



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 130-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, AUGUST 2, 2019 (SRAVANA 11, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 2 अगस्त, 2019

संख्या. सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/एफ०डी०पी०/बेरी-2031/1524.- हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी०सी०पी०(एन.सी.आर.)/आर.डी.डी.पी./बेरी-2031/3386, दिनांक 21 दिसम्बर, 2018 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू तथा अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित नगरपालिका समिति बेरी, जिला झज्जर के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र बेरी के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना, बेरी ड्राईंग संख्या डी० टी० पी० (जे.एच.) 332/09, दिनांक 20 जुलाई, 2009 तथा प्रथम अक्टूबर, 2010 (हरियाणा राजपत्र दिनांक 02 जनवरी, 2014 में अधिसूचित डी.डी.पी. बेरी-2031 ए.डी. के साथ पहले ही प्रकाशित)
- अन्तिम विकास योजना 2031 ए.डी. बेरी, ड्राईंग संख्या डी.डी.पी. (जे.एच.) 591/2019, दिनांक 08 अप्रैल, 2019

अनुबन्ध-‘क’

अन्तिम विकास योजना, 2031 ए.डी., बेरी पर व्याख्यात्मक नोट

परिचय:

(i) पृष्ठभूमि :

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

बेरी झज्जर जिले की सबसे पुरानी नगर समितियों में से एक है। नगर पालिका समिति का गठन पंजाब नगर पालिका अधिनियम, 1884 के अधीन 1886 में किया गया था। बेरी नगरपालिका शहर की 1981 में 14067 की लघु जनसंख्या थी तथा

(2498)

अब 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी की जनसंख्या 15,934 है। आगे, वर्ष 2010 में जिला झज्जर का उपमण्डल मुख्यालय के गठन के कारण यह मुख्य सेवा केन्द्र है। बेरी शहर में उप मण्डल अधिकारी (नागरिक) कार्यालय, तहसील कार्यालय, तथा न्यायिक अदालत की स्थापना भी की गई। योजनाबद्ध तरीके से नियमित शहरी विकास करने के दृष्टिगत हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन सी आर)(जे.एच)/बेरी/सी.ए./2009/180, दिनांक 03.02.2009 द्वारा विद्यमान बेरी शहर के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया।

(ii) आर्थिक अभिलक्षण :

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

(iii) अवस्थिति तथा क्षेत्रीय परिवेश:

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

संयोजकता:

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

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

(iv) भौगोलिक स्थिति तथा जलवायु:

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

(v) अवसंरचना की उपलब्धता:

(क) भौतिक अवसंरचना—:

(i) जल आपूर्ति— प्रारम्भ में बेरी नगरपालिका समिति ने अप्रैल 1993 तक जल की आपूर्ति की जब हरियाणा सरकार ने इन कार्यों को जन स्वास्थ्य अभियान्त्रिकी विभाग एक राज्य स्तरीय एजेंसी को स्थानान्तरण कर दिया। वर्तमान में शहर में जल आपूर्ति के मामले में उपयुक्त उपयोगिता है। गोच्छी सड़क पर जल घर विद्यमान है। वर्ष 2031 ए.डी. तक, 28000 व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए, घरेलू प्रयोजनों के लिए, पीने के पानी की कुल मांग 12.6 एम एल डी आँकी गई है। बेरी की जल आपूर्ति प्रणाली की मुख्य विशेषताएं निम्न प्रकार हैं:

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

अन्तर्ग्राही बिन्दु से जल गुरुत्वाकर्षण प्रवाह द्वारा स्टोरेज टैंको तक आता है। पीने के पानी की आपूर्ति के लिए शहर में एक जलघर है शहर में नहर आधारित जल आपूर्ति प्रारम्भ की गई है, चूंकि शहर नीचा है और यहां बाढ़ की आशंका बनी रहती है।

(ii) मल जल निकास तथा जल निकास: शहर में कोई मल जल निकास प्रणाली नहीं है। गन्दा पानी खुले नालों में छोड़ा जाता है।

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

(vi) समाजिक-आर्थिक अभिलक्षण:

बेरी शहर की पृष्ठभूमि में मुख्य रूप से कृषि अर्थव्यवस्था का ही प्रभुत्व है। यह एक सेवा केन्द्र के रूप में कार्य करता है। यह सेवा केन्द्र एक छोटा शहर होते हुए भी ग्रामीण पृष्ठभूमि से जुड़ा है जो मुख्य आवश्यक कृषि वस्तुओं का वितरण करने का एक कृषि सेवा केन्द्र के रूप में कार्य कर रहा है तथा जहां वेयरहाउस, विपणन प्रक्रिया तथा भण्डारण सुविधाओं की सेवाएं

है। यद्यपि यह शहरीकरण की ओर अग्रसर है फिर भी अधिकांश घरों में पशुओं का पालन करने के कारण अधिकांश निवासियों के रहने का तरीका तथा व्यवहार ग्रामीणों जैसा है।

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

(vii) जनसांख्यिकी लक्षण तथा जनसंख्या अनुमान:

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी शहर की कुल आबादी 15934 है। शहर की दशकवार जनसंख्या वृद्धि दर का विवरण निम्नानुसार है:

तालिका -1: दशकवार जनसंख्या

जनगणना वर्ष	जनसंख्या	दशकवार विकास दर (प्रतिशत में)
1961	10,895	—
1971	12,674	16.32
1981	14,067	11.00
1991	15,205	8.00
2001	16,162	6.29
2011	15,934	(-)-1.41
2021*	19,041	19.5
2031*	27,982 अर्थात् (28,000)	46.96

नोट: प्रक्षेपित जनसंख्या को निर्दिष्ट करता है।

प्रक्षेपित जनसंख्या :

