



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 8-2019/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, JANUARY 11, 2019 (PAUSA 21, 1940 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक, 11 जनवरी, 2019

संख्या. सी०सी०पी०(एन०सी०आर०)/एफ०डी०पी०/फिरोजपुर झिरका/2019/119.— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी०सी०पी० (एन.सी.आर.)/आर.डी.डी.पी. /एम०टी०/2018/788, दिनांक 28 मार्च, 2018 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू होने वाली प्रस्तावित, अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दी गई, निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित फिरोजपुर झिरका की अंतिम विकास योजना 2021 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या एस०टी०पी० (जी०) 199/82, 30 सितम्बर, 1982 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 24 मार्च, 2009 को पहले से प्रकाशित है।)
2. अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डी०टी०पी० (नूँह) 81-ए/2018, दिनांक 4 मई, 2018 में दर्शाई गई है।

अनुबन्ध— क

फिरोजपुर झिरका के नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अन्तिम विकास योजना — 2021 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

I. पृष्ठभूमि

यह कहा जाता है कि ये शहर फिरोजशाह तुगलक द्वारा आस-पड़ोस के उग्र आदिवासियों के दमन के लिए सैन्य पोस्ट के रूप में स्थापित किया गया था। इस शहर के उत्तर में पुराने शहर ढान्ड के अवशेष अभी भी विद्यमान हैं, जहां पर अभी भी बहुत सारी विध्वंस कबरें तथा मस्जिदें पाई जाती हैं। शहर का पुराना हिस्सा एक ऊँची दीवार से घिरा था जोकि अब विध्वंस अवस्था में है। यह स्थल बारहमासी नदी, जो आस-पास की चट्टानों की विभिन्न दरारों से निकलती है, से निकलने वाले झरने के कारण झिरका कहलाता है। यह झरना शहर के पश्चिम की तरफ लगभग 4 किलोमीटर दूर है तथा पक्की सड़क के साथ जुड़ा हुआ है। इस चित्रमय तंगघाटी का वर्णन बाबर द्वारा उसकी स्मृति में एक सुन्दर स्थल के रूप में किया गया है। यहां पर वर्ष में दो बार अगस्त तथा नवम्बर के महीने में मेले लगाये जाते हैं। इस स्थान को एक दन्तकथा पांडवों के निर्वासन के दौरान डेरा डालने के स्थान से भी जोड़ती है।

II. अवस्थिति तथा क्षेत्रीय संरचना

यह शहर गुरुग्राम— अलवर राजमार्ग पर गुडगांव से 82 किलोमीटर तथा नूह से 42 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह शहर नए बनाए गए मेवात जिले का तहसील मुख्यालय है। यद्यपि शहर गुडगांव — अलवर राज मार्ग पर होने के कारण अनुकूल अवस्थिति में है, फिर भी यहां पर रेल यातायात की सुविधा उपलब्ध नहीं है। एक शहर छोटा होने के कारण बड़ा क्षेत्रीय प्रभावित जोन प्रतीत नहीं होता है।

III. जलवायु तथा भू आकृति विज्ञान

ये शहर दक्षिण तथा पश्चिम की तरफ से भौतिक बन्धों के द्वारा बाधित है। अरावली की छोटी पहाड़ियाँ पश्चिम में पृष्ठपट उपलब्ध करवाती है। बरसातों के दौरान, यह बान्ध शहर को बाढ़ के पानी से बचाता है। हालांकि किले के पश्चिमी तरफ का निचला भाग पानी में डूब जाता है। यह शहर तथा इसके आस पास के क्षेत्र उप उष्णकटीबन्धी क्षेत्रीय मानसून से प्रभावित है। यहां पर बरसात बहुत ही कम मात्रा में तथा मानसून के मौसम के दौरान ही होती है। गर्मियों के दौरान गरम मौसम सर्दियों के दौरान ठण्डा मौसम तथा अविश्वसनीय बरसात इस क्षेत्र के विशिष्ट लक्षण हैं। इस क्षेत्र की विशिष्टता अरावली की छोटी पहाड़ियों से जानी जाती है जोकि दुनिया के पुराने पहाड़ों के समूहों में से एक है। यहां पर चट्टानें मूसलाधार बरसात होने के कारण विच्छेदित हैं। यहां पर मिट्टी मुख्यतः चट्टानीय तथा मखरला प्रकार की हैं जोकि बहुत उपजाऊ नहीं हैं। यहां पर भूमिगत पानी का स्तर बहुत नीचे है तथा सिंचाई की व्यवस्था बहुत कम है।

IV. अवसंरचना की उपलब्धता

विभिन्न आर्थिक तथा सामाजिक ताकतें, जोकि भूतकाल में शहर में परिचालित थी, शहर के विद्यमान भूमि उपयोग को अवधारित करती है। यह प्रतीत होता है कि पुराना शहर पुराने किले के अन्दर ही सान्द्रीत था तथा बाद में यह किले के पश्चिम की ओर विस्तृत हुआ। शहर का वाणिज्यिक तथा बाजार क्षेत्र मुख्य सड़कों, गलियों तथा गुरुग्राम— अलवर रोड के साथ— साथ स्थित है। शहर का अधिकतर हिस्सा बहुत पुराना होने के कारण यहां का रिहायशी क्षेत्र निराश हालत में है। हालांकि शहर में अस्त—व्यस्त विकास तथा मिश्रित भू उपयोग के सभी लक्षण मौजूद हैं। सार्वजनिक भवन जैसे उप मण्डल अधिकारी (नागरिक) कार्यालय, तहसील कार्यालय, खण्ड विकास एवं पंचायत अधिकारी कार्यालय दिल्ली — अलवर रोड पर अवस्थित है।

