



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 154-2022/Ext.] CHANDIGARH, FRIDAY, AUGUST 26, 2022 (BHADRA 4, 1944 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

स्थानीय शहरी निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 26 अगस्त, 2022

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) आर.टी.के./एफ.डी.पी./2031/2022/1384.— हरियाणा नगर निगम, अधिनियम, 1994 (1994 का 16) की धारा 346 की उप धारा (7) (रोहतक नगर निगम की सीमा के अन्दर आने वाले क्षेत्र हेतु) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963, (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) (नगर निगम रोहतक की सीमा से बाहर आने वाले क्षेत्र हेतु) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) आर.टी.के./आर.डी.डी.पी./ 2031/2021/1544, दिनांक 18 नवम्बर, 2020 के प्रतिनिर्देश से हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट के नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू तथा अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित रोहतक के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

- (क) वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या आर.टी.पी. (एन.सी.आर.) 245/71, दिनांक 7 अक्टूबर, 1971।
- (ख) अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी(आर)1364/97, दिनांक 21 फरवरी, 1997 [उपरोक्त (क) तथा (ख) हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या आर-सी.ए/97/1149, दिनांक 26 अगस्त, 1997 के द्वारा पहले ही प्रकाशित]।
- (ग) अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 1610-ए/2006, दिनांक 6 जून, 2006।
- (घ) गांव खरावड़ में दादा च्यवन ऋषि मन्दिर के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 1610-बी/2006, दिनांक 19 जून, 2006।
- (ङ) गांव ईस्माइला (9 बिसवा) में राधा कृष्णा मन्दिर, चुलियाना मोड के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 1610-सी/2006, दिनांक 19 जून, 2006।

- (च) गांव भम्भेवा, जिला झज्जर की राजस्व संपदा को शामिल करते हुए रोहतक नगर परिषद की सीमा के इर्द-गिर्द अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र— के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 222/07, दिनांक 09 अप्रैल, 2007 (उपरोक्त पहले (ग से च) से प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना नं० सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) आर.डी.डी.पी. (आर.टी.के.)/2007/3296 दिनांक 18.09.2007) द्वारा पहले ही प्रकाशित।
- (छ) अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र (नजदीक गांव भालौट) रोहतक के लिए वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 1792/10, दिनांक 22 जून, 2010 हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)आर.टी.के./डी.डी.पी./2031/2013/69, दिनांक 7 जनवरी 2013 के द्वारा पहले ही प्रकाशित।
- (झ) रोहतक नियन्त्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना 2031 ए.डी. ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 2030/21, दिनांक 29 अगस्त 2021/13 जुलाई 2022.

अनुबन्ध 'क'

अंतिम विकास योजना रोहतक 2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

1. परिचय :

रोहतक नगर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 9 (दिल्ली-हिसार-सुलेमांकी सड़क) पर उत्तर-पश्चिम की ओर दिल्ली से 75 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। दिल्ली सम्पूर्ण उत्तर क्षेत्र में एक महानगर होने के कारण इसका प्रभाव दिल्ली के साथ लगने वाले उत्तर प्रदेश, राजस्थान और हरियाणा के क्षेत्रों पर पड़ता है। इन क्षेत्रों के संतुलित विकास के लिए अलग से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का 1985 में गठन किया गया। नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा साथ लगते हुए अन्य राज्यों के योजना विभागों की सलाह से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना तैयार की गई। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा राज्य सरकारों के परामर्श के अनुसार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2001 तैयार की गई थी।

रोहतक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की आठ प्रशासनिक ईकाइयों (क्षेत्रीय केन्द्र) में से एक है। 1991 की जनगणना के अनुसार इसकी जनसंख्या 2.15 लाख थी। रोजगार की सम्भवनाओं तथा वाणिज्यिक आधार के कारण भूमि की बढ़ती हुई मांग और राज्य सरकार की नीतियों को ध्यान में रखते हुए पुनरीक्षित प्रारूप विकास योजना 2031 ए.डी. में लगभग 17 लाख जनसंख्या (2031 ए.डी. तक) और सकल घनत्व 118 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के सकल घनत्व सहित प्रकाशित किया गया।

बस्ती व्यवस्था प्रणाली के विकास के लिए रणनीति, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2021 के अनुसार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अन्य शहरों को उनकी क्षमता और विकास की सम्भावना के भीतर विकसित करने की अनुमति देती है, जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के संघटक राज्यों के विकास/योजना अभिकरणों द्वारा अवधारित किया जाए। कथित क्षेत्रीय योजना, रोहतक नगर को 3 लाख से 10 लाख तक की जनसंख्या श्रेणी के एक क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में पहचान दिलाता है। क्षेत्रीय केन्द्र सुस्थापित शहरी केन्द्र है तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में मेट्रो केन्द्रों के बाद, छह-स्तरीय श्रेणीबद्ध व्यवस्थाओं के उच्चतर व्यवस्था क्रम में से एक है। क्षेत्रीय केन्द्र में कार्य अवसरों को उपलब्ध कराने के लिए उच्च स्तर की विशेषीकृत द्वितीय तथा तृतीय श्रेणी के कार्यकलापों का निर्वहन करता है जो निम्नक्रम केन्द्रों द्वारा उपलब्ध नहीं करवाई जा सकती। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना के अनुसार, ये केन्द्र, उच्च औद्योगिक तथा अन्य आर्थिक क्रियाकलापों के लिए विकसित किये जायेंगे तथा प्रशासनिक केन्द्रीकरण तथा उच्चतर क्रम सेवा कृत्यों के केन्द्रीकरण होंगे जो निवेश संचालक जीवन तथा कार्य पर्यावरण के निवेश के आकर्षण पर सक्रिय प्रभाव को बढ़ाने का प्रयास करने के लिए अपेक्षित हैं। इस क्षेत्रीय केन्द्र के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना ने 2001 ए.डी. की 2.94 लाख जनसंख्या की तुलना में 2011 ए.डी. तक 3.73 लाख जनसंख्या तथा 2021 तक 7.64 लाख जनसंख्या निर्धारित की है। शहरी केन्द्रों में 5 से 10 लाख की जनसंख्या के लिए सकल घनत्व 100 से 150 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर प्रस्तावित किया गया है।