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

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार बेरी शहर की जनसंख्या विद्यमान निर्मित क्षेत्र 243.00 हेक्टेयर के साथ 15934 है। शहर में स्थापित विद्यमान शुगर मिल, शहर का ग्रामीण औद्योगिक आधार और औद्योगिक तथा वाणिज्य गतिविधियों के बढ़ने के साथ साथ कृषि वर्ग, स्वभाविक विकास रुझान और प्रेरित विकास बढ़ने के कारण शहर की जनसंख्या में महत्वपूर्ण वृद्धि का अनुभव होगा। शहर की जनसंख्या के सम्पूर्ण विकास तथा प्रबल वृद्धि को बढ़ावा देने में मुख्य महत्वपूर्ण घटक शहर के पड़ोस में कारगो हवाई अड्डे का प्रस्ताव भी है। उपरोक्त को देखते हुए शहर की अनुमानित जनसंख्या निम्न प्रकार होगी:-

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर प्रतिशत (%)
2011*	15,934	(-)-1.41 (%)
2021	19,041	19.5 (%) प्रक्षेपित
2031	27,982 अर्थात् (28,000)	46.96 (%) प्रक्षेपित

नोट: * जनगणना 2011 के अनुसार

(viii) विद्यमान परिवहन नेटवर्क

- विद्यमान प्रमुख जिला सड़क संख्या 122
- नजदीकी गांवों से जुड़ी हुई विद्यमान सड़कें।

(ix) नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:

बेरी में 'बी' श्रेणी की नगर पालिका सहित उपमण्डल मुख्यालय होते हुए बड़ी क्षमता है। इसने पिछले दो दशकों के दौरान राजनैतिक महत्त्व अर्जित किया। शहर का केवल राजनैतिक फैलाव ही नहीं, बल्कि क्षेत्र की सामाजिक, सांस्कृतिक गतिविधियों में अग्रणी बन चुका है। एक योजनाबद्ध तरीके से शहरी विकास को विनियमित करने के दृष्टिगत, हरियाणा सरकार द्वारा विद्यमान बेरी शहर के चारों ओर 1963 का पंजाब अधिनियम 41 की धारा 5 की उपधारा (4) के अधीन हरियाणा राजपत्र

में प्रकाशित हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) जे.एच./बेरी/सी.ए./2009/180, दिनांक 03.02.2009 द्वारा नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया जा चुका है।

(x) प्रस्तावनाएं :

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

अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी-2013, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी - 2016 तथा दीन दयाल जन आवास योजना 2016 के कारण, बेरी के अन्तिम विकास योजना 2031 ए.डी. को, 2031 ए.डी. तक 28,000 व्यक्तियों की अनुमानित जनसंख्या पर विचार करते हुए 75.88 पी.पी.एच. के सकल शहर घनत्व के साथ डिजाइन किया गया है।

भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं:

शहर की नगरपालिका सीमा के भीतर प्रस्तावना एकीकृत तथा संयोजित विकास के लिए दर्शाई गई है। 2031 ए.डी. तक प्रमुख भूमि उपयोग के विस्तार की प्रस्तावना नीचे दी गई है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	प्रतिशतता
1.	रिहायशी	42.00	33.34
2.	वाणिज्यिक	9.00	7.14
3.	औद्योगिक	9.00	7.14
4.	परिवहन तथा संचार	9.00	7.14
5.	जन उपयोगिताएं	16.00	12.70
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग	16.00	12.70
7.	खुले स्थान (हरित पट्टियों सहित)	25.00	19.84
	कुल	126.00	100

कुल शहरीकरण क्षेत्र 126.00 हेक्टेयर

विद्यमान निर्मित क्षेत्र 243.00 हेक्टेयर

कुल योग 369.00 हेक्टेयर

प्राकृतिक संरक्षण जोन (एन.सी.जैड)/आरक्षित पॉकेट/ अनिर्धारित पॉकेट और जल निकाय का विवरण			
क्रम संख्या	क्षेत्र का नाम	प्राकृतिक संरक्षण जोन (एन.सी.जैड)/ आरक्षित पॉकेट/ अनिर्धारित पॉकेट *	जल निकाय
1	विद्यमान शहर	32.27 हेक्टेयर	5.67 हेक्टेयर
2	शहरीकरण जोन	शून्य	शून्य
3	कृषि जोन	50.62 हेक्टेयर	3.24 हेक्टेयर

*(प्राकृतिक संरक्षण जोन/ आरक्षित पॉकेट/ अनिर्धारित पॉकेट, स्थल सत्यापन की अंतिम रिपोर्ट के अनुसार परिवर्तन के अधधीन हैं।)

(xi) भूमि उपयोगों का विवरण:-

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

(क) रिहायशी:-

वर्तमान में पुराना शहर बहुत अतिप्रजन है। रिहायशी उपयोग के अधीन कुल क्षेत्र जिसमें सहायक तथा संबद्ध सुविधाएं जैसे विद्यालय, खरीदारी केन्द्र, सामुदायिक सुविधाएं इत्यादि भी शामिल हैं, के लिए रिहायशी उपयोग के अधीन कुल क्षेत्र 42 हेक्टेयर प्रस्तावित है, जो अतिरिक्त जनसंख्या के साथ-साथ विद्यमान शहर को विखरा करने का ध्यान रखेगा। 8.40 हेक्टेयर भूमि 900 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर घनत्व के साथ सैक्टर-1 में आर्थिक कमजोर वर्ग आवासों के लिए निर्धारित की गई है। रिहायशी सैक्टर-1 को वर्तमान वृद्धि रीति को ध्यान में रखते हुए झज्जर-महम मार्ग के पूर्वी तरफ प्रस्तावित किया गया है। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी भी रिहायशी सैक्टर में लागू होगी। विकास योजना में प्रस्तावित रिहायशी क्षेत्र का कुछ भाग मिश्रित भूमि उपयोग रीति में स्थल पर किया जा चुका है।

विकास योजना में घनत्व को बढ़ाने के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किये गये हैं:-

