



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 67-2022/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, APRIL 12, 2022 (CHAITRA 22, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 12 अप्रैल, 2022

संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./एस.के.एम.यू.सी./2031/2022/633.— हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7), हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) की धारा 346 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, स्थानीय शहरी निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)डी.डी.पी./एस.के.एम.यू.सी.—2031/2020/1561 दिनांक 25 नवम्बर, 2020 के प्रतिनिर्देश हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित सोनीपत-कुण्डली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लेक्स के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना-2031 ए.डी. ईस्वी को प्रकाशित करवाने का प्रस्ताव करते हैं।

ड्राईंग

- (क) (i) सोनीपत-कुण्डली मल्टीफंक्शनल अर्बन काम्प्लेक्स विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस) 796/95, दिनांक 27 मई, 1995 (दिनांक 9 सितम्बर, 2003 को प्रकाशित नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) एस.सी.ए./2003/1917, दिनांक 2 सितम्बर, 2003 के साथ पहले ही प्रकाशित)।
- (ii) विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस) 1179/08, दिनांक 15 मई, 2008 (अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./एस.के.एम.यू.सी.—2031/2020/1561, दिनांक 25 नवम्बर, 2020 के साथ पहले ही प्रकाशित)।
- (iii) विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस) 1241/09, दिनांक 25 नवंबर, 2009 (अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./एस.के.एम.यू.सी.—2031/2020/1561, दिनांक 25 नवम्बर, 2020 के साथ पहले ही प्रकाशित)।
- (iv) विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस) 1261/10, दिनांक, 19 मई, 2010 (अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/डी.डी.पी./एस.के.एम.यू.सी.—2031/2020/1561, दिनांक 25 नवम्बर, 2020 के साथ पहले ही प्रकाशित)।
- (ख) सोनीपत-कुण्डली मल्टीफंक्शनल अर्बन काम्प्लेक्स अंतिम विकास योजना-2031 ईस्वी ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एस) 1493/2021, दिनांक 27 दिसम्बर, 2021.

अनुबन्ध क

सोनीपत—कुण्डली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लेक्स—2031 ईस्वी के लिए अंतिम विकास योजना पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

(I) **परिचय**—सोनीपत 1972 में जिला मुख्यालय के रूप में अस्तित्व में आया था जिसमें सोनीपत, गोहाना तथा गन्नौर तहसीलों को सम्मिलित किया गया है। सोनीपत नाम सोनपत शब्द से लिया गया है, जिसका संस्कृत भाषा में अर्थ है, सुवर्ण प्रस्थ (सोने का स्थान)। एक लोकप्रिय परंपरा यह कहती है कि यह महाभारत में वर्णित पांच पीठों या प्रस्थों (इन्द्रप्रस्थ, पानीपत, तलपत, भगपत और सोनीपत) में से एक है, जिनकी युधिष्ठिर ने दुर्योधन से मांग की थी। एक अन्य परंपरा यह बताती है कि सोनीपत की नींव राजा सोनी से संबंधित है, जो युधिष्ठिर के भाई अर्जुन से तेरहवें वंशज थे। पूर्व—हड़प्पा के लोग जिले में निवास करने वाले शुरुआती लोग थे। सोनीपत का सबसे पहला साहित्यिक संदर्भ, पाणिनि अष्टाध्यायी में है, जहाँ इसका उल्लेख अन्य शहरों के साथ किया गया है, जिनके नाम प्रस्थ (सोनप्रस्थ) है।

(II) **अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश**— सोनीपत शहर दिल्ली से सड़क मार्ग द्वारा 52 किलोमीटर तथा रेल मार्ग द्वारा 44 किलोमीटर की दूरी पर है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 मुख्य शहर से पूर्व में 8 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। शहर राष्ट्रीय राजधानी तथा राज्य की राजधानी के साथ सड़क तथा रेल मार्गों द्वारा अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। यह शहर राज्य के आन्तरिक भागों के साथ-साथ पड़ोसी राज्य उत्तर प्रदेश से भी अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है।

(III) **भू-आकृति** — सोनीपत शहर के पूर्व में यमुना नदी बहती है, जो हरियाणा तथा उत्तर प्रदेश के मध्य सीमा रेखा का भी काम करती है। शहर के अधिकांश क्षेत्र की स्थलाकृति सपाट है। शहर का धरातल समतल है, जो उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व की ओर है, जिससे स्तर में लगभग 13 डिग्री का अन्तर है। इस क्षेत्र की मिट्टी को खादर के रूप में जाना जाता है जोकि जलोढ़ और उपजाऊ है। शहर के बरसाती पानी को ड्रेनों में इकट्ठा करते हुए यमुना नदी में डाल दिया जाता है। यह क्षेत्र भारत के उप-उष्णकटिबन्धीय क्षेत्र में पड़ता है। यहां पर ग्रीष्म ऋतु में मार्च से अक्टूबर तक अधिक ग्रीष्म तथा शीत ऋतु में नवम्बर से फरवरी तक अधिक सर्दी पड़ती है। औसत वर्षा लगभग 50 से 70 सेंटीमीटर है, जो दक्षिण-पश्चिम मानसून द्वारा होती है। पीने योग्य पानी लगभग 5 से 20 मीटर की गहराई पर पाया जाता है। इस क्षेत्र में सामान्यतः कभी बाढ़ नहीं आती। ग्रीष्म ऋतु में पूर्वी हवाएं तथा शीत ऋतु में पश्चिम हवाएं चलती हैं।

(IV) **अवसंरचना की उपलब्धता** :— सोनीपत शहर को स्वनिर्भर इकाई के रूप में विकसित करने और आस-पास के क्षेत्र में सेवायें प्रदान करने के लिए न्यूनतम बुनियादी सुविधाएं/सेवाएं प्रदान करने का प्रस्ताव किया गया है। मौजूदा मानदंडों की तुलना में, उपलब्ध बुनियादी सुविधाओं की कमी है, इसलिए, इन्हें पूरा करने के लिए, इस विकास योजना में पूरी तरह से विकसित क्षेत्रों का प्रस्ताव किया गया है। विकास योजना में प्रस्तावित सभी क्षेत्रों में निर्धारित मानकों के अनुसार लोगों को सार्वजनिक सुविधाएं उपलब्ध कराने का प्रावधान किया गया है।

(V) **नगर का आर्थिक आधार/कार्यात्मक स्थिति** — सोनीपत, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में एक तेजी से बढ़ता औद्योगिक शहर है, जिसमें बड़ी संख्या में विनिर्माण उद्योग हैं। सोनीपत की अर्थव्यवस्था काफी हद तक उद्योग और कृषि पर निर्भर है। भारतीय जनगणना 2011 ईस्वी के अनुसार सोनीपत शहर के मुख्य श्रमिकों का विवरण निम्न है:

मद	जोड़	पुरुष	महिला
जनसंख्या	289333	154407	134926
मुख्य श्रमिक	80094	66195	13899
कुल जोड़ की प्रतिशतता	28 प्रतिशत	43 प्रतिशत	10 प्रतिशत

श्रमिकों के उपरोक्त वितरण को ध्यान में रखते हुए, भूमि-उपयोग प्रस्तावों को इस विचार पर तैयार किया गया है कि औद्योगिक गतिविधियां, व्यापार और वाणिज्य शहर के प्रमुख आर्थिक आधार बने रहेंगे। यह शहर राज्य तथा आसपास के क्षेत्र में एक बड़े औद्योगिक सेंटर के रूप में विकसित हो रहा है। हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम द्वारा विभिन्न स्थानों पर पहले से ही शहर के आस-पास अपनी औद्योगिक संपदाएं विकसित की गई हैं तथा विभाग/सरकार से भूमि उपयोग की अनुमति प्राप्त करने के बाद नियंत्रित क्षेत्रों में बहुत सारी औद्योगिक गतिविधियां पहले ही विकसित हो चुकी हैं।

(VI) **जनसंख्या/जनसांख्यिकी** — सोनीपत शहर में जनसंख्या कि वृद्धि की प्रवृत्ति निम्नलिखित तालिका में दी गई है:—

वर्ष	जनसंख्या	विकास दर
1941	17,781	---
1951	30,189	69.78 प्रतिशत
1961	45,882	51.98 प्रतिशत
1971	62,393	35.99 प्रतिशत
1981	1,09,369	75.29 प्रतिशत
1991	1,43,922	31.59 प्रतिशत

वर्षा	जनसंख्या	विकास दर
2001	3,54,225	146.12 प्रतिशत
2011	4,59,352	29.68 प्रतिशत
2021*	10,00,000	118.90 प्रतिशत
2031*	25,06,579 (अर्थात् 25,06,600)	150.65 प्रतिशत

