



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 157-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, SEPTEMBER 13, 2019 (BHADRA 22, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

स्थानीय शहरी निकाय विभाग

एवं

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 13 सितम्बर, 2019

संख्या सीसीपी (एनसीआर) / एसएमपी / डीडीपी / 2019 / 1852.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप धारा (2) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, निम्नलिखित विकास योजना में आने वाले नियंत्रित क्षेत्रों को लागू की जाने वाली प्रस्तावित तथा अनुबंध के तथा खं में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स के लिए प्रारूप विकास योजना 2031 ए०डी० को प्रकाशित करवाने का प्रस्ताव करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर, अथवा इसके पश्चात् सरकार, विकास योजना के प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो नगरपालिका समिति की सीमाओं के भीतर पड़ने वाले क्षेत्र के लिए निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एससीओ संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, तथा नगरपालिका समिति की सीमाओं के बाहर के क्षेत्र के लिए निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, नगर योजना भवन, ब्लाक ए, प्लाट संख्या 3, सैक्टर-18ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़ को सम्बोधित करते हुए किसी व्यक्ति से उक्त विकास योजना प्रारूप के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाए, विचार करेगी।

### द्वाईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना द्वाईंग संख्या डीटीपी (आर) / 1727 / 08 दिनांक 14 अगस्त 2008 (जो हरियाणा राजपत्र में अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर) / एसएमपी—आरटीके / डीडीपी / 2009 / 612, दिनांक 9 मार्च 2009 द्वारा पहले ही प्रकाशित है)।
- गांव छारा, रिवाड़ी खेड़ा, छुड़ानी, खड़मन तथा दुल्हेड़ा, जिला झज्जर के विभिन्न नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना द्वाईंग संख्या डीटीपी (जे एच) 411 / 11, दिनांक 07 अक्टूबर 2011 जो हरियाणा राजपत्र में अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर) / जेजेआर / डीडीपी— / 2012 / 2211, दिनांक 13 जुलाई, 2012 द्वारा पहले ही प्रकाशित है।

3. गांव दहकोरा, लोहार खेड़ी, खेड़ी जसौर, निलोथी तथा लोवा खुर्द, जिला झज्जर के नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटी पी (जे.एच) 416 / 12, दिनांक 16 जनवरी 2012.
4. राजकीय उच्च विद्यालय, लुकसर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटी पी (जे.एच) 236 / 07, दिनांक 24 अप्रैल 2007 / 11 सितम्बर 2012.
5. राजकीय उच्च विद्यालय, लडरावन के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी (जे.एच) 223 / 07 दिनांक 09 अप्रैल 2007.
6. राजकीय उच्चतर विद्यालय, दुल्हेडा के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी (जे.एच) 226 / 07 दिनांक 09 अप्रैल 2007 / 11 सितम्बर 2012.
7. राजकीय प्राथमिक विद्यालय, जरदकपुर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी (जे.एच) 233 / 07 दिनांक 11 अप्रैल 2007 / 11 सितम्बर 2012.
8. बाबा पीर समाधी, लडरावन के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी(जे.एच) 252 / 07 दिनांक 28 मई 2007.
9. अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र— IV, बहादुरगढ़ के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी(जे.एच) 280 / 07 दिनांक 07 अगस्त 2007.
10. राजकीय प्राथमिक विद्यालय, शाहपुर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी(जे.एच) 272 / 07 दिनांक 29 जून 2007 / 11 सितम्बर 2012.
11. राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, बुपनिया के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईग संख्या डीटीपी(जे.एच) 225 / 07 दिनांक 09 अप्रैल 2007 / 11 सितम्बर 2012.
12. प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी ड्राईग संख्या डीटीपी(जे.एच) 594 / 19, दिनांक 02 जुलाई 2019.

### अनुबन्ध क

**प्रारूप विकास योजना, सांपला अर्बन काम्पलैक्स 2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पणि।**

I

#### परिचय :—

हरियाणा सरकार ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन.सी.टी.) दिल्ली की पश्चिमी परिधि को घेरने वाले एक प्रतिष्ठित और रणनीतिक परिवहन गलियारे के विकास का काम किया है, जिसे कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे (इसके बाद, 'के.एम.पी.एक्सप्रैसवे' के रूप में जाना जाता है)। कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे, कुंडली में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—44, बहादुरगढ़ में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9, मानेसर में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—48 और पलवल में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—19 को 135 किलोमीटर की कुल दूरी से जोड़ता है। कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे पूरा हो चुका है और चालू है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के हरियाणा उप-क्षेत्र में इस प्रमुख परियोजना के कारण, कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे के साथ पूरी बेल्ट शहरी विकास के लिए उच्च प्राथमिकता वाला क्षेत्र बन गया है। इस गलियारे के साथ—साथ शहरी विकास की संभावनाओं को महसूस करते हुए, कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे के दोनों ओर नियन्त्रित क्षेत्रों की संख्या को पंजाब अनुसूचित सड़क और नियन्त्रित क्षेत्रों अधिनियम के तहत नियन्त्रित क्षेत्रों के रूप में घोषित किया गया है, जो अनियमित विकास अधिनियम, 1963 का प्रतिबंध है। एक किलोमीटर की बेल्ट कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे को कुंडली—मानेसर—पलवल ग्लोबल कॉरिडोर के रूप में कहा जाता है (इसके बाद, 'के.एम.पी. ग्लोबल कॉरिडोर' कहा जाता है)।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के हरियाणा उप-क्षेत्र में शहरी विकास की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए, सरकार ने राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—9 पर सांपला के पास एक रणनीतिक स्थान पर सांपला शहरी परिसर की योजना और विकास करने का निर्णय लिया है जिसमें न्यू टाउनशिप सांपला शामिल है। जहाँगीरपुर बादली न्यू टाउनशिप को हटा दिया गया है। जैसा कि सरकार द्वारा तय किया गया है, मेडी हब और बायो साइंस हब को आरोग्य धाम बाड़सा 2041 इस्वी में स्थानांतरित कर दिया गया है। साइबर सिटी को कोएमपी के पास सोनीपत—कुंडली बहुक्रियाशील शहरी परिसर विकास योजना में विकसित करने का निर्णय लिया गया है। इस प्रकार, सांपला शहर को एक एकीकृत तरीके से विकसित करने के लिए, सांपला शहरी परिसर —2031 ईस्वी विकास योजना तैयार की गई है।

सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में मौजूदा शहरी बस्ती सांपला है और कई रोहतक और झज्जर जिले की ग्रामीण बस्तियां शामिल हैं। पहले सांपला का नाम 'शाह पनाह' था, जो अंततः समय बीतने के साथ 'सांपला' बन गया। यह शहर लगभग 250 साल पहले स्थापित किया गया था।

वर्तमान में सांपला और खेड़ी सांपला का अबादी क्षेत्र 20,563 व्यक्तियों (भारत की जनगणना 2011 के अनुसार)। सांपला को 2007 में नगरपालिका कमेटी घोषित किया गया था। सांपला गढ़ी अन्य दूसरी ग्रामीण बस्ती है तथा अब या सांपला का भाग है, जो 1934 में स्थापित हुई थी, जो कि एक प्रसिद्ध गुड़ मंडी (गुड़ व्यापारिक क्षेत्र) के नाम से जानी जाती है। सांपला में तहसील और थाना (पुलिस स्टेशन) 1823 में सुजित हुए थे और बाद में 1911 में रोहतक में

स्थानांतरित कर दिए गए थे। किन्तु 1998 में कस्बों को पुनः उप-तहसील का दर्जा दिया गया। ग्लोबल सेंटर फॉर न्यूकिलियर एनर्जी की एक शाखा पहले ही गांव जसौर खेड़ी में स्थापित हो चुकी है।

सांपला, आसपास के गांवों के लिए कृषि मशीनरी जैसे कि ट्रैक्टर-ट्रॉलियां, थ्रेशर, पानी की टंकी, हैरो इत्यादि के लिए एक सेवा केंद्र है। यहां इस किरम की मशीनरी का निर्माण करने के लिए बहुत सी कर्मशालाएं हैं। इसमें विशेष कृत्यों के कारण यह बहुत पृष्ठ-प्रदेश है। ब्रिटिश शासन में दीनबंधु सर छोटू राम सन्निकर शिक्षाविद, विचारक प्रशासक गांव गढ़ी सांपला में जन्मा था, जो सांपला कस्बे के नजदीक है, इसलिए यह भूमि उत्प्रेरणा तथा बुद्धिमानी के लिए एक स्त्रोत भी है। हाल ही में सरकार ने एम्स-द्वितीय बाढ़सा में और ग्लोबल सेंटर फॉर न्यूकिलियर एनर्जीट गांव खेड़ी जसौर और जसौर खेड़ी में स्थापित करने का फैसला किया है।

## **II स्थिति तथा क्षेत्रीय संरचना :-**

सांपला शहरी परिसर, कुंडली-मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे के दोनों ओर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन सी आर) में स्थित है। सांपला नगरपालिका शहर और रोहद गांव रेलवे सर्प्पक के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या -9 पर स्थित हैं। सांपला में मुल प्राथमिक स्तर की सुविधा है। दिल्ली से निकटता प्रेरित विकास के माध्यम से संस्थागत तथा औद्योगिक विकास के लिए अच्छी सम्भावनाएँ उपलब्ध करवाती हैं। सांपला से मुख्य नगरों की दूरी इस प्रकार है:-

हवाई मार्ग से : निकटतम हवाई अड्डा, इंदिरा गांधी अंतर्राष्ट्रीय, दिल्ली (43 किलोमीटर)

सड़क और रेल मार्ग द्वारा : रोहतक (22 किलोमीटर), हिसार (114 किलोमीटर), झज्जर (22 किलोमीटर), सोनीपत (30 किलोमीटर)

कुंडली-मानेसर पलवल एक्सप्रेसवे भी सांपला शहर से केवल 8 किलोमीटर की दूरी पर है। सांपला शहर का देशांतर और अक्षांश क्रमशः 76°-45' पूर्व और 28°-45' उत्तर है और यह समुद्र तल से 218 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है।