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

(ख) वाणिज्यिक:-

शहर का विद्यमान वाणिज्यिक क्षेत्र लगभग 30 हेक्टेयर है। विद्यमान कमियों को ध्यान में रखते हुए तथा शहर को भविष्य में जरूरत हेतु सैक्टर 1 पार्ट में वाणिज्यिक उद्देश्य के लिए 9.0 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है (झज्जर-महम सड़क के साथ 150 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी प्रस्तावित की गई है)। विद्यमान अनाज मण्डी को विकास योजना में सैक्टर 1 बी. में समायोजित कर दिया है। प्रत्येक सैक्टर की स्थानीय वाणिज्यिक जरूरतों को स्थानीय शॉपिंग केन्द्र विकसित करते हुए उन्हीं सैक्टरों में पूरा किया जायेगा।

(ग) औद्योगिक:-

शहर में औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत लगभग विद्यमान क्षेत्र 1.0 हेक्टेयर है। अवस्थिति, हवा की दिशा, उपलब्ध अवसंरचना स्थालाकृति तथा जल निकासी को ध्यान रखते हुए लगभग 9.0 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक प्रयोजन के लिए लगभग 675 मजदूरों (75 मजदूर प्रति हेक्टेयर की दर से) को रोजगार उपलब्ध कराने के औद्योगिक प्रयोजन लिए आरक्षित किया गया है यह क्षेत्र सैक्टर 1 ए में ईयरमार्कड है। औद्योगिक सैक्टर को झज्जर की तरफ झज्जर-महम-मार्ग के पूर्व की ओर प्रस्तावित किया गया है।

(घ) परिवहन तथा संचार:-

परिवहन तथा संचार प्रयोजन हेतु 9.0 हेक्टेयर का क्षेत्र ईयरमार्क किया गया है। भविष्य में यातायात फैलाव का ध्यान रखते हुए झज्जर की तरफ सैक्टर-1 बी. में प्रस्तावित बस स्टैंड को तबदील किया जाएगा। जो शहर की भीड़-भाड़ को कम करने में सहायक होगा। वर्तमान झज्जर-महम सड़क को दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी रखते हुए 60 मीटर चौड़ा करना प्रस्तावित किया गया है। 2014 में अधिसूचित डी.डी.पी.-2031 ए.डी. में पहले ही प्रस्तावित 75 मीटर बाई-पास रोड का नाम बदल कर परिधीय रोड कर दिया गया है। जोकि शहर से गुजरने वाले भारी यातायात को दूसरी तरफ बदलने के लिए प्रस्तावित किया गया है। शहर की अपेक्षाओं के प्रबन्ध हेतु परिवहन नगर उपलब्ध कराने के लिए झज्जर की तरफ झज्जर-महम मार्ग पर सैक्टर-1बी में मुख्य परिवहन तथा संचार क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है।

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

क्र० संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	सड़क का नाम	भूमि आरक्षण
1	वी.-1	झज्जर- बेरी-महम सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ विद्यमान सड़क को 60 मीटर चौड़ा किया जाना है।
2	वी.-1(ए)	परिधीय सड़क	75 मीटर चौड़ा मार्ग
3	वी.-2	सैक्टरों को विभाजित करने वाली सड़क	45 मीटर चौड़ा मार्ग
4	वी.-2 (ए)	मौजूदा कस्बे बेरी को गाँव काबुलपुर रोड, बेरी से गाँव गोच्छी तक जोड़ने वाली मौजूदा सड़कें 75 मीटर चौड़ी परिधीय सड़क का प्रस्ताव रखती हैं।	मौजूदा सड़क को 30 मीटर तक चौड़ा किया जाएगा

(च) जन उपयोगिताएं:-

भविष्य में शहर की मांग को पूरा करने के लिए विद्यमान सफाई तथा जल आपूर्ति प्रयाप्त मात्रा में नहीं है। शहर के उत्तर की तरफ बेरी-गोच्छी मार्ग पर एक नया जलघर प्रस्तावित किया गया है। 16 हेक्टेयर का क्षेत्र जन उपयोगिता प्रयोजन के लिए ईयरमार्क किया गया है। 3 हेक्टेयर जलघर स्थल सैक्टर-1 में बाईपास के साथ प्रस्तावित किया गया है, 2 हेक्टेयर मापन वाला एक बिजली संयंत्र उपघर महम-झज्जर रोड पर प्रस्तावित किया गया है, शहरी क्षेत्र से बाहर बेरी- दुबलधन मार्ग पर लगभग 6.75 हेक्टेयर क्षेत्र डिस्पोसल कार्य तथा 4.25 हेक्टेयर क्षेत्र बहिःस्त्राव शोधन के लिए संयंत्र प्रस्तावित किया गया है। बरसात के मौसम में बाढ़ को चैक करने के लिए बेरी शहर के पश्चिम की ओर पहले से ही एक नाला विद्यमान है।

(छ) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:-

सैक्टर-1 बी. पार्ट में सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग के लिए 16 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है। प्रस्तावित योजना में विद्यमान तहसील तथा उपमण्डल न्यायिक कार्यालय को सैक्टर 1 बी में समायोजित किया गया है।

(ज) खुले स्थान :

यहां पर मन्दिर के साथ एक खुला स्थान है जहां पर पशु मेले का आयोजन किया जाता है। कुछ क्षेत्र शहर के चारों तरफ बड़े तालाबों/जोहड़ों से घिरा हुआ है। यहां पर कोई नगर पार्क तथा क्रीड़ा स्थल नहीं है। इसलिए 25 हेक्टेयर भूमि

खुले स्थान के लिए प्रस्तावित की गई है। 8.0 हेक्टेयर भूमि क्रीड़ा स्थल के लिए और 9.0 हेक्टेयर भूमि टाउन पार्क प्रयोजन के लिए आरक्षित है। एक अन्य नगर पालिका सीमा के बाहर की ओर सेक्टर-1 में प्रस्तावित है। वी 1 (ए) सड़क के साथ-साथ 30 मीटर हरित पट्टी का प्रावधान किया गया है जो रिहायशी तथा औद्योगिक क्षेत्र के बीच प्रतिरोधक का काम करेगी। एक शमशान घाट पहले से ही नगर में विद्यमान है।