नोट:- * प्रक्षेपित जनसंख्या को दर्शाता है।

सोनीपत नगर की जनसंख्या में 1971-81 के दशक में तेजी से बढ़ोतरी हुई है जो 75.29 प्रतिशत है जो कि मुख्यतः सोनीपत शहर को वर्ष 1972 में जिला मुख्यालय का दर्जा दिये जाने के कारण हुई है। जनसांख्यिकीय आंकड़े दर्शाते हैं कि सोनीपत नगर की विकास दर लगभग स्थिर तथा सामान्य गति की रही है। यद्यपि, सामान्य वृद्धि दर में अच्छी ढांचागत सुविधाओं के प्रावधान स्वरूप बढ़ोतरी सम्भावित है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय योजना-2021 ईस्वी के अनुसार, सोनीपत-कुंडली अर्बन कॉम्प्लेक्स को मेट्रो केन्द्र (क्षेत्रीय योजना-2021 ईस्वी में प्रस्तावित छह स्तरीय सेटलमेंट की पदानुक्रम में से एक) के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव है, जो 2021 ईस्वी के परिप्रेक्ष्य वर्ष में 10 लाख की आबादी प्राप्त करेगा। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए और क्षेत्र की विकास क्षमता को देखते हुए, 2031 के परिप्रेक्ष्य वर्ष तक सोनीपत-कुंडली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लेक्स के लिए 25,06,600 व्यक्तियों की आबादी का अनुमान लगाया गया है। शहर के घनत्व को 124 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के रूप में रखा गया है।

(VII) विभिन्न भूमि उपयोगों का विस्तार

अंतिम विकास योजना के भूमि उपयोग प्रस्तावों को मौजूदा जमीनी वास्तविकताओं को ध्यान में रखते हुए, यथार्थवादी तरीके से तैयार किया गया है। सोनीपत 2021 ईस्वी की अंतिम विकास योजना को आंशिक रूप से निष्पादित किया गया है और जहां भी आवश्यक था, प्रस्तावों को मामूली संशोधन के साथ बरकरार रखा गया है।

योजना में प्रमुख भूमि उपयोगों का विस्तृत विवरण और प्रावधान निम्नानुसार है:-

संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्र (हैक्टेयर में)	प्रतिशतता
1.	आवासीय	7071	37.22
2.	वाणिज्यिक	606	03.19
3.	औद्योगिक	4940	26.00
4.	परिवहन तथा संचार	1869	09.84
5.	सार्वजनिक उपयोगिता	250	01.32
6.	सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोग	1470	7.74
7.	हरित पट्टी तथा खुले क्षेत्र	1933	10.17
8.	प्राकृतिक क्षेत्र	373	01.96
9.	विशेष अंचल	37	0.19
10.	मिश्रित भूमि उपयोग	450	2.37
	कुल भूमि	18999	100.00
	मौजूदा आबादी और ग्राम आबादी	1221	...
	कुल	20220	100.00

विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण:-

1. आवासीय-

अंतिम विकास योजना सोनीपत-कुंडली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लेक्स 2031 ईस्वी में, आवासीय प्रयोजनों के लिए 7071 हैक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है, जो परिसर के कुल क्षेत्रफल का 37.22 प्रतिशत है। कार्यस्थल और अन्य आर्थिक गतिविधियों के स्थान को ध्यान में रखते हुए आवासीय क्षेत्र को चिह्नित किया गया है जिसे पड़ोस-पद्धति पर विकसित किया जाएगा। बहुत सारी औद्योगिक गतिविधियों के आने के कारण आवासीय क्षेत्रों की भारी मांग है। सैक्टर-1, 1ए (भाग), 7, 12, 13, 14, 15, 20 (भाग), 22, तथा सेक्टर 23 पहले ही विकसित किए जा चुके हैं। इसके अलावा, सैक्टर 8 (भाग) 9, 10, 11, 13, 16, 16बी, 16 सी, 17, 18, 19, 22 ए, 24, 26, 26ए, 27, 33, 34, 35, 41, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 79, 80, 82, 83, 84 87, 88, 89, 91 और 92 आवासीय भूमि उपयोग के लिए प्रस्तावित किए गए हैं तथा सेक्टर 2, 5, 6 और 58 को पहले से ही अधिगृहीत किया जा चुका है। मौजूदा लघु सचिवालय के साथ निकटता के कारण दिल्ली-अंबाला रेलवे लाइन के पश्चिम में आवासीय सैक्टर-23 विकसित किया गया है। के.एम.पी., के.जी.पी., दिल्ली-पानीपत एक्सप्रेसवे के परिचालन और

क्षेत्रीय द्रुत आवागमन प्रणाली तथा नरेला-कुंडली मेट्रो के भावी परिचालन के कारण, दिल्ली से बड़े पैमाने पर आबादी का प्रवास होगा। इसलिए, अतिरिक्त आवासीय क्षेत्रों को राष्ट्रीय राजमार्ग 44 के साथ प्रस्तावित किया गया है। दैनिक जीवन के लिए आवश्यक सभी सेवाओं और उपयोगिताओं को सैक्टर में ही प्रदान किया जाएगा। इसलिए, प्रत्येक क्षेत्र में बुनियादी सुविधाओं जैसे कि स्थानीय बाजार या खरीदारी क्षेत्र, शिक्षा, स्वास्थ्य, मनोरंजन सुविधाएं इत्यादि आवासीय घरों के निकट/समीप स्थित होंगी। सैक्टर योजना में, इलेक्ट्रिक सबस्टेशन, टेलीकॉम आदि के लिए भी प्रावधान किया जाएगा। शहरी स्तर की सुविधाएं जैसे कॉलेज, श्मशान घाट, क्लब, टेलीफोन एक्सचेंज इत्यादि को परिसर के विभिन्न क्षेत्रों में समायोजित किया जाएगा। प्रत्येक आवासीय सैक्टर को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी (एन.आई.एल.पी.), दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डी.डी.जे.ए.वाई.) तथा ऑफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्प्लेन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी।

सैक्टर घनत्व में वृद्धि के बारे में सरकार के निर्णय को निम्नलिखित प्रावधानों के साथ योजना में शामिल किया गया है:-

- (क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही नियोजित/विकसित आवासीय क्षेत्रों में बुनियादी ढांचे के लिए अतिरिक्त क्षेत्र प्रदान किया जाएगा।
- (ख) आवासीय कॉलोनी/सैक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी या लागू नीतियों के अनुसार होगी।
- (ग) आवासीय कॉलोनी/सैक्टर में पार्कों/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस प्रकार से योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानक को पूरा करेगा।

2. वाणिज्यिक:

वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए, 606 हैक्टेयर का क्षेत्र निर्धारित किया गया है जोकि परिसर के कुल क्षेत्रफल का 3.19 प्रतिशत है। सैक्टर 3, 25, 40, 85 और 86 को व्यवसायिक उपयोग के लिए प्रस्तावित किया गया है। वाणिज्यिक उप-केंद्रों को उनकी उपयोगिता और पहुंच को ध्यान में रखते हुए प्रस्तावित किया गया है। प्राकृतिक मौजूदा आकृतियों जैसे ड्रेन, प्रमुख सड़क प्रणाली इत्यादि ने भी उनकी अवस्थिति को प्रभावित किया है। प्रमुख सड़क तंत्र, द्रुतमार्गों, राजमार्गों और राष्ट्रीय राजमार्गों पर इन वाणिज्यिक केंद्रों का प्रस्ताव करते हुए, योजनागत रूप से पर्याप्त विचार किया गया है।

3. औद्योगिक:

हाल ही में, राज्य में उद्योगों की मांग में वृद्धि हुई है, क्योंकि एन.सी.टी. दिल्ली में बड़ी संख्या में इकाईयां अननुरूप उपयोग के अधीन आ रही हैं और इसलिए, बंद होने के कगार पर है। तदनुसार उद्योगों के योजनाबद्ध विकास हेतु अधिक औद्योगिक क्षेत्रों को विकसित करने का प्रस्ताव दिया गया है। यह एक तरफ, राज्य करों और राजस्व को बढ़ावा देगा और दूसरी तरफ, रोजगार का सृजन करेगा। इसलिए, उपर्युक्त परिदृश्य को देखते हुए और दिल्ली से औद्योगिक गतिविधियों की अधिकता को ध्यान में रखते हुए, 4940 हैक्टेयर क्षेत्र को औद्योगिक उद्देश्यों के लिए रखा गया है जो कि परिसर के कुल क्षेत्रफल का 26.00 प्रतिशत है। इस प्रयोजन के लिए भूमि के आबंटन में औद्योगिक गतिविधियों की विकास क्षमता के अतिरिक्त मौजूदा औद्योगिक बुनियादी ढांचे को भी ध्यान में रखा है। सैक्टर 15बी (भाग), 18ए, 25ए, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 72, 73, 74, 75, 76, 77 तथा 78 औद्योगिक उपयोग के लिए प्रस्तावित हैं।

कुंडली मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे के साथ सैक्टर, 32, 36, 37, 38, 39 और 47 के भूमि उपयोग को औद्योगिक भूमि उपयोग में परिवर्तित कर दिया गया है। नए औद्योगिक सैक्टरों 72, 73, 74, 75, 76, 77 व 78 को एजुकेशन सिटी चरण-।। के स्थान पर प्रस्तावित किया गया है क्योंकि यह क्षेत्र अनअधिगृहीत और अविकसित है और इसका उपयोग कृषि प्रयोजन के लिए किया जा रहा है। एजुकेशन सिटी चरण-। में प्रदूषण से बचने के लिए राजीव गांधी एजुकेशन सिटी चरण-। और नए प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों के बीच 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी दी गई है। सैक्टर-37 का भूमि उपयोग परिवहन और संचार से औद्योगिक भूमि उपयोग में परिवर्तित कर दिया गया है। औद्योगिक सैक्टर 38, 39, 53, 54, 55, 56 और 57 को विशेष रूप से हरियाणा राज्य औद्योगिक और अवसंरचना विकास निगम ने उद्योगपतियों का ध्यान आकर्षित करने के लिए विकसित किया है जो अपने उद्योगों को दिल्ली से स्थानांतरित करना चाहते हैं।