## **III भू-आकृति विज्ञान तथा जलवायु:-**

सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स उपजाऊ पूर्वी मैदानों का हिस्सा है। क्षेत्र में उपलब्ध मिट्टी दोमट और रेतीली दोमट हैं। इस क्षेत्र में गर्म ग्रीष्मकाल, ठंडी सर्दियां और जुलाई, अगस्त और सितंबर के केवल तीन महीनों तक सीमित वर्षा के साथ मानसूनी जलवायु की स्थिति है। मई और जून वर्ष के सबसे गर्म महीने हैं। गर्मियों के दौरान 'लू' के नाम से ज्ञात गर्म पश्चिमी हवाएं चलती हैं। इस क्षेत्र में औसत वर्षा लगभग 45 सेंटीमीटर है।

## **IV अवसंरचना की उपलब्धता :-**

(क) **भौतिक** :- सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में वर्तमान में बिजली और पानी की आपूर्ति के संदर्भ में सुविधाओं/उपयोगिताओं की संख्या नीचे दी गई तालिका के अनुसार है। सांपला शहर में शहर और आसपास के गांवों के लिए 132 किलोवॉट क्षमता वाला एक विद्युत उप-स्टेशन है। गांव डाबौदा खुर्द में 220 किलोवॉट सब-स्टेशन स्थापित है। शहर में पानी के वितरण के लिए झज्जर रोड पर एक मौजूदा जल संकर्म है। आसपास की बस्तियों में नहर आधारित पीने योग्य पानी की आपूर्ति प्रणाली के साथ-साथ पक्की एप्रोच रोड भी है लेकिन नीचे जल निकासी और निपटान खराब है।

- (i) **जल आपूर्ति** :- सार्वजनिक स्वास्थ्य विभाग, हरियाणा सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में सभी मौजूदा बस्तियों के लिए पानी की आपूर्ति की देखरेख कर रहा है। गुरुत्वार्कर्षण प्रवाह द्वारा जल नहरों पर संग्रहण बिन्दु से जल संग्रहण तक आता है। यंहा तीन भण्डारण टंकी हैं, जो पहले ही प्रचालन में हैं। प्रारूप विकास योजना में पड़ने वाला सांपला नगर तथा झज्जर जिले के आस-पास के क्षेत्र इस्माईला वितरक नदी, दुल्हेडा वितरक नदी और गुरुग्राम जल आपूर्ति नहर में आता हैं। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र जलापूर्ति चैनल भी सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स से होकर गुजरता है।
- (ii) **मल-जल तथा निकास**:- सीवरेज का निपटान सेप्टिक टैंक और खुले नालों के माध्यम से बिना किसी उपचार के तालाबों में किया जाता है। लोगों ने सेप्टिक टैंक का निर्माण किया है, जो नीचे की ओर छानने के लिए रेत और बजरी के साथ ईंट से बने हैं।

(ख) **सामाजिक अवसंरचना** :- स्कूलों की संख्या और उच्च स्तर के शिक्षण संस्थान हैं लेकिन मौजूदा आबादी के लिए तकनीकी शिक्षा का अभाव है। सांपला में एक सरकारी कॉलेज, दो पॉलिटेक्निक और एक इंजीनियरिंग कॉलेज, एक औषधालय (स्वास्थ्य केंद्र), एक पशु अस्पताल है।

## **V सामाजिक आर्थिक स्वरूप :-**

भारत की जनगणना, 2011 के अनुसार सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में 12316 कर्मचारी हैं। सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में श्रमिकों की भागीदारी का अनुपात 28.47% है। सारणी में दिए गए श्रमिकों के विवरण से संकेत मिलता है कि प्रारूप विकास योजना 2031 इसी सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स के शहरी क्षेत्र में आने वाली बस्तियाँ मुख्य रूप से ग्रामीण स्वरूप की हैं।

**तालिका 1 :- कार्य बल की भागीदारी**

कार्य बल	बस्ती का नाम					
	सांपला	गढ़ी सांपला	रोहद	जसौर खेड़ी	खेड़ी जसौर	कुल
जनसंख्या (2011)	20563	3144	9256	4405	4481	41849
कुल श्रमिक	5855	859	2718	1528	1356	—
सहभागिता अनुपात	28.47	27.32	29.36	34.68	30.26	—

(स्रोत :- भारत की जनगणना, 2011)

जनगणना के आंकड़ों से पता चलता है कि प्रस्तावित सांपला शहरी परिसर के भीतर मौजूदा बस्ती में केवल 28.47% श्रमिक कृषि गतिविधियों के अलावा अन्य कार्यों में लगे हुए हैं। हालाँकि यह शहर शहरीकरण की ओर बढ़ रहा है, फिर भी अधिकांश निवासियों के व्यवहार और रहने-सहन शैली अधिकांश घरों में पशु पालन के साथ एक ग्रामीण रूप देते हैं। बस्तियों का आर्थिक आधार मुख्य रूप से प्राथमिक क्षेत्र है। सांपला शहर और डाबोदा खुर्द बस्तियां शहरी स्वरूप को प्रतिबिम्बित करती हैं। तालिका 1, सांपला शहरी परिसर के आर्थिक स्वरूप को दर्शाता है। औद्योगिक गतिविधियों के बल गाँव रोहद, सांपला नगर (खेड़ी सांपला और सांपला) और मांडोठी में केवल राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 पर बसी बस्तियों में हैं राष्ट्रीय राजमार्ग-9-झज्जर-सांपला-सोनीपत (राष्ट्रीय राजमार्ग-334बी) के संयोजन पर सेवा केन्द्र तथा अवस्थिति होने के नाते, सांपला में दुकानों, शोरुमों, बैंकों और मंडियों सहित कई व्यावसायिक प्रतिष्ठान हैं।

**VI जनसांख्यिकी स्वरूप :-**

सांपला शहरी परिसर में एक नगर है सांपला (सांपला और खेड़ी सांपला की आबादी क्षेत्र को मिलाकर), शेष ग्रामीण बस्तियां हैं। सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में 20,563 शहरी आबादी है तथा ग्रामीण आबादी 21,286 है, जिसका विवरण नीचे तालिका 2 में दिया गया है।

**तालिका 2 : वर्तमान बस्तियों की जनसांख्यिकीय रूपरेखा :-**

जनसंखिकीय रूपरेखा	बस्ती का नाम					
	सांपला	गढ़ी सांपला	रोहद	जसौर खेड़ी	खेड़ी जसौर	जसौर खेड़ी
जनसंख्या 1981	11212	2200	5917	—	—	—
जनसंख्या 1991	13953	2586	7073	—	—	—
जनसंख्या 2001	16735	2942	8529	4135	4148	—
जनसंख्या 2011	20563	3144	9256	4405	4481	—
विकास दर (%) 2001 –2011	22.87	6.87	8.52	6.53	8.03	—

(स्रोत :- भारत की जनगणना, 2011)

सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स की जनसंख्या 2001 में 36,489 और 2011 में 41849 थी, जिसकी विकास दर 14.68% थी। अभिगम्यता के उच्च क्रम से बस्तियों में उच्चतर जनसंख्या वृद्धि दर को प्रकार करती है।

**VII वर्तमान परिवहन तंत्र :-**

- (i) विद्यमान कुंडली- मानेसर- पलवल (केएमपी) पश्चिमी परिधि एक्सप्रेसवे
- (ii) विद्यमान राष्ट्रीय राजमार्ग, एनएच –9
- (iii) निर्माणाधीन एनएच-334 बी
- (iv) विद्यमान अनुसूचित सड़क (झज्जर-बादली-ढांसा सीमा, बहादुरगढ़-बादली-गुरुग्राम, झज्जर-फरुखनगर-गुरुग्राम)
- (v) आसपास के गाँवों को जोड़ने वाली विधमान सड़कें
- (vi) विद्यमान दिल्ली-रोहतक व्यापक पैमाने की रेल सर्योजन

**VIII नियंत्रित क्षेत्र की घोषित की आवश्यकता :-**

सांपला तहसील मुख्यालय के साथ-साथ नगरपालिका है जिसकी आन्तरिक स्थिति के कारण व राष्ट्रीय राजमार्ग, एनएच-9 तथा झज्जर-खरखोदा अनुसूचित सड़क के मिलन के कारण इसमें विकास की बहुत सी सम्भावनाएं

है। केएमपी—राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या—9, केएमपी—झज्जर—ढांसा बॉर्डर (दिल्ली) अनुसूचित सड़क जंक्शन पर इंटरचेंज के साथ सांपला शहरी परिसर से गुजरने वाले कुंडली—मानेसर पलवल एक्सप्रैसवे के आसपास के क्षेत्र के लिए विकास के नए मार्ग खुल गए हैं।

#### **IX आधुनिक अवसरंचना और भविष्य वृद्धि का निर्देश :—**

राज्य सरकार ने सांपला को एक एकीकृत टाउनशिप, झज्जर और सांपला के रूप में विकसित करने के लिए प्राथमिकता के आधार पर सांपला शहरी परिसर में विकास गतिविधियों की शुरुआत की है। सोनीपत रोड को पहले ही राष्ट्रीय राजमार्ग, एनएच —334 बी घोषित किया जा चुका है और इसे मजबूत किया जा रहा है। कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रैसवे का विकास सांपला शहरी परिसर के लिए महत्व का एक और कारक है। इस क्षेत्र के विकास का मुख्य कारण यह भी है कि सरकार ने सांपला को एक नए शहर के रूप में विकसित करने का निर्णय लिया है।

#### **X विकास योजना की मुख्य विशेषताएँ :—**

- (i) सांपला आवासीय बस्ती के रूप में: अनुमानित जनसंख्या 4,77,000 के लिए।
- (ii) यातायात के सुचारू प्रवाह के लिए 75 मीटर चौड़ा 100 मीटर चौड़ी दोनों तरफ ग्रीन बेल्ट के साथ दक्षिणी ओर राष्ट्रीय राजमार्ग, एनएच —9 का बाईपास।
- (iii) यातायात के सुचारू प्रवाह के लिए 60 मीटर चौड़ा 100 मीटर चौड़ी दोनों तरफ ग्रीन बेल्ट के साथ सांपला शहर के उत्तर की ओर एनएच —9 का बाईपास।
- (iv) परिधीय रेलवे कुंडली—मानेसर—पलवल (केएमपी) एक्सप्रैसवे के दिल्ली की ओर: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, ग्लोबल शहरी कॉरिडोर के सघटकों के बीच को तेजी से जोड़ने के लिए।
- (v) सिटी सैन्टर: राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या —9 पर सेक्टर —15 में 74 हेक्टेयर में प्रस्तावित किया गया है।