2. वर्तमान भौतिक लक्षण:

दिल्ली-हिसार सड़क नगर में से गुजरती है, इस प्रकार नगर का आकार राजमार्ग के दोनों ओर विकास के कारण से पंक्तिनुमा हो गया है। केवल दिल्ली-हिसार सुलेमांकी सड़क पर बाईपास इसके उत्तर की ओर है तथा सोनीपत, गोहाना तथा जीन्द की अन्तर शहर सड़क इसको विभाजित करती है। शहर के पूर्व की ओर भालोट उपशाखा के नाम से एक रजबाहा बहता है। जो शहर के लिए पानी के स्रोत का कार्य करता है। ड्रेन संख्या 8 शहर के पश्चिमी ओर पर बहती है तथा वह उस तरफ से शहर को बाढ़ से सुरक्षित रखने का लाभदायक स्रोत है।

शहर के उत्तर पश्चिम की ओर पुराना रोहतासगढ़ (जो समय के साथ-साथ नष्ट हो गया है और यहां दब गया) के नाम से ज्ञात लगभग 200 हैक्टेयर का ऊँचा-नीचा क्षेत्र है। इस क्षेत्र को पुरातत्व विभाग, भारत सरकार द्वारा पुरातत्वीय जांच-परिणाम के लिए आरक्षित किया गया है। शहर का मध्यस्थल कटोरानुमा है। इसके अतिरिक्त यहां कुछ अन्य क्षेत्र हैं जहां ग्रेविटी के माध्यम से पानी की निकासी करना सम्भव नहीं है तथा इस प्रकार पम्पिंग प्रणाली ही केवल उपचारी उपाय है।

भूजल की प्रकृति खारा होने के कारण, जल आपूर्ति नहर पर आधारित है, यद्यपि यहां दो जल संकर्म है, एक सोनीपत सड़क के साथ तथा दूसरा झज्जर सड़क के साथ है किन्तु शहर में जल आपूर्ति की घोर कमी है।

शहर के उत्तरी ओर अनेक नाले हैं, जो उत्तर से दक्षिण की ओर सामान्य ढलान होने के कारण समय-समय पर बाढ़ समस्या उत्पन्न कर देते हैं।

3. वर्तमान महत्वपूर्ण सुविधाएं :

शहर निम्नलिखित विचारण के कारण बुनियादी अवस्थिति वाला है :-

1. रोहतक शहर में जिला मुख्यालय होने के अतिरिक्त मण्डलायुक्त तथा पुलिस महानिदेशक मुख्यालय के रूप में कार्य करता है। इसमें अनेक सरकारी कार्यालय समायोजित हैं, जैसा न्यायालय परिसर, केन्द्रीय आबकारी तथा सीमा शुल्क कार्यालय, आयकर सर्कल कार्यालय।
2. शहर राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली, पश्चिम की ओर से हरियाणा राज्य भिवानी-हिसार-सिरसा, उत्तर की ओर से पानीपत-अम्बाला-चण्डीगढ़ तथा उत्तर-पश्चिम की तरफ जीन्द-नरवाना का सम्पर्क बड़ी उत्तरी रेलवे के जाल से जुड़ा हुआ है। सड़क सम्पर्क अनुसूचित सड़कों के माध्यम से भिवानी, सोनीपत के अतिरिक्त राष्ट्रीय राजमार्ग-9, राष्ट्रीय राजमार्ग 352 तथा 709 द्वारा है। इसमें एक बड़ी अनाज मण्डी, सब्जी मण्डी, चारा मण्डी है। इसका क्षेत्र में कपड़ा व्यापार तथा रेवड़ी नामक मिठाई में भी अपना स्थान है।
3. महर्षि दयानन्द विश्वविद्यालय तथा बाबा मस्तनाथ महाविद्यालय के अतिरिक्त राज्य में एकमात्र स्नातकोत्तर चिकित्सा विज्ञान संस्थान भी है। यहां दो आयुर्वेदिक महाविद्यालय, आठ डिग्री महाविद्यालय, पांच इंजीनियरिंग महाविद्यालय, तीन महिला महाविद्यालय, दो बहुतकनीकी के साथ - साथ प्रबंधन संस्थान व और बहुत से अलग-अलग प्रकार की शैक्षणिक संस्थाएं जैसे केन्द्रीय विद्यालय, होटल प्रबंधन संस्थान, फैशन डिजाइन संस्थान, राज्य फिल्म और टीवी संस्थान हैं। यहां अब ललित कला महाविद्यालय तथा एक शहरी योजना और वास्तुकला संस्थान होगा।
4. इस नगर को हरियाणा का अखिल भारतीय आकाशवाणी स्टेशन होने का गौरव प्राप्त है।
5. रोहतक में तिलयार तथा मैना नाम के दो पर्यटक काम्पलैक्स हैं। तिलयार काम्पलैक्स दिल्ली-हिसार-सुलेमांकी सड़क पर स्थित है, इसमें चिड़ियाघर तथा झील भी हैं। शहर तथा इसके आस-पास के क्षेत्रों के साथ-साथ पर्यटकों तथा कारोबार उद्यमियों के लिए आकर्षण का केन्द्र बन गया है।
6. यहां बड़े स्तर की औद्योगिक ईकाई अर्थात् क्षेत्र में गन्ने की खेती को उन्नत करने वाली कृषि आधारित चीनी मिल है। औद्योगिक सैक्टर, औद्योगिक विकास कॉलोनी (आई डी सी), लक्ष्मी प्रेसिडियन स्क्र्यू (एल पी एस) तथा और भी कई सहायक ईकाईयां, गोहाना सड़क पर वीटा के नाम के अधीन दुग्ध उत्पादन ईकाई विद्यमान है।
7. इसमें बस स्टैण्ड, रेलवे स्टेशन, जेल परिसर, पुलिस लाइन, भारतीय खाद्य निगम (एफ सी आई) गोदाम तथा तीन स्टेडियम हैं।