(झ) कृषि अंचल:-

नियन्त्रित क्षेत्र का बाकी क्षेत्र अर्थात् शहरी क्षेत्र के सिवाय नियन्त्रित क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में निर्दिष्ट किया गया है। यह अंचल इस क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन निर्माण जैसे विद्यमान गांव के विस्तार आबादी देह के निकट यदि कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार की अन्य अनुषंगी तथा संबंध आवश्यक सुविधाओं के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन किया गया है।

(य) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट:-

प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड) को पर्यावरण के संवेदशील क्षेत्र के रूप में पहचाना जाता है। इस क्षेत्र में 2021 ए.डी. की क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण तथा क्षेत्रीय मनोरंजक क्रियाएं निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। एन.सी.जैड की पहचान करने के लिए स्थल सत्यापन किया जा रहा है और इसके अंतिम निर्धारण के बाद योजना में दिए गए प्रस्तावों के बावजूद यदि किसी भी स्थल को एन.सी. जैड के रूप में चिह्नित किया जाता है तो उस क्षेत्र पर एन.सी.जैड के प्रावधान लागू होंगे। स्थल सत्यापन को अंतिम रूप देने तक एन.सी.जैड क्षेत्र को आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट के रूप में दर्शाया गया है।

अंचल विनियम :

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 संबंध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों 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 करते हुए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्यौरों के अनुसार होगा।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम :

ड्राईंग संख्या डी०टी०पी० (जेएच) 591/2019, दिनांक 08-04-2019 में दर्शाए अनुसार बेरी के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि उपयोग तथा विकास शासित करना।

I. सामान्य :

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

II. परिभाषाएँ :

इन विनियमों में,-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन सहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन सहिता 2017;
- (ग) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम ;
- (घ) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या - डी०टी०पी०(जेएच) 591/2019, दिनांक 08-04-2019.
- (ङ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

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

प्लॉट क्षेत्र

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

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

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

- (च) **“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;
- (छ) **“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;
- (ज) **“हल्के उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (झ) **“स्थानीय सेवा उद्योग”** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ञ) **“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;
- (ट) **“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;
- (ठ) **“भारी उद्योग”** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) **“घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग”** से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ढ) **“वास्तविक तिथि”** से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

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

- (ण) 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;
- (त) **“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;
- (थ) **“नियमों”** से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965; तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) के अधीन बनाये गये नियम;
- (द) **“सैक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता”**, **“नगर नियोजन स्कीम सघनता”** से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;

- (ध) "सैक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र" अथवा "नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र" से अभिप्राय है, विकास योजना में जो ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" "कालोनी क्षेत्र" तथा "नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र की ड्राईंग में तथा अनुमोदित अभिन्यास योजना पर दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी/नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) औद्योगिक स्कीम/सैक्टर/स्कीम से भिन्न, नगर नियोजन स्कीम कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि, नगर नियोजन स्कीम, कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (3) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
- (4) 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;
- (न) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर", "स्कीम" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका, 1973 (1973 का 24) में उन्हें दिया गया है;
- (फ) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर :-
 - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी :

- (1) फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बंधनों से शासित होगा;
- (2) "फार्म शैड" "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों", के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बंधनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) "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।
- (भ) "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;
- (म) "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 ;
- (य) "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 क) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;

- (य ख) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य घ) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य ङ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य च) "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 इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य छ) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (य ज) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों में उन्हें दिया गया है।

III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

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

IV सैक्टरों में विभाजन :

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

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग :

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

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर :

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

VII सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर

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 निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्र० सं०	प्रकार	मार्गों के नाम	आरक्षित भूमि
1	वी.-1	झज्जर- बेरी-महम मार्ग	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ विद्यमान सड़क को 60 मीटर चौड़ा किया जाना है।
2	वी.-1(ए)	परिधीय मार्ग	75 मीटर चौड़ा मार्ग
3	वी.-2	सैक्टरों को विभाजित करने वाली मार्ग	45 मीटर चौड़ा मार्ग
4	वी.-2 (ए)	विद्यमान बेरी - काबुलपुर तथा बेरी-गोछी सड़क 75 चौड़ी परिधीय सड़क होने का प्रस्ताव है।	मौजूदा सड़क चौड़ाई को 30 मीटर चौड़ा किया जाना है।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा गैर-सरकारी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सैक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी यदि कोई हो के अधीन पड़ने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लाटएबल/आच्छादित क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जाएगा। लेकिन सैक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क /साईबर सिटी की दशा में, स्थल क्षेत्र या हरित पट्टी तथा सैक्टर सड़क में आने वाले क्षेत्र, इसमें से जो भी कम हो, के कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ अनुमत होगा।
- (4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता।”;

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 बहिस्त्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे: तथा
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे अननुरूप उपयोग चलते रहने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी :
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

X अननुरूप उपयोग बन्द करना :

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के 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 सैक्टर 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, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिससे भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

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

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

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

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के 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
(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
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर

- (2) रिहायशी और 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 जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

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

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

XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित अनुसार 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 कि 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 को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है;
 - भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों, जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।
- व्याख्या:—** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द क्रय से अभिप्राय है; विभिन्न प्रयोजनों इत्यादि हेतु ऐसी अवधि, जो सरकार, द्वारा विनिर्दिष्ट की जाए, के लिए पूर्ण स्वामित्व अधिकारी/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

XVIII सघनता :

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

XIX कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था :

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:—

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लैन अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अर्न्तगत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में पड़ने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबंधित पट्टी के अर्न्तगत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	(3 एकड़) तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	(4 एकड़) तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) **दूरी :** कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क :

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना:— तहखाना भूतल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा तथा उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुमत किए जाएंगे।**(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :**

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अधधीन दी जायेगी।

(vii) सेवार्ये—जल आपूर्ति तथा जल निकास :