#### **XI जनसंख्या अनुमान :—**

सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में प्रथम दृश्टया में 4,77,000 आबादी के साथ आवासीय टाउनशिप के रूप में पहचाने जाने वाले सांपला नई टाउनशिप है। हालांकि, साइट पर विचार करते हुए, कुंडली—मानेसर—पलवल (केएमपी) पश्चिमी परिधि एक्सप्रैसवे के साथ टाउनशिप का प्रस्तावित स्थान और अव्यवस्थित वृद्धि को नियंत्रित करने के लिए, अतिरिक्त क्षेत्र को प्रारूप विकास योजना 2031 इस्वी में शामिल किया गया है और जनसंख्या का प्रेरित विकास प्रस्तावित किया गया है। | सांपला शहरी परिसर के लिए प्रस्तावित जनसंख्या निम्नानुसार है:—

क्रम संख्या	वर्ष	जनसंख्या वृद्धि	आबादी
1.	2001	—	36,489
2.	2001—2011	14.68%	41,849
3.	2011 — 2021	250%	1,50,000*
4.	2021 — 2031	218%	4,77,000*

\* अनुमानित जनसंख्या इंगित करता है

**नोट:** वर्ष 2001 और 2011 की जनगणना में जनसंख्या नगर पालिका सापला और शहरी क्षेत्र के साथ पड़ने वाले गाँव शामिल हैं।

#### **XII भूमि उपयोग के प्रस्ताव :—**

सांपला शहरी परिसर 2031 इस्वी के प्रस्तावित प्रमुख भूमि उपयोग इस प्रकार है:—

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्रतिशत
1.	रिहायशी	1263	23.67
2	व्यवसायिक	524	9.82
3.	औद्योगिक	799	14.99
4.	परिवहन और संचार	618	11.58
5.	सार्वजनिक सुविधाएँ	214	4.01
6.	सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोगिताएँ	716	13.42

7	पार्क और खुले स्थान	1201	22.51
	<b>कुल</b>	5335	100
	मौजूदा शहर सांपला का क्षेत्र	177	
	<b>कुल क्षेत्रफल</b>	5512	
	प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र (एन.सी.जैड) / जल निकाय	42.82	

### भूमि उपयोगों का विवरण

प्रारूप विकास प्लान में आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, परिवहन और संचार, सार्वजनिक उपयोगिता, सार्वजनिक-अर्ध-सार्वजनिक उद्देश्यों के साथ-साथ गुणात्मक, आधुनिक और बुनियादी ढाँचे वाले शहरी जीवन के लिए खुले स्थान शामिल हैं। उपरोक्त सभी भूमि उपयोग मौजूदा भूमि उपयोगों और नियोजन के विचारों को ध्यान में रखते हुए आर्वाणित किए गए हैं। व्यक्तिगत भूमि उपयोग का विवरण इस प्रकार है:

#### 1 रिहायशी :-

प्रक्षेपण के अनुसार शहर की जनसंख्या 2031 ए0डी0 तक 4.77 लाख तक पहुँच जाएगी। जनगणना 2011 के अनुसार शहरी क्षेत्र में आने वाले गाँव तथा कस्बे की आबादी 41,849 है। प्रारूप विकास योजना में 1263 हेक्टेयर भूमि में रिहायशी क्षेत्र की व्यवस्था है। प्रत्येक आवासीय क्षेत्र को दोनों तरफ 20 प्रतिशत भिन्नता के साथ ड्राइंग में दिए गए तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत लाईसैंसिंग नीति (एनआईएलपी), दीन दयाल जन आवास योजना नीति (डीडीजेरवाई) में विहित घनत्व में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत वर्ग आवास घटक पॉलिसी आवासीय क्षेत्र में भी लागू होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किये गये हैं :—

- (क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध / विकसित आवासीय क्षेत्रों में आधारभूत सरचंना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- (ख) आवासीय कॉलोनी / सेक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर या संबंधित नीति में यथा विनिर्दिष्ट होगी।
- (ग) आवासीय कॉलोनी / सेक्टरों में पार्क / खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस तरह रखा जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मापदंड को पूरा करेगा।

#### 2 वाणिज्यिक :-

प्रस्तावित शहर की भविष्य की मांगों के लिए, वाणिज्यिक उपयोग के लिए प्रारूप विकास योजना में 524 हेक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित किया गया है। सब्जी मण्डी और अनाज मण्डी के लिए स्थल सेक्टर 23 (भाग) में प्रस्तावित किया गया है और मांस मण्डी का स्थल सेक्टर 3 (वाणिज्यिक) में प्रस्तावित किया गया है। सेक्टर-15 को सिटी सेंटर के लिए रखा गया है जोकि सुविधाजनक स्थान पर स्थित है ताकि पूरे परिसर को कुशलता से सेवा करता है और यातायात भीड़ को भी कम करता है। सेक्टर 3, 8, 12, 17, 24 में भी वाणिज्यिक पट्टी प्रस्तावित की गई हैं। सेक्टर 31 और 36 वेयरहाउसिंग और भंडारण उद्देश्य के लिए भी प्रस्तावित किए गए हैं।

#### 3 औद्योगिक :-

औद्योगिक उपयोग के तहत 799 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है। प्रस्तावित सेक्टरों के स्थान, हवा की दिशा, उपलब्ध बुनियादी ढांचा, शीर्षीग्राफी और जल निकासी को ध्यान में रखते हुए औद्योगिक क्षेत्र सात सेक्टर प्रस्तावित किए गए हैं। रेल मार्ग और राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या -9 के आसपास के क्षेत्र को देखते हुए प्रारूप विकास योजना में भूमि उपयोग प्रस्तावित किए गए हैं। रेलवे साइडिंग की एक पट्टी रेलवे लाइन और औद्योगिक क्षेत्रों के बीच रखी गई है ताकि उद्योगों के विकास के लिए दरवाजे के कदम पर समन्वित रेल लिंक प्रदान की जा सके।

#### 4 परिवहन और संचार :-

प्रारूप विकास प्लान सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स 2031 ए0 डी0 में प्रस्तावित गतिविधियों के सुचारू संचालन के लिए परिवहन और सड़क नेटवर्क की एक समेकित प्रणाली प्रस्तावित की गई है। 618 हेक्टेयर का कुल क्षेत्र परिवहन और संचार क्षेत्र के अंतर्गत है। मुख्य सड़क के रास्ते के अधिकार के श्रेणीबद्ध को नियमानुसार प्रस्तावित किया गया है।

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे (के. एम.पी.)	100 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
2.	वी - 1ए	बाईपास	75 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।

3.	वी - 2	बाईपास	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ 100 मीटर की दूरी पर दोनों पक्षों के हरित पट्टी।
4.	वी - 2ए	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या- 9	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
5.	वी - 2बी	बहादुरगढ़—बादली सड़क, सांपला—बेरी, बहादुरगढ़ — बेरी और बहादुरगढ़—सिधिपुर सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
6.	वी - 2सी	सेक्टर को विभाजक करने वाली प्रमुख सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क।
7.	वी - 2डी	झज्जर — सांपला — सोनीपत्त (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-334 बी )	60 मीटर के साथ मौजूदा चौड़ाई के साथ दोनों तरफ हरित पट्टी।
8.	वी - 3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी।
9.	वी - 3ए	बहादुरगढ़—नाहरा सड़क	मौजूदा सड़क चौड़ाई को 45 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित।

राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या -9 के साथ मेट्रो रेल भी प्रस्तावित की गई है। ऑटो मार्केट और ट्रक पार्किंग के लिए स्थल सेक्टर -17 में बाईपास के साथ लगते हुए प्रस्तावित की गई है। इंटर स्टेट बस स्टैंड का स्थल कुंडली—मानेसर—पलवल एक्सप्रेसवे के अन्तर्विनिमय बिन्दु के पास राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 पर प्रस्तावित किया गया है। सांपला के जंक्शन के पास —सेक्टर-5 में झज्जर बाईपास के नजदीक सांपला शहर के लिए बस स्टैंड रखा गया है। दिल्ली—रोहतक रेलवे लाइन के पास औद्योगिक क्षेत्रों के निकट रेलवे साइडिंग भी प्रस्तावित की गई हैं। सांपला नगर के लिए उत्तर और दक्षिण की ओर बाईपास भी प्रस्तावित है। कुंडली—मानेसर—पलवल (के0 एम0 पी0) पश्चिमी परिधि एक्सप्रेसवे के नजदीक प्रस्तावित बाईपास के दक्षिणी तरफ एक एयर स्ट्रिप के लिए स्थल प्रस्तावित किया गया है।

##### 5 सार्वजनिक उपयोगितांग :-

सांपला अर्बन कॉम्प्लेक्स में प्रमुख तौर पर आवासीय, औद्योगिक और वाणिज्यिक सेवाएं हैं, इसलिए बिजली की निर्बाध आपूर्ति, विश्वसनीय और पर्याप्त पीने योग्य पानी की आपूर्ति प्रणाली, कुशल सीवरेज और बरसाती पानी निकासी व्यवस्था के साथ कला अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति का प्रस्ताव किया गया है। इन अपेक्षित आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुए, सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए लगभग 214 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। मल निकासी व्यवस्था के लिए तीन स्थाल कृशि जोन में रखे गये हैं और एक सेक्टर -6 के विपरीत रेलवे लाइन के पास, एक सेक्टर 1 के विपरीत और एक औद्योगिक अपशिष्ट के लिए सेक्टर-11 में। ठोस अपशिष्ट निपटान के लिए स्थल कृशि जोन में गांव खरहर के नजदीक रखा गया है। स्थानिक रूप से वितरित छोटे स्थलों के अलावा, सेक्टर -23 में 220 किलोवोल्ट सब-स्टेशन की एक साइट प्रस्तावित की गई है। मुख्य जल संमर्क स्थल सेक्टर -27 में और अन्य सेक्टर -5, 11 और 17 में प्रस्तावित हैं। सेक्टर 37 भी अन्य सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए प्रस्तावित किया गया है।