4. जनसंख्या प्रक्षेपण

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत विकास दर	शहरीकरण योग्य क्षेत्र में बस्ती जनसंख्या
1951	71902	--	
1961	88183	22.6	
1971	124754	41.4	
1981	166768	33.68	
1991	215844	29.43	
2001	381889	77.00	294577 (नगर निगम) + 87312 (गांवों तथा बाहरी विकास) 381889
2011	481194	26.00	422489 रोहतक शहर + 58705 गांवों की विकास दर 481194
2021*	870729	80.95	प्रक्षेपित
2031*	1683656 (1683700)	93.36	प्रक्षेपित

*** इस अन्तिम विकास योजना 2031 में शहरीकरण योग्य क्षेत्र की सीमा में आने वाली बस्ती जनसंख्या जनगणना 2011 के अनुसार 481194 व्यक्ति है (बलियाना 7697, बोहर 11267, डोभ 3628, गढ़ी बोहर 2893, खेड़ी साध 5200, खराबड़ 7415, सुनारी कलां 7506, सुनारी खुर्द 3211, कन्हेली 1901, मायना 4599, पहरावर 3387)।

इस राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र को क्षेत्रीय केन्द्र के पूर्व की ओर निकट परिवेश (लगभग 25 किलोमीटर दूर) में पश्चिमी परिधि द्रुतगामी मार्ग से कुन्डली-मानेसर-पलवल (के एम पी) भारत के सबसे बड़े महानगरों में से एक के

पास होने, हिसार से सीधा जोड़ने के लिए रोहतक-हांसी रेलवे लाइन की योजना, क्षेत्रीय रेल नेटवर्क के रूप में झज्जर तथा रेवाड़ी से रेल सम्पर्क, रोहतक-बहादुरगढ़ (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सीमा राष्ट्रीय राजमार्ग-9) तथा रोहतक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सीमा (राष्ट्रीय राजमार्ग-352) को चार मार्गी बनाना; रोहतक-झज्जर तथा रोहतक-सोनीपत से ग्रिड सड़क का विकास। उपरोक्त घटकों को ध्यान में रखते हुए रोहतक शहर में अब विकास प्रगति तथा दक्षिणी बाई-पास का विकास, सड़क पर ऊपरी पुलों के निर्माण के लिए शहर में विकास योजना प्रारम्भ की गई है। जल आपूर्ति का संवर्धन, बाढ़ नियन्त्रण के कारगर उपाय, ठोस कचरा प्रबन्धन के प्रयास, शिक्षा में अवसंरचना का सुधार, स्वास्थ्य देखरेख तथा खेल संस्थाएँ न केवल निजी क्षेत्र को शहरी भूमि विकास में आकर्षित करती हैं बल्कि दिल्ली की ओर अर्थात् शहर के दक्षिणी विकास का वातावरण उत्पन्न किया है। इसने औद्योगिक आदर्श नगर क्षेत्र (आई एम टी) की स्थापना तथा हरियाणा के इस हृदय-भूमि में तीव्र औद्योगिक विकास को अग्रसर किया है। यह रोजगार के अवसर, संयोजन तथा भूमि की मांग को बढ़ाएगा।

5 विकास प्रस्ताव:

अंतिम विकास योजना रोहतक - 2031, की योजना 2031 ए.डी. तक 1683700 व्यक्तियों के लिए तैयार की गई है, जोकि भागों में विकसित की जायेगी। वर्तमान शहर तथा शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले गांवों में लगभग 1268 हैक्टेयर क्षेत्र आता है तथा यह लगभग 3,20,000 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करता है। यह क्षेत्र घनी आबादी के साथ-साथ पूर्णतः अनियोजित रूप में विकसित है।

प्रस्तावित आवासीय घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है जबकि शहर का प्रस्तावित सकल घनत्व 119.53 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। अंतिम विकास योजना में कुल 77 सैक्टर प्रस्तावित किये गये हैं।

विभिन्न भूमि उपयोगों की सीमा नीचे दी गई है:

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्र (हैक्टेयर)	प्रतिशत
1	रिहायशी	4021.07	31.37
2	वाणिज्यिक	616.89	4.82
3	औद्योगिक	2044.04	15.94
4	परिवहन तथा संचार	2055.121	16.05
5	जन उपयोगिताएं	674.11	5.25
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक	1527.54	11.93
7	खुले स्थान	1788.36	13.95
8	विशेष अंचल	74.76	0.58
9	डेयरी	15.00	0.11
	कुल	12816.89	100

शहर का वर्तमान क्षेत्र : 883.39 हैक्टेयर

शहरीकरण क्षेत्र में पड़ने वाले गांवों का वर्तमान क्षेत्र 384.55 हैक्टेयर

वर्तमान संरक्षण जोन क्षेत्र/अप्रमाणित 354.00 हैक्टेयर

(जल निकाय तथा अधिसूचित वन क्षेत्र)

कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र

12816.89 + 883.39 + 384.55 = 14084.83 हैक्टेयर

(i) रिहायशी :

वर्तमान शहरी क्षेत्र के अतिरिक्त 4021.07 हैक्टेयर का क्षेत्र प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए उपलब्ध कराने के लिए सैक्टर 1, 2, 3, 4, 5 (भाग), 6(भाग), 7(भाग), 9, 10, 14, 19, 20ए, 20बी(भाग), 21ए (भाग), 21बी(भाग), 21सी(भाग), 21डी(भाग), 21ई (भाग), 22, 22ए(भाग), 22बी(भाग), 22डी(भाग), 23, 24(भाग), 25(भाग), 25डी(भाग), 26(भाग), 26ए, 27, 27ए, 27सी(भाग), 27डी(भाग), 28(भाग), 33, 33ए, 34(भाग), 35(भाग), 36(भाग), 36ए(भाग), 37(भाग), 38(भाग) तथा सैक्टर 39(भाग) तथा 40(भाग) में प्रस्तावित किया गया है। यहाँ यह भी विचार किया गया है कि इस विकास योजना के लागू करने से वर्तमान शहर क्षेत्र सहित शहर के आवासीय क्षेत्र का जनसंख्या घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर अनुमानित किया गया है। इस जनसंख्या