V. आर्थिक आधार

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार शहर की जनसंख्या 24,750 व्यक्ति है जिसमें कि गांव दुन्दकलां तथा दुन्दखुर्द की जनसंख्या सम्मिलित है। क्योंकि इन गांवों की आबादी फिरोजपुर झिरका के हदबस्त के अन्दर ही आती है। यहां के लोगों का मुख्य व्यवसाय व्यापार तथा नौकरी करना है। शहर के आर्थिक आधार में खेतीबाड़ी, अर्थव्यवस्था भी महत्वपूर्ण भागीदार है। शहर में कोई महत्वपूर्ण बड़े पैमाने की औद्योगिक इकाई ना होने के कारण शहर का औद्योगिक आधार बहुत ही कमजोर है।

VI. जनसंख्या/जनसांख्यिकी

वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार फिरोजपुर झिरका शहर की कुल जनसंख्या 24750 थी। शहर की दशककार जनसंख्या विकास दर का विवरण नीचे दिया गया है:—

जनगणना वर्ष	व्यक्तियों की संख्या	दशकीय वृद्धि दर प्रतिशत
1951	4444	—
1961	5775	+29.95
1971	7962	+37.87
1981	9400	+18.06
1991	12413	+32.05
2001	17755	+43.03
2011	24750	+39.39
2021	46000	+85.85

1951— 61 दशक के दौरान शहर ने 29.9 प्रतिशत का दशकीय वृद्धि दर को पंजीकृत किया। अगले दशक 1961—71 के दौरान शहर में 37.81 प्रतिशत का दशकीय वृद्धि दर अनुभव किया । जबकि अगले दशक 1971— 81 की वृद्धि दर में गिरावट आई। पिछले दो दशकों का वृद्धि दर क्रमशः 43.03 प्रतिशत तथा 39.39 प्रतिशत था। परन्तु अब शहर का प्रवृत्त विकास होने के कारण यह शहर 85.85 प्रतिशत की बढ़ी हुई वृद्धि दर अनुभव करने के लिए आशान्वित है। यह अपेक्षा की जाती है कि 2021ई.वी. के अन्त तक इस शहर की जनसंख्या 46000 अर्थात् 21250 व्यक्तियों की अतिरिक्त जनसंख्या तक पहुंच जायेगी।

VII. विद्यमान परिवहन तन्त्र

यह शहर सड़कों के तन्त्र के द्वारा आस-पास के क्षेत्रों तथा पड़ोसी शहरों से अच्छी तरह जुड़ा हुआ है। गुडगांव-अलवर राज्य राजमार्ग के बीच में से निकलता है। शहर में अभी तक रेल यातायात की सुविधा की कमी है।

VIII. नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता :-

1961 - 71 दशक के दौरान शहर में विस्तृत विकास का अनुभव किया जोकि राष्ट्रीय जनसंख्या के औसतन विकास दर से ज्यादा था। जिसके कारण नगरपालिका सीमा के अन्दर के क्षेत्र के साथ-साथ नगरपालिका सीमा के बाहरी क्षेत्र अस्त-व्यस्त तथा अव्यवस्थित विकास के शिकार हुए इसलिए नगरीय क्षेत्र के इर्द गिर्द का वृहदाकार क्षेत्र पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) के अधीन अधिसूचना संख्या- 10 डी0पी0-82 / 1708, दिनांक 29 जनवरी, 1982 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया जोकि दिनांक 9 मार्च, 1982 को प्रकाशित हुआ है।

IX. विकास प्रस्तावनाएं :-

अंतिम विकास योजना 46,000 हजार व्यक्तियों की जनसंख्या के लिए बनाया गया है। वर्तमान शहर में कुल 64.00 हैक्टेयर निर्मित क्षेत्र है। जिसमें 17,755 की जनसंख्या बसती है। यह घना आबादी क्षेत्र है। यह अंतिम विकास योजना वर्ष 2021 ई0वी0 तक 21250 व्यक्तियों की अतिरिक्त जनसंख्या को समायोजित करने के लिए बनाया गया है। विभिन्न भू-उपयोगों का विस्तार निम्न प्रकार से है :-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
1	रिहायशी	142	26.50
2	वाणिज्यिक	27	5.04
3	औद्योगिक	66	12.31
4	परिवहन तथा संचार	97	18.10
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं	33	6.15
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	58	10.82
7	पार्क खुले स्थान तथा हरित पट्टियाँ	113	21.08
	कुल	536	100.00

टिप्पण : उपरोक्त क्षेत्र में वर्तमान कस्बे का 63.69 हैक्टेयर क्षेत्रफल शामिल नहीं किया गया है।

भूमि उपयोगों का विवरण:**(i) रिहायशी :-**

शहर की पुरानी आबादी के अलावा 21250 की अतिरिक्त जनसंख्या के लिये 142 हेक्टेयर भूमि आवासीय सैक्टरों हेतु प्रस्तावित की गई है। आवासीय प्रयोग हेतु सैक्टर 6, 6-ए, 7, 7-ए, 8, 9, 10 तथा 11 प्रस्तावित हैं। दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता में तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्प्लेनेन्ट पॉलिसी में यथाविहित सघनता भी आवासीय सैक्टर में लागू होगी।

(ii) वाणिज्यिक :-

वाणिज्यिक उपयोग जैसे खुदरा व्यापार, भाण्डागार गृह, गोदाम तथा थोक व्यापार आदि हेतु सैक्टर 4 में लगभग 27 हेक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित है।

(iii) औद्योगिक :-

औद्योगिक विकास के लिए सैक्टर 1 में 66 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है। औद्योगिक क्षेत्र पूर्व दिशा में उपलब्ध करवाया गया है तथा जहां तक सम्भव हो रिहायशी सैक्टरों से पर्याप्त दूरी पर रखा गया है। इसके अलावा औद्योगिक क्षेत्र हरित पट्टी द्वारा अन्य उपयोगों से उपयुक्त रूप से विभाजित किया गया है।