##### 6 सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक :-

सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक उपयोगों के लिए 716 हेक्टेयर भूमि का क्षेत्र आरक्षित किया गया है। विधमान कॉलेज, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, प्रशासनिक कार्यालयों को योजना में समायोजित किया गया है। सेक्टर- 22 और 29 और सेक्टर -2, 8, 16 और 25 में स्ट्रिप्स के रूप में स्थल सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक के लिए प्रस्तावित किए गए हैं। सेक्टर- 22 को केवल सांपला की भविष्य की आवश्यकता के लिए आरक्षित किया गया है। जबकि सेक्टर -29, 33 और 34 कुंडली—मानेसर—पलवल (के0 एम0 पी0) पश्चिमी परिधि एक्सप्रेस के साथ-साथ सांपला नगर के संस्थागत केन्द्र हैं। सेक्टर 33 और 34 के ग्लोबल सेंटर फॉर न्यूकिलियर एनर्जी पार्टनरशिप के पास होने के नाते, इन सेक्टरों में किसी भी विकास के लिए, न्यूकिलियर एनर्जी पार्टनरशिप के लिए ग्लोबल सेंटर से अनापति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाएगा।

##### 7 खुले स्थान और हरित पट्टियां :-

कुल 1201 हेक्टेयर क्षेत्र को खुले स्थान और हरित पट्टियों के लिए रखा गया है। प्रारूप विकास योजना में प्रर्याप्त पदानुक्रमित में हरित क्षेत्र प्रस्तावित है। टाउन पार्क सेक्टर 15 में प्रस्तावित किया गया है जो व्यावहारिक रूप से आदर्श है। सेक्टर -20 , 21 और 38 को क्षेत्रीय मनोरंजन के लिए आरक्षित किया गया है। इसके अतिरिक्त, प्रस्तावित बाई पास और राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ क्रमशः 100 मीटर और 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई हैं। पार्क तथा खुले स्थानों की आवश्यकता के स्थानीय स्तर को व्यक्तिगत सेक्टरों की विन्यास योजना तैयार करते समय ध्यान रखा जायेगा। रेलवे लाइन, गुरुग्राम जल आपूर्ति नहर, दुल्हेडा वितरक नहर व एनसीआर जल आपूर्ति चैनल के साथ-साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी रखी गई है।

**8 जल संरक्षण / प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्रः—**

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 मनोरजनक 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 जाता है तो उस क्षेत्र पर एन.सी.जैड के प्रावधान लागू होंगे। स्थल सत्यापन अनुसार शहरी क्षेत्र में 42.82 हैक्टेयर क्षेत्र एन.सी.जैड के तहत दर्शाया गया है।

**9 कृषि अंचलः—**

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

**अंचल विनियमनः—**

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

**अनुबन्ध ख**

**अंचल विनियम :-**

झाईंग संख्या डीटीपी(जे.एच) 594 / 19, दिनांक 02 जुलाई, 2019 में दर्शाए अनुसार विकास योजना में दर्शाए सांपला शहरी परिसर के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

**I सामान्य :-**

- (1) ये अंचल विनियम झज्जर तथा रोहतक के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले झज्जर के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अन्तिम विकास योजना के अंचल विनियम कहे जायेंगे जो कि अनुबन्ध क में वर्णित है तथा सांपला शहरी परिसर योजना का भाग है।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएं प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम 1973 (1973 का अधिनियम 24) तथा पंजाब अनुसूचित सङ्क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II परिभाषायें :-**

इन विनियमों में—

- (क) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग—VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (घ) 'झाईंग' से अभिप्राय है, झाईंग संख्या – डीटीपी(जे.एच) 594 / 19, दिनांक 02 जुलाई, 2019.
- (ङ.) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मणिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :—

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

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

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

परंतु यह और कि यदि वेटिलेशन 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 पैट्रोल 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 डिजाईन 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 शॉर, धुआं, गैस, भाप 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 बैकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चकिकयां, लौंग्री, ड्राईकलीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियां, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (अ) "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 धुआं, शॉर, 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 का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
<b>जिला रोहतक</b>		
1	डाकघर सांपला के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) एन. एच.-10/आर.टी.के./5/सी.ए./बी./2006/1384, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
2	पवन पुत्र हनुमान मन्दिर, सांपला के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एन.टी.(एस.-आर.टी.के.)/7 सी.ए./बी./2006/1877, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
3	शिव शक्ति बाबा कालीदास धाम, गढ़ी सांपला के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एन.टी.(एस.-आर.टी.के.)/7 सी.ए./बी./2006/1876, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
4	हनुमान मन्दिर, गढ़ी सांपला के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एन.टी.(एस.-आर.टी.के.)/7 सी.ए./बी./2006/1878, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
5	दादा मथुरा मंशी धर्मशाला, सांपला के ईर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एन.टी.(एस.-आर.टी.के.)/7 सी.ए./बी./2006/1880, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006

6	राजकीय उच्च माध्यमिक विद्यालय, ईस्माईला (11-बिसवा) के इर्द-गिर्द अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / एन.एच.-10 / आर.टी.के. / 5 / सी.ए. / बी. / 2006 / 1382, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
7	अस्पताल तथा प्रजनन केन्द्र, ईस्माईला (9-बिसवा) के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / एन.एच.-10 / आर.टी.के. / 5 / सी.ए. / बी. / 2006 / 1383, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
8	लकड़वाली धर्मशाला, खेड़ी सांपला के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / एन.टी.(एस.-आर.टी.के.) / 7 सी.ए. / बी. / 2006 / 1879, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
9	राजकीय मिडिल विद्यालय, गिजी के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / एन.टी.(एस.-आर.टी.के.) / 7 सी.ए. / बी. / 2006 / 1875, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
10	राजकीय उच्च विद्यालय, गावं नयाबास के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / एन.टी.(एस.-आर.टी.के.) / 7 सी.ए. / बी. / 2006 / 1874, दिनांक 20 जुलाई 2006 द्वारा हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित है।	20 जुलाई, 2006
	<b>जिला झज्जर</b>	
1	राजकीय उच्च विद्यालय, गावं लुकसर, के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर. / 37 / सी.ए. / बी. / 2006 / 1395, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
2	नियंत्रित क्षेत्र गांव दहकौरा और लोहारहेडी, के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.एच. / डी.एच.के.आर.-एल.एच.आर./ए.सी.ए. / 2009 / 202, दिनांक 21 जनवरी 2010 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	21 जनवरी, 2010
3	राजकीय उच्च विद्यालय, गावं आसण्डा, तहसील बहादुरगढ़ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर. / 8 / सी.ए. / बी. / 2007 / 1033, दिनांक 28 फरवरी 2007 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	28 फरवरी, 2007
4	राजकीय उच्च विद्यालय, गावं भापडौदा, तहसील बहादुरगढ़ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर. / 8 / सी.ए. / बी. / 2007 / 1034, दिनांक 28 फरवरी 2007 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	28 फरवरी, 2007
5	जगदे साध की मढीं, गांव खरहर, तहसील बहादुरगढ़ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर. / 8 / सी.ए. / बी. / 2007 / 1035, दिनांक 28 फरवरी 2007 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	28 फरवरी, 2007
6	कुई धानक, गांव माजरा आसण्डा, तहसील बहादुरगढ़ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर. / 8 / सी.ए. / बी. / 2007 / 1036, दिनांक 28 फरवरी 2007 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	28 फरवरी, 2007
7	रामपत काली की मढीं, गांव रोहद, तहसील बहादुरगढ़ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर. / 8 / सी.ए. / बी. / 2007 / 1037, दिनांक 28 फरवरी 2007 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	28 फरवरी, 2007



20	बाबा पीर की समाधी, गांव लडरावन, के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1419, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
21	प० राम सिंह की समाधी, गांव निलौठी, के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1420, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
22	राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, धर्मशाला मुन्ना लाल तथा जोहड तथा गुगामढी, गांव माडौठी के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1421, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
23	नगर पालिका सीमा, बहादुरगढ़-४ के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1423, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
24	नियंत्रित क्षेत्र गांव निलौठी व जसौर खेडी, हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / जे.जे.आर./ के.जे.एस.आर.-एन.एल.टी०आई./ सी.ए./ 2010 / 2378, दिनांक 21 जनवरी 2010 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	21 जनवरी, 2010
25	राजकीय प्राथमिक विद्यालय, गावं शाहपुर, के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.)जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1407, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006
26	राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, गावं बुपनिया के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्र हरियाणा सरकार की अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / ई.डब्ल्यू.(के.एम.पी.) जे.जे.आर./ 37 / सी.ए./ बी./ 2006 / 1391, दिनांक 13 जून 2006 द्वारा हरियाणा सरकार राजपत्र में प्रकाशित है।	13 जून, 2006

- (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-आपूर्ति, 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 निर्बन्धन नियम, 1965; तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 के अधीन बनाये गये नियम;
- (द) ‘सेक्टर सघनता और कॉलोनी सघनता’, ‘नगर नियोजन स्कीम सघनता’ से अभिप्राय है उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) ‘सेक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र’ अथवा ‘नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र’ से अभिप्राय है, विकास योजना में जो ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर/ कॉलोनी स्कीम क्षेत्र;

#### व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में ‘सेक्टर क्षेत्र’ ‘कॉलोनी क्षेत्र’ तथा ‘नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र’ से अभिप्राय है, सेक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जो कालोनी/ सेक्टर/ नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र की ड्राइंग में तथा अनुमोदित अभिन्यास योजना पर दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी/ नगर नियोजन स्कीम क्षेत्र, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं हैं;

- (2) प्रमुख सड़कों और उनके निकटवर्ती हरित पट्टी के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र के 50: का लाभ, यदि कोई हो, प्लॉट समूह हाउसिंग कॉलोनी के मामले में प्लॉटेबल एरिया/फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर) के लिए अनुमति दी जाएगी।
- (3) औद्योगिक स्कीम/सेक्टर /स्कीम से भिन्न, नगर नियोजन स्कीम कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि, नगर नियोजन स्कीम/कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लाट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लाट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लाट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटएबल 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', 'सेक्टर' 'स्कीम' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हे पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, (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 है—
- (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 निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) "फार्म शैड" "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों", के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) "टांड या पुश्टवान" से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्मे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बर्हिंगत भाग, बशर्ते जिसका बर्हिंगत 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 ईकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक ईकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ग) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक ईकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कर्वे माल के रूप में करती है;
- (य घ) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा /अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;

- (य ड) "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 परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (ल ड) "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
- (ल च) 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 नगरपालिका अधिनियम, 1973 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
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
  - (ix) प्राकृतिक संरक्षण क्षेत्र/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट के अनुसार है।