घनत्व में नई एकीकृत लाईसेंसिंग पॉलिसी अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना, 20 प्रतिशत पॉलिसी में यथा विहित ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी तथा हरियाणा भवन संहिता 2017 के प्रावधान आवासीय सैक्टरों में लागू होंगे। 465 हैक्टेयर क्षेत्रफल सैक्टर 27 सी, 27 डी और 39 (भाग) 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर घनत्व के साथ श्रमिक आवास के लिए आरक्षित किया गया है। 226 हैक्टेयर क्षेत्रफल सैक्टर 21ई, 26ए., 27सी, 27डी, 33, 39 में श्रमिकों के लिए ई0डब्ल्यू0एस0 आवास हेतु 1125 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर घनत्व के साथ आरक्षित किया गया है। सैक्टर - 24 के डेयरी कम्प्लैक्स को योजना में समायोजित कर लिया गया है।

सरकार ने अपने आदेश दिनांक 26.08.2009 के द्वारा पुनरीक्षित प्रारूप विकास योजना में शामिल किए जाने के लिए घनत्व को बढ़ाने की निम्नलिखित प्रावधानों का अनुमोदन किया:-

- (1) अतिरिक्त जनसंख्या की जरूरतों को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध विकसित रिहायशी सैक्टरों में अवसंरचना अतिरिक्त क्षेत्र प्रदान किया जायेगा।
- (2) रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में रोड की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी।
- (3) रिहायशी कालोनी/सैक्टरों में पार्क/खुले स्थलों का न्यूनतम क्षेत्र इस तरह से प्लान किया जायेगा कि नियमानुसार कम से कम 2.5 वर्गमीटर क्षेत्र प्रति व्यक्ति उपलब्ध हो सके।

(ii) वाणिज्यिक :

लगभग 616.89 हैक्टेयर क्षेत्र वाणिज्यिक उपयोग के लिए सैक्टर-18ए, 20 (भाग), 21ए(भाग), 30 तथा 31 क व 40 (भाग) में उपलब्ध कराया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग 9 के साथ लगते हुए सैक्टर 30 और 31क में सिटी सैन्टर प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 21 (विशेष क्षेत्र) में भवन निर्माण सामग्री के लिए बाजार और सैक्टर 18, 18ए. में ऑटो कारखाना तथा आटो बाजार प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 18 क, में अनाज मण्डी स्थित है। सैक्टर 38 तथा 39 में 400 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी रेस्तरां, होटल, रहने के लिए ट्रान्जिट मकान, रिहायशी आवास सुविधाएं प्रदान करने वाली संस्थाएं जैसे धर्मशाला, यात्री परिसर आदि, सिनेमा और ऐसी जगह जहाँ जनता सामुहिक रूप से इकट्ठा हो सके, प्रदान की गई हैं। सैक्टर 14 में एच.एस. ए.एम.बी. द्वारा एक कृषि मॉल विकसित किया गया है। 150 मीटर चौड़ी कुछ वाणिज्यिक पट्टी सैक्टर 21ई 21डी, 22डी, 25सी, 26, 27सी, 38 तथा सैक्टर 7 के विपरीत, 8, 20, 37, विकास योजना की सड़कों के साथ जबकि 100 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी सैक्टर 6, 28 एवं 37 में तथा 70 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी सैक्टर 34, 35 में प्रस्तावित की गई हैं। आई. एम.टी. में व्यवसायिक गतिविधियों के लिए भूमि की जरूरत आई.एम.टी. में स्वयं विकसित करने वाली एजेंसियों द्वारा प्रदान की जायेगी।

(iii) औद्योगिक:

2044.04 हैक्टेयर के औद्योगिक सैक्टर शहर के पूर्व और पश्चिम में दिये गये हैं, राष्ट्रीय राजमार्ग 9 के उत्तर तथा शहर के पूर्व की तरफ औद्योगिक माडल टाउनशिप की स्थापना के लिए सैक्टर 30ए, 30बी, 30सी, 30डी, 30ई, 30एफ, 31बी तथा 31डी, 33बी, 33सी में नए सैक्टरों की व्यवस्था की गई है। चीनी मिल के लिए स्थल जो उच्चाधिकार प्राप्त समिति द्वारा भिवानी सड़क पर योजना में शामिल की गई है। क्षेत्र के संतुलित विकास के लिए क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में रोहतक के विकास के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की नीतियों की प्रगति को ध्यान में रखते हुए, आटोमोबाइल उद्योग के अतिरिक्त अनुमानित वृद्धि औद्योगिक माडल टाउनशिप, तेल तथा खाद्यान्न, कृषि औद्योगिक आधारित ईकाइयां, बड़े पैमाने की मुख्य औद्योगिक ईकाई की स्थापना के साधनों द्वारा औद्योगिक गतिविधियों के माध्यम से शहर के लिए ठोस आर्थिक आधार की व्यवस्था करना, रोहतक में राष्ट्रीय राजमार्ग-9, 352 तथा 709 के संयोजन (मिलन बिन्दु) पर शहर की अवस्थिति को ध्यान में रखते हुए आवश्यक है। चूंकि इसमें औद्योगिक विकास की विशाल सम्भावना है। इस औद्योगिक क्षेत्र के भीतर मारुति उद्योग, एशियन पेन्ट्स, फुटवियर डिजाइन एवं डेवलपमेंट इस्टीमेट इत्यादि आ रहे हैं। सैक्टर 20 उद्योग विभाग द्वारा विकसित किया गया औद्योगिक क्षेत्र है।

(iv) परिवहन और संचार:

शहरीकरण योग्य क्षेत्र का विस्तार दक्षिण तथा पूर्व में होने के साथ-साथ रोहतक तथा अस्थल बोहर, रेलवे स्टेशन के परिवेश में भूमि उपयोग, तथा अनाज, चारा तथा सब्जी मण्डी तथा राष्ट्रीय राजमार्ग 352 बाईपास को ध्यान में रखते हुये शहर के दक्षिण में सैक्टर-18 भाग, 25ए, 25बी तथा 25सी तथा सैक्टर-6, 26 में नए चीनी मिल स्थल के नजदीक और राष्ट्रीय राजमार्ग 352 पर स्थान प्रस्तावित किया गया है। अस्थल बोहर रेलवे स्टेशन के नजदीक ट्रांसपोर्ट नगर प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 18 में आटो मार्किट तथा आटो रिपेयरिंग साईट प्रस्तावित किए गए हैं। अब अंतिम विकास योजना में 2055.121 हैक्टेयर (सड़कों सहित) क्षेत्र का प्रावधान किया गया है। नया बस अड्डा पहले से ही सैक्टर 6 में विद्यमान है।

सैक्टर 25ए, 25बी, 25सी रेलवे साईडिंग उतार तथा चढ़ाव प्लेटफार्म, यार्ड, अन्तर्देशीय कन्टेनर डिपो, तोल मशीन, भारतीय खाद्य निगम गोदाम, ईंधन भण्डार, पाईप लाइन तथा भारी भवन निर्माण सामग्री के भण्डारण के लिये रेलवे स्टेशन के निकट प्रस्तावित किया गया है।

शहर के दक्षिण की ओर वी-1 के रूप में 75 मीटर चौड़ी सड़क के आरक्षण सहित बाई पास और उसके दोनों ओर 100 मीटर की हरित पट्टी तथा शहर के उत्तर में परिधीय सड़क (वी-1 डी) 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। गांव खेड़ी सौंध के बाईपास (वी-1 एबी) 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है तथा गांव डोभ (भिवानी सड़क पर) के बाईपास के रूप में 60 मीटर

सड़क आरक्षण तथा इसके दोनों तरफ 100 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है तथा सभी 30 मीटर सैक्टर विभाजक सड़कें जिनका विकास अभी तक नहीं हुआ है, को भी 45 मीटर (वी-2 ए) चौड़ा करने का प्रस्ताव किया गया है। मुख्य औद्योगिक भूमि उपयोग की व्यवस्थाओं के कारण, सोनीपत तथा भिवानी सड़क पर आगामी यातायात को ध्यान में रखते हुए इन सड़कों का सड़क आरक्षण वी-2 बी सड़क के रूप में 30 मीटर हरित पट्टी सहित 60 मीटर रखा गया है। वर्तमान तथा प्रस्तावित शहर के विभिन्न घटकों के बीच यातायात को प्रभावी रूप से चलाने तथा बाईपास पर अबाधित यातायात के आवागमन वृत्ताकार सड़कों, रेल ऊपरी पुलों की व्यवस्था, गोहाना रेलवे लाईन पर एलिवेटेड रेलवे ट्रेक, पक्ष रीति में एलिवेटेड सड़क का प्रस्ताव किया गया है। जोकि झज्जर सड़क, दिल्ली सड़क, डबल फाटक जंक्शन, रोहतक दिल्ली सेगमेंट से गुजरने वाले दक्षिणी बाईपास, रोहतक-भिवानी तथा प्रस्तावित हिसार रेलवे लाइन से गुजरने वाले दक्षिणी बाईपास पर, रोहतक-गोहाना लाईन से गुजरने वाले उत्तरी बाईपास पर, रोहतक-जीन्द लाइन से गुजरने वाले दक्षिणी बाईपास पर, रोहतक-झज्जर मार्ग की दक्षिणी बाईपास क्रासिंग पर, रोहतक-भिवानी अनुसूचित सड़क के दक्षिणी बाईपास क्रासिंग पर, सैक्टर 2 के नजदीक सोनीपत सड़क पर गोहाना सड़क बाईपास, सोनीपत सड़क बाईपास इत्यादि पर किया गया है। वी 1 रोड पर 7 कलोवरलीफ जंक्शन प्रस्तावित किये गये हैं।

आई.एम.टी. क्षेत्र में आई.एम.टी. के लिए यातायात और संचार की आवश्यकताओं को स्वयं विकासशील एजेंसियों द्वारा उपलब्ध किया जायेगा।

इस योजना में प्रस्तावित सड़कों की श्रेणीबद्धता प्रथम दृष्टया निम्ननुसार शामिल है:-

सड़क प्रवर्ग	नाम	चौड़ाई	टिप्पणी
वी-1	बाईपास (शहरी)	75 मीटर	बाईपास के दोनों तरफ 100 मीटर की हरित पट्टी
वी-1 क	बाईपास (गाँव खरावड़ और डोभ)	60 मीटर	
वी-1 क ख	बाईपास (गाँव खेड़ी साध)	60 मीटर	बाईपास के दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी
वी-1 ख	बाहरी परिधीय सड़क	45 मीटर	
वी-1 ग	राष्ट्रीय राजमार्ग-352, 709, 9	60 मीटर	राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी
वी-2	मुख्य सड़क	60 मीटर	पुरानी 45 मीटर से बढ़ाकर तथा दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित
वी-1 घ	राष्ट्रीय राजमार्ग का हिस्सा	60 मीटर	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी
वी-2 क	सैक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर	पहले की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ाई से बढ़ाकर चौड़ा करना जहाँ ऐसी सड़क नहीं बनाई गई है अथवा योजना क्रियान्वित नहीं की गई है
वी-2 क, ग	सैक्टर विभाजक सड़क सैक्टर 4 एवं 5	60 मीटर	संशोधित प्रारूप विकास योजना रोहतक 2025 ए. डी. के अनुसार पूर्व निर्मित सड़क।
वी-2 ख	मुख्य सड़क (भिवानी और सोनीपत अनुसूचित सड़क)	60 मीटर	दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी
वी-2 ख 1	प्रस्तावित आई.एम.टी. के बाहरी रोड	60 मीटर	बाहरी तरफ केवल 100 मीटर हरित पट्टी
वी-2 ख 2	दिल्ली-हिसार रोड	वर्तमान सड़क चौड़ाई	30 मीटर
वी-2 ग	सैक्टर सड़क	60 मीटर	
वी-3	सैक्टर 1, 2 तथा 32 के मध्य सैक्टर विभाजक सड़क	30 मीटर	ऐसी सड़क जो निर्मित की गई है योजना क्रियान्वित की गई है, वहाँ पहले से 30 मीटर सड़क है।