(iv) परिवहन तथा संचार :-

औद्योगिक तथा संस्थागत क्षेत्रों से दूरस्थ स्थानों से पहुंच को ध्यान में रखते हुए, परिवहन नगर मध्य में अवस्थित सैक्टर 3 में उपलब्ध करवाया गया है जोकि पूर्वी परिधि सड़क के साथ भी लगता है। परिवहन तथा संचार उपयोग के लिए लगभग 97 हेक्टेयर क्षेत्र उपलब्ध करवाया गया है। सड़कों की कमबद्धता रखने का प्रयास किया गया है। परिधि सड़क तथा

मुख्य विकास योजना सड़कों 75 मीटर चौड़ी रखी जाना प्रस्तावित हैं तथा सैक्टर की विभाजक सड़कों कम से कम 60 मीटर चौड़ी रखी गई हैं। विद्यमान बंध के पश्चिम की ओर परिधि सड़क की सिधार्ह बढ़ाई जायेगी जो स्वयं भविष्य में बंध के रूप में होगी। भूमि आरक्षण सहित सड़कों का वर्गीकरण निम्नलिखित तालिका अनुसार है :-

क्रम संख्या	प्रकार	सड़कों का नाम	भूमि आरक्षण
1.	वी0-1	गुड़गाँव-अलवर सड़क	दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई जिसको 75 मीटर तक चौड़ा किया जाना ।
2.	वी0-2	परिधि सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी
3.	वी0-3	सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी

(v) जन उपयोगिताएं :-

वर्तमान पानी की सुविधाओं तथा समय के साथ बढ़ती मांगों को ध्यान में रखते हुए जनउपयोगिताएं जैसे जलापूर्ति, ग्रीड उपकेन्द्र, निस्तारण स्थल आदि के लिए लगभग 33 हेक्टेयर भूमि, कस्बे के दक्षिण की ओर सैक्टर 9 में प्रस्तावित की गई है। विद्यमान सेवाओं के अलावा समय-समय पर उठने वाली मांगों की पूर्ति करने के लिए शहर के पश्चिम में गांव राजोली के पास निस्तारण कार्य तथा तिजारा सड़क पर बिजली घर की प्रस्तावना अंकित की गई है।

(vi) सरकारी तथा अर्ध-सरकारी उपयोग :-

इस उपयोग के लिए लगभग 58 हेक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर- 2 तथा 5 में प्रस्तावित किया गया है यह क्षेत्र शहर के बाकी हिस्सों से वी-1, वी-2 तथा वी-3 सड़कों द्वारा अच्छे प्रकार से जुड़ा हुआ है।

(vii) पार्क तथा खुला स्थान:-

लगभग 113 हेक्टेयर भूमि खुले स्थान एवं हरित पट्टी के अधीन आती है जिसमें वी-1 तथा वी-2 सड़कों के साथ तथा 60 मीटर तथा 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा सैक्टर-3 तथा 9 में उस उपयोग के लिए संरक्षित क्षेत्र भी सम्मिलित हैं।

(viii) कृषि अंचल :-

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित रखा गया है। यह अंचल तथापि क्षेत्र में पड़ने वाले आवश्यक भवनों तथा अन्य क्षेत्र जैसे वर्तमान गांव उनके साथ लगती आबादी देह की भूमि जो सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रवर्तित तथा प्रोजेक्ट तथा इस कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक सम्बन्ध सुविधाओं को विलुप्त नहीं करेगा।

(ix) प्राकृतिक संरक्षित अंचल क्षेत्र :

इस जोन में 2021 के क्षेत्रीय योजना के अनुसार कृषि, बागवानी, मछली पालन, सामाजिक वानिकी, वनीकरण एवं क्षेत्रीय मनोरंजनक क्रियाएँ निर्माण सहित अनुज्ञेय गतिविधियों का 0.5 प्रतिशत से अधिक नहीं होनी चाहिए। चित्रण के बाद सभी प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र निरपेक्ष रूप से एन. सी. जेड. ही समझी जाएगी, चाहे फिरोजपुर झिरका के अंतिम विकास प्लान में कुछ भी प्रयोग दर्शाया गया हो।

(x) अंचल विनियम :-

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाकर वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, योजना में दिये गये ब्यौरों के अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाएँ तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम

अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0 (एम0) 81-ए/2018 दिनांक 4 मई 2018 में दर्शाए अनुसार फिरोजपुर झिरका के नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

I. सामान्य

- (1) फिरोजपुर झिरका के इर्द-गिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना के भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र फिरोजपुर झिरका के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षाएँ अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी और हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963, (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाए गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II. परिभाषाएँ :

इन विनियमों में;

- (क) **"अनुमोदित"** से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) **"भवन नियमों"** से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में दिए गए नियम ;
- (ग) **"भवन संहिता"** से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता 2017;
- (घ) **"ड्राईंग"** से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या – डी0टी0पी0 (एम0) 81-ए/2018, दिनांक 4 मई, 2018 ;
- (ङ.) **"फर्श क्षेत्र अनुपात (फ०क्षेत्र०अनु०)"** से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

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

प्लॉट क्षेत्र

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना) पहुँच के साथ या के बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिनंद, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

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

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

- (च) **"ईंधन स्टेशन"** से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (छ) **"वर्ग आवास"** से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ज) **"हल्के उद्योग"** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआँ, गैस, भॉप, 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 उपयोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियाँ, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियाँ, लॉड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ञ) **"मध्यम उद्योग"** से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (ट) **"व्यापक उद्योग"** से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हो;
- (ठ) **"भारी उद्योग"** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ड) **"घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग"** से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआँ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (ढ) **"वास्तविक तिथि"** से अभिप्राय है, विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि:-

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या-10डी0पी0-82/1708, दिनांक 29 जनवरी, 1982 (हरियाणा राजपत्र में दिनांक 9 मार्च, 1982 को प्रकाशित) द्वारा फिरोजपुर झिरका के ईर्द गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र।	दिनांक 09 मार्च, 1982

