इत्यादि

(xxiv) धर्मकांटा

(xxv) सर्विस गैराज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सम-सर्विस गैराज निम्नानुसारः

क्रम संख्या	अनुज्ञेय क्रिया कलाप	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच सड़क	ऊचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	सर्विस गैराज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क	18 मीटर
2.	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सम-सर्विस गैराज	0.5	2	अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क	18 मीटर

टिप्पणः • वाणिज्यिक घटक पर शुल्क तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों से लागू होंगे;

• विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा में ही विचार किया जाएगा।

(xxvi) कोई अन्य उपयोग जिसका सरकार लोकहित में निर्णय करें।

IX. विशेष अंचल-1: संस्थानों, कार्यालयों, रिहायशी, वाणिज्यिक सहित मनोरंजन भवन तथा क्षेत्र तथा उपर बताए मुख्य प्रयोगों से सम्बंधित अन्य गौण उपयोग।

विशेष अंचल-2: आवासीय तथा वाणिज्यिक उपयोग

X. मिश्रित भूमि उपयोग: आवासीय, वाणिज्यिक तथा औद्योगिक

XI. प्राकृतिक संरक्षण अंचल

(i) कृषि तथा बागवानी

(ii) मत्स्य पालन

(iii) वन रोपण सहित सामाजिक वन/पौधारोपण

(iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां जिसमें 0.5 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र का निर्माण न हो।

**XII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**

उचित लाईसेंस के बिना पेट्रोलियम तथा अन्य ज्वलनशील सामग्री का भण्डारण।

**परिशिष्ट – 1**

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योगों की श्रेणियाँ

**(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :**

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्ज

वर्क स्टेशन

नोड्स

टरमिनलस

नेटवर्क पी.सी.

होम पी. सी.

लैपटाप कम्प्यूटरस

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

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

नेटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन. आई. सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोड्यूल/अपग्रेड

**(ग) स्टोरेज यूनिटस के अन्तर्गत :**

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स

आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस तथा उसके कन्ट्रोलर

फ्लोपी डिस्क ड्राइव

सी.डी.रोम ड्राइव

टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.

ओप्टिकल डिस्क ड्राइव

अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

**(घ) अन्य :**

की बोर्ड

मोनीटर

माऊस

मल्टीमीडिया किट्स

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

डोट मैट्रिक्स

लेजरजेट

इन्कजैट

डेस्कजेट

एल.ई.डी. प्रिन्टर्स



- लाईन प्रिन्टर्स  
प्लेटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अंतर्गत:  
हब्स  
रूटर्स  
स्विचिज  
कोन्सन्ट्रैटर्स  
ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :  
एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाले पावर सप्लाय के अन्तर्गत :  
स्विच मोड पावर सप्लाय  
अनइंटररिप्टिड पावर सप्लाय
- (झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित भाग :  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लाक  
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस के लिए इंक
- (ट) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट्स :  
प्रिंटिंग सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.  
डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिज (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)  
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स  
कनेक्टर  
माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
फ्यूजिस

## (ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :

टैलीफोन  
 विडियों फोन  
 फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्डस  
 टैली प्रिन्टरस/टैलेक्स मशीनस  
 पी.ए.बी.एक्स/ई.पी.ए.बी.एक्स/आर.ए.एक्स/एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
 मल्टीप्लेक्सर्स म्यूजिक्स  
 मोडम्स  
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
 एन्टेना एण्ड मास्ट  
 बायरलेस डेटाकॉम इक्वीपमेन्ट  
 रिसेविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि  
 वी.एस.ए.टी.ज.  
 वीडियों कोनफोरेसिंग इक्वीपमेन्ट

• वीडियों तथा डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

## (ड) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवाये 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 स्थित)

टिप्पण: सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, वह—

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

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मापदण्ड यदि पूर्ण करती हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस कार्य
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवेलपमेन्ट अथवा एमीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा सम्बन्धी कार्य
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) स्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज।

आनंद मोहन शरन,  
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
 शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

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

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

**Notification**

The 14th March, 2018

**No. CCP(NCR)/FDB/FDP-31)/2018/694.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and sub-section (7) of section 346 of Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) with reference to Haryana Government Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/FBC/(DDP-31)/2014/1312, dated the 14th July 2014, Urban Local Bodies Department notification No. 13/29/91-3CII, dated the 18th July, 2014 and the Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department bearing notification No. CCP(NCR)/FBC(DDP-2031)/2016/3303, dated the 7th December, 2016, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031 A.D. of Faridabad alongwith restrictions and conditions, given in Annexure 'A' and 'B' proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

**DRAWINGS**

- (A) (i) Existing land use plan already published:-
- *Vide* Punjab Government, Gazette notification No. 1845-2TCP-65/17532, dated the 5th June, 1965.
  - *Vide* Punjab Government, Gazette notification No. 1576-2TCP-66/17892, dated the 23rd June, 1966 published in gazette dated 28th July, 1966.
  - *Vide* Haryana Government, Gazette notification No. 1627-TCP-67/1277, dated the 4th April, 1967 published in Gazette dated the 25th April, 1967.
  - *Vide* Haryana Government, Gazette notification no. 4299-ICI-75/17829, dated the 11th June, 1975 published in Haryana Government Gazette dated the 12th June, 1975.
  - Existing land use plan bearing drawing no. DTP (F)/ 1421/91, dated the 3rd August, 1991 published the Haryana Government Gazette (Extraordinary) *vide* No. FCA/STP/91/1354, on the 14th October, 1991 read with the corrigendum dated the 28th October, 1991.
  - Existing land use plan drawing No. DTP(F)2635/10 dated 16th September, 2010/18th July, 2012 (already published in Haryana Government Notification no. CCP(NCR)/FBC/(DDP-31)/2014/1312 dated 14th July 2014).
  - Existing land use plan drawing No. DTP(F)2706/14 dated 18th February, 2014 for controlled areas of villages Makanpur and Walipur (already published in Haryana Government Notification No. CCP(NCR)/FBC/(DDP-31)/2014/1312 dated 14th July 2014).
  - Existing land use plan drawing No. DTP(F)2707/14 dated 18th February, 2014 for controlled areas of village Kirawali (already published in Haryana Government Notification no. CCP(NCR)/FBC/(DDP-31)/2014/1312 dated 14th July 2014).
- (B) Final Development Plan 2031 A.D. Faridabad bearing drawing no. DTP (F) 2774/18 dated the 1st January, 2018.