टिप्पण :- दिल्ली-हिसार रोड, जो कि जे एल एन नहर से आई.एम.टी. चौक तक है उसका नामकरण विद्यमान सड़क केवल (वी-2 ख-2) कर दिया गया है तथा सड़क के किसी ओर अधिग्रहण की गई भूमि का उपयोग संबंधित विभाग विकास योजना के अनुरूप कर सकेगा।

अस्थल बोहर रेलवे स्टेशन को (सैक्टर-26 के नजदीक) सुचारु पहुँच उपलब्ध करवाने तथा पुराने शहर के यातायात संकुलन को कम करने के लिए नये नियोजित क्षेत्र के निवासियों को सुविधाएं उपलब्ध करवाने हेतु सहायक भूमि प्रयोग दिया गया है चूंकि रोहतक शहर का विकास राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 के साथ-साथ रेखात्मक तरीके से हुआ है इसलिए रोहतक रेलवे लाइन के पार पड़ने वाले क्षेत्रों का शहर से उचित ढंग से सम्बन्ध नहीं जुड़ा हुआ है। 45 मीटर चौड़ी सड़क की प्रस्तावना की गई है जो कि जवाहरलाल नेहरू (जे एल एन) नहर के साथ-साथ महर्षि दयानन्द यूनिवर्सिटी से गुजरती हुई सैक्टर 28 को पहुँच प्रदान करते हुए तथा सैक्टर 24-25 की विभाजक सड़क से होते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 352 को जोड़ती है तथा एक रेलवे ऊपर गामी पुल की प्रस्तावना भी दिल्ली-रोहतक रेलवे लाइन पर दी गई है।

प्रारंभिक प्रकाशित विकास योजनाओं में दी हुई हवाई पट्टी के स्थल को हटा दिया गया है तथा इस पट्टी के लिए स्थान ग्रामीण क्षेत्र में आवश्यकता के अनुसार और महानिदेशक, नागरिक उड्डयन, नई दिल्ली की अनुशंसा प्राप्ति के पश्चात दी जायेगी। उच्च गति ट्रामवे प्रणाली के लिए इस योजना की उत्तरी दिशा में रोहतक-दिल्ली रेलवे लाइन के साथ में एक पट्टी आरक्षित की गई है।

(v) जन उपयोगिताएं:-

674.11 हैक्टेयर क्षेत्र जन उपयोगिता सेवाएं जैसे जल आपूर्ति, ग्रिड सब स्टेशन तथा निपटान कार्यों आदि के लिए निम्नलिखित सैक्टर-1, 2, 7, 23, 25 तथा 34 जिनका पहले प्लान में प्रावधान किया हुआ है को आरक्षित किया गया है। सैक्टर 22 सी जन उपयोगिता प्रयोजनों के लिए आश्रित किया गया है। जनस्वास्थ्य विभाग द्वारा निस्तारण कार्यों के लिए गांव सिंहपुरा कलां और ड्रेन संख्या 8 के पास सैक्टर 21-बी में विकसित किये जा रहे स्थलों को विकास योजना में समायोजित किया गया है। इसके अतिरिक्त स्थल सैक्टर 15, 20, 20बी, 21बी, 25ए, 26, 27सी, 37, 38 तथा सैक्टर 37 तथा 33 के सामने और दक्षिण बाईपास के नजदीक (गांव शिमली), सोनीपत रोड़ तथा जवाहर लाल नेहरू नहर के मध्य, जीन्द रोड़ व सैक्टर 20 के सामने संतुलित स्थानिक वितरण के लिए परिचालन तथा आर्थिक विचारणों से समय-समय पर वर्तमान जल सेवाओं के अतिरिक्त मांग को पूरा करने के लिए प्रस्तावित किया गया है। ठोस कचरा निपटान के लिए लगभग 20 हैक्टेयर भूमि का अतिरिक्त स्थल ड्रेन संख्या 8 के साथ सैक्टर 21बी में प्रावधान किया गया है। सोनीपत रोड़ पर उत्तर-पूर्व दिशा में पूर्व में आरक्षित की गई भूमि के अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्र (आधुनिक औद्योगिक बस्ती) में पड़ने वाली भूमि जन उपयोगिताओं की आवश्यकता अनुसार पूर्ति विकासशील एजेन्सी द्वारा अपने स्तर पर की जानी है।

(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग :

अंतिम विकास योजना में रोहतक को एक शैक्षणिक हब के रूप में विकसित करने के लिये सैक्टर 26 बी व 27 बी राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-9 तथा दिल्ली-रोहतक रेलवे लाईन के बीच भूमि का एक बहुत बड़ा टुकड़ा शैक्षणिक प्रयोजन के लिए आरक्षित किया गया है। इस उपयोग के लिए 1527.54 हैक्टेयर क्षेत्र सैक्टर-5 भाग, 6 भाग, 7 भाग, 21 सी (भाग), 25 ए(भाग), 27 डी (भाग), 29 और 31 सैक्टर में प्रस्तावित की गई हैं। और सैक्टर 20 बी, 21 सी, 21 ई, 22 ए, 25 डी, 39 में अतिरिक्त 150 मीटर चौड़ी पट्टी प्रस्तावित की गई हैं। सैक्टर 36 तथा 36ए में 70 मीटर चौड़ी पट्टी सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक प्रयोजनों हेतु प्रस्तावित की गई हैं। सैक्टर 31 में वर्तमान में प्रयोग में लाई जा रही शमशान घाट की एक एकड़ भूमि को समाज की मूलभूत जरूरत को ध्यान में रखते हुए सरकार द्वारा इस भूमि को सैक्टर के ले-आउट प्लान में शमशान घाट के रूप में समायोजित करने का निर्णय लिया गया है। महर्षि दयानन्द विश्वविद्यालय तथा स्नातकोत्तर चिकित्सा विज्ञान संस्थान कैम्पस सैक्टर-15 में पर्याप्त खाली स्थान उपलब्ध हैं। इस शहर में उच्च तथा तकनीकी शिक्षा की काफी सम्भावनायें हैं इसलिए ऐसी अन्य संस्थाओं तथा संगठनों के अतिरिक्त प्रस्तावित शैक्षणिक हब के रूप में सैक्टर, 26 बी तथा 27 बी में प्रस्तावित की गई है। दक्षिण बाईपास के नजदीक उसी स्वरूप की विभिन्न संस्थाओं की आवास, पुलिस जेल, रक्षा तथा शैक्षणिक संस्थानों के लिए 590 हैक्टेयर क्षेत्र का प्रावधान किया गया है। रोहतक शहर में आई.आई.एम., महर्षि दयानन्द विश्वविद्यालय, पी0जी0आई0एम0एस0, फैशन डिजाइन संस्थान, फिल्म तथा टी0वी0 संस्थान, ललित कला महाविद्यालय तथा शहरी योजना एवं वास्तुकार संस्थान हैं।