- (ण) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में **“अनुरूप उपयोग”** से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (त) **“सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन”** से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (थ) **“नियमों”** से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 तथा हरियाणा नगरपालिक अधिनियम, 1973 के अधीन बनाए गए नियम;
- (द) **“सैक्टर सघनता”** और **“कॉलोनी सघनता”** से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र, कॉलोनी क्षेत्र, तथा “नगर नियोजन स्कीम” तथा नगर योजना स्कीम जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (ध) **“सैक्टर क्षेत्र”, “कॉलोनी क्षेत्र” तथा “नगर नियोजन स्कीम”** से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र, जो ड्राईंग पर मुख्य सड़क प्रणाली के भीतर परिषद के रूप में तथा सैक्टर / कॉलोनी स्कीम के अनुमोदित अभिप्राय योजना में दर्शाया गया है।

व्याख्या :-

- (1) इस परिभाषा में “सैक्टर क्षेत्र” या “कालोनी क्षेत्र” या “नगर नियोजन स्कीम” से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी या “नगर नियोजन स्कीम” का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर/ “नगर नियोजन स्कीम” की ड्राईंग या की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सैक्टर या कालोनी या स्कीम, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
 - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टियों, यदि कोई हों, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए अनुमत किया जायेगा।
 - (3) औद्योगिक स्कीम कालोनी/सैक्टर से भिन्न “नगर नियोजन स्कीम”, कालोनी या सैक्टर की अभिन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि “नगर नियोजन स्कीम” / कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
 - (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि दुकान एवं आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
 - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी।
- (न) **“स्थल आच्छादन”** से अभिप्राय है, भवन के भूतल पैरामीटरों क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (प) **“अधिनियम”, “कालोनी”, “उप-निवेशक”, “विकास योजना”, “सैक्टर”, “स्कीम” और “सैक्टर योजना”** शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम 1973 (1973 का 24) में दिया गया है;
- (फ) **“फार्म गृह”** से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर :-
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पण:

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
 - (2) “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों” फार्म शैड, के संबंध में खंड XIX में वर्णित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ब) **“टांड या पुस्तवान”** से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलंब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।

- (भ) "अटारी" से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (म) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी फर्श तल स्तर से 2.3 (स्पष्ट ऊँचाई) मीटर से नीचा नहीं होगा।
- (य) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप से अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (र) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (ल) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (व) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (श) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणीयाँ तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (ष) "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;
- (स) "साईबर सिटी" से अभिप्राय है, केन्द्रकीय जूल 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 मूल भूत ढाँचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर जहाँ विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (ह) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गये मुख्य सड़क के साथ-साथ भूमि की पट्टी जो भविष्य में सैक्टर/मुख्य सड़क को चौड़ा करने के लिए हो तथा;
- (क्ष) किन्ही अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर पालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

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

IV सैक्टरों में विभाजन:

उपरोक्त अंचल विनियमन-III में क्रमांक-(i) से (viii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शाये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है, इन सैक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हदबन्दी की हुई है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:

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

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैक्टर:

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंध भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा कृषि/कृषि विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक 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।

VII केवल 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 अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

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

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़के	विवरण
1.	वी0-1	गुडगाँव-अलवर सड़क	दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई जिसको 75 मीटर तक चौड़ा किया जाना है।
2.	वी0-2	परिधि सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी।
3.	वी0-3	सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधायें सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा निजी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सैक्टर/कालोनी के लिए योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लॉटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लॉटएबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्र अनुपात के लिए अनुमत किया जाएगा। लेकिन सैक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/साइबर सिटी की दशा में कुल क्षेत्र फर्श क्षेत्र अनुपात की 10 प्रतिशत का लाभ या हरित पट्टी तथा सैक्टर सड़कों के अधीन आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, अनुमत किया 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 अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुमत किया जा सकता है।

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

- (1) विकास योजना में ऐसे औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलो में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के सम्बन्ध में अननुरूप उपयोग निदेशक द्वारा अवधारित की नियत अवधि के लिए जारी रखने के लिए अनुमति दिए जाएंगे। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन स्वामी :
- (क) निदेशक द्वारा स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों के भुगतान का वचन देता है जब उसे निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये।
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिर्भाव के निष्कासन के लिए सुनिश्चित व्यवस्था करें; तथा
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजनाओं के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग परिवर्तन की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अननुरूप अंचल से भिन्न अंचलस्थित हैं ऐसे 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 यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों के भुगतान का वचन देता है जब निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये; तथा
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिर्भाव के निष्कासन 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 पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनःरूपादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, ऐसी भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :

विनियम-(IX) में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग के और विकसित करने की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो जिसमें भूमि अवस्थित है;

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

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

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

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार:

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

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

- (2) वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी तथा वाणिज्यिक कालोनी के लिए क्षेत्र मानदंड रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए समय-समय पर अधिसूचित पोलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी अभिकरण द्वारा अपनाई जाने वाली वर्ग आवास स्कीम की दशा में, वर्गआवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा।

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

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

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

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

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :

जहां 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 को ढील:

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

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु बशर्ते कि उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
 - सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है;
 - भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा यथानिर्धारित 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 मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या:- इस विनियम में प्रयुक्त शब्द "क्रय" से अभिप्राय है पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन तथा कोई लघु अधिकार नहीं, उदारणार्थ क्रय इत्यादि करने का करार।

XVIII सघनता:

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

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

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

		फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
i	स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ किन्तु विकास योजना के अनुसार सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु विचार नहीं किया जाएगा। तथापि कृषि अंचल में पडने 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 मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
		1.214 हेक्टेयर तक (3 एकड़)	375 वर्ग मीटर के समकक्ष जैसा कि रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
		1.6188 हेक्टेयर (4 एकड़) तक और अधिक	जैसा कि 500 वर्ग मीटर के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—

ii	ऊँचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर एक 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 : कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में परिभाषित है।
- (v) तहखाना : बेसमेंट को हरियाणा भवन संहिता-2017 के अनुसार भू तल आच्छादन की अधिकतम सीमा और उपयोग की अनुमति दी जाएगी।
- (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :
भवन के भीतर पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में उपखण्ड (प), (फ) तथा (ब) के अधीन दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्याधीन 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 छायावान की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।
(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी :
(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जाएगी तथा फार्म के शीर्ष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।
(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्याधिक शोषित अथवा संकटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जाएगा :
परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य सरकार अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