**ANNEXURE – A**

**EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN FARIDABAD - 2031 A.D. FOR THE CONTROLLED AREAS,**

**(I) Introduction**

Faridabad was founded in A.D. 1607 by Shaikh Farid, Treasurer of Jahangir, with the objective of protecting the highway, which passed through the town. Shaikh Farid built a fort, a tank and a mosque which are in ruins. Later, it became the headquarters of a pargana which was held in Jagir by the Ballabgarh ruler. District Faridabad came on the map of Haryana on 2nd August, 1979 as the 12th District of the State. The new district

was carved out from erstwhile Gurgaon district. Faridabad is one of the most populated and industrialized cities of Haryana. The city is famous for Henna production in agriculture sector while tractors, motor cycles, switch gears, Refrigerators, shoes & tyres are other famous industrial products of the city.

**(II) Location and Regional Setting**

Faridabad is situated at 28° 25' 16" North Latitude and 77° 18' 28" East Longitude. Faridabad-Ballabgarh Complex is situated on Delhi-Mathura road (NH-44) at a distance of 32 KM from Delhi. It is one of the largest agglomerations consisting of three towns, namely Faridabad Old, Ballabgarh and N.I.T. Faridabad. This complex, being within 32/40 KM radius of Delhi, is one of the recommended Metro town of N.C.R.

**(III) Physiography**

Faridabad town is bounded by National Capital Territory (NCT) Delhi on its North, Gurgaon District and Aravalli Hills on the West and South. The river Yamuna separates the district boundary on eastern side with Uttar Pradesh State. Delhi-Agra National Highway No. 44 (Sher Shah Suri Marg) passes through the centre of the district. It has a Railway station on the Delhi-Mathura double track broad-gauge Railway line of Indian Railway.

**(IV) Availability of Infrastructure**

Faridabad is well connected by a network of road and electricity. All the villages of the district are connected by metalled roads and have electricity since 1970. Faridabad is well connected with other parts of the country by Rail and Road. The broad gauge Railway line of Northern and North-Central Railway pass through the district and most of the trains going to South and West of India pass through the District. Also Delhi-Mathura-Agra road (NH-44) passes almost through the middle of the district. Faridabad and Ballabgarh are the main towns of the district.

**(V) Economic base of the town/functional status**

Faridabad is home to one of the largest industrial estates of Asia, which houses a large number of manufacturing industries. Economy of Faridabad is largely dependent on industry.

The total number of small, medium and large industries in district Faridabad is about 15,000 which provide direct and indirect employment to nearly half a million people and ranks as the 9th largest industrial estate in Asia. The place is home to many international/multinational companies namely; Whirlpool, Goodyear, Larsen & Toubro, Escorts, Eicher, Cutler Hammer, Hyderabad Asbestos and Nuchem etc. within NCR, Gurgaon and Noida have been in the forefront in attracting investments, which have been primarily in the information technology (IT) and bio-technology (BT) sectors. Faridabad has lagged behind in these sectors and is now gearing up to catch up with Gurgaon and Noida. More and more investments are flowing into various sectors of industry, commerce and real estate.

Keeping in view the above, land use proposals have been formulated on the consideration that industrial activities and trade and commerce will continue to remain the major economic base of the town. The town is growing as a major industrial centre of the State as well as of the region. The Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation has already acquired land and developed an Industrial Modal Township (IMT) on the eastern side of the Agra Canal. A lot of industrial activities have already come up in the controlled areas after obtaining the change of land use permissions from the competent authority.

**(VI) Population/demography**

The growth trend of the population in the area covered under this plan has been given in the following table along with the projections upto the perspective period:

Year	Population	Growth Rate (%)
1961	59,039	-
1971	1,22,817	108.03
1981	3,30,864	169.40
1991	6,17,717	86.70
2001	10,55,938	70.94
2011	14,38,855	36.26
2021*	24,38,000	69.44
2031*	39,55,407	61.64

Source: Census of India

\* Projected Population

As per the above figures it is clear that there is a descending trend of population in Faridabad for the last 20 years. It is also a fact that the area notified in the Final Development Plan of Faridabad-Ballabgarh Complex 2011 AD (on the eastern side of the Agra Canal) is still developing. However, in the forthcoming decades, the likely implementation of various infrastructure projects such as Metro Rail, Dedicated Freight Corridor and Eastern Peripheral Expressway, shall provide a boost in the growth of this town. In the Regional Plan 2021 AD of NCR, the population of Faridabad town has been projected as 25 lacs (approx.) by 2021 AD with a variation of  $\pm 2.5\%$ .