4. परिवहन तथा संचार:

शेरशाह सूरी मार्ग और रेलवे लाइन को अंतिम विकास योजना में भूमि उपयोग के आबंटन और अन्य सड़क/रेलवे तंत्र के मार्गदर्शक कारकों के रूप में बनाए रखा गया है। यातायात और लोगों के लिए आसान आवागमन की सुविधा के लिए सड़क नेटवर्क को एक पदानुक्रमित तरीके से योजनाबद्ध किया गया है। इस सड़क नेटवर्क की चौड़ाई निम्नानुसार है:-

वर्गीकरण	सड़क
वी	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 100 मीटर चौड़ा कुण्डली-मानेसर-पलवल और पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे।
वी-I	राष्ट्रीय राजमार्ग (मौजूदा चौड़ाई 60 मीटर) दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
वी-I(ए)	मौजूदा चौड़ाई वाली सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ
वी-I(बी)	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ मौजूदा सड़क को 30 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा।
वी-I(सी)	मौजूदा सड़क को 30 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा।
वी-II	65 मीटर चौड़ी सड़क के साथ शहरीकरण योग्य क्षेत्र में 50 मीटर व कृषि अंचल क्षेत्र में 60 मीटर दोनों तरफ चौड़ी हरित पट्टी।
वी-II(ए)	60 मीटर
वी-II(बी)	45 मीटर
वी-II(सी)	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
वी-III	30 मीटर
वी-IV	30 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 20 मीटर चौड़ी हरित पट्टी पूर्व दिशा

अंतर्शहरी और अंतःशहरी यातायात के साथ-साथ शहर की क्षेत्रीय अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए सड़क तंत्र की योजना बनाई गई है। सोनीपत शहर मुख्य रूप से राष्ट्रीय राजधानी, राज्य की राजधानी, हथकरघा के शहर-पानीपत, रोहतक और पड़ोसी राज्य उत्तर प्रदेश के बागपत, मेरठ से जुड़ा हुआ है। अंतर-शहरी यातायात के सुचारु और तेज़ गति के लिए, 65 मीटर चौड़ी सड़कें प्रस्तावित की गई हैं। प्रमुख मौजूदा सड़कों को ग्रेड ट्रंक रोड के साथ जोड़ने के लिए बाहरी परिधी सड़क को भी प्रस्तावित किया गया है। यह क्षेत्रीय यातायात को बाईपास करेगा। सेक्टर विभाजक सड़कों को 30 मीटर की न्यूनतम चौड़ाई के साथ वी-III के रूप में प्रस्तावित किया गया है। 45 मीटर और 30 मीटर की चौड़ाई वाली वी-III (ए) और वी-III (बी) सेक्टर की सड़कों को अंतिम विकास योजना में जहां भी आवश्यक है, प्रस्तावित किया गया है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के प्रस्तावों को ध्यान में रखते हुए, एक्सप्रेस राजमार्ग अर्थात् पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे और कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे को भी दिखाया गया है। इससे यात्रा के समय को कम करने और राष्ट्रीय राजधानी पर यातायात भार को कम करने में मदद मिली है। ड्रेनों के ऊपर पर्याप्त पुलों का प्रस्ताव किया गया है। एक्सप्रेस हाईवे पर अंडरपास और फ्लाईओवर भी प्रस्तावित किए गए हैं। सेक्टर-35ए, 90 में एक बड़े क्षेत्र को परिवहन नगर के रूप में विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसमें सेक्टर 35ए को परिवहन और संचार अंचल के अधीन ड्रेन संख्या 6 के साथ प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर 7 में बस स्टैंड के लिए स्थल प्रस्तावित किया गया है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने तीव्र क्षेत्रीय पारगमन प्रणाली के माध्यम से प्राथमिकता वाले शहरों और दिल्ली को जोड़ने का सुझाव देकर क्षेत्रीय परिवहन प्रणाली को मजबूत करने का प्रस्ताव दिया है। सोनीपत से दिल्ली और सोनीपत से पानीपत तक रैपिड ट्रांजिट कॉरिडोर के प्रस्तावों को अंतिम विकास योजना में शामिल किया गया है। यह आदर्श रूप से सोनीपत शहर को दिल्ली और पानीपत से जोड़ेगा, जो दिल्ली और पानीपत से आवागमन को आसान और तेज़ बनाएगा, जिससे भविष्य में शहर को जबरदस्त विकास मिलेगा। यह राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 44 के साथ सड़क परिवहन पर यात्रियों के दबाव को कम करने में भी मदद करेगा। यात्रियों की सुविधा के लिए विभिन्न स्थानों पर तीव्र क्षेत्रीय पारगमन प्रणाली रेलवे स्टेशन प्रस्तावित किए गए हैं। इन रेलवे स्टेशनों को सुगम सड़कों के सुदृढीकरण और संवर्द्धन की सुविधा दी गई है। कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे तथा पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे के साथ, दिल्ली की ओर, के. एम. पी. के मार्गाधिकार के साथ-साथ, हरित पट्टी में गाजियाबाद और बहादुरगढ़ शहरों के साथ बहुक्रियाशील कॉम्प्लेक्स को जोड़ने के लिए रेलवे लाइन/ऑरबिटल रेल कोरिडोर प्रस्तावित की गई है। यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के रिंग रेलवे नेटवर्क के प्रयोजन को पूरा करेगा।

5. सार्वजनिक उपयोगिताएं:-

सार्वजनिक उपयोगिताओं जैसे प्रमुख निपटान कार्य और ग्रिड सब-स्टेशन के लिए निर्धारित भूमि 250 हेक्टेयर है जोकि परिसर के कुल क्षेत्रफल का 1.32 प्रतिशत है। कुण्डली नगरी के बाहरी किनारों पर ड्रेन संख्या 8 के दोनों ओर प्रमुख निपटान कार्य प्रस्तावित हैं। पावर हाउस के लिए एक बड़ा क्षेत्र सेक्टर-2 के निकट आरक्षित किया गया है। सेक्टर 26ए में मलजल शोधन संयंत्र मौजूदा सोनीपत नगर के पास स्थित ड्रेन संख्या 6 के सीवरेज के लिए प्रस्तावित है। अधिकांश शहरी क्षेत्र में भूमिगत जल पीने योग्य है, लेकिन शेरशाह सूरी मार्ग के पूर्व में स्थित नलकूपों के द्वारा इस सड़क के पश्चिम में जलापूर्ति बढ़ाने की आवश्यकता है। रेलवे लाइन के पश्चिम में, पानी की आपूर्ति के संबंध में, सेक्टर-23 के पास एक जल शोधन संयंत्र प्रस्तावित किया गया है, जिसे पश्चिम यमुना नहर से बनाए रखने का प्रस्ताव है क्योंकि इस क्षेत्र में भूमिगत जल

मानव उपभोग के लिए अनुपयुक्त है। दिल्ली-पानीपत राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ-साथ प्रस्तावित सैक्टरों में पीने योग्य पानी की पर्याप्त आपूर्ति यमुना नदी के साथ-साथ स्थापित किये जा रहे रेनिवल्स के द्वारा की जाएगी। प्रत्येक सेक्टर या सेक्टरों के समूह में पानी की पर्याप्त आपूर्ति सुनिश्चित करने के लिए अपने जल कार्य/बुस्टिंग सिस्टम होंगे। योजना में ठोस अपशिष्ट निपटान के लिए उपयुक्त स्थल उपलब्ध कराए गए हैं। 124 कनाल 17 मरला का एक स्थल जो कि गांव मुरथल में नगर निगम द्वारा विकसित की जा रही है, योजना में दिखाई गई है। मौजूदा पावर हाउस योजना में दर्शाए गए हैं।

6. सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग:-

सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिए 1470 हैक्टेयर का क्षेत्र निर्धारित किया गया है जोकि कुल क्षेत्रफल का 7.74 प्रतिशत है। ईजीनियरिंग विश्वविद्यालय पहले से ही सैक्टर 18-बी में स्थापित किया गया है। सैक्टर-4 (भाग) सरकारी, अर्ध-सरकारी और अन्य कार्यालयों की स्थापना के लिए रखा गया है। इसी तरह सैक्टर-39, 47 को भी संस्थागत उपयोग के लिए रखा गया है। मोती लाल स्पोर्ट्स स्कूल, 110 हैक्टेयर क्षेत्र में, पहले से ही सैक्टर 66 में मौजूद है। इसके अतिरिक्त, इस स्कूल के आसपास और पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे के साथ सैक्टर-65, 66, 67 और 68 में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा एक विशेष परियोजना के रूप में विकसित की जा रही एजुकेशन सिटी के लिए एक उपयुक्त क्षेत्र निर्धारित किया गया है। भारतीय खेल प्राधिकरण के संस्थान को सैक्टर 81(भाग) में रखा गया है। इसके अतिरिक्त, सैक्टर 21, और 21ए, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक उपयोगों के लिए प्रस्तावित किए गए हैं।

7. खुले स्थान:-

1933 हैक्टेयर का उपयुक्त क्षेत्र, अर्थात् परिसर के कुल क्षेत्रफल का 10.17 प्रतिशत, खेल गतिविधियों, पार्कों, हरित पट्टी और मनोरंजक उपयोगों के लिए विकसित करने के लिए प्रस्तावित किया गया है।