- (i) अवस्थिति:
(क) सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।
(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में चौड़ी सड़क V-1/M-1 तथा V-2/M-2 के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी।
(ग) साईबर शहरों - ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जायेगी।
- (ii) "आकार":

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

(iii) विविध:**(I) पार्किंग:**

- (क) पार्किंग समय समय पर संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के प्रावधानों के अनुसार होगी।
 (ख) सूचना प्रौद्योगिकी के लिए चार स्तरीय तहखाना पार्किंग की अपेक्षाओं को पूरा करने हेतु जन स्वास्थ्य विभाग से अनुमति के अधधीन अनुमत किया जाएगा।

(II) अन्य क्रियाकलाप:

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।
 (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी के कुल क्षेत्र का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा;
 (ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
 (घ) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल निस्तारण / निकास, इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

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

XXI संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए समय-समय पर यथा संशोधित दिनांक 10 मार्च, 2015 की निति के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:

भारतीय मानक आई. एस. 1893 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र के अंतर्गत आता है। अतः इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। इसके मध्यनजर "सम्पूर्ण शहरी विकास VIII की तीव्रता की सम्भावना हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी, भवन तथा अवसरचना में अपेक्षित भूकम्पीय तीव्रता जो आवश्यक समझी जाए को उन्नत किया जाएगा।

XIII. विकास योजना में ढील :

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

परिशिष्ट क**भूमि उपयोग का वर्गीकरण**

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

330	व्यापक उद्योग
340	भारी उद्योग
400	परिवहन तथा संचार
410	रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
420	सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
430	डाक यार्ड, जैटी
440	हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
450	तार कार्यालय, दूरभाष केन्द्र आदि
460	प्रसारण केन्द्र
470	दूरदर्शन केन्द्र
500	जनउपयोगितायें
510	जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
520	जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है
530	विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
540	गैस संस्थापना और गैस कार्य
550	ठोस मल प्रबन्धन स्थल
600	सरकारी और अर्धसरकारी
610	सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
620	शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
630	चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
640	मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
650	रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
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	फयूल फिलिंग स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
760	जल निकाय / झील
800	कृषि भूमि
810	मार्किट गार्डन
820	फलोद्यान तथा नर्सरियां
830	प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
840	चराई भूमि तथा चरागाहें
850	वन भूमि

860	दलदल भूमि
870	बंजर भूमि
880	जलमग्न भूमि
890	डेयरी फार्मिंग
1000	प्राकृतिक संरक्षित क्षेत्र

परिशिष्ट ख

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

I. रिहायशी अंचल:

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

II. वाणिज्यिक अंचल:

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि

- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

III औद्योगिक अंचल:

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए चिन्हित स्थल:

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी तांगा और ओटो रिक्शा स्टैंड
- (ix) सार्वजनिक उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रेस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनका कुल क्षेत्रफल सैक्टर के कुल क्षेत्रफल के तीन प्रतिशत से अधिक नहीं होगा:

क्रम संख्या	सुविधाओं का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल अच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमी०	2000 वर्गमी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक पोलिसी के अनुसार	सर्विस सड़क के प्रावधान के साथ सैक्टर विभाजन सड़क

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2		60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2		60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की नीति संख्या मिसलिनियस 388/पीए(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक 01.10.2015 अद्यतन यथा संशोधित के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर
- (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वैट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xvii) धर्म कांटा
- (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र/सह-सर्विस गैरज निम्न प्रकार है:-

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

टिप्पणी: —

- वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार पर वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे।
 - विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूर्ण करने की दिशा 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, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड 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 नर्सरियां
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्र, कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र के अधिकतम 5 प्रतिशत सीमा तक भाण्डागार

V जन उपयोगितायें:-

- (i) जल आपूर्ति, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई संस्थापनाएं इसमें मल जल शोधन संयंत्र और निपटान कार्य भी शामिल हैं।
- (iii) इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है।
- (iv) गैस संस्थापना 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 जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) रेस्टोरेन्ट, ढाबा निम्नानुसार:-

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

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

VII. खुले स्थान :

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी तथा अन्य मनोरंजन सम्बन्धी उपयोग
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन/बस पंक्ति शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाइनें, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहुउपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे

VIII. कृषि अंचल:

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

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की हरी और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में सीएलयू अनुमति के अनुदान 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 सीएलयू अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (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 सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो पर गैर-प्रदूषणकारी मध्यम तथा बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास प्रतिबंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

(xxi)

प्रतिबंधित/हरित पट्टी के बाहरी क्षेत्रों में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल, रिसॉर्ट तथा मनोरंजन पार्क/थीम पार्क निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	अनुज्ञाय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम आच्छादित भूतल	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं के साथ मोटल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

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

(xxii)

बैंकिट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियंता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्राभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र, तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पणी:

नगर सीमा में पड़ने वाले शादी स्थल/बैंकिट हाल का प्रावधान शहरी स्थानीय निकाय विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय-समय पर संशोधित नीति के अनुसार किया जाएगा।

(xxiii)

माइक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xix)

संचार टावर

(xxv)

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

(xxvi)

धर्म कांटा

(xxvii)

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़)		तल क्षेत्र अनुपात	वाणिज्यिक प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	न्यूनतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	1.25	शून्य	60 प्रतिशत	18 मीटर या सेक्टर रोड के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	1.25	तल क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	सम	18 मीटर

टिप्पणी:-

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

(xxvii)