(vii) खुले स्थान :

इस अंचल के लिए लगभग 1788.36 हैक्टेयर क्षेत्र खुले स्थल के लिए सैक्टरों, हरित पट्टी के रूप में विकास योजना प्रस्तावित की गई है। गांव खेड़ी साध के दोनों तरफ सैक्टर-27ए तथा 27बी के साथ-साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई। वी-1 सड़क तथा अन्य सड़कों के साथ-साथ हरित पट्टी भी खुले स्थानों पर आएगी। सैक्टर-2 जो हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा पहले ही विकसित किया जा चुका है के उत्तर को छोड़ कर वी-2 सड़क के सड़क के साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। तिलयार काम्पलैक्स का क्षेत्र, सैक्टर-32 (टाउन पार्क के रूप में) में राज्य पर्यटन नीति के अनुसार मनोरंजन के लिए तथा रैनकपुरा का क्षेत्र जो पुरातत्व विभाग द्वारा आरक्षित किया गया है, इसी जोन में आते हैं। पुरातत्व विभाग द्वारा सैक्टर 28 का भाग खुले स्थान के लिए पहले से ही अनुज्ञप्ति दी गई कालोनियों की विन्यास योजना की प्रस्तावना को पूरा करने के लिए रखा गया है। सैक्टर 6 में स्पोर्ट्स काम्पलैक्स विकसित किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों तरफ की हरित पट्टियों की चौड़ाई 60 मीटर की गई है। अंतिम विकास योजना में विभिन्न स्तर के खुले स्थान प्रस्तावित किये गये हैं। शहरी स्तर के खुले स्थान पश्चिम दिशा में विभिन्न सैक्टरों 8, 38 (भाग), 39 (भाग) एवं 40 (भाग) तथा सैक्टर 25, 25 ए तथा 28 में प्रस्तावित किये गये हैं। क्षेत्रीय स्तर के खुले स्थान सैक्टर 21ख में प्रस्तावित किये

गये हैं क्षेत्रीय स्तर के मनोरंजन स्थल दक्षिणी बाई-पास के साथ सैक्टर 25 ई शिक्षा केन्द्र के सामने भरपूर मनोरंजन स्थल के लिए आई0एम0टी0 शिक्षा केन्द्र और सिटी केन्द्र के आसपास स्थान दिया गया हैं। रिहायशी सैक्टर और औद्योगिक सैक्टर के बीच अत्यधिक हरित स्थान दिए गए हैं। वर्तमान जेल काम्पलैक्स को सुनारिया कला में नये स्थान पर बदले जाने के बाद खुले स्थान में विकसित करने के लिए रखा गया है।

(viii) कृषि अंचल :

कृषि अंचल के लिए पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित किया गया है। इस अंचल में इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास नहीं रुकेगा जैसा कि आबादी देह के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अर्न्तगत कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए अन्य सहायक तथा आवश्यक सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

(ix) विशेष अंचल :

सैक्टर 21 में विशेष अंचल के तहत लगभग 74.76 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है जिसमें वाणिज्यिक तथा रिहायशी उपयोग शामिल होंगे।

(x) विरासत स्थलों का संरक्षण:

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

(xi) प्राकृतिक संरक्षण अंचल:-

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

अंचल विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग रूप 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 सैक्टर योजना में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम:

(i) अंतिम विकास योजना — 2031 ई रोहतक ड्राईंग संख्या डीटीपी (आर) 2030/21, दिनांक 29 अगस्त, 2021/13 जुलाई, 2022 में दर्शाये अनुसार रोहतक के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का उपयोग तथा विकास को शासित करना

(I) सामान्य:

- (1) रोहतक शहर के इर्द-गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र रोहतक शहर के लिए अंतिम विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
- (2) इन विनियमों की अपेक्षा विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी और हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगी।

(II) परिभाषाएँ:-

इन विनियमों में,—

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;

- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ.) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण ईकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी0टी0पी0(आर) 2030/21, दिनांक 29 अगस्त, 2021/13 जुलाई, 2022;
- (ज) 'इको फ्रेंडली फार्म हाऊस' से अभिप्राय है एक खेत के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ के लिए बनाया गया घर:-

- (i) आवासीय प्रयोजन के लिए मुख्य आवासीय इकाई;
- (ii) सहायक उपयोग, निगरानी हेतु/नौकर आवास और फार्म/पशु शेड के लिए।

टिप्पण :-

- (1) कृषि जोन में इको फ्रेंडली फार्म हाऊस के प्रावधान के संबंध में खण्ड XIX के अधीन दिये गए निर्बन्धनों द्वारा इको फ्रेंडली फार्म हाऊस का निर्माण शासित होगा।
- (2) 'सहायक उपयोग' भवन नियंत्रण और स्थल विनिर्देशों के संबंध में खण्ड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होगा।
- (झ) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (ञ) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