#### (VII) Extension of Urbanizable Proposals

For a projected population of 10 lacs for the year 2001, a draft development plan was published- *vide* Gazette notification No. 3431-10DP-82/6194 dated the 26th April, 1982. Thereafter, the Final Development Plan of Faridabad-Ballabgarh Controlled Areas 2011 A.D. was published *vide* Haryana Government Gazette notification No. 13/29/91-3CII dated 11th December, 1991 for a projected population of 17.5 lacs by 2011. This Plan had proposals for urbanization from Delhi border in the North, up to Foothills of Aravalli ranges in the West, beyond Gurgaon-Agra Canal in the East and upto the revenue estate of village Jharsently in the South.

The length of the urbanizable area in the Final Development Plan of 2011 is about 24 Kms. and width 12 Kms. Towards western side of the above urbanizable area, there is a rocky undulating area, wherein urbanization is not feasible. Similarly, this town cannot be expanded towards its north due to the constraint of Haryana-Delhi border. Therefore, the additional area beyond east of Agra Canal, south and South-West of the town is being proposed for the development of additional urbanizable area for additional population.

#### (VIII) Extent of various Land uses

The Final Development Plan, 2031 A.D. has been proposed, keeping in view, the overall town density of 115 persons per hectares, to accommodate 39.55 lacs persons by 2031 A.D., within the urbanizable area of 34368 hectares has been proposed. The extent of various land uses is described as below: -

Sr. No.	Land Use	Total area (in hectares)	Percentage
1	Residential	14558	42.36
2	Commercial	2078	06.05
3	Industrial	6179	17.98
4	Transport & Communication	4021	11.70
5	Public Utility	638	01.86
6	Public & Semi Public Uses	1148	03.34
7	Open Spaces, Parks & Green Belts	5225	15.20
8	Special Zone	448	01.30
9	Mixed Land Use	73	00.21
<b>Total</b>		<b>34368</b>	<b>100.00</b>

#### (a) Residential

An area of 14558 hectares has been proposed for residential purpose on the basis of average residential density of 271 persons per hectare (PPH). Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Affordable Group Housing policy, Transit Oriented Development Policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector. Three sectors bearing nos. 119, 143 and 146, adjoining to the proposed industrial sectors have been proposed with a density of 600 PPH, wherein only group housing projects will be permitted. Eight pockets of 25 hectares each have also been reserved for high density development of 1125 PPH in sectors 99, 112, 119, 122, 139, 143, 146 and 156, paving the way for construction of smaller flats and for providing housing to low and medium income group. As per the approval conveyed *vide* Government memo No. 13/66/2003- 3K-II dated the 30th September, 2003, sector 56 has been converted from industrial to residential, strip of land between Railway Line and Banglow-plots in NH-1 N.I.T. has been converted from Open Space to residential, strip of land between Railway Line and Nissan huts in NH-V N.I.T. has been converted from Open Space to residential. As per the information conveyed *vide* letter of Wing Commander, Air Force Station Hidan, Ghaziabad (UP) bearing no. wo28303/S/2003/23/Wks dated the 12th April, 2010, the restricted belt of Tilpat Shooting Range has been omitted and now the same has been retained as green/open space. The residential

colonies regularized by the Government in the area beyond 100 metres belt around Dabua Air Force Station have been converted from open to residential.

The Government decision regarding increase in the sector density has been incorporated in the plan with the following provisions: -

- 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 metres.
- 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 sq. metres per person.

**(b) Commercial**

An area of 2078 hectares, has been proposed for commercial purpose. There is a tendency of converting existing residential areas into commercial areas along the major roads. Therefore, in the present plan, commercial land uses have been proposed along major roads in a linear pattern along sector roads between various sectors so that tendency of converting residential areas into commercial use can be curbed. In addition sector 100, 120 and 154 have been proposed as city centre. As per the approval conveyed *vide* Govt. memo no. 13/66/03-3KII dated the 30th September, 2003, a 70 metre wide strip of land in sector 20A and 20-B facing Delhi-Mathura road has been converted from Public and Semi Public use to Commercial. The land use of sectors 27A, 27B, 27C and 27D and the existing industrial belt along Delhi-Mathura Road (NH-44) upto a depth of 200 metre in sector 32, 35 and 36, after leaving 50 metres wide restricted belt along NH-44, has been converted into commercial land use. Group Housing, Mixed Land Use and IT/ ITES projects shall be allowed under specified policies governing development of Transit Oriented Development Zone. However, the land use of industrial plots, already allotted by any government agency in this area, shall be retained and shall only be changed with prior permission of competent authority.

**(c) Industrial**

Since, Faridabad is primarily an industrial agglomeration; an area of 6179 hectares has been proposed for industrial development in the present plan. The existing Gas based Thermal Plant has already been accommodated in the Development Plan as special zone. HSIIDC has already developed an Industrial Model Township (IMT) in sectors 66, 67, 68 and 69 situated in the east of Agra Canal. Due to the existence of industries in sector 13, the land use of sector- 13 has been changed from institutional to industrial-cum-institutional. Provision of multi-level parking for each 100 acres urbanizable area and other small town level infrastructure facilities such as site for Telephone Exchange, site for Transit Station for Solid Waste Disposal, site for Rein Basera etc. will be provided at the time of preparation of the circulation plans of the respective sectors. Group Housing, Commercial and Mixed Land Use projects shall be allowed under specified policies governing development of Transit Oriented Development Zone.