कोई अन्य उपयोग, जो सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

IX

बिल्कुल निषिद्ध उपयोग :

उचित लाइसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

XI प्राकृतिक संरक्षण अंचल

- (i) कृषि तथा बागवानी
- (ii) मछली पालन
- (iii) समाजिक वानिकी/पौधारोपण जिसमें वनरोपण शामिल है।
- (iv) सक्षम अधिकारी की अनुमति से क्षेत्र का अधिकतम 0.5 प्रतिशत बिना निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन क्रियाकलाप।

परिशिष्ट-1

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

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसों के अन्तर्गत :

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

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी.रोम ड्राइव
टैप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
ओप्टिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

- (उ) **प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजैट
 डेस्कजैट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (ऊ) **नेटवर्किंग उत्पाद सहित:**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसमिटरर्स
- (ऋ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ए) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाई
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (ऐ) **नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :**
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाईबर केबल
 कोपर केबल
 केबल्स
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
 माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक
 सरफेस माउंट बक्से
- (ओ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**
 सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क
 फ्लोपी डिस्क
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
 रिबन्स
 टोनर्स
 इन्कजैट कार्टेजिस
 आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (औ) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

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

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

टैलीफोन
विडियो फोन
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर/टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
एन्टेना एवं मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टीज.
वीडियो कोनफोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से सहित

(क) **सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें**

सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया एवं सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :

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

टिप्पण :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

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

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

- (i) ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवाल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पोर्ट सैन्टरज; तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

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

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

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

Notification

The 11th January, 2019

No. C.C.P.(N.C.R.)/FDP/Ferozpur Jhirka/2019/119.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 203 C of Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) for the area falling within the limit of Municipal Committee, Ferozpur Jhirka and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), for the area falling outside the limit of Municipal Committee, Ferozpur Jhirka, with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/MT/2018/788, dated the 28th March 2018, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2021 A.D. for Ferozpur Jhirka alongwith restrictions and conditions, given in Annexure 'A' and 'B' proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

Drawing

1. Existing Land Use Plan Drawing No. STP(G) -199/82, dated the 30th September, 1982. (Already published in Haryana Government Gazette on the 24th March, 2009.
2. Final Development Plan of Ferozpur Jhirka drawing No. DTP (Nuh) 81-A/2018, dated the 4th May, 2018.

ANNEXURE-A

Explanatory note on the Final Development Plan for the Controlled Areas 2021 AD Ferozpur Jhirka

I. Introduction

The town is said to have been founded by Feroz Shah Tughluq as a military post for putting down neighbouring turbulent tribes. The remains of the old town names Dhand still exist in the north of the town site where there are many tombs and shrines in ruins. The old part of the town was surrounded with a high wall which is now in ruins. This place is called Jhirka because of a spring from a perennial stream which originates from a number of fissures in the rocks nearby. The spring is about 4 kilometers from the town on the western side and is connected with a metalled road. This picturesque gorge has been described by Babar in his

memories as a beautiful spot. Fairs are being held here twice a year in the months of August and November. The legend also links the place with the sojourn of Pandavas during their exile.

II. Location and regional setting

Ferozpur Jhirka town is situated on Gurugram-Alwar State Highway at a distance of 82 kilometers from Gurugram and 42 kilometers from Nuh. The town is the tehsil head quarter of newly formulated Mewat district. Though the town is having a favourable location being on Gurugram-Alwar Highway, yet it is not served with rail transport. The town, being a small one does not seem to have a bigger regional influence zone.

III. Climate and physiography

The town is bounded on the south and west side by a physical barrier i.e. presence of a bund. Lower ranges of Aravallies are providing a back drop in the west. During rains, the bund protects the town from the flood water. Some low lying areas on the western side of the fort are also submerged with water. The town and its surrounding region has sub tropical continental monsoon. The rainfall is very scanty and is mainly concentrated during monsoon season. Hot summer, cool winter and unreliable rainfall are the peculiar features of the region. The region is characterized with low ranges of Aravali Hills, the one of the oldest mountain systems of the world. The hillocks are dissected by rainfall torrents. The soil is mainly of rocky and laterite type which is not very fertile. The underground water level is very deep and the irrigation facilities are poor.

IV. Availability of infrastructure

The various economic and social forces which were operating in the town in the past, have determined the existing land use pattern of the town. It seems that the old town was concentrated within the old fortress, and afterwards it expanded to the west of the fort. The commercial and shopping areas are located all along the major streets, roads of the town and Gurugram-Alwar Road. Most of the town is quite old and residential areas are therefore, in disappointed conditions. However the town has all the characteristics of the haphazard growth and mixed land uses. Public buildings like offices of SDO (Civil), Tehsil, BDPO are located along Delhi-Alwar Road.

V. Economic base

As per census 2011, the population of the town was 24,750 persons including population of villages Dund Kalan and Dund Khurd as the settlements of these villages within the hadbast of Ferozpur Jhirka. The people are mainly engaged in trade and service. The agricultural economy also has a significant share. The industrial base of the town is very poor as this town has no important large scale industry.

VI. Population / demography

Ferozpur Jhirka town had a total population of 24750 persons as per 2011 census. The decade wise population growth rate of the town is described as below-

Census Year	Number of Persons	Decadal growth rate (percentage)
1951	4444	---
1961	5775	+29.95
1971	7962	+37.87
1981	9400	+18.06
1991	12413	+32.05
2001	17755	+43.03
2011	24750	+39.39
2021	46000	+85.85

During the decade 1951-61, the town registered decennial growth rate of 29.9%. During the next decade of 1961-71 the town experienced a growth rate i.e. 37.81% which however showed decline in the next decade i.e. 1971-81. The growth rate during last two decades was 43.03% and 39.39% respectively. Now as a result of induced development the town is expected to experience a higher growth rate of 85.85%. It is expected that the town would achieve a population of 46000 persons by the end of 2021 AD i.e. an additional population of 21250.