### IV सैक्टरों में विभाजन :-

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई है बन्धनी के अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईग 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 अध्यधीन 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 है।

### VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर :-

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, 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 उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर :-

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

### VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-

- (1) ड्राईग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी-1	कुण्डली-मानेसर-पलवल एक्सप्रेसवे (के.एम.पी.)	100 मीटर चौड़ी सड़क के साथ-साथ दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।

2.	वी – 1ए	बाईपास	75 मीटर चौड़ी सड़क के साथ–साथ दोनों तरफ 100 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
3.	वी – 2	बाईपास	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ–साथ 100 मीटर की दूरी पर दोनों पक्षों के हरित पट्टी।
4.	वी – 2ए	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या– 9	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ–साथ दोनों तरफ 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
5.	वी – 2बी	बहादुरगढ़– बादली सड़क, सांपला –बेरी, बहादुरगढ़ – बेरी और बहादुरगढ़–सिधिपुर सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
6.	वी – 2सी	सेक्टर को विभाजक करने वाली प्रमुख सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क।
7.	वी – 2डी	झज्जर – सांपला – सोनीपत (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–334 बी )	60 मीटर के साथ मौजूदा चौड़ाई के साथ दोनों तरफ हरित पट्टी।
8.	वी – 3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी।
9.	वी– 3ए	बहादुरगढ़–नाहरा सड़क	मौजूदा सड़क चौड़ाई को 45 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, 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 सेक्टर / कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लाटेबल/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए किया जाएगा। लेकिन सेक्टर 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/साइबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सैक्टर सड़क में आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा।
- (4) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञापियों 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 करें:
    - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी ।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित है, ऐसे 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 जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये के भुगतान का वचन देता है;
  - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिस्त्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें।

**X अनुरूप उपयोग बन्द करना :-**

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो 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 पुनःविकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की 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 अवासित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

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

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

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

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

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लाटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे—

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

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

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

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

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

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

**XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रणः—**

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 ढीलः—**

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

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:—

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;

(ii) 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;

(iii) भू-स्वामी, नियमों के यथा अपेक्षित अधीन भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा

(iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब भी कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिस्ग्रव के 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 अधिकारों/पट्टा अधिकारों का अर्जन।

**XVIII सघनता :-**

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

**XIX कृषि 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 तकि 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
<b>(i) स्थल आच्छादन</b>	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास योजना अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबंधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट 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 प्लाट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिये यथा लागू।	—सम—

(ii) ऊंचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर, एकल मंजिल
----------------------	----------------------	-------------------

(iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस 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	न्यूनतम दूरी
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर अथवा जैसा कि विकास योजना में है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	15 मीटर

(iv) पहुँच सड़क :—

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना :— तहखाने को भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमति किया जाएगा और उपयोगों को हरियाणा भवन संहिता-2017 के अनुसार अनुमति दी जाएगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :—

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

(vii) सेवायें, 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 छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की 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 मलाश्य की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाश्य 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 जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल मण्डल द्वारा यथा अपेक्षित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य 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 उपबन्धः—

(i) अवस्थिति :—

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

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैकटर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं होगी।

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

(ii) आकार :—

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

## (iii) विविधः—

## I. पार्किंगः—

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

## II. अन्य क्रियाकलाप :-

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

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

## XXI संचार टावरों की स्थापना :-

नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 10 मार्च, 2015 की नीति, समय—समय पर यथा संशोधित, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

## XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :-

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 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।

## XXIII नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :-

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

## XXIV विकास योजना में ढील :-

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

**परिशिष्ट क  
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण**

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैकटर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	250		रेस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाउस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
	450		दूरभाष केन्द्र आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	620		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	630		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील
800		कृषि भूमि	
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 गतिविधियाँ

**परिशिष्ट ख**

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

**I. रिहायशी अंचलः—**

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**II. वाणिज्यिक अंचलः—**

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

**III. औद्योगिक अंचलः—**

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

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2.	रेस्टोरेंट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पॉलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

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

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	100 प्रतिशत

3.	नर्सिंग होम	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत
4.	क्लीनिक	250 वर्ग मीटर	500 वर्ग मीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	100 प्रतिशत

- (xiv) औद्योगिक कालोनी का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा जारी अद्यतन यथा संशोधित पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए.(आर बी)/2015/7/16/2006-2 टीसीपी, दिनांक 01.10.2015 के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंकीट संयत्र, वेट मिश्रण संयत्र, गर्म मिश्रण संयत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है

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

टिप्पणी: — 'वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
 ' विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दशा में ही विचार किया जाएगा।

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

#### IV. परिवहन तथा संचार अंचल:-

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्षा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्ड्स, अंतर्राष्ट्रीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) संचार टावर

- (xii) धर्म कांटा
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमा तक भाँडागार
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।

**V. जन उपयोगितायेः—**

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

**VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल**

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

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्ग मीटर	1000 वर्ग मीटर	2	50 वर्ग मीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2.	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्ग मीटर	2000 वर्ग मीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (viii) ईधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

**VII. खुले स्थान**

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निवेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईधन 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, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) संचार टावर
- (vii) जल निकाय / झील / जल पुनर्भरण क्षेत्र
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

### VIII. कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अध्यधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाइनें ओर खम्मे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पैट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) ग्रामीण उदयोग स्कीम/लघु उदयोग 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 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

### क. स्थल मानदंड

अंचल	मानदंड	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफिरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफिरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
मध्यम संभावित क्षेत्र	ग्रीन और नारंगी श्रेणी की इकाइयां 5 एकड़ क्षेत्र तक	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
कम संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां

### ख. पहुँच मानदंड

मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग में परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, 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 में परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि ।
--------------------------------	--

- (xx) अनुसूचित सड़के, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने की कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे रैस्टोरैन्ट, मोटर, रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

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

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

(xxii) **बैंकिंग हाल:**

निम्नलिखित मानदंडों के अनुसार:-

अनुज्ञेय अचंल	कृषि अचंल
पहुंच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से अपेक्षित है।</li> <li>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 उच्चमार्ग प्राधिकरण एन एच ए आई से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।</li> </ol>
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम : 2.5 एकड़ आधिकतम : 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए 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/बैंकवेट हॉल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

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

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

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

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

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

#### IX. प्राकृतिक संरक्षण जोन/आरक्षित पॉकेट/अनिर्धारित पॉकेट

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मत्स्य पालन
- (iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण
- (iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

#### X बिल्कुल निषिद्ध उपयोग उचित अनुज्ञाप्ति के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्जवलनीय सामग्री का भंडारण

#### परिशिष्ट-1

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

- (क) कम्प्यूटर डिवाईसिस के अन्तर्गत :

- डैर्स्कटाप
- पर्सनल कम्प्यूटरर्स
- सरवर्स
- वर्क स्टेशन

नोडस  
 टरमिनलस  
 नैटवर्क पी.सी.  
 होम पी.सी.  
 लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
 नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
 पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

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

नैटवर्क इन्टरफ़ेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
 एस.आई.एम.एम.मेमारी  
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
 सैच्चल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
 प्रोसेसर का प्रौसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**

हार्ड डिस्क ड्राईव्स/हार्ड ड्राईव्स  
 आर.ए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
 फलोपी डिस्क ड्राईव  
 सि.डी.रोम डाईव  
 टेप ड्राईव्स डी.एल.टी. ड्राईव्स/डी.ए.टी.  
 आपटिकल डिस्क ड्राईव  
 अच्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज

(घ) **अच्य :**

की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स

(ङ) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत :**

डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजैट  
 डेस्कजैट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाईन प्रिन्टर्स  
 प्लाटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स

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

हब्ज  
 रुटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सनट्रेटर्स  
 ट्रांसरिसिवर्स

- (छ) सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :
- एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर
  - आपरेटिंग सिस्टम
  - मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :
- स्वच मोड पावर सप्लाई
  - अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) नेटवर्किंग / केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :
- (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
    - फाईबर केबल
    - कोपर केबल
    - केबल्स
    - कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक
    - जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
    - माइट्रिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक
    - सरफेस माउंट बक्से
- (अ) कन्यूमेबल्स के अन्तर्गत :
- सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क
  - फलोपी डिस्क
  - टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.
  - रिबन्स
  - टोनर्स
  - इन्कजैट कारटेजिस
  - आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट :
- प्रिंटिड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.
  - प्रिंटिड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.
  - द्रांजिस्टर्स
  - इन्ट्रैग्रेटिड सर्किट्स / आई.सी.एस.
  - डायोड्स / थार्डिस्टर / एल.ई.डी.
  - रेसिस्टर्स
  - केपेसिटर्स
  - स्विचिस (आन / आफ, पुश बटन्श, रोकर्स इत्यादि)
  - प्लगस / सोकेट्स / रिलेज
  - मेगनेटिक हैड्स, प्रिन्ट हैड्स
  - कनेक्टर
  - माईक्रोफोन्स / रसीकर्स
  - 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

एन्ट्रेना तथा मास्ट

वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाइल / सैल्यूलर फोन इत्यादि

वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कॉनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट'

वीडियो एवं डिजिटल सिंगलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(d) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक किया 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 स्ट्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित

टिप्पणी :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

1 सुदूर उत्पादन / विनिर्माण इकाइयां

2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं

1 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

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

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

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

आनंद मोहन शरन,  
(पीएसयूएलबी लिंक अधिकारी -1)  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

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

**Notification**

The 13th September, 2019

**No. CCP (NCR)/SMP/ DDP/2019/1852.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 203C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan- 2031AD for Sampla Urban Complex, along with restrictions and conditions as given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan shall be taken into consideration by the Government on or after expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections and suggestions, if any, which may be received by the Director, Urban Local Bodies Department, Haryana, Bays No. 11 – 14, Sector – 4, Panchkula, for the area falling within Municipal Committee limit and Director, Town and Country Planning Department, Haryana, Nagar Yojna Bhawan, Block A, Plot No.-3, Sector-18A, Madhya Marg, Chandigarh for the area falling outside Municipal Committee limit, from any person with respect to the draft of the amendments, before the expiry of the period so specified.