**(d) Transport & Communication Circulation Pattern**

For smooth channelization of inter-city traffic, the circulation pattern proposed in the Development plan is as under: -

- (i) **Delhi-Mathura Road (National Highway No. 44):** This road continues to be the central axis for the Inter- State traffic to Delhi and Uttar Pradesh. It also carries the major portion of Intra-city volume of traffic, resulting in lot of congestion on this road. To relieve this road from the external traffic, a 60 metre wide bypass road has been constructed by HUDA, as per the provisions of published Final Development Plan-2011 A.D. On the western side traffic from south Delhi via Mehrauli road and from Gurgaon will bypass the city through proposed 75 metres and 90 metres wide roads proposed parallel to National Highway, which links the existing Suraj kund/Sohna road to National Highway near village Sikri. In addition to the already proposed 75 metre wide eastern peripheral road in the Final Development Plan 2011 A.D, 75 metre wide roads and 90 metre wide road have been proposed for the additional urbanizable area proposed in the eastern side of Agra Canal, which will connect the existing roads and also to the proposed urbanizable area of Prithla, Noida and Greater Noida.

For the Traffic generated by to-and-fro movement for the cities situated on the east of Yamuna River like; NOIDA, Ghaziabad, Meerut, which is unnecessarily creating congestion in Delhi, an Express Highway has been constructed, which after passing over the newly constructed barrage-cum-Bridge over the Yamuna River enters Haryana near Badarpur Thermal Power Plant, along the eastern flank of Agra Canal. In Haryana, it comes along the east of Agra Canal towards the north of sector 87, from there onwards; it will be linked with the proposed roads in the proposed urbanization on the east of Agra Canal to meet Delhi-Mathura Road.

- (ii) **Eastern Peripheral Expressway:** A 100 metre wide road, known as Eastern Peripheral Expressway, has been proposed alongwith 100 metre wide green belt on both sides in the development plan. Two links with 75 metre width have been proposed to connect this expressway near sector 121 and sector 132. The connectivity proposed near sector 131 and 132 has been proposed to facilitate the industrial sectors which shall be developed by HSIIDC and the same shall not be included in the External Development charges to be fixed by HUDA.
- (iii) **Intra-city Road Network:** For intra-city traffic a network of 60 metres wide roads, alongwith 12 meter wide service roads, spread at a distance of about 1 kilometer to 1.5 kilometers apart on the gridiron pattern have been proposed. These roads are the sector dividing roads, which have been shown as V-2 on the present Plan. Within each sector, road network of 24 meters and 12 meters width shall be adopted while preparing the detailed layout plan of each sector.
- (iv) **Over Bridge/Under pass on Railway Line:** For proper linkages of urbanizable proposals on eastern and western side of the Railway line, it is necessary to have Railway Bridges. In addition to the already proposed Railway Over Bridges, over the level crossing on Mewla-Maharajpur and Sarai Khawaja-Suraj Kund Road, one Railway over bridge has been proposed on the crossing of 75 meter wide eastern peripheral road with the Delhi-Mathura Railway line near village Malerna.
- (v) **Bridge over Gurgaon and Agra Canals:** The present bridges on Agra Canal are very old and weak which were designed to carry the rural traffic. To integrate the urbanizable proposals on either side of Agra and Gurgaon Canals, bridges on sector dividing roads have been proposed. The existing bridges near old Faridabad, Tigaon road, Palla road and Ballabgarh-Mohna Road require widening and strengthening.
- (vi) **Dedicated Freight Corridor:** The Dedicated Freight Corridor from Mumbai to Dadri will be passing through the proposed urbanizable area. A 30 meter wide green belt has been proposed on both sides of the Dedicated Freight Corridor and in this 30 meter wide green belt, 12 meter wide service road has been proposed on both sides.
- (vii) **Connectivity to Noida and Greater Noida:** Two linkages from the outer peripheral road, near sector 92 and near sector 95 have been proposed for providing connectivity to Noida and Greater Noida respectively.
- (viii) **Metro Connectivity:** The Metro rail has also been proposed along Delhi-Mathura road, up to Ballabgarh which is presently being implemented by Delhi Metro Rail Corporation. Apart from it, extension of this link upto village Sikri has been proposed as well as along the bypass road along Gurgaon/Agra Canal and along 75 meter wide road along sectors 87, 88, 89, 84, 83, 78, 77, 72, 71, 68, 67 and 66, which however shall be subject to change as per feasibility and other studies to be conducted subsequently.
- (ix) **Regional Rail Network:** In accordance with the proposals of Regional Plan 2021 A.D. of NCRPB, the provision of Regional Rapid Transit System along the existing Delhi-Mathura Railway line has also been made. Further, Regional Plan provides for Inner Regional Orbital Rail Corridor (IRORC) to connect Sonapat-Jhajjar- Gurgaon-Faridabad-Dadri-Meerut-Baghpat-Sonapat. However, since the alignment of said corridor is not finalized, hence the same shall be implemented in the present Development Plan area as per alignment finalized in the feasibility study/Detailed Project Report prepared for the same. Apart from it, the Orbital Rail Corridor has also been proposed along Eastern Peripheral Expressway with 50 meters width.

As described above, the circulation system of the town shall have Gridiron System. In addition to the already proposed Transport Zone of the Final Development Plan-2011 A.D, Transport Nagars/sites have been proposed near proposed industrial sectors along main roads. An area of 4021 hectares has been proposed for Transport and Communication.

For smooth movement of traffic in the proposed urbanizable area, an integrated system of transportation and road network has been provided. The hierarchy of the right of way of major roads has been proposed as under:-

Sr. No.	Classification of the roads	Land reservation
I	V-1	90 meter wide road with 30 meter green belt on both sides.
II	V-1 (A)	75 meter wide road with 30 meter green belt on both sides.
III	V-1 (B)	60 meter wide road with 30 meter wide green belt on both sides.
IV	V-2	60 Meters wide road along with 12 meter wide service road on both sides.
V	V-2 (A)	45 meter wide road along with 12 meter wide service road on both sides.
VI	V-3	30 meter wide road
VII	V-6 (A)	Existing Faridabad-Dankaur road from urbanizable limit to U.P. Border along with 30 meter wide green belt on both sides.
VIII	V-6 (B)	Existing Faridabad-Gurgaon scheduled road widened to 90 meter with 30 meter wide green belt on both sides.
IX	V-6 (C)	Existing Surajkund-National Shooting Range road with existing width with 30 meter wide green belt on both sides.
X	Eastern Peripheral Expressway	100 meter wide Eastern Peripheral Expressway alongwith 100 meter wide green belt on both sides.