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायाबानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जाएगी तथा फार्म के शर्ष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंट्रीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।**(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्याधिक शोषित अथवा संकटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जाएगा :**

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

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

(क) सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्ही विनिर्माण इकाईयां को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(ग) साईबर शहरों — ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जायेगी।

(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 संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के प्रावधानों के अनुसार होगी।

(II) अन्य क्रियाकलाप

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

(III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझें।

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 जायेगी।

XXII विकास योजना में ढील :

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

XXIII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 18933:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता VIII की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIV नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :

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

परिशिष्ट क**भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

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

320	हल्के उद्योग
330	व्यापक उद्योग
400	परिवहन तथा संचार
420	सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैस
450	दूरभाष केन्द्र आदि
460	प्रसारण केन्द्र
470	दूरदर्शन केन्द्र
500	जनउपयोगितायें
510	जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
520	जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है
530	विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
540	गैस संस्थापना और गैस कार्य
550	ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600	सरकारी और अर्धसरकारी
610	सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
620	शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
630	चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
640	मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
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
890	डेयरी फार्मिंग
1000	प्राकृतिक संरक्षण
	जोन/ आरक्षित
	पॉकेट/अनिर्धारित
	पॉकेट
	कृषि तथा बागवानी
	मत्स्य पालन
	वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
	सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियों, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी / मापदण्डों तथा सैक्टर / कॉलोनी / स्कीम योजना में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी :

I. रिहायशी अंचल :

- आवासीय
- सामाजिक सामुदायिक, धार्मिक और आमोद-प्रमोद भवन
- जन उपयोगिता भवन
- शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों

- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें ढाबा और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टॉप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

II. वाणिज्यिक अंचल :

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान शामिल हैं।
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि।
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टॉप, टैक्सी, तांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जो 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 ओटो/रिक्शा स्टैंड
 (ix) जन-उपयोगिता सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रेस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जो सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अधीन निम्नलिखित हैं:-

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 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमी०	2000 वर्गमी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत वाणिज्यिक	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी अद्यतन यथा 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, वैट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
 (xvii) धर्म कांटा
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादान	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 प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	बिक्री / प्रदर्शन केन्द्र—सह—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 रोड	18 मीटर

टिप्पणी: —

- वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार पर वाणिज्यिक दरों पर उद्ग्रहित 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 दिशा में ही विचार किया जाएगा।

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

IV. परिवहन तथा संचार अंचल :

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- दूरभाष केन्द्र
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरियां
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- रसद केन्द्रों/ कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- धर्म कांटा
- संचार टावर
- सेक्टर के कुल क्षेत्र के अधिकतम 5 प्रतिशत सीमा तक भाण्डागार
- मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

V. जन उपयोगितायें :-

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

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल :

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना

- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) संचार टावर
- (vii) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

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

VII. खुले स्थान :

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी तथा अन्य मनोरंजनात्मक सम्बन्धी 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 लाईनें, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहुउपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

IX. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अध्याधीन 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 प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा

- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली 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, खादानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय ऊर्जा शक्ति संयंत्र/उपकेन्द्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उद्योग योजना/लघु औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो; के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की हरी और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस भात के अध्याधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानेमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कें, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहरी क्षेत्रों में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल, रिसॉर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क निम्नानुसार:-

कम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम आच्छादित भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत

2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं के साथ मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

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

(xxii)

बैंक्विट हाल :

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक 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

नोट:- नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्वेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय-समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

(xxiii)

माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv)

संचार टावर

(xxv)

सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु परियोजनाओं से संबन्धित अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण, कनक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xxvi)

सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम आच्छादन भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	प्रदर्शन केन्द्र-सह-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 पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्ग्रहित 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।

(xxvii) धर्म कांटा

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

X. प्राकृतिक संरक्षण अंचल/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट

- कृषि तथा बागवानी
- मत्स्य पालन
- वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- सक्षम अधिकारी की अनुमति से क्षेत्र का अधिकतम 0.5 प्रतिशत बिना निर्माण सहित क्षेत्र मनोरंजन गतिविधियां।

परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणियाँ

(क) कम्प्यूटर डिवाइस के अन्तर्गत :

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

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.
आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी

- सैन्ट्रल प्रोसैसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
 प्रोसैसर का प्रोसैसर / प्रोसैसर पावर मोडयूल / अपग्रेड
- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**
 हार्ड डिस्क 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.
 ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**
 की बोर्ड
 मोनीटर
 माऊस
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजेट
 डेस्कजेट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद सहित:**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसमिस्सिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाई
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपसाधन :**
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाईबर केबल
 कोपर केबल

केबल्स
कनैक्टर्स, टर्मिनल ब्लाक
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से

(ज) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**

सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क
फलोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजेट कारटेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस को लगाने वाली इंक

(ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट्स :**

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स / आई.सी.एस.
डायोड्स / थाईरिस्टर्स / एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचिस (आन / आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लगस / सोकेट्स / रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माईक्रोफोन्स / स्पीकर्स
फ्यूजिस

(ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स. / ई.पी.ए.बी.एक्स. / आर.ए.एक्स. / एम.ए.एक्स. टैलीफोन
एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स / म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन
इत्यादि
वी.एस.ए.टीज.

वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट'

वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप
बक्से सहित

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

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

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

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

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

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

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

अपूर्व कुमार सिंह,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

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

Notification

The 2nd August, 2019

No. CCP (NCR)/FDP/Beri-2031/1524.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/RDDP/Beri-2031/3386, dated the 21st December, 2018, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2031 A.D. for controlled area Beri around Municipal Committee Beri, District Jhajjar alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B, applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

DRAWINGS

1. Existing land use plan, Beri drawing no. DTP (JH) 332/2009, dated the 20th July, 2009 and the 1st October, 2010 (already published with DDP-2031AD notified in Haryana Government Gazette dated the 2nd January, 2014).
2. Final Development Plan - 2031 AD, Beri Drawing No. DTP (JH) 591/2019, dated the 8th April, 2019.