VII. Existing Transportation Network

The town is well connected with the surrounding areas and neighbouring towns through road network. Gurugram-Alwar State Highway passes through the town. The town is lacking the rail facility so far.

VIII. Need for Declaration of controlled area

During the decade 1961-71 the town experienced tremendous growth which was more than the average national growth rate of population. As a result of which the area within the municipal town as well as outside municipal town has been vulnerable to haphazard and unplanned development. Therefore, a sizeable area around municipal town of Ferozpur Jhirka had been declared as controlled areas under the Punjab Scheduled Road and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) vide notification no. 10DP-82/1708, dated the 29th January, 1982 published on 9th March, 1982.

IX. Proposals

The Final Development Plan has been prepared for the population of 46000 persons. The existing town covers a total built up area of about 64.00 hectares which accommodates a population of 17755 persons. This area is thickly populated. The development plan proposals have been made to accommodate an additional population of approximately 21250 persons by 2021 A.D. The extent of various uses is given below:-

Serial number.	Land Use	Area in hectares	Percentage of area to the total area
1	Residential	142	26.50
2	Commercial	27	5.04
3	Industrial	66	12.31
4	Transport & Communication	97	18.10
5	Public Utility	33	6.15
6	Public and Semi Public	58	10.82
7	Open spaces and green belts	113	21.08
	Total	536	100.00

Note : 63.69 hectares area of the existing town has not been included into the above area.

Description of land uses**(i) Residential**

To accommodate the projected population of 21250 persons an area of about 142.00 hectares has been proposed for the development of residential sectors in addition to the existing residential area in the town. Sector-6, 6A, 7, 7-A, 8, 9 10 and 11 have been proposed for residential use. Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

(ii) Commercial

An area of about 27 hectares in sector-4 has been proposed for commercial uses viz. Retail trade, warehousing, storage and wholesale trade etc.

(iii) Industrial

About 66 hectares of land has been proposed in sector-I for the development of the industries. Industrial area has been provided in the eastern side and is kept sufficiently away from the residential sectors wherever possible. Further, the industrial zone has been adequately segregated from the other uses by green belt.

(iv) Transport and Communication

Keeping in view the accessibility from the farthest point of the industrial and institutional zone, the transport nagar has been provided in the centrally located sector-3 which also abuts on the eastern periphery road. An area of about 97 hectares has been provided for transport and communication use. Attempt has been made to maintain the hierarchy of roads. The periphery roads and major development plan roads have been proposed to be of 75 meters width and the sector dividing roads with a minimum width of 60 meter. The alignment of periphery road to the west of existing bundh has been proposed to raised which itself would act as a bundh in future. The classification of road with their land reservation has been indicated in the following table:-

Serial Number.	Type	Name	Detail
1	V-1	Gurugram-Alwar Road	Existing Road to be widened to 60 meters with 45 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	Periphery Road	60 meters wide with 50 meters wide green belt on both sides.
3	V-3	Sector Road	45 meters wide

(v) Public Utilities

An area of about 33 hectares has been earmarked for public utilities like water supply, electric grid sub station, disposal work etc. in sector-9 and in southern side of existing town. The proposal of disposal works in eastern side of the town near village Rajauli and site for grid sub station on Tijara road has also been earmarked to cope with the demand from time to time in addition to the existing services.

(vi) Public and Semi Public Uses

An area of about 58 hectare has been proposed for this use in sector-2 and 5. This area is well connected with rest of the town by V-1, V-2 and V-3 roads.

(vii) Park and Open Spaces

An area of about 113 will come under green belts and open spaces, which will include 60/50 meters wide green belt along V-1 and V-2 roads and the area reserved in sector-3 and 9.

(viii) Agricultural Zone

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken under project approved or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

(ix) Natural Conservation Zone/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 area are permissible activities in this zone. All NCZ categories after delineation shall be considered as NCZ irrespective of the fact that different use has been shown in the Final Development Plan of Ferozpur Jhirka.

(x) Zoning Regulations

The legal sanctity to the proposals 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 will elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

Annexure – B**Zoning Regulations:**

Governing use and development of land in the controlled areas of Ferozpur Jhirka as show in Final Development Plan Drawing No. DTP(M) 81-A/2018, dated the 4th May, 2018.

I. General:

- (1) These Zoning Regulations forming part of the development Plan for the Controlled Areas, around Ferozpur Jhirka shall be called Zoning Regulations of Final Development Plan for Controlled Area Ferozpur Jhirka.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Committee Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II. Definitions:**In these regulations unless the content otherwise requires:-**

- (a) "approved" means approved by the competent authority;
- (b) "Building rules" means the rules contained in part VII of the rules;
- (c) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;
- (d) "Drawing" means Drawing No DTP(M) 81-A/2018, dated the 4th May, 2018;
- (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.

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

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

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

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

- (f) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (g) "Light Industry" means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (h) "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 Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (i) "Medium Industry" means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (j) "Extensive Industry" means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (k) "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).
- (l) "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;
- (m) "Material Date" means the date of publication of notification of various controlled area declared as under:

Serial number.	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1	Controlled area declared around Ferozpur Jhirka <i>vide</i> Haryana Government Gazettee, notification No. 10 DP-82/1708, dated the 29th January, 1982, published in Haryana Government Gazette on 9th March, 1982.	9th March, 1982

- (n) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (o) "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 services including a fire station;
- (p) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965 and the rules framed under the Haryana Municipal Committee Act, 1973.
- (q) 'Sector Density' and 'Colony Density' and 'Town Planning Scheme Density' shall mean the number of persons per hectares in sector area, colony area and Town planning scheme as the case may be.
- (r) 'Sector Area', 'Colony Area' and 'Town Planning scheme area' shall mean the area of the sector or colony or of the scheme as bounded within the major road system shown on the drawing and /or as shown in the approved layout of the sector/ colony/scheme;