- (क) राष्ट्रीय राजमार्गों के साथ 60 मीटर चौड़ाई की एकसमान हरित पट्टी का प्रस्ताव किया गया है, हालांकि, अंतिम विकास योजना 2021 ईस्वी में प्रस्तावित 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी को अंतिम विकास योजना 2031 ईस्वी में बरकरार रखा गया है।
- (ख) शहरीकरण क्षेत्र के भीतर एक्सप्रेस हाईवे के दोनों ओर 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी रखी गई है।
- (ग) ड्रेन संख्या 6 और 8 के साथ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।
- (घ) सोनीपत-रोहतक सड़क, सोनीपत-गोहाना सड़क, सोनीपत-मुरथल सड़क, सोनीपत-बहालगढ़ सड़क और रेलवे लाइनों के साथ 30 मीटर हरित पट्टी प्रदान की गई है।

ये हरित पट्टी अननुरूप भूमि उपयोग और ध्वनि प्रदूषण आदि के दुष्प्रभावों को रोकने के लिए प्रस्तावित है। सैक्टर 7 में, राष्ट्रीय राजमार्ग-44 के साथ लगभग 16 हैक्टेयर का एक टाउन लेवल पार्क पहले से ही विकसित किया गया है। सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक भूमि के उपयोग के अलावा, सैक्टर 4 के आधे क्षेत्र को टाउन पार्क और स्पोर्ट स्टेडियम के रूप में विकसित किया जाना प्रस्तावित है। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा सैक्टर-4 में स्पोर्ट्स स्टेडियम हेतु भूमि अधिग्रहण कर विकसित किया जा चुका है। सैक्टर 54 के निकट ठोस अपशिष्ट निपटान के लिए स्थल प्रस्तावित किया गया है जिसे भूमि भरने के बाद मनोरंजक उपयोग के लिए रखा जाएगा। मौजूदा खेल स्टेडियम स्थल, राजीव गांधी स्पोर्ट्स काम्प्लेक्स - औरंगाबाद, मोतीलाल नेहरू स्कूल ऑफ स्पोर्ट्स - राई, स्पोर्ट्स अथॉरिटी ऑफ इंडिया - चोहन जोशी, मिनी स्टेडियम - खेवरा, स्पोर्ट्स कॉम्प्लेक्स (सैक्टर-4), सुभाष स्टेडियम पुराने शहर सोनीपत में स्थापित किए गए हैं। मेहलाना सड़क पर स्पोर्ट्स स्टेडियम (सरकारी क्वार्टर के निकट), ग्राम बघानापुर (तालाब के पास) और गाँव जहरी में कामी सड़क पर नए स्थल भी प्रस्तावित किए गए हैं।

8. विशेष अंचल:-

इस स्थान की खाद्य विशेषता को ध्यान में रखते हुए, 37 हैक्टेयर भूमि के क्षेत्र पर विशेष अंचल का प्रावधान किया गया है। इसमें होटल, ढाबा, मोटल, रेस्तरां और अन्य उपयोग, उपर्युक्त मुख्य उपयोगों के सहायक उपयोग शामिल होंगे।

9. मिश्रित भूमि उपयोग:-

अंतिम विकास योजना 2031 सोनीपत-कुण्डली मल्टीफंक्शनल अर्बन काम्प्लेक्स के सैक्टर-81 में मिश्रित भूमि उपयोग की प्रस्तावना की गई है जिसमें रिहायशी, औद्योगिक एवं सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक गतिविधियां अनुमेय होंगी। इसके अतिरिक्त राजपुरा माइनर के साथ लगते सैक्टर-68 के भाग में भी मिश्रित भूमि उपयोग की प्रस्तावना की गई है जिसके रिहायशी, औद्योगिक एवं सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक गतिविधियां अनुमेय होंगी।

10. प्राकृतिक संरक्षण अंचल:-

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.जैड.) प्रमुख प्राकृतिक स्थल है, जिन्हें क्षेत्रीय योजना 2021 ई. में पर्यावरण के प्रति संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचाना गया है, जिसमें कृषि और बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं, जिनमें 0.5 प्रतिशत से अधिक निर्माण नहीं हों, अनुमत है। प्राकृतिक संरक्षण जोन की पहचान करने के लिए स्थल सत्यापन किया गया है। यदि कोई भी निर्णय, प्राकृतिक संरक्षण अंचल के मामले में लागू होगा और यदि किसी स्थल को प्राकृतिक संरक्षण अंचल के रूप में अंतिम रूप दिया जाता है, तो प्राकृतिक संरक्षण अंचल के प्रावधान योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद उस क्षेत्र पर लागू होंगे।

11. विरासत स्थलों का संरक्षण:-

सभी स्मारकों, विरासत स्थलों, सौंदर्य, भावुक या ऐतिहासिक मूल्य के विशेष क्षेत्रों को संरक्षित किया जाएगा जिन्हें सुरक्षा की आवश्यकता है।

12. कृषि अंचल:-

नियंत्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में रखा गया है। तथापि, यह इस क्षेत्र में आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेगा, जैसे आबादी देह के साथ-साथ मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा प्रायोजित या अनुमोदित किसी परियोजना के रूप में किया जाना है और अनुबन्ध 'ख' में, परिशिष्ट 'ख' के अधीन अंचल विनियमों में अनुमत गतिविधियों के रूप में शामिल है और सम्बन्ध सुविधाओं के रखरखाव और कृषि क्षेत्र के रूप में सुधार के लिए जरूरी सुविधाएं जो शहर के लिए एक खुले ग्रामीण परिवेश के रूप में सेवा करने हेतु प्रस्तावित है।

अंचल विनियमन

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

अनुबन्ध ख

ड्राईंग संख्या डी0 टी0 पी0 (एस0)1493/2021, दिनांक 27 दिसंबर 2021 में दर्शाए अनुसार नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग तथा विकास को शासित करना।

I. सामान्य:-

- 1 सोनीपत-कुंडली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लैक्स के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना का भाग बनने वाले ये अंचल विनियम सोनीपत-कुंडली मल्टीफंक्शनल अर्बन कॉम्प्लैक्स के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहे जायेंगे।
- 2 इन विनियमों की अपेक्षाएं विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और इनके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II. परिभाषाएं:-

इन विनियमों में:-

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती हैं;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया-कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असेम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(एस.) 1493/2021, दिनांक 27 दिसंबर, 2021
- (ज) 'इको फ़ंडली फार्म हाऊस' से अभिप्राय है किसी खेत के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है -
 - (i) आवासीय/प्रयोजन के लिए मुख्य आवासीय इकाई;
 - (ii) गौण उपयोग, नौकर आवास और फार्म/पशु शेड की पहरा तथा निगरानी हेतु

टिप्पण :-

- (i) इको फ़ंडली फार्म हाऊस का निर्माण कृषि अंचल में इको फ़ंडली फार्म हाऊस की संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गए निर्बन्धनों से शासित होगा।
- (ii) 'गौण उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित सीमाओं द्वारा शासित होगा।

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

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

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

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

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

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियाँ तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआँ, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियाँ, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियाँ, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार राजपत्र में दिनांक 9 अक्टूबर, 1964 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 2366-2टी.सी.पी.-64/24048, दिनांक 23 सितम्बर 1964, द्वारा सोनीपत के नगरपालिका शहर के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	9 अक्टूबर, 1964
2.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 28 मार्च, 1968 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 1715-VII-डी.पी.-68/1460, दिनांक 20 मार्च, 1968 द्वारा सोनीपत के इर्द-गिर्द घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	28 मार्च, 1968

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
32.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 26 जुलाई, 2006 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर)/ईसी (एसएनपी)/सीए/11/बी-2006/2024, दिनांक 26 जुलाई, 2006 द्वारा गांव नांदपुर के हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	26 जुलाई, 2006
33.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 26 जुलाई, 2006 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर)/ईसी (एसएनपी)/सीए/11/बी-2006/2025, दिनांक 26 जुलाई, 2006 द्वारा गांव मेहदीपुर हाई स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	26 जुलाई, 2006
34.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 26 जुलाई, 2006 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर)/ईसी (एसएनपी)/सीए/11/बी-2006/2026, दिनांक 26 जुलाई, 2006 द्वारा गांव बसौदी प्राइमरी स्कूल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	26 जुलाई, 2006
35.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 26 जुलाई, 2006 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर)/ईसी (एसएनपी)/सीए/11/बी-2006/2027, दिनांक 26 जुलाई, 2006 द्वारा सोनीपत नगरपालिका के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	26 जुलाई, 2006
36.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 23 जून, 2009 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर) एस.एन.पी-डी.टी.आर. आई/सीए/2009/1761, दिनांक 23 जून, 2009 द्वारा धतूरी, हसनपुर, मिलकपुर तथा मुरथल के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	23 जून, 2009
37.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 17 मार्च, 2010 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर) एस.एन.पी-डी.टी.आर./सीए/2010/983, दिनांक 17 मार्च, 2010 द्वारा गाँव मनोली, खरमपुर के इर्द-गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	17 मार्च, 2010

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

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' 'कालोनी क्षेत्र' या 'टी. पी. क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर/टी.पी. स्कीम की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर, कालोनी या टी. पी., जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;

- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लाटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लाटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
 - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
 - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लाट औसतन प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लाट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। तथापि, दुकान तथा आवासीय प्लाट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
 - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता' और टी.पी. स्कीम घनत्व, से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, हैक्टेयर में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ड.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965, हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16), हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा इनके अधीन बनाए गए नियमों में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