**Drawings**

- 1 Existing Land Use Plan drawing No. DTP (R) 1727/08, dated the 14th August, 2008 (already published vide Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR)/SMP-RTK/DDP/2009/612, dated the 9th March, 2009).
- 2 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 411/11, dated 7.10.11, for various controlled areas wherein villages Chhara, Rewari Khera, Chudani, Kharman and Dulhera, District Jhajjar also stands published vide Haryana Government Gazette, notification No. CCP (NCR)/JJR/DDP-/2012/2211, dated the 13th July, 2012.
- 3 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 416/12, dated 16.1.12 for controlled areas of villages Dahkora, Lohar Kheri, Kheri Jasaur, Nilothi and Lowa Khurd, District Jhajjar.
- 4 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 236/07, dated 24.04.2007/ 11.09.2012 for controlled area around Government High School of Village Luksar, District Jhajjar.
- 5 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 223/07, dated 09.04.2007 for controlled area around Government High School of Village Ladrawan, District Jhajjar.
- 6 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 226/07, dated 09.04.2007/ 11.09.2012 for controlled area around Government Senior Secondary School of Village Dulhera, District Jhajjar.
- 7 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 233/07, dated 11.04.2007/ 11.09.2012 for controlled area around Government Primary School of Village Jardakpur, District Jhajjar.
- 8 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 252/07, dated 28.05.2007 for controlled area around Baba Peer Samadhi of Village Ladrawan, District Jhajjar.
- 9 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 280/07, dated 07.08.2007 for additional controlled area no. IV, Bahadurgarh, District Jhajjar.
- 10 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 272/07, dated 29.06.2007/ 11.09.2012 for controlled area around Government Primary School, Village Sahpur, District Jhajjar.
- 11 Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (JH) 225/07, dated 09.04.2007/ 11.09.2012 for controlled area around Government Senior Secondary School of Village Bupania, District Jhajjar.
- 12 Draft Development Plan Drawing No. DTP (JH) 594/2019, dated 02.07.2019.

### Annexure-A

#### **Explanatory note on Draft Development Plan- 2031 AD for Sampla Urban Complex.**

##### **I      Introduction:-**

The Haryana Government has undertaken development of a prestigious and strategic transport corridor encircling western periphery of National Capital Territory (NCT) Delhi, which is known as Kundli-Manesar-Palwal Expressway (referred as 'KMP Expressway' hereafter). Kundli-Manesar-Palwal Expressway connects National Highway number-44 at Kundli, National Highway number 9 at Bahadurgarh, National Highway number - 48 at Manesar and National Highway number-19 at Palwal covering a total distance of 135 kilometers. Kundli-Manesar-Palwal Expressway has already been completed and is operational. Due to this major project in Haryana sub-region of National Capital Region, the entire belt along Kundli-Manesar-Palwal Expressway has become high priority area for urban development. Realizing the potential for urban development along this corridor, number of the Controlled Areas on either sides of Kundli-Manesar-Palwal Expressway have been declared as controlled areas under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963). One kilometer belt along the Kundli-Manesar-Palwal Expressway is termed as Kundli-Manesar-Palwal Global Corridor (referred as 'KMP Global Corridor' hereafter).

Keeping in view the potential for urban development in Haryana Sub-Region of National Capital Region, Government has taken a decision to plan and develop Sampla Urban Complex at a strategic location near Sampla on National Highway number - 9 which incorporates New Township Sampla. The Jahangirpur Badli New Township has been dropped. Further as decided by the Govt. Medi Hub and Bio Science Hub is to be shifted in the Arogya Dham Badsa 2041 AD. The Cyber City has been decided to be re-located and developed in the Sonipat-Kundli Multifunctional Urban Complex Development Plan near KMP. Thus, in order to develop the Sampla town in an integrated manner, Draft Development Plan for Sampla Urban Complex for 2031AD has been prepared.

Sampla Urban Complex comprises existing urban settlements namely Sampla and no. of rural settlements of Rohtak and Jhajjar district. Earlier name of Sampla was 'Shah Panah', which eventually, by the passage of time, became 'Sampla'. This settlement was established around 250 years ago.

Presently abadi area of Sampla and Kheri Sampla are part of Sampla municipal town with 20,563 persons (as per census of India 2011). Sampla was declared municipal committee in 2007. Garhi Sampla, another rural settlement adjoining Sampla town, was habitated in 1934, which was known as a famous 'gur mandi' (Jaggery mercantile area). Tehsil and Thana (Police Station) in Sampla were created in 1823 AD and later in 1911 were shifted to Rohtak. Again in 1998, town was given the status of sub-tehsil. A site of Global Centre for Nuclear Energy has already been setup in village Jassour Kheri.

Sampla is a service center for the surrounding villages for the agricultural machinery such as tractor-trolleys, threshers, water tanks, harrows etc. There are numbers of workshops manufacturing these types of machinery. Due to its specialized functions, it has large hinterland. Deenbandhu Sir Chhotu Ram, an imminent educationist, thinker administrator in the British regime, was born in village Garhi Sampla. Hence this land has also been a source for inspiration and wisdom from early days. Recently Govt. has decided to set up AIIMS-II at Badhsa and Global Centre for Nuclear Energy at village Kheri Jasaur and Jasaur Kheri.

##### **II      Location and regional settings:-**

The Sampla Urban Complex is situated in the National Capital Region (NCR) on both sides of the Kundli-Manesar Palwal Expressway. Sampla municipal town and Rohad village are located on the National Highway number-9 with railway links. Sampla has basic primary level facilities. Proximity to Delhi provides good potentials for institutional and industrial development through induced growth. The distance from major towns from Sampla is as under:

By air : Nearest Airport, Indira Gandhi International, Delhi (43 kilometers)

By road and rail : Rohtak (22 kilometers), Hisar (114 kilometers), Jhajjar (22 kilometers), Sonipat (30 kilometers)

The proposed Kundli-Manesar Palwal Expressway is also at a distance of only 8 Kilometers from Sampla town. The longitude and latitude of Sampla town are 76°45' East and 28°45' North respectively and it is situated at 218 meters above mean sea level.

### **III Physiography and climate:-**

Sampla Urban Complex is part of fertile eastern plains. Soils available in the area are loam and sandy loam. This area has monsoonic climate conditions with hot summers, cool winters and moderate amount of rainfall restricted only to three months of July, August and September. May and June are the hottest months of the year. Hot western winds known as 'Loo' blow during the summers. Average rainfall in this region is about 45 centimeters.

### **IV. Availability of infrastructure:-**

- (a) **Physical:** Sampla Urban Complex presently has number of facilities/ utilities in terms of electricity and water supply installations as per the detail given in table below. Sampla town has an electric sub-station with 132 kilovolts capacity for the town and adjoining villages. 220 kilovolts sub-station has been setup in the village Daboda Khurd. There is an existing water works on Jhajjar road for distribution of water to the town. Adjoining settlements has canal based potable water supply system as well as pucca approach road but drainage and disposal is poor.
  - (i) **Water Supply:-** Department of public health, Haryana is responsible of water supply for all the existing settlement in Sampla Urban Complex. Water comes from the intake point on the canals to storage reservoir is by gravity flow. There are three water storage reservoirs, which are under operation. Ismaila distributary, Dulhera distributary and Gurugram water supply canal are 3 main sources of water for the existing settlements in proposed Sampla Urban Complex. National Capital Region water supply channel also passes through Sampla Urban Complex.
  - (ii) **Sewerage and drainage:-** Disposal of sewerage is through septic tanks and open drains into the ponds without any treatment. People have constructed septic tanks, which are brick lined with sand and gravel at bottom for filtration downwards.
- (b) **Social Infrastructure:-** There are number of schools and higher level educational institutions but lacking in the technical education for the existing population. Sampla has one Government College, two Polytechnic and an Engineering college, dispensary (Health centre), veterinary hospital.

### **V. Socio - economic characteristics:-**

The Sampla Urban Complex has 12316 workers as per Census of India, 2011. Workers participation ratio in the Sampla Urban Complex is 28.47%. Detail of workers given in Table indicates that the settlements coming in the urbanisable area of Draft Development Plan- 2031 AD Sampla Urban Complex is predominantly of rural character.

**Table 1: Work force participation**

<b>Workforce</b>	<b>Name of settlement</b>					
	<b>Sampla</b>	<b>Garhi Sampla</b>	<b>Rohad</b>	<b>Jassour Kheri</b>	<b>Kheri Jassour</b>	<b>Total</b>
<b>Population (2011)</b>	20563	3144	9256	4405	4481	41849
Total workers (2011)	5855	859	2718	1528	1356	--
Participation ratio	28.47	27.32	29.36	34.68	30.26	--

**(Source: Census of India, 2011)**

The Census data reveals that only 28.47 % workers in existing settlement within proposed Sampla Urban Complex are engaged in other than agricultural activities. Although the town is moving towards urbanization, yet behavior and living style of most of residents give a rural look with rearing of animals by majority of the household. The economic base of the settlements is mainly of primary sector. Sampla town and Daboda Khurd settlements are reflecting urban characteristics. Table 1 reflects the economic character of the Sampla Urban Complex. Industrial activities are only in the settlements abutting on the National Highway number-9 in village Rohad, Sampla town (consisting Kheri Sampla and Sampla) and Mandothi. Being a service centre and location on the junction of the National Highway number-9– Jhajjar- Sampla – Sonipat (NH-334B), Sampla has sizable number of commercial establishments including shops, showrooms, banks and mandies.

## **VI Demographic character:-**

The Sampla Urban Complex has one town namely Sampla (consisting abadi area of Sampla and Kheri Sampla). Remaining are the rural settlements. The Sampla Urban Complex has 20,563 urban populations where as the rural population is 21,286 person as per the detail given in the Table 2.

**Table 2: Demographic profile of the existing settlements**

<b>Demographic profile</b>	<b>Name of Settlements</b>				
	<b>Sampla</b>	<b>Garhi Sampla</b>	<b>Rohad</b>	<b>Jassour kheri</b>	<b>Kheri Jassour</b>
<b>Population 1981</b>	11212	2200	5917	--	--
<b>Population 1991</b>	13953	2586	7073	--	--
<b>Population 2001</b>	16735	2942	8529	4135	4148
<b>Population 2011</b>	20563	3144	9256	4405	4481
<b>Growth rate (%)</b> 2001–2011	22.87	6.87	8.52	6.53	8.03

**(Source: Census of India, 2011)**

Population of Sampla Urban Complex was 36,489 in 2001 and 41849 in 2011 with decadal growth rate of 14.68 %. Settlements with higher order accessibility has witnessed higher population growth rate.