One Transport Nagar has already been planned in sector 61. Additional, Transport and Communication areas have been proposed in different parts of the town depending on the future demand. Site of Inter State Bus Stand has been proposed in sector 12 which has already been transferred to the Transport Department. As per the future requirements, new Bus Terminal may be proposed in the proposed Transport and Communication zone. A comprehensive Mobility Plan of Faridabad-Ballabgarh Complex has already been prepared and its recommendations have been accepted by the Government. Various recommendations have been made for the traffic management designing of road construction, parking facilities etc. The development agencies like; HUDA, HSIIDC, MCF, PWD (B&R) and the Transport department shall vigorously explore the possibility of implementing these recommendations.

(e) **Public Utility**

In the Development Plan, all existing public utility sites have been accommodated. Similarly, the sites of sewage disposal have been proposed in the area of east of Agra Canal. A total area of 638 hectares has been proposed for public utility purposes.

Efforts shall be made for recycle/reuse of waste water and treated water should be utilized for revival of Badkhal lake. As per the requirement of Public Health Engineering Department and HUDA, provision of Canal Based Water Works has been made in the development plan. Water supply systems in Faridabad, to a large extent, are dependent on ground water and the Ranney Wells, located along the Yamuna River. As per the MCF, there are various government projects under schemes like JNNURM, construction of Tube wells bores, Ranney Wells, construction of UGSRs, OHSRs and laying of water supply lines of different diameters for meeting the growing demand of the population.

In the new urbanizable area, suitable sites for 400 KV and 220 KV substations have been allocated for the development of required infrastructure for transmission and distribution of electricity in consonance with the requirement of HVPNL. The Right of Way (ROW) corridor for overhead transmission lines for 400 KV and 220 KV shall be incorporated while planning the road cross section and in the abutting green belts/open spaces.

The site of solid waste disposal of Gurgaon and Faridabad has been provided in the revenue estate of village Bandhwari in district Gurgaon. For additional required sites for solid waste disposal, disposal of silt/debris, medical waste and for carcasses, four sites have been proposed i.e. three on the eastern side and the other on the western side of the urbanizable area of the town. In addition to these sites, area has also been exclusively earmarked for the purpose of cattle pond, slaughter house with meat market, dairy, piggery zone and Dog Kennel.



**(f) Public and Semi Public Uses**

Under this use, an area of 1148 hectares has been proposed in linear pattern along major roads. The neighborhood level community facilities will be provided while preparing the layout plan of individual sector. However, for public and semi public use, the town level facilities, which include colleges and Hospitals, have been proposed in the Development Plan. The Colleges and Hospitals have been proposed considering the projected population of 39.55 lacs. As per the approval conveyed vide memo no. 13/23/2004-3/C-II dated the 31st May, 2004, some part of sector 73 has been changed from industrial to institutional on account of construction of Jail complex at site. Group Housing, Commercial, Mixed Land Use and IT/ ITES projects shall be allowed under specified policies governing development of Transit Oriented Development Zone.

**(g) Open Space**

In the Development plan, an area of 5225 hectares has been kept under this use. Out of this, major open spaces lie along major roads, along Dedicated Freight Corridor and between the industrial and residential area, in the form of green belts/green buffers. The green area along Tilpat Firing Range, Air force Station, Badkhal and Surajkund Tourist Complex and along 75 meter wide road on the eastern side have been proposed in the Development plan. An area measuring approximately 1000 acres, has been proposed for development of golf course(s) towards the northern side of V-1 road along sector 92, 93, 94 and 95. One town level green area already exists in sector 12. Central Park shall be developed in the open space zone proposed along the eastern peripheral road of Final Development plan 2011 A.D. In addition to this, town level green areas have been proposed in the urbanizable area on the eastern as well as western side of Agra Canal for the use of the residents. Sector 54A, open area near sector 105, 125, 128, 147 and open area around Tilpat Firing Range has been proposed for the creation of Rain Water Harvesting Systems, lakes and other water bodies for the purpose of ground water recharge.

**(h) Special Zone: Special Zone-1**

This zone already exists in the published Final Development Plan 2011 A.D. As already provided in the published Final Development Plan, this zone shall include institutions, offices, recreational building and areas with residential, commercial and other uses ancillary to the main uses mentioned above, provided that the gross area under each main use shall not be less than 10 acres. However, most of this area is presently under the area notified under section 4 & 5 of the Punjab Land Preservation Act, 1900.

**Special Zone-2**

In addition to special zone-1, another special zone i.e. special zone-2, has been proposed in the Draft Development plan 2031 A.D. for residential and commercial uses, which was basically the land of HPGCL near village Mujessar.

**(i) Mixed Land Use**

The commercial belt proposed in Final Development Plan (FDP) Faridabad-Ballabgarh Complex 2011 AD, along railway line in sector 45 and 46 has been proposed under mixed land use wherein residential and commercial activities will be permitted. The industrial belt in sector 15A proposed in FDP Faridabad-Ballabgarh Complex 2011 AD along National Highway has now been proposed as Mixed land use wherein residential, commercial and industrial activities shall be permissible. Also, some area which has already been acquired by HSIIDC, in the 500 meter open space zone along eastern peripheral road of Final Development Plan Faridabad-Ballabgarh-2011, has been earmarked as area under mixed land use (for rehabilitation and re-settlement policy).