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

IV सेक्टरों में विभाजन:-

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

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग:-

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

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

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

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

सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्नानुसार किया जायेगा:

वर्गीकरण	सड़क
वी	दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 100 मीटर चौड़ा कुण्डली-मानेसर-पलवल और पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे।
वी-1	राष्ट्रीय राजमार्ग (मौजूदा चौड़ाई 60 मीटर) दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
वी-1(ए)	मौजूदा चौड़ाई वाली सड़क, दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ
वी-1(बी)	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ मौजूदा सड़क को 30 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा।
वी-1(सी)	मौजूदा सड़क को 30 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा।
वी-2	65 मीटर चौड़ी सड़क के साथ शहरीकरण योग्य क्षेत्र में 50 मीटर व कृषि अंचल क्षेत्र में 60 मीटर दोनों तरफ चौड़ी हरित पट्टी।
वी-2(ए)	60 मीटर
वी-2(बी)	45 मीटर
वी-2(सी)	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी
वी-3	30 मीटर
वी-4	30 मीटर चौड़ी सड़क के साथ 20 मीटर चौड़ी हरित पट्टी पूर्व दिशा

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

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।

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

(1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में अवस्थित स्थित विद्यमान परियोजना के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए विकास योजना में प्रकाशन की तिथि से दस वर्ष की अनधिक अवधि से औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :-

- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों को तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्कार के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करें;
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

(2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अनुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :-

(क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिष्प्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

X अनुरूप उपयोग बन्द करना:-

(1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो यह समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत 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 इसके पुनरुत्पादन मूल्य के पचास प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति दी जायेगी।

(4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

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

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

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

(i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा

(ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

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

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

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

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

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अधीन आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार:—

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

XV भवनों की अगली ओर तथा पिछली ओर भवन पंक्ति:—

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

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:—

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

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:—

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

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
 - सरकार की संतुष्टि हो गई है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
 - भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिष्कार के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

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

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

XVIII सघनता:—

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

XIX कृषि क्षेत्र में इको फ़ंडली फार्महाउस की व्यवस्था:

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

(i) स्थल अच्छादन

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

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

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

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

(i) अवस्थिति:-

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

(ii) आकार:-

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

(iii) विविध:-

I. पार्किंग:-

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

II. अन्य क्रियाकलाप:-

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत के निर्बंधन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र बर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

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

XXI संचार टावरों की स्थापना :-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर मोबाइल टावरों की अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित, विभाग के मैमो दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति/अनुदेशों के अनुसार प्रदान की जाएगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-

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

XXIII नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :-

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

XXIV विकास योजना में ढील :-

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

परिशिष्ट क
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	
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 संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधिन्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील
800		कृषि भूमि	
	810		मार्केट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सरियां
	830		प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग
900		विशेष अंचल	
			होटल, ढाबा, मोटल और रैस्टोरेंट
1000		प्राकृतिक अंचल	
			कृषि तथा बागवानी
			मत्स्य पालन
			वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
			सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से
			अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां
1100		मिश्रित भूमि उपयोग	
			आवासीय, औद्योगिक, सार्वजनिक और अर्थ सार्वजनिक
			उपयोग

परिशिष्ट ख

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

रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन

- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यवसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

III. औद्योगिक अंचल

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

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	न्यूनतम 18 मीटर

2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पाँच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सेक्टर विभाजक सड़क

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

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 25 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए.(आर.बी.)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
 (xv) संचार टावर
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
 (xvii) धर्म कांटा
 (xviii) सर्विस गैरेज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरेज का विवरण निम्न प्रकार है

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

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

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

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

कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

(xix)

IV. परिवहन तथा संचार अंचल

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

V. जन उपयोगितायें

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

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

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

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत

2.	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
----	-------------	----------------	----------------	---	------------	------------	-------------

- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।
- VII.** खुले स्थान
- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाइनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) संचार टावर
- (vii) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।
- VIII.** कृषि जोन
- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बंधनों के अध्यक्षीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण संयंत्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर-नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों की निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के ईर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से भिन्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए।

- (xx) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिसॉर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	2	3	4	5	6	7
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंक्विट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

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

- (xxi)

बैंक्विट हाल:

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

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

टिप्पण:-

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवेट हॉल का प्रावधान बाहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर, संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
 (xxiii) संचार टावर
 (xiv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।
 (xxv) धर्म कांटा
 (xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

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

टिप्पणी: 'वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

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

- (xxvii) शिक्षण संस्थान (शैक्षणिक संस्थानों के मापदंड समय-समय पर यथा संशोधित, दिनांक 26.06.2020 की नीति अनुसार होंगे)।
 (xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में, विनिश्चित करे।

- IX. विशेष अंचल** होटल, ढाबा, मोटल, रेस्तरां और अन्य उपयोग, जो इन मुख्य उपयोगों के सहायक उपयोग होंगे।
- X. मिश्रित भूमि उपयोग:-** आवासीय औद्योगिक सार्वजनिक और अर्थ सार्वजनिक
- XI प्राकृतिक अंचल**
- (i) कृषि तथा बागवानी;
 (ii) मत्स्य पालन;
 (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण;
 (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां
- XII बिल्कुल निषिद्ध उपयोग**
- उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

परिशिष्ट-1

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

- (क) **कम्प्यूटर डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डैस्कटाप
 पर्सनल कम्प्यूटरर्स
 सरवर्स
 वर्क स्टेशन
 नोडस
 टरमिनलस
 नैटवर्क पी.सी.
 होम पी.सी.
 लैपटॉप कम्प्यूटरर्स
 नोट बुक कम्प्यूटरर्स
 पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.
- (ख) **नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**
 नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
 एस.आई.एम.एम.मेमोरी
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी
 सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
 प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड
- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**
 हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव
 सी.डी.रोम ड्राइव
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
 आपटिकल डिस्क ड्राइव
 अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**
 की बोर्ड
 मोनीटर
 माऊस
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजेट
 डेस्कजेट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसमिस्सिवर्स

- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाई
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :**
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाईबर केबल
 कोपर केबल
 केबल्स
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
 जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
 मारुटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**
 सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
 फ्लोपी डिस्क
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
 रिबन्स
 टोनर्स
 इन्कजेट कार्टेजिस
 आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
 ट्रांजिस्टर्स
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
 डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.
 रेसिस्टर्स
 केपेसिटर्स
 स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
 प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
 कनेक्टर
 माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
 फयूजिस
- (ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**
 टैलीफोन
 विडियो फोन
 फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
 टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
 पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
 मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना तथा मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टी.ज.

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

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें है जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

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

- i बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- ii काल सेंटरज़
- iii कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- iv डाटा प्रोसेसिंग
- v अभियान्त्रिकी तथा रचना
- vi ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज़
- vii मानव संसाधन सेवायें
- viii बीमा दावा प्रोसेसिंग
- ix लीगल डाटा बेस
- x मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- xi पे-रोल
- xii सुदूर रख-रखाव
- xiii राजस्व लेखाकरण
- xiv सपोर्ट सेंटर
- xv वैब-साईट सर्विसेज

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

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

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

Notification

The 12th April, 2022

No. CCP(NCR)/FDP/SKMUC-2031/2022/633.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 346 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department and Urban local Bodies Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/SKMUC-2031/2020/1561, dated the 25th November, 2020, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031AD of Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex, along with the restrictions and conditions given in Annexure A and B, made applicable to the controlled areas specified in Annexure-B.

DRAWINGS

- (A) (i) Sonipat- Kundli- Multifunctional Urban Complex Existing Land Use Plan Drawing no. DTP (S) 796/95 dated the 27th May, 1995 (already published along with notification no. CCP (NCR) SCA/2003/1917, dated the 2nd September, 2003 published on 9th September, 2003).
- (ii) Existing Land Use Plan Drawing no. DTP (S) 1179/08, dated the 15th May, 2008(already published along with notification no. CCP (NCR) DDP/SKMUC-2031/2020/1561, dated the 25th November, 2020 published on 25th November, 2020).
- (iii) Existing Land Use Plan Drawing no.- DTP(S) 1241/09, dated the 25th November, 2009 (already published along with notification no. CCP (NCR) DDP/SKMUC-2031/2020/1561, dated the 25th November, 2020 published on 25th November, 2020).
- (iv) Existing Land Use Plan Drawing no.- DTP(S) 1261/10, dated the 19th May, 2010(already published along with notification no. CCP (NCR) DDP/SKMUC-2031/2020/1561, dated the 25th November, 2020 published on 25th November, 2020).
- (B) Sonipat-Kundli-Multifunctional Urban Complex Final Development Plan-2031 AD Drawing No. DTP(S) 1493/2021, dated the 27th December, 2021.

Annexure A

Explanatory note on the Final Development Plan for Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex-2031 AD

(I) Introduction:- Sonipat town came in the light as a District Headquarter in 1972 comprising the Tehsils of Sonipat, Gohana and Ganaur. Sonipat name is derived from the word Sonpat which means the suvarna prastha (gold place) in Sanskrit language. One popular tradition avers that it is one of the five patas or prasthas (Indraprastha, Panipat, Talpat, Bhaghat and Sonipat) mentioned in the Mahabharata which Yudhishtira demanded from Duryodhana. Another tradition ascribes that the foundation of Sonipat relates to Raja Soni, the thirteenth descent from Arjuna, a brother of Yudhishtira. The pre-Harappans were the earliest people inhabiting the district. The earliest literary reference to Sonipat is, of course, in the Paniniya Ashtadhyayi where it has been mentioned along with other towns whose names end in prastha (Sonaprastha).