ANNEXURE-A

EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN- 2031AD, BERI.

(i) Background:-

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

Beri is one of the oldest Municipal Committees of Jhajjar District. The Municipal Committee was constituted in 1886 under the Punjab Municipal Act, 1884. Beri Municipal Town had a small population of 14,067 in 1981 and now as per 2011 Census the Population of Beri is 15,934. Further, it is an important service centre owing to the formation of a sub divisional Head Quarter of Jhajjar District in the year 2010. SDO (Civil) office, Tehsil office and a Judicial Court has also been established in Beri town. With a view to regularize urban development in a planned manner, the Haryana Govt. had declared Controlled area around existing town of Beri *vide* Haryana Government Notification No. CCP (NCR)/JH/BERI/CA/2009/180, dated 03.02.2009.

(ii) Economic Characteristics:

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

(iii) Location and Regional Setting:

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

Connectivity:

By Air : Delhi (55 KM) nearest Airport
 By Road : Rohtak (20 Km), Hisar (95 Km), Bhiwani (35 Km)
 By Rail : Jhajjar (12 Km) nearest Railway Station.

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

(iv) Physiography and Climate:-

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

(v) Availability of infrastructure:**(a) Physical Infrastructure:**

- (i) **Water Supply:** Beri Municipal Committee initially owned the water supply till April, 1993 when Government of Haryana transferred these functions to Public Health Engineering Department (PHED) a state level agency. Presently the town has adequate utility in terms of water supply. There is an existing water works on Gochhi road. The gross drinking water requirement for domestic purposes for the year 2031 AD for a population of 28000 works out to 12.60 MLD. The salient features of water supply system of Beri are as follows:-

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

Distance from Source of Water : 1.5 Km

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

- (ii) **Sewerage and Drainage:** The town has no sewerage system. The waste water is drained through open drain.

(b) Social Infrastructure:

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

(vi) Socio – Economic Characteristics:

The hinter land of Beri town is primarily dominated by agricultural economy. It acts as a service centre. The service centre of this small town having linkages with immediate rural hinter land caters as agro-service centre for the collection and distribution of agricultural goods and services with processing, marketing, ware housing and storage facilities. Although the town is moving towards urbanization, yet behavior and living style of most of the residents give a rural look with rearing of animals in almost every household.

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

(vii) Demographic character and Population Projection:

Beri town had a total population of 15934 as per Census 2011. The decade wise population growth rate of the town is as under:-

Table-1: Decades wise Population

Census year	Population	Decadal Growth Rate (%)
1961	10,895	--
1971	12,674	16.32
1981	14,067	11.00
1991	15,205	8.00
2001	16,162	6.29
2011	15,934	(-)1.41
2021*	19,041	19.5
2031*	27,982 say 28,000	46.96

Note: * denotes projected population.

Projected Population:

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

The population of Beri town as per 2011 census is 15,934 with an existing built-up area of 243.00 hectares. Keeping in view the existing established sugar mill, rural industrial base of the town and increase in industrial & commercial activities coupled with increase in agricultural surplus, natural growth trend and induced development, the town will experience a considerable increase in the population. Also the most important factor to boost the overall

development & drastic increase in population of the town is proposal of Cargo Airport in the vicinity of the town. In view of the above the town will achieve projected population as follows:-

Year	Population	% Growth
2011*	15,934	(-) 1.41 %.
2021	19,041	19.5 % Projected
2031	27,982 say 28000	46.96 % Projected

Note: * As per 2011 census.

(viii) Existing Transportation Network:-

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

(ix) Need for the declaration of controlled Area:

Beri being sub divisional headquarter with 'B' class municipality has a great potential. It has acquired political importance during last two decades. The town is not only spearheaded politically, but also has been in for front in social and cultural activities of the region. With a view to regulate urban development in a planned manner, Haryana Government has declared controlled area around the existing town of Beri vide Haryana Government notification No. CCP (NCR)/JH/BERI/CA/2009/180 published in Haryana Government Gazette, dated 03.02.2009 under section 5(4) of (Punjab Act 41 of 1963).

(x) PROPOSALS:

With coming up of the Kundli- Manesar- Palwal (KMP) Expressway in the vicinity (approximately 20 Kilometers away) towards east to this town and the setting up of Industrial model Township, Indian Institute of Management, Institute of Hotel Management, Indian Institute of fashion Technology at Rohtak, the demand of land in this town has increased. Beri town is emerging as an important service centre for the rural hinterland as is evident from its agro based activities.

Due to the Affordable Group Housing Policy 2013, New Integrated Licensing Policy – 2016 and Deen Dayal Jan Awas Yojna –2016, the Final Development Plan -2031AD, Beri has been designed with a gross town density of 75.88 PPH envisaging a projected population of 28,000 persons by 2031 AD.

Land use proposals:

The proposal within the municipal limits has been shown for integrated and coordinated development of the town. The extent of major land use proposals upto 2031 AD, are given below:-

Serial number	Land use	Total Area in Hectare	Percentage
1	Residential	42.00	33.34
2	Commercial	9.00	7.14
3	Industrial	9.00	7.14
4	Transport & Communication	9.00	7.14
5	Public Utility	16.00	12.70
6	Public & Semi Public uses	16.00	12.70
7	Open spaces (including Green Belt)	25.00	19.84
Total		126.00	100

Total Urbanisable Area 126.00 Hectares

Existing Built Up Area 243.00 Hectares

Grand Total 369.00 Hectares

Detail of Natural Conservation Zone / Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket/Water Body			
Serial number	Name of Area	Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket*	Water Body
1	Existing Town	32.27 Hect.	5.67 Hect.
2	Urbanisable Zone	Nil	Nil
3	Agriculture Zone	50.62 Hect.	3.24 Hect.

*(Natural Conservation Zone Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket is subject to change as per the final report).