**Natural Conservation Zone**

The area on the western side of western peripheral road of published FDP Faridabad-Ballabgarh Complex 2011 A.D. falling mostly under the Aravalli ranges have been designated as Natural Conservation Zone in the plan. A 500 meter wide belt on both sides along Yamuna River has also been proposed under Natural Conservation Zone. In this zone, the activities like; agriculture, horticulture, pisciculture, social forestry/plantation including afforestation and regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority shall be permitted.

**Environmental Concerns**

For execution of any project, the project proponent will have to obtain environmental clearance in terms of notification dated the 14th September, 2006, which is mandatory in nature. In addition, the areas notified under section 4 and/or 5 of Punjab Land Preservation Act, 1900 and areas covered under Aravalli Plantation are also shown as 'such' on the Plan, wherein development activities shall be allowed only in accordance to the orders of the Hon'ble Supreme Court. Similarly, the restrictions applicable to eco-sensitive zones or for protection of environment, in any manner shall also be followed and implemented. Further, pumping of

ground water in and from an area upto 5 kilometers from Delhi-Haryana Border in the Haryana side of the ridge and also in the Aravalli hills shall be prohibited in accordance with the orders of the Hon'ble Supreme Court. Notifications issued by MOEF, Government of India, from time to time shall be applicable and binding.

#### **Conservation of Heritage Sites**

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

#### **Zoning Regulations**

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

### **ANNEXURE-B**

#### **Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled areas as shown in drawing No. DTP (F) 2774/18 dated the 1st January, 2018.

#### **I. General:**

1. These Zoning regulations, forming part of the Final Development Plan for the controlled areas shall be called zoning regulations of Final Development Plan for Controlled Areas.
2. The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and the rules framed there under.

#### **II. Definitions:**

In these regulations;

- (i) 'Agro based industries' means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a material;
- (ii) 'Approved' means approved by the competent authority.
- (iii) "Building Code" means the Haryana Building Code 2017.
- (iv) '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;
- (v) '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;
- (vi) 'Drawing' means Drawing No. DTP(F) 2774/18 dated the 1st January, 2018.
- (vii) '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 captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (viii) "Floor Area Ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area} \times 100}{\text{Plot area}}$$

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/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR;”

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

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

- (ix) ‘Green Belt’ shall mean a strip of land along sector/arterial road or as a buffer between incompatible uses shown in the development plan and is primarily meant for widening of the sector/arterial roads, laying of essential services or as a buffer to check pollution like noise, smoke, dust harmful particles etc.
- (x) “Group Housing” means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (xi) ‘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).
- (xii) ‘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;
- (xiii) "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 meter;
- (xiv) ‘Light Industry’ means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (xv) ‘Local Service Industry’ means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakkies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (xvi) “Loft” shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 meters and which is constructed or adopted for storage purposes only;”
- (xvii) ‘Material Date’ means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Sr. No.	Controlled Area	Material Date
1	Controlled area around Municipal Town of Old Faridabad declared <i>vide</i> Punjab Government Gazette notification No. 3826-2TCP-63/35804 dated the 19th December, 1963, published in Punjab Government Gazette, dated the 17th January, 1964.	17th January, 1964
2	Controlled area around Municipal Town of Ballabgarh declared <i>vide</i> Punjab Government Gazette notification No. 365-2TCP-64/2869, dated the 1st February, 1964, published in Punjab Government Gazette, dated the 6th March, 1964.	6th March, 1964
3	Controlled area around Old Faridabad (East of Agra Canal Part-I), declared <i>vide</i> Punjab Government Gazette notification No. 734-2TCP/9595, dated the 2nd April, 1965, published in Punjab Government Gazette, dated the 28th May, 1965.	28th May, 1965
4	Controlled Area around Old Faridabad (East of Agra Canal Part-II), declared <i>vide</i> Punjab Government Gazette notification No. 1342-2TCP/13668, dated the 11th May, 1966, published in Punjab Government Gazette, dated the 27th May, 1966.	27th May, 1966
5	Controlled area within Municipal Limits of Faridabad N.I.T. declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. FCA/T-74/96, dated the 9th January, 1974, published in Haryana Government Gazette dated the 22nd January, 1974	22nd January, 1974

Sr. No.	Controlled Area	Material Date
6	Controlled area within Municipal Limits of Old Faridabad town declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. FCA/T-76/3444, dated 15th April, 1976, published in Haryana Government Gazette dated the 27th April, 1976.	27th April, 1976
7	Controlled area within Municipal Limits of Ballabgarh Town declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. FCA/T-76/3445, dated the 15th April, 1976 published in Haryana Government Gazette, dated the 27th April, 1976.	27th April, 1976
8	Additional controlled area around Faridabad-Ballabgarh Complex declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No.12869-10DP-82/3528, dated the 3rd March, 1982 published in Haryana Government Gazette dated the 22nd April, 1982.	22nd April, 1982
9	Additional Controlled area around Faridabad Complex Administration declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. FCA/STP/91/1/46, dated the 30th September, 1991 published in Haryana Government Gazette, dated the 1st October, 1991.	1st October, 1991
10	Controlled area along Eastern Expressway declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/FBD/ESTN-EXP/CA/2010/232 dated the 21st January, 2010.	21st January, 2010
11	Additional Controlled area around East of Agra Canal declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP (NCR)/FBD/EST-AGR-CNL/CA/2010/232 dated the 21st January, 2010.	21st January, 2010
12	Controlled area around village pehladpur Majra Deeg, Ladholi, Fatehpur Billoch, Jawan, Panhera Khurd, Penhara Kalan & Garhkhera declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP (NCR)/FBD-PHD-GHKHRA/CA/2010/330 dated the 2nd February, 2010.	2nd February, 2010
13	Controlled area declared in the revenue estate of village Maujpur declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No.CCP(NCR)/FBD/MJPUR/2012/686 dated the 7th March, 2012.	7th March, 2012
14	Controlled area declared in the revenue estate of village Kirawali declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No.CCP(NCR)/FBD(KW)/ACA/2013/476 dated the 12th February, 2013.	12th February, 2013
15	Controlled area declared in in the revenue estate of village Makanpur and Walipur declared <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/FBD(M.W.)/ACA/2013/ 477 dated the 12th February, 2013.	12th February, 2013