(II) Location and Regional Settings:- Sonipat town is located at a distance of 52 kilometers by road and 44 kilometers by rail from Delhi. National Highway number 44 lies 8 kilometers away in the east from the main town. The town is well linked with the National and State Capital by road and rail links. The town has good connectivity with the interior of the State as well as the neighbouring State of Uttar Pradesh.

(III) Physiography:- To the east of Sonipat city, Yamuna River flows which also serves as the boundary line between Haryana and Uttar Pradesh. Most of the area of the city has flat topography. The surface of the city is flat, which is from north-west to south-east, there is a difference of about 13 degrees in its level. The soil of this area known as Khaddar which is alluvial and fertile. Rain water in the city is collected in the drains and dumped in the river Yamuna. The region falls in sub-Tropical region of India. Here the summer season is hotter from March to October and the winter season is colder from November to February. The average rain fall is 50 to 70 centimeters, which mainly received from south-west monsoon. The potable underground water is available at the depth of 5 to 20 meters. There is usually no flood in this area. The wind blows from west in winter and east in summer.

(IV) Availability of Infrastructure:- Proposals have been made to provide minimum basic facilities/ services to develop Sonipat city as a self-sustaining unit and to provide services to the area around. As compared to existing norms, the available infrastructure and facilities are lacking, therefore, to accomplish these, full fledged developed

sectors have been proposed in this development plan. Provision has been made to make public facilities available to people as per the prescribed standards in all sectors proposed in the development plan.

(V) Economic base of the town/functions status:- Sonipat is a rapidly growing industrial city in National Capital Region, which has a large number of manufacturing industries. Economy of Sonipat is largely dependent on industry and Agriculture. The detail regarding main workers of Sonipat town as per Census of India 2011 AD is as under:

Item	Total	Male	Female
Population	289333	154407	134926
Main workers	80094	66195	13899
% age to total	28%	43%	10%

Keeping in view the above distribution of workers, the land-use proposals have been formulated on the consideration that industrial activities, trade and commerce will continue to remain the major economic base of the town. The city is developing into a large industrial center in the State and surrounding area. The Haryana State Industrial & Infrastructure Development Corporation has already developed its industrial estates around the town at various places and a lot of industrial activities has already come up in the controlled areas after obtaining the change of land use permissions from the Department/Government.

(VI) Population/demography:- The growth trend of the population in Sonipat town has been given in the following table:-

Year	Population	Growth Rate
1941	17,781	----
1951	30,189	69.78%
1961	45,882	51.98%
1971	62,393	35.99%
1981	1,09,369	75.29%
1991	1,43,922	31.59%
2001	3,54,225	146.12%
2011	4,59,352	29.68%
2021*	10,00,000	118.90 %
2031*	25,06,579 (Say – 25,06,600)	150.65%

Note:- * Indicates the projected population.

The population of Sonipat city has increased rapidly in the decade of 1971-81 which is 75.29 % which was mainly due to the city Sonipat being given the status of district headquarters in the year 1972. Demographic data shows that the growth rate of Sonipat city has been almost constant and normal. However, the general growth rate is likely to increase due to provision of good infrastructural facilities.

As per Regional Plan 2021AD of NCR, Sonipat-Kundli Urban Complex is proposed to be developed as a Metro centre (one of the hierarchy of six tier settlement proposed in Regional Plan-2021AD) which will attain a population of 10 lakh by the perspective year of 2021AD. Considering the view point of NCR Planning Board and looking at the development potential of the area, a population of 25,06,600 persons for perspective year of 2031AD has been projected which will come up in the Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex. The town density has been kept as 124 persons per hectares.

(VII) Extent of various land uses:

The land use proposals of the Final Development Plan have been formulated in a realistic manner keeping in view the existing ground realities. The Final Development Plan of Sonipat 2031AD has been partially executed and the proposals have been retained with minor modifications, wherever it was necessary.

The detailed descriptions and provisions of major land uses in the plan are as under:-

Serial Number	Land Uses	Area (In Hectare)	Percentage (%)
1.	Residential	7071	37.22
2.	Commercial	606	3.19

Serial Number	Land Uses	Area (In Hectare)	Percentage (%)
3.	Industrial	4940	26.00
4.	Transport & Communication	1869	9.84
5.	Public Utility	250	1.32
6.	Public & Semi Public uses	1470	7.74
7.	Green Belt and Open Spaces	1933	10.17
8.	Natural Conservation Zone	373	1.96
9	Special zone	37	0.19
10.	Mix Land Use	450	2.37
	Total	18999	100
11.	Existing Town	1221	
12.	Village Abadi		
	Total	20220	

Description of Various Land uses:-

1. Residential:-

In the Final Development Plan Sonipat Kundli Multifunctional Urban Complex-2031AD, an area of 7071 hectares has been reserved for residential purposes, which is 36.69% of the total area of the complex. The residential area has been earmarked keeping in view the place of work and other economic activities, which will be developed on neighborhood pattern. There is an immense demand of residential sectors due to coming up of a lot of industrial activities. Sectors 1, 1A (part), 7, 12, 13, 14, 15, 20 (part) 22 and sector-23 have already been developed. In addition, sector, 8(part), 9, 10, 11, 13, 16, 16B, 16C, 17, 18, 19, 20(part), 22A, 24,26, 26A, 27, 33, 34, 35, 41, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 69, 70, 71, 79, 80, 82, 83, 84, 87, 88, 89, 91 & 92 have been proposed for residential land use and sectors 2, 5, 6 and 58 have already been acquired. Residential Sector 23 has been developed on west of the Delhi-Ambala railway line due to its close proximity with the existing Mini Secretariat. Due to operationalisation of KMP, KGP, Delhi-Panipat expressways and up coming of Regional Rapid Transit System and Narela-Kundli Metro, there would be large scale migration of population from Delhi. Hence, additional residential sectors have been proposed adjoining National Highway 44. All the services and utilities required for daily life shall be provided in the Sector itself. Hence, each sector will have sites for basic amenities like local market or shopping area, education, health, recreational facilities etc. located in close proximity of the residential houses. In sector plan, provision for electric substation, telecom etc. would also be made. The city level facilities like college, cremation grounds, club, telephone exchange etc. would be accommodated in various sectors of the complex. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

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

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

2. Commercial:-

For commercial purpose, an area of 606 hectares has been earmarked which is 3.19% of the total area of the Complex. Sector 3, 25, 40, 85 and 86 have been proposed for commercial use. The commercial sub-centers have been proposed keeping in view of their utility and accessibility. Natural existing features such as drain, major road systems etc. have also influenced their locations. A due consideration has been given from planning point of view, while proposing these commercial centers on major road network, Expressway, Highways and National highways.

3. Industrial:-

Recently, the demand of industries in the State has increased, as large number of units in NCT Delhi are falling under non-confirming use and hence are facing closures. Accordingly, more industrial zones have been proposed to develop the industries in planned way. This will on one hand, boost the State taxes & Revenue and on the other, will lead to employment generation. Therefore, looking into the above scenario and keeping in mind the over spill of industrial activities from Delhi, an area of 4940 hectares has been earmarked for industrial purposes, which is 26.00% of the total area of the complex. The allocation of land for this purpose has taken into consideration the existing industrial infrastructure apart from the growth potential of industrial activities. Sector 15 (B), 18A, 25A, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 72, 73, 74, 75, 76, 77 & 78 are proposed for industrial use.

The land use of Sector 32, 36, 37, 38, 39 & 47 along Kundli-Manesar-Palwal Expressway has been converted into Industrial land use. New Industrial sectors 72, 73, 74, 75, 76, 77 & 78 in place of Education City phase-II have been proposed as the area is unacquired & undeveloped and is being used for agriculture purpose. A 30 mtr wide green buffer between Rajiv Gandhi Education city phase- I and new proposed industrial sectors has been given to avoid the pollution in the Education City phase-I. The land use of sector 37 has been converted from transport and communication into industrial land use. Industrial Sector 38, 39, 53, 54, 55, 56 & 57 is especially developed by Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation to attract attention of industrialists who want to shift their industries from Delhi.