(XI) Description of Land Uses Proposal:

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

A) Residential:

At present the old town is very congested. The total area under the residential use inclusive of ancillary and allied facilities like schools, shopping centres, community facilities etc. has been proposed 42.0 hectares which will take care of decongesting the existing town as well as accommodating the additional population. The residential area has been proposed as sector 1 on eastern side Jhajjar- Meham Road keeping in view the present trend of growth. An area of 8.40 hectares has been earmarked for EWS housing in Sector-1 with a density of 900 PPH. The residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector. Some part of the residential area proposed in the development plan already stands constructed at site in mixed land use manner.

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

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

B) Commercial:

The existing commercial area of the town is approximately 30 hectare. Keeping in view the existing deficiencies and future need of the town 9.0 hectares of land has been reserved for commercial purpose in sector 1 Part (150 mtr. wide commercial belt has been proposed along Jhajjar-Meham Road). The existing grain market has been retained in the development plan in sector 1B. The local commercial need of each sector would be accomplished within that sector by developing local shopping centers.

C) Industrial:

The existing area under industrial use within the town is approximately 1 hectare. Keeping in view the location, wind direction, available infrastructure, topography and drainage an area of 9.0 hectares has been reserved for industrial purpose for providing employment to approximately 675 workers (at the rate of 75 workers per hectare). This area has been earmarked in sector 1A. The industrial sector is proposed on the eastern side of Jhajjar-Meham Road towards Jhajjar.

D) Transport and Communication:

An area of 9.0 hectares has been earmarked for transport and communication purpose .Keeping in view the future traffic volume, the Bus stand is proposed to be shifted in Sector-1B towards Jhajjar which will help in decongestion of the town. The existing Jhajjar-Meham road is proposed to be widened to 60 meter with 30 meter green belt on both sides. Already proposed Bye-pass road in DDP-2031AD notified in 2014 has now been renamed as peripheral road with a width 75 meter for diversion of heavy traffic passing through the town. The major transport and communication zone has been proposed in sector -1B on Jhajjar-Meham Road towards Jhajjar for providing the Transport Nagar to cater to the requirement of town.

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

Serial number	Type	Name of Roads	Land reservation
1	V-I	Jhajjar-Beri-Meham Road.	Existing road to be widened to 60 meter with 30 meter green belt on both sides.
2	V-1-(A)	Peripheral road	75 meter wide.
3	V-2	Sector Dividing Roads.	45 meter wide
4	V-2(A)	Existing roads connecting old town Beri to Village Kabulpur road, Beri to village Gochhi upto proposed 75 meter wide Peripheral road	Existing road to be widened upto 30 meter.

E) Public Utilities:

The existing utilities of water supply and sanitation are not enough to meet the future requirement of the town. A new water works exist on Beri-Gochhi road towards northern side of the town. An area of 16.0 hectares has been earmarked for public utility purpose. A water works site measuring 3 hectares has been proposed along bypass in sector 1. An electric sub-station measuring 2 hectares has been proposed on Meham-Jhajjar road, an area of about 6.75 hectares for disposal works and 4.25 hectares for sewerage treatment plant has been proposed outside the urbanisable area on Dubaldhan-Beri road. To check floods in rainy season, a drain already exists in western side of Beri Town.

F) Public and Semi Public:

16 hectares of land has been reserved for public and semipublic uses in sector-1B part. The existing Tehsil and Sub Divisional Magistrate offices have been accommodated in the plan proposals in sector 1B part.

G) Open spaces:

There is an open area near temple where cattle fair is organized. Some area is covered by big ponds around the town. There is no existing town park & Stadium. Therefore 25 hectare of land has been proposed for open space. Provision for 8 hectares has been made for Stadium & 9 hectares reserved for town park purpose. Another pocket has been provided outside the Municipal Limit in sector-1. A green belt of 30 meter has also been provided along V-I(A) road to act as a buffer between residential and Industrial Area. A cremation ground already exists in the town.

H) Agricultural Zone:

The rest of controlled area i.e. controlled area except urbanizable area has been designated as agricultural zone. This zone will however not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing villages, contiguous to abadi-deh if under taken as a project approved or sponsored by the Government or other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of the area as an agricultural zone.

I) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:

Natural Conservation Zone (NCZ) is identified as the environmentally sensitive area. As per the Regional Plan-2021 AD, the Agriculture, Horticulture, Pisciculture, Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the permissible activities in this zone. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise is being carried out and after finalization of the same, in case, any site is identified as NCZ, then the provisions of NCZ will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan. Till the finalization of Ground Truthing area expected to be covered under NCZ, have been earmarked as Reserved Pocket/Yet to be determined Pockets.

Zoning Regulations:

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

ANNEXURE - 'B'**Zoning Regulations**

Governing use and development of land in the Controlled Area around Beri as shown in Drawing No. DTP (JH)/591/2019, dated the 08.04.2019.

I. General

- (1) These zoning regulations, forming part of the Final development plan for the controlled area around Beri, shall be called zoning regulations of the Final development plan for the Beri controlled area.
- (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 Haryana Municipal Act, 1973 (Act 24 of 1973) and the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Rules framed there under.

II. DEFINITIONS:

In these regulations -

- (a) “**Approved**” means approved by the competent authority;
- (b) “**Building Code means**” the Haryana Building Code, 2017;
- (c) “**Building rules**” means the rules contained in part VII of the rules;

- (d) **“Drawing”** means Drawing No. DTP (JH)/591/2019, dated the 08.04.2019.
- (e) **“Floor Area Ratio (FAR)”** means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.
- $$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$
- For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mummy, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mummy), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR;
- Provided, 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;
- (f) **“Fuel station”** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (g) **“Group Housing”** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (h) **‘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;
- (i) **‘Local Service Industry’** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (j) **‘Medium Industry’** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (k) **‘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;
- (l) **‘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);
- (m) **‘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.
- (n) **‘Material Date’** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under :-

Serial number	Name of the Controlled Area and Notification No.	Material date
1	Controlled Area, notified <i>vide</i> Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP (NCR) / JH/ Beri / CA /2009/ 180 published on dated 03.02.2009.	3rd February, 2009

- (o) **‘Non Confirming 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 Final Development Plan.