## **VII Existing transportation network:-**

- (i) Existing Kundli- Manesar- Palwal (KMP) Western Periphery Expressway
- (ii) Existing National Highway, NH -9
- (iii) Under Construction NH – 334B
- (iv) Existing scheduled road (Jhajjar-Badli-Dhasa Border, Bahadurgarh-Badli-Gurugram, Jhajjar-Farrukhnagar-Gurugram)
- (v) Existing roads linking nearby villages
- (vi) Existing Delhi- Rohtak broad gauge railway line

## **VIII Need for declaration of controlled area:-**

Sampla being tehsil headquarter with municipality has a great potential due to its strategic location on the National Highway number -9 and junction of Jhajjar- Kharkhoda scheduled road. The vicinity to Kundli-Manesar Palwal Expressway passing through the Sampla Urban Complex with interchange on the KMP-National Highway number-9, KMP-Jhajjar-Dhasa Border (Delhi) Scheduled Road junction has opened new avenues for this area.

## **IX Recent infrastructural development and direction of future growth:-**

The State Government is taking up development activities in Sampla Urban Complex on priority to develop Sampla as an integrated township, Jhajjar and Sampla- Sonipat road has already been declared as National Highway, NH-334B and is being strengthened. Development of Kundli-Manesar-Palwal Expressway is an another factor of importance to the Sampla Urban Complex. The main reason of the development of this area is that the Government has decided to develop Sampla as a new town also.

## **X Salient features of the development plan:-**

- Sampla as residential township: For projected population of 4,77,000.
- Byepass of National Highway Number.-9 on southern side, 75 mtr. wide with 100 mtr. green belt on both sides for smooth flow of traffic.
- Byepass of National Highway Number -9 on north side of Sampla town, 60 mtr. wide with 100 mtr. green belt on both side for smooth flow of traffic.
- Orbital railway: for fast connectivity between National Capital Region and components of global urban corridor towards Delhi side of Kundli Manesar Palwal Expressway.
- City centre: Sector-15 on National Highway number-9 has been proposed with 74 hect.

## XI Population projections:-

The Sampla Urban Complex has Sampla new township prima-facie identified as residential township by with 4,77,000 population. However, considering the site, proposed location of the townships along Kundli-Manesar- Palwal (KMP) Western Periphery Expressway and to control the haphazard growth, additional area has been included in the Draft Development Plan -2031 AD and induced growth of population has been proposed. The population proposed for the Sampla Urban Complex is as under:-

**Table 3: Population Projections**

Serial number	Year	Decennial population growth rate	Population
1	2001	-	36,489
2	2001-2011	14.68 %	41,849
3	2011-2021	250%	1,50,000*
4	2021-2031	218%	4,77,000*

\* indicates projected population

**Note:** Census population of year 2001 and 2011 includes the population Municipal Committee Sampla and villages falling with urbanisable zone.

## XII Land use proposals:-

The extent of major land use proposals of Sampla Urban Complex up to 2031 AD is given as follows:

Sr.no.	Land use	Area in hectares	Percentage
1.	Residential	1263	23.67
2.	Commercial	524	9.82
3.	Industrial	799	14.99
4.	Transport and Communication	618	11.58
5.	Public Utilities	214	4.01
6.	Public and Semi Public uses	716	13.42
7.	Park and Open Spaces	1201	22.51
<b>Total</b>		<b>5335</b>	100
	Area of existing town Sampla	177	
	Total area	<b>5512</b>	
	NCZ/ Water Bodies	42.82	

### Description of various land uses

Draft Development Plan comprise major land uses namely residential, commercial, industrial, transport and communication, public utility, public-semi-public purposes as well as open spaces for qualitative, modern and infrastructure supported urban life. All the above land uses have been allocated keeping in view the existing land uses and the planning considerations. The details description of individual land uses is as follows:-

#### 1 Residential:-

As per projection the population of the town will reach 4.77 lakh by 2031 AD. The population of the town is 41849 including the villages falling within urbanizable area as per census 2011. In the plan 1263 hectare of land allocated for residential use. 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.

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

## **2 Commercial:-**

For the future demands of proposed city, an area of 524 hectares has been reserved in the draft development plan for commercial use. The Sites of vegetable market & grain market have been proposed in Sector-23 Part and meat market has been proposed in Sector 3 (Commercial). Sector -15 has been earmarked for city centre which conveniently located so that this may serve the entire complex efficiently and reduce the traffic movements. Commercial belts have also been provided in Sector 3, 8, 12, 17, 24. Sector 31 and 36 has also been proposed for warehousing and storage purpose.

## **3 Industrial:-**

The existing area under industrial use is 799 hectares. Seven of sectors have been provided keeping in view the location of existing units, wind direction, available infrastructure, topography and drainage. Land uses have been proposed in the Draft development plan considering the vicinity to the railway line and National Highway number-9. A strip of railway siding between railway line and industrial sector stand provided for the coordinated rail link at door step for development of industries.

## **4 Transport and communication:-**

For the smooth functioning of proposed activities in the Sampla Urban Complex draft development plan an integrated system of transportation and road network has been proposed. Total area of 618 hectare is under Transport & Communication zone. The hierarchy of the right of way of major roads has been proposed as under:

<b>Serial number</b>	<b>Category</b>	<b>Name of road</b>	<b>Land reservation</b>
i	V-I	Kundli-Manesar-Palwal Expressway	100 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
ii	V-I A	Bye pass	75 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
iii	V-2	Bye pass	60 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
iv	V-2 A	National Highway number- 9	60 Meters wide road alongwith 60 meters green belt on both sides.
v	V-2 B	Bahadurgarh-Badli Road, Sampla-Beri, Bahadurgarh – Beri and Bahadurgarh Sidhipur road	60 Meters wide road alongwith 30 meters green belt on both sides.
vi	V-2 C	Sector dividing major road	60 Meters wide road
Vii	V-2D	Jhajjar – Sampla – Sonipat (NH- 334B)	Existing width along with 60 mtr. green belt on both side.
Viii	V-3	Sector Dividing road	45 mtr. wide
ix	V-3A	Bahadurgarh-Nahara road	Existing width to be widened up to 45 mtr wide.

Metro rail has also been proposed along National Highway number-9. Site for auto market and truck parking provided in sector- 17 abutting bye-pass. Site of Inter State Bus Stand has also been proposed on National Highway number-9 near interchange point of Kundli-Manesar-Palwal Expressway. Bus-stand near junction of Sampla – Jhajjar bye-pass in sector-5 has also been earmarked for Sampla town. Railway sidings along Delhi- Rohtak railway line near Industrial sectors have been proposed. Byepass for Sampla towards north and south. A site for air-strip on the southern side of proposed bypass in vicinity to the Kundli- Manesar-Palwal (KMP) Western Periphery Expressway.

#### **5 Public utilities:-**

Sampla Urban Complex consists major residential, industrial and commercial services hence sites of the state of the art infrastructure facilities with uninterrupted supply of electricity, reliable and adequate potable water supply system, efficient sewerage and storm water disposal system have been proposed. Keeping these requirements in view, an area of about 214 hectares have been earmarked for public utilities. Three sites for sewerage disposal have been provided in the agriculture zone and one in opposite sector-6 near railway line, one opposite sector 1 and another one in Sector-11 for industrial effluent. A site of solid waste disposal have been provided in agriculture zone at near village Kharhar. A site of 220 kilovolt sub-station has been proposed in sector-23 in addition to spatially distributed small sites. Main water works site is in sector-27 and others in sector-5, 11 and 17. Sector 37 has also been proposed for other public utilities.

#### **6 Public and semi public:-**

An area of 716 hectares of land has been reserved for public and semi public uses. The existing college, Industrial training institute, administrative offices have been accommodated in the plan. Proposals in sector-22 and 29 and in the form of strips in sector-2, 8, 16 and 25 have been made. Sector- 22 has been reserved exclusively for the future requirement of the Sampla town whereas sector-29, 33 and 34 are the institutional hub for Sampla town along Kundli- Manesar- Palwal (KMP) Western Periphery Expressway. For any Development in sector 33 and 34, being near Global Centre for Nuclear Energy partnership, NOC will be obtained from GCNEP (Global Centre for Nuclear Energy partnership)

#### **7 Open spaces and green belts:-**

Total 1201 hectares area has been earmarked for open spaces and green belt. Provision of adequate hierarchical green space proposed in the draft development plan. Town park has been proposed in sector 15 which is ideally located for practical consideration. sector-20, 21 and 38 have been reserved for regional recreation. In addition, 100 meters and 60 meters wide green belts are provided along proposed bye-passes and National Highway respectively. Besides this adequate open space in the form of neighborhood and sector park, will also be provided at the time of preparation of sector layout plans. Green belt of 30 meters width provided along railway line and Gurugram water supply (GWS) canal, Dulhera distributary, NCR water supply channel.

#### **8 Water conservation/Natural conservation zone area:-**

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. As per ground truthing 42.82 hectare. Area in the urbanisable limit has been marked under water conservation/Natural conservation zone.

#### **9 Agriculture zone:-**

A large area out side the urbansable area has been designated as Agriculture zone, however it will not eliminate the essential building construction and development such as extension of existing village contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project approved or sponsored by the Government for other ancillary and allied facilities, necessary for maintenance and improvement of Agriculture area.

#### **Zoning regulations :-**

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

### **Annexure - 'B'**

Governing use and development of land in the controlled areas of Rohtak and Jhajjar districts as given in Annexure A and shown in Draft Development Plan Sampla Urban Complex Drawing No. DTP (JH) 594/2019, dated 02.07.2019.