4. Transport and Communication:-

Shershah Suri Marg and railway line have been retained in the Final Development Plan as guiding factors with the allocation of land uses and other road/railway network. The road network has been planned in a hierarchical manner to facilitate easy movement to traffic and people. The width of this road network is designated as follows:-

Classification	Road
V	100 metres wide Kundli-Manesar-Palwal and Eastern Peripheral Expressway with 100 metres wide green belt on both sides
V-I	National Highway (existing width 60 metres) with 50 metres wide green belt on both sides
V-I(a)	Road with existing width with 30 metres wide green belt on both sides
V-I(b)	Existing road to be widened up to 30 metres along with 30 metres green belt on both sides
V-I(c)	Existing road to be widened, upto 30 mtrs
V-II	65 metres wide road alongwith 50 metres wide green belt in urbanisable zone and 60 mtr wide green belt in agriculture zone, on both sides
V-II(a)	60 meters
V-II(b)	45 meters
V-II (c)	60 meters wide road with 30 meters wide green belt, on both sides
V-III	30 meters
V-IV	30 metre wide road with 20 metre towards eastern side

The road network has been planned by keeping in view the inter-city and intra-city traffic as well as the location of the town in its regional setting. The Sonipat town is mainly connected with the National Capital, State Capital, city of handlooms-Panipat, Rohtak and with Baghpat, Meerut in the neighboring State of Uttar Pradesh. For a smooth and fast movement of inter-city traffic, 65 meters wide roads have been proposed. An outer peripheral road has also been proposed to link the major existing roads with the Grand Trunk Road. This will bye-pass the regional traffic. The sector dividing roads have been proposed as V-III with a minimum width of 30 metres. V-II(a) and V-II(b) sector roads with a width of 45 meters and 30 meters have been proposed in the Draft Development Plan, wherever it is necessary. Keeping in view the proposals of National Capital Region Planning Board, an express highway namely Eastern peripheral Expressway and Kundli-Manesar-Palwal Expressway has also been shown. This has helped to reduce the journey time and in reducing the traffic load on the National Capital. Adequate bridges have been proposed over drains. Underpasses and flyovers on express highways have also been proposed. A sizeable area in Sector-35A, 90 is proposed to be developed as a Transport Nagar, wherein sector 35A has been proposed along drain no.6 under Transport and communication zone. A site for bus stand has been proposed in sector 7. The National Capital Region Planning Board has proposed to strengthen the regional transport system by suggesting connecting the priority

towns and Delhi through Regional Rapid Transit System. The proposals of Rapid Transit Corridors from Sonipat to Delhi and from Sonipat to Panipat have been incorporated in the Draft Development Plan. This would ideally connect the Sonipat town to Delhi and Panipat which will make commutation from Delhi and Panipat easy and fast thereby giving the town a tremendous development boost in the future. This will also help in reducing the pressure of commuters on road transportation along the National Highways No.44. To facilitate the commuters, Regional Rapid Transit System railway stations at various places have been proposed. These railway stations have been facilitated with strengthening and augmentation of access roads. Railway line/ Orbital Railway Corridor has been proposed along Kundli-Manesar-Palwal expressway and Eastern Peripheral Expressway towards the Delhi side, along the KMP ROW, in the green belt to link the multifunctional complex with Ghaziabad and Bahadurgarh towns. This will serve the purpose of National Capital Region ring railway network.

5. **Public Utilities:-**

The land earmarked for public utilities such as major disposal works and grid sub-station is 250 hectares which is 1.32% of the total area of the complex. The major disposal works are proposed to be located on both sides of Drain No. 8 on the out skirts of the Kundli township. A sizeable area has also been reserved for Power house adjoining sector-2. Sewage Treatment Plants in Sector 26A are proposed to treat the sewage of existing Sonipat Town adjoining drain No. 6. The under-ground water in most of the urbanizable area is potable but the water supply in west of Shershah Suri Marg needs to be augmented with the tubewells located on east of this road. Regarding the supply of water, to the west of railway line, a water treatment plant near sector-23 has been proposed which is proposed to be maintained from the Western Yamuna Canal as the underground water in this area is unfit for human consumption. Each sector or group of sectors will have its own water works /boosting system to ensure adequate supply of water. Suitable sites for solid waste disposal have been provided in the plan. A site of 124 Kanal 17 Marla which is being developed by Municipal Corporation in village Murthal has been shown in the plan. Existing Power houses have been shown on the plan.

6. **Public and Semi-Public Uses:-**

An area of 1470 hectares has been earmarked for public and semi-public use which is 7.23% of the total area. Engineering University has already been established in sector 18-B. Sector-4 (part) has been earmarked for the establishment of Government, semi Government and other offices. Moti Lal sports school, having an area of 110 hectares, already exist in sector 66. In addition, around this School and along Eastern Peripheral Expressway, a suitable area has been earmarked for Education City being developed by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran in Sector-65, 66, 67 & 68 as a special project. Institute of Sport Authority of India has been earmarked in sector 81 Part. In addition, the sector 21, 21A have been proposed for public and Semi-Public uses.

7. **Open Spaces:-**

Area measuring 1933 hectares, i.e. 10.17 % of the total area of the complex, has been proposed to be developed for sports activities, parks, Green belts and recreational uses.

- (a) The proposal for uniform green belt of 60 meters width along National Highways has been provided and 50-meter-wide green belt has been retained in already developed sectors.
- (b) The provision of 100 meters wide green belt on both sides of express highway within urbanizable zone has been kept.
- (c) A 50 meters wide green belt is proposed along the Drain No. 6 and 8.
- (d) A 30 meters wide green belt along Sonipat - Rohtak road, Sonipat-Gohana road, Sonipat-Murthal Road, Sonipat-Bahargarh Road and along the railway lines has been provided.

These green belts are proposed to curtail the ill effects of non-conforming land uses and noise pollution etc. In sector-7, a town level park of approximately 16 hectares **already stands** developed along National Highway 44. Besides public and semi-public land uses, half area of sector 4 is proposed to be developed as another town level park and sport stadium. The site for solid waste disposal near sector 54 has been proposed which will be put to recreational use after land filling. Existing sports stadium sites namely, Rajiv Gandhi Sports Complex - Aurangabad, Motilal Nehru School of Sports - Rai, Sports Authority of India - Chohan Joshi, Mini Stadium - Khewra, Sports Complex (Sector-4), Subhash Stadium old town Sonipat, have been earmarked. New sites for Sports Stadium at Mehlna road (adjacent to Government quarters), Village Bayanpur (Near Pond) and on Kami Road at Village Jahri, have also been proposed.

8. **Special Zone:** - Keeping in view the food characteristics of this place, the provision of special zone has been made comprising an area of 37 hectares of land. It shall include Hotel, Dhaba, Motel, Restaurant and other uses, ancillary to the above-mentioned main uses.

9. **Mix land use:-** Sector-81 and part of sector-68 adjoining to Rajpura Minor of Final Development Plan 2031 AD Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex has been proposed under mix land use wherein residential, industrial & public & semi public activities will be permitted.
10. **Natural Conservation Zone :-** Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan- 2021 AD, wherein 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 are allowed. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise has been carried out, which is under consideration for finalization. In case, any site is finalized as Natural Conservation Zone, then the provisions of Natural Conservation Zone will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.
11. **Conservation of heritage sites:** All the monuments, heritage sites, special areas of aesthetic, sentimental or historic value shall be protected which require protection
12. **Agricultural:-** The remaining area in the controlled area has been kept as agriculture zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under appendix 'B' to annexure 'B' ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open country side for the town as a whole.

Zoning Regulations: -

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

ANNEXURE-B

Zoning Regulations:

Governing use and development of land in the controlled areas as shown in drawing No. DTP(S) /1493/2021, dated the 27th December, 2021.

I. General:

1. These Zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled areas of Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex shall be called zoning regulations of the Final Development Plan for Controlled Area of Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963), the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994), the Haryana Municipal Act, 1973, (24 of 1973) and the rules framed there under:

II. Definitions:

In these regulations -

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. DTP(S) 1493/2021, dated the 27th December, 12.2021.

- (h) **'Eco-Friendly Farmhouse'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
- (i) Main dwelling unit, for residential purpose,
 - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

Notes:-

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

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

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

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

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

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;

- (t) **‘Material Date’** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number	Name of controlled area and Notification No.	Material Date
1.	Controlled area declared around municipal town of Sonipat <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 2366-2TCP-64/24048, dated the 23rd Sept. 1964 Published in the Haryana Government Gazette, dated the 9th October 1964.	9th October, 1964
2.	Additional Controlled area declared around Sonipat <i>vide</i> Haryana Government Town & Country Planning Department Notification No. 1715-VII-DP-68/1460 dated the 20th March, 1968 published in the Haryana Government Gazette dated 28th March, 1968.	28th March, 1968
3.	Controlled Area declared around Kamla Nehru Shiksha Kendra <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 1773-VII-DP-68/1439, dated the 20th March, 1968 published in the Haryana Government Gazette, dated the 28th March, 1968.	28th March, 1968
4.	Additional Controlled Area declared around municipal town of Sonipat <i>vide</i> Haryana Government, Town & Country Planning Department, Notification No. 13201-VDP-71/5801 dated, the 21st Dec, 1971 published in the Haryana Government Gazette, dated the 18th January, 1972.	18th January, 1972
5.	Controlled area declared around Sonipat North and west <i>vide</i> Haryana Government Town and Country Planning Department, Notification No. 3463-2TCP-73/26001, dated the 31st August, 1973 published in the Haryana Government Gazette, dated the 2nd October, 1973.	2nd October, 1973
6.	Controlled Area around High School at Akbarpur Barota <i>vide</i> Haryana Government Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14200, dated the 1st Sept, 1981 published in the Haryana Government Gazette, dated the 29th September, 1981	29th September, 1981
7.	Controlled Areas declared around Primary School at Safibad Pana Paposian <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification No. 10DP-81/14203, dated the 1st September, 1981 published in the Haryana Government Gazette, dated the 29th September, 1981	29th September, 1981
8.	Controlled Area declared around Primary school at Nathupur <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification No. 10DP-81/14206, dated the 1st September, 1981 published in the Haryana Government Gazette dated the 29th September, 1981	29th September, 1981
9.	Controlled area declared around High School at Bajidpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14209 dated 1st September, 1981 published in the Haryana Government Gazette, dated the 29th September, 1981.	29th September, 1981
10.	Controlled area declared around Middle School at Kundli <i>vide</i> Haryana Government, 29th September, 1981 Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14212, dated the 1st September, 1981 published in the Haryana Government Gazette dated the 29th September, 1981	29th September, 1981
11.	Controlled area declared around Haryana State Industrial Development Corporation Industrial Estate, Kundli <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14215, dated, the 1st September, 1981 published in the Haryana Government Gazette dated the 29th September, 1981	29th September, 1981
12.	Controlled area declared around Primary School at Rasoi <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14218, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government, dated the 29th September, 1981	29th September, 1981