- (p) **'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.
- (q) **'Rules'** means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973;
- (r) **'Sector Density', 'Colony Density' and 'Town Planning Scheme Density'** shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area or Town Planning Scheme, as the case may be;
- (s) **'Sector Area', 'Colony Area' and 'Town Planning scheme area'** shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

Explanation:-

- (1) In this definition the **'Sector Area' or 'Colony Area' or 'Town Planning Scheme Area'** shall mean the area of the Sector or of Colony or of Town Planning Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/Sector/ Town Planning Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
- (2) In the layout plan of Town Planning scheme, colony or sector, other than industrial scheme/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 Town Planning scheme/colony/sector;
- (3) For the purposes of calculation of sector density or colony density it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons 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.
- (4) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Lincencing Policy; FAR and Density shall be the governing parameters instead of plotable area.
- (t) **'Site Coverage'** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (u) The term **"Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", 'Scheme' and "Sector Plan"**, shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 1973 and the rules framed thereunder.
- (v) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
 - i) Dwelling unit, i.e. main use,
 - ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone".
- (2) The farm sheds shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (w) **'Ledge or Tand':** mean 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 ;
- (x) **"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;
- (y) **"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;
- (z) **'Subservient to Agriculture'** mean 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;

- za) **"Rural Industries Scheme"** means industrial unit, which is registered as rural Industries schemes by the Industries Department;
- zb) **"Small Scale Industries"** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- zc) **"Agro based Industries"** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- zd) **"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;
- ze) **"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;
- zf) **"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;
- zg) Green belts means those are belts of lands which have been sound along the sector/periphery road in development plan which is used for widening of roads specific in future.
- zh) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 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 (Institutional zone)
 - (vii) Open Spaces Zone.
 - (viii) Agriculture Zone.
 - (ix) Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket
2. Classification of major land uses is according to Appendix 'A'.

IV. DIVISION INTO SECTORS

Major land uses mentioned at serial numbers (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by 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:-

Serial number	Type	Name of Roads	Land reservation
1	V-1	Jhajjar-Beri-Meham Road.	Existing road to be widened to 60 meter with 30 meter green belt on both sides.
2	V-1-(A)	Peripheral road	75 meter wide.
3	V-2	Sector Dividing Roads.	45 meter wide
4	V-2(A)	Existing roads connecting old town Beri to Village Kabulpur road, Beri to village Gochhi upto proposed 75 wide Peripheral road.	Existing road to be widened to 30 meter.

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/ floor area ratio in the Plotted/Group Housing Colony, while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Urban Development Authority and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) 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 confirming uses either existing or having valid Charges 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 confirming 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 THE 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:-**

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

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

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 Haryana Building Code 2017.

XVII. RELAXATION OF AGRICULTURAL ZONE:-

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

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

Provided that:

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

Explanation:-

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

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 FARM HOUSE OUTSIDE ABADI- DEH IN AGRICULTURAL ZONE:-

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation /proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/ restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii) Height and Storey		11 metres, three storeyed	4 metres, single Storey.

(iii) SET BACK:-

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

- (a) Where the road is bye pass to a Scheduled Road. 100 metres.
- (b) Where the road is a Scheduled Road 30 metres or as shown in the Development Plan
- (c) Any other road. 10 meters.

(iv) APPROACH ROAD:-

Any revenue rasta/ road is defined in the revenue record.

(v) BASEMENT:-

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

(vi) LEDGE, LOFT AND MEZZANINE FLOOR:-

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.

(vii) SERVICE WATER SUPPLY AND DRAINAGE:-

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix) The Change of Land Use permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilization of the rural zone.

XX. PROVISION OF INFORMATION TECHNOLOGY UNITS AND CYBER PARKS/ CYBER CITIES:-**(i) LOCATION**

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

(ii) SIZE

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

(iii) MISCELLANEOUS**I. Parking**

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

II. Other Activities:-

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) Only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the Cyber City shall be permitted for Commercial/Institutional uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like 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 10.03.2015 and as amended from time to time.

XXII 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.

XXIII SAFETY AGAINST SEISMIC HAZARDS:

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 18933:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same “the whole urban development shall be checked for safety against intensity “VIII” probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

XXIV BRICK KLINS 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.

APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
400		Transport and Communication	
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telephone Exchanges etc.
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works.
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
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 filling stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
800		Agricultural land	
	890		Dairy Farming
1000		Natural Conservation Zone/Reserved Pockets/ Yet to be determined Pockets	Agriculture and Horticulture Pisiculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

APPENDIX B

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

I RESIDENTIAL ZONE

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings.
- (iii) Public utility buildings.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas.
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops 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 Director 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 sq. m.	2	50 sq. m.	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq. m.	2000 sq. m.	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 % (comercial)	30 %	As per comercial 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 with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, TCP, Hry and memo no. 388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 and as amended from time to time.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.
- (xvii) Weighing Bridge.
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

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

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

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

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

IV TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus Stand 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 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 %	50 %
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 recreational use with the permission of Director.

VIII Uses Strictly Prohibited:

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

IX 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 stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms. from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms. from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
B. Approach norms		
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft. wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft.) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft.) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karm (33 ft) in front of the applied site.	

(xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

(xxi) Dhabas, 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 Sqm.	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.

(xxii) 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	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy 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.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers.

(xxiv) Communication Towers.

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

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

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

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

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

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

X Natural Conservation Zone/Reserved Pocket/Yet to be determined Pocket:

(i) Agriculture and Horticulture.

(ii) Pisciculture.

(iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.

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

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
Facsimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Antenna and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

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

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

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

Note: Services which would not be included are:-

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

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

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

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

A. K. SINGH,
Principal Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.