Explanation:-

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' or 'Town Planning Scheme Area' shall mean the area of the Sector or of Colony or of Town Planning Scheme as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/Sector/ Town Planning Scheme which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony or the scheme as the case may be;
- (2) 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 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 NILP; FAR and Density shall be the governing parameters instead of plotable area.
- (s) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (t) The term "Act", "Colony" "Colonizer" "Development plan", "Sector", Scheme' and "Sector Plan", shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and rules, 1965 and the Haryana Municipal committee Act, 1973 and the rules framed thereunder.
- (u) "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; and
 - (ii) farm shed i.e. ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone";
- (2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications;
- (v) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (w) "Loft" shall means 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;

- (x) “Mezzanine Floor” means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to $\frac{1}{2}$ (half) 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;
- (y) “Subservient to Agriculture” means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation’s drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc.
- (z) “Rural Industries Schemes” means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- (za) “Small Scale Industries” means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (zb) “Agro based industries” means an industrial unit, which uses foodgrains, fruits or agro waste as a raw material; and
- (zc) “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-I to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time.
- (zd) “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;
- (ze) “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 where in no manufacturing units may be allowed; and
- (zf) “Green Belt” shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (41 of 1963) and the rules 1965 and the Haryana Municipal Committee Act, 1973 and the rules framed there under;

III. Major Land Uses/Zone

- (1)
 - (i) Residential zone
 - (ii) Commercial zone
 - (iii) Industrial zone
 - (iv) Transport and communication zone
 - (v) Public Utility Zone
 - (vi) Public and semi public zone (institutional zone)
 - (vii) Park and Open spaces zone
 - (viii) Natural Conservation Zone
 - (ix) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sector

Major land uses mentioned at serial Nos. (i) to (vii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

VI. Sectors not ripe for development

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

VII. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises

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

VIII. Land Reservations of Major Roads

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

Serial number.	Type	Name	Detail
1	V-1	Gurugram-Alwar Road	Existing Road to be widened to 75 meters with 60 meters wide green belt on both sides.
2	V-2	Periphery Road	60 meters wide with 50 meters wide green belt on both sides.
3	V-3	Sector Road	45 meters 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 Haryana Urban Development Authority and private colonizers. In case of commercial colony and information Technology park/cyber city the benefit of 10% of Floor area ratio of the total area of the site or area falling under green belt and sector roads whichever is less shall be allowed.
- (4) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

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

- (1) With regard to the existing industries located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
 - Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of Land use permissions, and located in the zones other than conforming use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
- Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and,
 - During the interim period makes satisfactory arrangements for the 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 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After a lapse of period fixed under clause 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(I), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

XI. The development to conform to sector plan and zoning plan

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

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

No permission for erection or 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 in 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 Sqare meters |

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

XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings

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 and rear of buildings

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

XVI. Architectural control

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of 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 coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony).

Provided that-

- (i) the land was purchased prior to the material date;
- (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;

- (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director, as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation- The word 'purchase' in the regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title, such as agreement to purchase 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, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural Zone.

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

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds	1 percent of the farm (not more than 40 percent shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq yds	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq yds	-do-
(ii) Height and Storey		11 meters, three storeyed	4 meters 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 meters. |
| (b) | Where the road is a Scheduled Road | 30 meters 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 HBC-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 under sub-clause (u) (v) and (w) of the clause –II.

(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 CLU permission 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 schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities**(i) Location**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial Zone abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 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**

- (a) Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.
- (b) Four Tier basement for Information Technology Industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirement.

II Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park;
- (b) only 5% of the area of the Cyber City shall be allowed for Group Housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for Commercial/Institutional uses;
- (c) no residential plotted development shall be allowed in a Cyber City;
- (d) for a Cyber City Project if allowed in Agricultural /Rural 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 justification of departments memo dated 10.03.2015 as amended from time to time.

XXII Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 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 an intensity “VIII” probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in building and infrastructure as found necessary”.

XXII Relaxation of development plan

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

APPENDIX A**CLASSIFICATION OF LAND USES**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station

500	Public utilities	
	510	Water Supply installation including treatment plants
	520	Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530	Electric power plants substation etc.
	540	Gas Installation and gas work.
	550	Solid waste sites
600	Public and semi public	
	610	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620	Education, Cultural and Religious Institutions
	630	Medical and Health Institutions
	640	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650	Land belonging to defence
700	Open Spaces	
	710	Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720	Parks
	730	Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740	Cemeteries, crematories etc.
	750	Fuel filling stations and Bus Queue Shelters
	760	Water bodies/ lakes
800	Agricultural land	
	810	Market Garden
	820	Orchards and Nurseries
	830	Land Under Staple Crops
	840	Grazing and Land pastures
	850	Forest Land
	860	Marshy Land
	870	Barren Land
	880	Land under water
	890	Dairy Farming
1000	Natural Conservation Zone	

APPENDIX B

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

I. Residential zone:

- (i) Residence

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

III. Industrial zone

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

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	40%	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 metres
3	Two/Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

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

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
---	--	-----	---	-------------------------------------	-----	------	---	-----------

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

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

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

IV. Transport and Communication Zone

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

V. Public Utilities

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

VI. Public and semi public uses zone

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

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 sq. mtrs	1000 sq. mtrs	2	50 sq. m	50 %	0.50
2	Restaurants	1000 sq. mtrs	2000 sq. mtrs	2	10 %	30 %	1.50

(vii) Communication Towers

(viii) Fuel station

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

VII. Open spaces

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

VIII. Agriculture zone

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

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area

B. Approach norms	
Medium & Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 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, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Serial number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	40%
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

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

(xxii) **Banquet Hall:**

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

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

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

(xxiii) Communication Towers

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

(xxv) Weighing Bridge

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

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

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

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

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

IX. Uses strictly prohibited:

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

X. Natural Conservation Zone:

(i) Agriculture and Horticulture.

(ii) Pisciculture.

(iii) Social Forestry / Plantations including afforestation.

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

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
Antenna and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

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

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

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and

- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

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

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

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

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

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