Serial number	Name of controlled area and Notification No.	Material Date
13.	Controlled area declared around High School at Nangal Kalan <i>vide</i> Haryana Government, Town Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14221, dated the 1st September 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 29th September 1981.	29th September 1981
14.	Controlled area declared around Primary School at Sewli <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14224, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
15.	Controlled area declared around High School at Jakhauri <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14227, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
16.	Controlled area declared around Middle School at Pabsira <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14230, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
17.	Controlled area declared around Middle School at Manoli <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14233, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981	6th October, 1981
18.	Controlled area declared around High School at Aterna <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14236, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
19.	Controlled area declared around Middle School at Khatkar <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14239, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
20.	Controlled area declared around Primary School at Bakipur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14242, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
21.	Controlled area declared around Primary School at Dhesra <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14245, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
22.	Controlled area declared around Primary School at Janti Khurd <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. 10DP-81/14248, dated the 1st September, 1981, published in the Haryana Government Gazette, dated the 6th October, 1981.	6th October, 1981
23.	Additional controlled area declared around municipal limit <i>Vide</i> Haryana Government Town and Country Planning Department, Notification No.11161-10DP-86/15055, dated the 9th October, 1986, Published in the Haryana Government Gazette dated the 21st October, 1986	21st October, 1986
24.	Controlled area declared around Mandir Village Hassanpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2016, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006	26th July, 2006
25.	Controlled area declared around High School Village Milkpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA-08-2006/2017, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006

Serial number	Name of controlled area and Notification No.	Material Date
26.	Controlled area declared around Primary School Village Jainpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2018, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
27.	Controlled area declared around Sr. Sec. School Village Nasirpur Khurd <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2019, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
28.	Controlled area declared around Sr. Sec. School Village Murthal <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2020, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
29.	Controlled area declared around Primary School Village Machraulla <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2021, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
30.	Controlled area declared around Senior Secondary School Village Baroli <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2022, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006	26th July, 2006
31.	Controlled area declared around Primary School village Jhundpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2023, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006	26th July, 2006
32.	Controlled area declared around High School village Nandpur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2024, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006	26th July, 2006
33.	Controlled areas declared around High School village Mehandipur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2025, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
34.	Controlled area declared around Primary School Village Basodi <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2026, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006.	26th July, 2006
35.	Controlled area declared around Sonipat M.C. Boundary <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/EC(SNP)/CA/11/B-2006/2027, dated the 26th July, 2006, published in the Haryana Government Gazette, dated the 26th July, 2006	26th July, 2006
36.	Controlled area around village Dhatauri, Hasanpur, Milakpur and Murthal <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR)/SNP-DTRI/2009/1761, dated the 23rd June, 2009, published in the Haryana Government Gazette, dated the 23rd June, 2009.	23rd June, 2009
37.	Controlled area around village Controlled area around village Manoli, Khurampur <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP (NCR)/SNP-DTRI/CA/2010/983, dated the 17th March, 2010, published in the Haryana Government Gazette, dated the 17th March, 2010.	17th March, 2010

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

- (v) **‘Mezzanine floor’** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **‘Non-conforming use’** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (x) **‘Obnoxious or ‘Hazardous Industry’** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **‘Public Utility Service Building’** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **‘Rules’** shall mean the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973).
- (za) **‘Sector Area’ and ‘Colony Area’ and ‘T.P. Scheme Area’** shall mean the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

Explanation:-

- (1) In this definition the ‘Sector Area’ or ‘Colony Area’ 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 on the approved layout plan of the colony/sector/T.P. Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plottable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’ and ‘Colony Density’ and T.P. Scheme Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965, the Haryana Municipal Corporation Act, 1994, and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) framed thereunder.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963), the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

III. Major land uses/zone:-

1. (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and communications zone
 - (v) Public utility zone
 - (vi) Public and semi-public zone
 - (vii) Open spaces zone.
 - (viii) Special Zone
 - (ix) Mixed Land Use
 - (x) Natural Conservation zone
 - (xi) Agriculture zone.
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

IV. Division into sectors:-

Major land uses mentioned at serial numbers (i) to (viii) 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 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 zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sector not ripe for development:-

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

VII. Sectors to be developed exclusively through government enterprises:-

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

VIII. Land reservation for major roads:-

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

Classification	Road
V	100 metres wide Kundli-Manesar-Palwal and Eastern Peripheral Expressway with 100 metres wide green belt on both sides
V-I	National Highway (existing width 60 metres) with 50 metres wide green belt on both sides
V-I(a)	Road with existing width with 30 metres wide green belt on both sides
V-I(b)	Existing road to be widened up to 30 metres along with 30 metres green belt on both sides
V-I(c)	Existing road to be widened, upto 30 mtrs
V-II	65 metres wide road alongwith 50 metres wide green belt in urbanisable zone and 60 mtr wide green belt in agriculture zone, on both sides
V-II(a)	60 meters
V-II(b)	45 meters
V-II (c)	60 meters wide road with 30 meters wide green belt, on both sides
V-III	30 meters
V-IV	30metre wide road with 20 metre towards eastern side

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.
- (3) Benefit of tradable FAR, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies;

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

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
 - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
 - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid Change of land use permission and located in the zones other than conforming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned.
 - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and.
 - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X. Discontinuance of non-conforming uses:-

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have 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 fifty 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 clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

XI Development to conform to sector plan and zoning plan:-

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

XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan:-

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

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

XIII. Minimum size of plots for various types of buildings:-

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

Serial number	Land Use	Size			
i.	Residential plot	50 meters	Square	59.8 yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 meters	Square	41.86 yard	376.74 square feet

Serial number	Land Use	Size		
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

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

XIV. Site coverage/ height and bulk of building under various types of buildings:-

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

XV. Building lines in front side and rear of building:-

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

XVI. Architectural control:-

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

XVII. Relaxation in agricultural zone:-

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

- 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 development is prior to the material date and the colonizer later secures permission for this purpose as per rules.
- for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

Provided that:

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

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

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

XVIII. Density:-

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

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

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

(i) **Site coverage:**

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

(ii) **Set back:** Minimum 15 metres set back at front and 6 metres on all other sides shall be mandatory.(iii) **Approach road:** 6 Karam (33 ft.) wide revenue rasta or self made rasta donated to gram panchayat/local authority.

(iv) The other governing parameters for eco-friendly farmhouses will be as per Department's policy dated 17.09.2021 as amended from time to time

XX. Provision of information technology units and cyber parks/ cyber cities:-(i) **Location**

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only;
- Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting 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:-**

Parking will be as per the provisions of the Haryana Building Code, 2017 as amended from time to time.

II. **Other Activities:-**

- 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;
- 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.
- No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- 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.

XXI Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo, dated the 10th March, 2015 and as amended from time to time.

XXII Safety against seismic hazards:-

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

XXIII Brick kilns in controlled areas:-

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

XXIV Relaxation of development plan:-

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

Appendix A
Classification of land uses

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway Yards, railway station and sidings
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage
	450		Telephone Exchanges, Telegraph offices etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
600		Public and semi public	
	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
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemetreies, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
800		Agricultural land	
	810		Market garden
	820		Orchards and nurseries
	830		Land under staple crops
	840		Grazing and land pastures
	850		Forest land
	860		Marshy land
	870		Barren land
	880		Land under water
	890		Dairy farming
900		Special Zone	Hotel, Dhaba, Motel & Restaurant
1000		Natural Conservation Zone	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational Activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.
1100		Mixed Land use	Residential, Industrial & public & semi public activities

Appendix B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government vis-a-vis potential of zone 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 and restaurants, Dhaba,.
- (ix) Local service industries.

- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

II Commercial zone

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

III Industrial zone

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

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

3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

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

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	100 %
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	100 %
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	100 %
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	100 %

- (xiv) Industrial Colony as per policy issued vide ACS, T and CP, Haryana memo no. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP, dated 01.10.2015 and as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

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

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

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

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

IV Transport and communication zone

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Communication Towers.
- (xii) Weighing Bridge.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

V Public utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

VI Public and semi public uses zone

- (i) Government offices , Government Administration centres, 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 noncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

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

- (viii) Fuel Stations
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

VII Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use which the Government may in public interest decide.

VII Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government, or -State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/ rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xx) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. meters	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	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 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 Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

- (xxi) Banquet Hall as per the following norms:-

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters. 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 norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI

Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower 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.

- (xxii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers
- (xxiii) Communication Towers.
- (xxiv) 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.
- (xxv) Weighing Bridge.
- (xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

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

Note: * The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

- (xxvii) Educational Institutions (The parameters of educational institutions shall be as defined in the policy dated 26.06.2020 and as amended upto date)
- (xxiii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

IX Special Zone

Hotel, Dhaba, Motel, Restaurant and other uses, ancillary to the main uses

X Natural Conservation zone

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisciculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional Recreational Activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority

XI Mixed Land Use

Residential, Industrial and Public & Semi Public uses

XII Uses strictly prohibited

Storage 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
- (xv) Web-site Services.

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

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