- (xviii) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and 'Local Service Industry' and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (xix) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 meters and shall not be lower than 2.3 (clear height) meters above floor level;'
- (xx) 'Non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing or proposed 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;
- (xxi) '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;
- (xxii) 'Public Utility Service Building' means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, telephone, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;

- (xxiii) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the Rules framed under the Haryana Municipal Corporation Act, 1994;
- (xxiv) 'Sector Area' and 'Colony Area' and 'T. P. Scheme Area' means the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and/ or as shown in the approved layout of the sector/ colony/ scheme;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' or 'T. P. Scheme Area' shall mean the area of the Sector or of Colony or of T. P. Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/ Sector/ T. P. Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
- (2) 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.
- (xxv) 'Sector Density' and 'Colony Density' and 'T. P. Scheme Density' shall mean the number of persons per hectare in sector area, colony area and Town Planning Scheme, as the case may be;

**Explanation:**

For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 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 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.

- (xxvi) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (xxvii) 'Subservient to Agriculture' shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls not more than 4 feet high and maximum 3 feet high fencing, water hydrants etc.;
- (xxviii) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and Rules, 1965; and the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 and the rules framed thereunder.
- (xxix) 'Town Density' means number of persons per hectare in the town.
- (xxx) 'Urbanizable Limit' means the limit covering the urbanisable area proposed for development by defining the land uses of sector and which includes the periphery roads and the green belts;
- (xxxi) Any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules 1965 and the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (1994 of 16) and the rule 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) Parks and Open Spaces Zone
  - (viii) Special Zone
  - (ix) Mix Land Use Zone
  - (x) Agriculture Zone
  - (xi) Natural Conservation Zone

(2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

#### IV. Division into Sectors

Major land uses mentioned at serial Nos.(i) to (ix) 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 the number as indicated on the drawing.

#### V. Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules may be permitted in the respective major land 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 General may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

#### VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

#### VIII. Land Reservations for Major Roads: -

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

Sr. No.	Classification of the roads	Land reservation
I	V-1	90 meter wide road with 30 meter green belt on both sides.
II	V-1 (A)	75 meter wide road with 30 meter green belt on both sides.
III	V-1 (B)	60 meter wide road with 30 meter wide green belt on both sides.
IV	V-2	60 Meters wide road along with 12 meter wide service road on both
V	V-2 (A)	45 meter wide road along with 12 meter wide service road on both sides.
VI	V-3	30 meter wide road
VII	V-6 (A)	Existing Faridabad-Dankaur road from urbanizable limit to U.P. Border along with 30 meter wide green belt on both sides.
VIII	V-6 (B)	Existing Faridabad-Gurgaon scheduled road widened to 90 meter with 30 meter wide green belt on both sides.
IX	V-6 (C)	Existing Surajkund-National Shooting Range road with existing width with 30 meter wide green belt on both sides.
X	Eastern Peripheral Expressway	100 meter wide Eastern Peripheral Expressway alongwith 100 meter wide green belt on both sides.

- (1) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (2) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ FAR in the plotted/group housing colony while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Urban Development Authority and private colonizers. However, in respect of roads falling within the net planned area indicated in the sectoral plan, full FAR shall be allowed. In case of commercial colony and IT Park/Cyber City, the benefit of 10% of FAR of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (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 policy.

#### IX. Facilities for Non-Motorized Traffic & Pedestrians:

While developing the Sectors and carrying out Development works, conscious efforts will be made to facilitate increasing use of non-motorized traffic and efforts will be made to create adequate spaces for pedestrians' movement also. The Comprehensive Mobility Plan for Faridabad Ballabgarh Complex already stands prepared and its recommendations shall be vigorously implemented by the development agencies like; HUDA, HSIIDC, Municipal Corporation, Faridabad and PWD(B&R).

**X. Non conforming use either existing or having valid CLU permission:-**

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

**XI. Discontinuance of non conforming uses.**

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

**XII. 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.

**XIII. The development to conform to sector plan and zoning plan.**

Except as provided in regulation X, 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.

**XIV. Individual site to form part of approved layout or zoning plan.**

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

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

**XV. Area norms for various types of buildings/colonies:**

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

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

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

**XVI. 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.

**XVII. Building lines in front and rear of buildings**

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

**XVIII. Architectural control**

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

**XIX. 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 General, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director General in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation:** The word 'purchase' used in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights/lease right for such period as may be specified by the Government for different purposes etc.

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

**XX. Density: -**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New integrated Licensing Policy, Affordable Group Housing policy, Transit Oriented Development Policy and 20% of Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

**XXI. Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities**

**(i) Location**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zones abutting on sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;

Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government



(ii) **Size**

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

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

- (a) one Equivalent Car Space for every 40 square meters of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City;
- (b) Four Tier basements for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

**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 sewerage disposal/drainage etc;

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

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy dated 13th January, 2012 as amended from time to time;

**XXIII. Affordable Group Housing:**

The permission for affordable group housing projects within the Residential Zones of the Development Plans shall be granted as per the policy dated 19th August, 2013 as amended from time to time;

**XXIV. 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. 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.

**XXV. Provision of Zero Discharge System in the Sectors/colonies:**

Endeavour shall be made to develop all the sectors/colonies on zero discharge concept to encourage the use of recycled water.