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

- (1) These zoning regulations, forming part of the development plan for the controlled areas of Rohtak and Jhajjar districts as given in Annexure A shall be called zoning regulations of the draft development plan for controlled area, Rohtak and Jhajjar districts covered in the Sampla Urban Complex as given in the Annexure A.
- (2) The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the Rules framed 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) 594/2019, dated the 2nd July, 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, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR;

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

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

- (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 :-

<b>Serial number</b>	<b>Name of the controlled area and notification number</b>	<b>Material date</b>
<b>District Rohtak</b>		
1.	Controlled area around Post office, Sampla vide notification No. CCP (NCR)NH-10/RTK/5/CA/B/2006/1384, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 13th June, 2006.	13th June, 2006
2.	Controlled area around Pawan Putra Hanuman Mandir, Sampla vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1877, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
3.	Controlled area around Shiv Shakti Baba Kalidas Dham, Sampla vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1876, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
4.	Controlled area around Hanuman Mandir, Sampla vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1878, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
5.	Controlled area around Dada Mathura Munshi Dharamshala, Sampla vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1880, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
6	Controlled area around Government Senior Secondary School, Ismaila (11-Biswa), vide notification No. CCP (NCR) NH-10 /RTK/5/CA/B/2006/1382, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 13th June, 2006.	13th June, 2006
7.	Controlled area around Hospital and Breeding Centre, Ismaila ( 9-Biswa) vide notification No. CCP (NCR) NH-10 /RTK/5/CA/B/2006/1383, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 13th June, 2006	13th June, 2006
8.	Controlled area around Lakkarwali Dharamshala, Kheri Sampla vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1879, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
9.	Controlled area around Government Middle School, Giji vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1875, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006
10.	Controlled area around Government High School Nayabass vide notification No. CCP (NCR) NT (S-RTK)/7/CA/B/2006/1874, published in Haryana Government Gazette (Extra), dated the 20th July, 2006.	20th July, 2006

<b>List of controlled area of District Jhajjar</b>		
1.	Controlled area around High School of village Luksar vide notification No. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1395 dated 13 June 2006	13 June 2006
2.	Controlled area village Dehkora & Loharheri vide notification No. CCP (NCR)/JH/DHKR-LHR/ACA/2009/202 dated 21-Jan-10	21-Jan-10
3.	Around Govt. High School Village Asanda vide notification No.CCP(NCR) JJR/8/CA/B/2007/1033 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
4.	Around Govt. High School of Village Bhaproda vide notification No. CCP(NCR)JJR/8/CA/B/2007/1034 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
5.	Around Jagdey Sadh ki Mahdi of Vill. Kharhar vide notification No. CCP(NCR)JJR/8/CA/B/2007/1035 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
6.	Around Kui Dhanka Vill. Majra Asanda vide notification No. CCP(NCR) JJR/8/CA/B/2007/1036 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
7.	Around Rampat Kali ki Madhi Vill. Rohad vide notification No. CCP(NCR) JJR/8/CA/B/2007/1037 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
8.	Around Dadadiya wala Mandir of Vill. Kharhar vide notification No. CCP(NCR)JJR/8/CA/B/2007/1038 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
9.	Around Rampat ki Madhi Vill. Kharhar vide notification No. CCP (NCR) JJR/8/CA/B/2007/1039 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
10.	Around Govt. High School Vill. Kharhar vide notification No.CCP(NCR)JJR/8/CA/B/2007/1040 dated 28-Feb-07	28-Feb-07
11.	Additional Controlled Area Jhajjar vide notification No. CCP(NCR) /JH/ACA/CA/2010/1141 dated 31-Mar-10	31-Mar-10
12.	Around Govt. High School of Ladrawan vide notification No. CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1386 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
13.	Around Govt. High School of Nilo thi vide notification No. CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1387 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
14.	Around Govt. Primary School of Kheri Jasaur vide notification No. CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1388 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
15.	Around Govt. Girls High School of Rohad vide notification No.CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1389 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
16.	Around High School of Vill. Daboda Khurd vide notification No.CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1390 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
17.	Around Govt. Sr. Sec. School of Dulhera vide notification No.CCP (NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1392 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
18.	Around Govt. Middle School of Silothi vide notification No.CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1393 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
19.	Around Govt. Primary School of Jardakpur vide notification No. CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1398 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
20.	Around Baba pir ki Smadhi of Vill. Ladrawan vide notification No.CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1419 dated 13-Jun-06	13-Jun-06

21.	Around Smadhi of PT. Ram Singh of Vill. Nilothi vide notification No.CCP (NCR)EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1420 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
22.	Around Sr. Sec. School Dharamshala Munna Lal and Johar, Guga Madhi of Vill. Mandhathi vide notification No. CCP(NCR) EW(KMP)/JJR/37/ CA/B/2006/1421 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
23.	Around M.C. Limit Bahadurgarh IV vide notification No. CCP (NCR) EW(KMP)/JJR/37/ CA/B/2006 1423 dated 13-Jun-06	13-Jun-06
24.	Controlled Area village Nilothi & Jasor Kheri vide notification No. CCP(NCR) /JJR/KJSR-NLTI/CA/2010/2378 dated 21-Jan-10	21-Jan-10
25.	Around Government Primary School of village Shahpur vide notification No. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/B/2006/1407	13-Jun-06
26.	Around Government Senior Secondary School of village Bupania notified vide Gaztt. Notification No. CCP(NCR)/EW(KMP)/JJR/37/CA/ B/2006/1391	13-Jun-06

- (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 Draft 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 Act, 1973 (24 of 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/ Colony/ 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) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of 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;
- (4) 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.
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Lincencing Policy; Floor Area Ratio 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 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973(24 of 1973) and the rules framed there under.
- (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  $\frac{1}{2}$  (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, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and the rules framed thereunder;

**III. Major land uses/zones:-**

1. (i) Residential zone  
 (ii) Commercial zone  
 (iii) Industrial zone  
 (iv) Transport and communications zone  
 (v) Public utility zone  
 (vi) Public and semi-public zone

- (vii) Open spaces zone.
  - (viii) 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:-

<b>Serial Number</b>	<b>Category</b>	<b>Name of road</b>	<b>Land reservation</b>
i	V-I	Kundli-Manesar-Palwal Expressway	100 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
ii	V-I A	Bye pass	75 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
iii	V-2	Bye pass	60 Meters wide road alongwith 100 meters green belt on both sides.
iv	V-2 A	National Highway Number- 9	60 Meters wide road alongwith 60 meters green belt on both sides.
v	V-2 B	Bahadurgarh-Badli road, Sampla-Beri, Bahadurgarh – Beri and Bahadurgarh Sidhipur road	60 Meters wide road alongwith 30 meters green belt on both sides.
vi	V-2 C	Sector dividing major road	60 Meters wide road
Vii	V-2D	Jhajjar – Sampla – Sonipat (NH- 334B)	Existing width along with 60 mtr. green belt on both side.
Viii	V-3	Sector Dividing road	45 mtr. wide
ix	V-3A	Bahadurgarh-Nahara road	Existing width to be widened up to 45 mtr wide.

- (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 the Haryana Shahari Vikas Pradhikaran 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 subsidized 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 the Haryana Shahari Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme;

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

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

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

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

#### **XVI. Architectural control:-**

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

#### **XVII. Relaxation 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 Awas 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 bona fide 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 :-

	<b>Size of farm house</b>	<b>Main building of the dwelling unit</b>	<b>Ancillary building of main dwelling unit</b>
<b>(i) Site Coveragee</b>	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-
<b>(ii) Height and Storey</b>		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. 15 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 number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park/Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	Minimum 50 acres

### **(iii) Miscellaneous:-**

#### **I. Parking:-**

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

#### **II. Other Activities:-**

- (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 Safety against seismic hazards:-**

As the Development Plan area falls in Zone IV as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 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”.

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

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

## **XXIV Relaxation of development plan:-**

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

**Appendix A**  
**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	420		Roads, road transport depots and parking areas, fuel station and garage
	450		Telephone Exchanges, Telegraph offices etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.

	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus queue shelters
	760		Water Bodies/lakes
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
<b>1000</b>		<b>Natural Conservation Zone/Reserved Pockets/ Yet to be determined Pockets</b>	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

### **Appendix B**

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

#### **I Residential zone**

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

## **II Commercial zone**

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

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

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

(xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home, Clinic as under: -

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

(xiv) Industrial Colony as per policy issued vide ACS,T and CP, Hry and memo no. 388/PA(RB)/ 2015/ 7/ 16/2006-2TCP dated 01.10.2015 and as amended upto date.

(xv) Communication Towers

(xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants.

(xvii) Weighing Bridge

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

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

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

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

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

#### IV Transport and communication zone

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Communication Towers.

- (xii) Weighing Bridge.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

#### **V Public utilities**

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

#### **VI Public and semi public uses zone**

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Communication Towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

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

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

#### **VII Open spaces**

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

#### **VIII Agriculture zone**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored

- by the Central Government, or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
  - (vii) Bus Stand and railway station
  - (viii) Air ports with necessary buildings
  - (ix) Wireless stations
  - (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
  - (xi) Weather stations
  - (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
  - (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
  - (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
  - (xv) Cremation and burial grounds
  - (xvi) Fuel station and service garages
  - (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants
  - (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
  - (xix) 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:

<b>A. Siting norms</b>		
Zone	Norms	
	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
Medium potential zone	SSI non polluting, green, orange category units upto 5 acres.	Green, Orange category units of any area.
Low potential zone	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area

  

<b>B. Approach norms</b>	
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 karma (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 Sq. mt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%

	facilities					
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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Minimum width of the approach road must be 18 meters</li> <li>2. The access permission is required from XEN, PWD (B&amp;R) if the site is located on scheduled road.</li> <li>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</li> </ol>
Area Required	Minimum area :– 2.5 acres Maximum area :– 5.00 acres
FAR	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(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) Weighing Bridge.

(xxvii) 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.

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

**IX Natural conservation zone/reserved pocket/yet to be determined pocket:-**

- (i) Agriculture and Horticulture.
- (ii) Pisiculture.
- (iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.
- (iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

**X Uses strictly prohibited:-**

Storage of Petroleum and other inflammable material without proper license.

**Appendix -1**

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

**(A) Computing Devices including**

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

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

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

**(C) Storage Units including**

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

**(D) Other**

- Key Board
- Monitor
- Mouse

Multi-media Kits

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

Dot matrix

Laserjet

Inkjet

Deskjet

LED Printers

Line Printers

Plotters

Pass-book Printers

**(F) Networking products including**

Hubs

Routers

Switches

Concentrators

Trans-receivers

**(G) Software including**

Application Software

Operating system

Middleware/Firmware

**(H) Power supplies to Computer Systems including**

Switch Mode Power Supplies

Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories**

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

**(J) Consumables including**

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

**(K) Electronic Components**

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Aemetna and Mast

Wireless data com 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:-

1. Remote production/manufacturing units.
2. The Corporate offices of companies or their local branches.
3. 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.

ANAND MOHAN SHARAN,  
(PSULB-Link Officer)  
Principal Secretary to Government, Haryana,  
Town and Country Planning Department.



