**XXVI. 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		Residential	Residential sector on neighborhood pattern

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>200</b>		<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.
	270		Professional establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
<b>400</b>		<b>Transport and communication</b>	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
	480		Logistic Parks/Dry Ports including Inland Container Depots and Warehouses
<b>500</b>		<b>Public utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and gas work.
	550		Solid Waste Management site
	560		Cattle Pond, Transfer Station for Solid Waste Management, Slaughter house with meat market, Dairy/Piggery zone, Dog Kennel.
	570		Dead carcass
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc.
	750		Fuel filling stations and Bus Queue Shelters
	760		Water bodies/lakes/water recharge zones
	770		Mela Ground, multipurpose ground
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land Under Staple Crops
	840		Grazing and Land pastures
	850		Forest Land
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water
	890		Dairy Farming
<b>900</b>		<b>Special Zone-1</b>	Institutions, offices, recreational building and areas with residential, commercial and other uses ancillary to the main uses mentioned above.
		<b>Special Zone-2</b>	Residential & Commercial
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone</b>	Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social forestry/plantation including afforestation and Regional recreational activities with the permission of the competent authority.
<b>1100</b>		<b>Mixed Land use</b>	Residential, Commercial and Industrial

#### 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) Gas/Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.

- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

## II. Commercial zone

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

## III. Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Group housing, commercial and mixed land use projects shall be allowed under specified policies governing development of Transit Oriented Development Zone.
- (viii) Parking, loading and unloading area
- (ix) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (x) 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: -

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
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

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

Sr. No.	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 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xv) Industrial Colony with a minimum area of 50 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015 /7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.  
 (xvi) Communication Towers  
 (xvii) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants  
 (xviii) Weighing Bridge  
 (xix) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Sr. No.	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.

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

#### IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding

- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Gas/Petrol filling stations and service garages
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 5% of the total area of the sector.

**V. Public Utilities**

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage 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 Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under:

Sr. No.	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	50%
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	150%

- (vii) Communication Towers
- (viii) Group Housing, Commercial, Mixed Land Use and IT/ ITES projects shall be allowed under specified policies governing development of Transit Oriented Development Zone.
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VII. Open spaces**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director General
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers

- (viii) Mela Ground, Multipurpose ground  
 (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

### VIII. Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.  
 (ii) Village houses within Abadi-deh  
 (iii) Afforestation development of any of the part for recreation  
 (iv) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.  
 (v) Milk chilling station and pasteurisation plant  
 (vi) Bus Stand and railway station  
 (vii) Air ports with necessary buildings  
 (viii) Wireless stations  
 (ix) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director  
 (x) Weather stations  
 (xi) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation  
 (xii) Telephone and electric transmission lines and poles  
 (xiii) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site  
 (xiv) Cremation and burial grounds  
 (xv) Gas/Petrol filling station and service garages  
 (xvi) Renewable and non-renewable energy power plants.  
 (xvii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director General  
 (xviii) Rural Industry Scheme/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:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
High potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Not allowed	Not allowed

- (xix) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway/ Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

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

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

(xx) **Banquet Hall:**

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

**Note:** The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

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

(xxii) Communication Towers

(xxiii) 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.

(xxiv) Weighing Bridge

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

Sr. No.	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.

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

**IX Special Zone-1:** Institutions, offices, recreational building and areas with residential, commercial and other uses ancillary to the main uses mentioned above.

**Special Zone-2:** Residential and Commercial use.

**X Mixed Land Use:** Residential, Commercial and Industrial.



**XI 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.

**XII Uses strictly prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

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

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

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

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

**(C) Storage Units including**

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

**(D) Other**

Key Board  
Monitor  
Mouse  
Multi-media Kits

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

Dot matrix  
Laserjet

- Inkjet
- Deskjet
- LED Printers
- Line Printers
- Plotters
- Pass-book Printers
- (F) Networking products including**
  - Hubs
  - Routers
  - Switches
  - Concentrators
  - Trans-receivers
- (G) Software including**
  - Application Software
  - Operating system
  - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
  - Switch Mode Power Supplies
  - Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)
  - Fibre Cable
  - Copper Cable
  - Cables
  - Connectors, Terminal Blocks
  - Jack Panels, Patch Cord
  - Mounting Cord/Wiring Blocks
  - Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**
  - C.D.ROM /Compact Disk
  - Floppy Disk
  - Tapes DAT/DLT
  - Ribbons
  - Toners
  - Inkjet Cartridges
  - Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**
  - Printed Circuit Board/Populated PCB
  - Printed Circuit Board/PCB
  - Transistors
  - Integrated Circuits/ICs
  - Diodes/Thyristor/LED
  - Resistors
  - Capacitors
  - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
  - Plugs/sockets/relays
  - Magnetic heads, Print heads
  - Connectors
  - Microphones/Speakers
  - Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones  
Videophones  
Fascimile machines/Fax cards  
Tele-Printers/Telex machine  
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange  
Multiplexers/Muxes  
Modems  
Telephone answering machines  
Telecommunication Switching Apparatus  
Anetna and Mast  
Wireless datacom equipment  
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.  
VSATs  
Video Conferencing Equipments  
\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

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

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

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

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

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

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call 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.

ANAND MOHAN SHARAN,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

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