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

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

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

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

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सी. एन. जी. स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो;
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए प्लॉटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);

- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 4587-वी.डी.पी.-69/3719, दिनांक 11 जून, 1969 द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में दिनांक 8 जुलाई, 1969 को प्रकाशित हुआ।	8 जुलाई, 1969
2	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 1107/सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/96, दिनांक 11 अक्टूबर, 1996 द्वारा घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में दिनांक 5 नवम्बर, 1996 को प्रकाशित हुआ।	5 नवम्बर, 1996
3	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) आर.टी.के. (ए.सी.ए.-II)/ए/2006/1082, दिनांक 4 मई, 2006 द्वारा घोषित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र-II जो राजपत्र में दिनांक 4 मई, 2006 को प्रकाशित हुआ।	4 मई, 2006
4	दादा च्यवन ऋषि मन्दिर, गांव खरावड़ के ईर्द-गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) एन.एच.-10/आर.टी.के./5/सी.ए./बी./2006/1380, दिनांक 13 जून, 2006 के द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में दिनांक 13 जून, 2006 को प्रकाशित हुआ।	13 जून, 2006
5	राधा कृष्ण मंदिर, चुलियाना मोड़, गांव इस्माईला (9 बिस्वा) के ईर्द गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) एन.एच.-10/आर.टी.के./5/सी.ए./बी./2006/1381, दिनांक 13 जून, 2006 के द्वारा घोषित नियंत्रित क्षेत्र जो हरियाणा राजपत्र में दिनांक 13 जून, 2006 को प्रकाशित हुआ।	13 जून, 2006
6	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.; एन.सी.आर./रोहतक (ए.सी.ए.)/ए./2007/1366, दिनांक 28 मार्च, 2007 को हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 मार्च, 2007 के द्वारा घोषित गांव भम्भेरा जिला झज्जर की राजस्व संख्या को कवर करने वाला नगर परिषद सीमा रोहतक के ईर्द- गिर्द अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र III के द्वारा प्रकाशित हुआ।	28 मार्च, 2007

7	पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 की धारा 4(1) (क) के अधिन नगर परिषद सीमा के ईद-गिर्द जो कि हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी (एन.सी.आर.)आर.टी.के.-बी.एच.एल.टी./ए.सी.ए./2010/1774 दिनांक 18 मई, 2010 के द्वारा अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र प्रकाशित हुआ।	18 मई, 2010
---	--	-------------

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

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
 - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/ग्रुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटएबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
 - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
 - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास ईकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास ईकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास ईकाई मानी जायेगी;
 - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटएबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;

- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा इसके अधीन बनाए गए नियम, 1965 में दिए गए हैं।
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) तथा उनके अधीन बनाए गए नियमों में उन्हें दिया गया है।

(III) मुख्य भूमि उपयोग/अंचल:-

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

(IV) सेक्टरों में विभाजन:-

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

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरा:-

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

(VI) विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

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

(VII) केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर:-

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

(VIII) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:

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

सड़क प्रवर्ग	नाम	चौड़ाई	टिप्पणी
वी-1	बाईपास (शहरी)	75 मीटर	बाईपास के दोनों तरफ 100 मीटर की हरित पट्टी।
वी-1 क	बाईपास (गाँव खराबड़ और डोभ)	60 मीटर	
वी-1 क ख	बाईपास (गाँव खेड़ी साध)	60 मीटर	बाईपास के दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी।
वी-1 ख	बाह्य परिधीय सड़क	45 मीटर	
वी-1 ग	राष्ट्रीय राजमार्ग-352, 709, 9	60 मीटर	राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों तरफ 60 मीटर हरित। पट्टी
वी-2	मुख्य सड़क	60 मीटर	पुरानी 45 मीटर से बढ़ाकर तथा दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित।
वी-1घ	राष्ट्रीय राजमार्ग का हिस्सा	60 मीटर	सड़क के दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी।
वी-2 क	सैक्टर विभाजित सड़क	45 मीटर	पहले की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ाई से बढ़ाकर चौड़ा करना जहाँ ऐसी सड़क नहीं बनाई गई है अथवा योजना क्रियान्वित नहीं की गई है।
वी-2क-ग	सैक्टर विभाजित सड़क सैक्टर 4 तथा 5	60 मीटर	संशोधित प्रारूप विकास प्लान 2025 ई के अनुसार पूर्व निर्मित सड़क।
वी-2 ख	मुख्य सड़क (भिवानी और सोनीपत अनुसूचित सड़क)	60 मीटर	दोनों तरफ 30 मीटर की हरित पट्टी।
वी-2 ख 1	प्रस्तावित आई.एम.टी. के बाहरी रोड़	60 मीटर	बाहरी तरफ केवल 100 मीटर हरित पट्टी।
वी-2 ख 2	दिल्ली-हिसार रोड	वर्तमान चौड़ाई 30 मीटर	सैक्टर 30ए व 30बी के साथ 150 मीटर चौड़ी तथा सैक्टर-27 व 27ए के साथ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी।
वी-2 ग	सैक्टर सड़क	60 मीटर	
वी-3	सैक्टर 1, 2 तथा 32 के मध्य सैक्टर विभाजित सड़क	30 मीटर	ऐसी सड़क जो निर्मित की गई है। योजना क्रियान्वित की गई है, वहाँ पहले से 30 मीटर सड़क है।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ड, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहाँ कहीं भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहाँ सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरक्षित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

(IX) विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग:-

- (1) विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हो, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी;
- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे;

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

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

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

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

(X) अननुरूप उपयोग बन्द करना:-

(1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

(2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए 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) सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(XIV) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत 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/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

(XV) भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-

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

(XVI) वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

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

(XVII) कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

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

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

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु :-

- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- भू-स्वामी, नियमों के अधीनयथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

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

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

(XVIII) सघनता:-

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

(XIX) कृषि क्षेत्र में इको फ्रेंडली फार्महाउस का प्रावधान:-

कृषि क्षेत्र में विकास योजना के शहरीकरण योग्य क्षेत्र से 500 मीटर की दूरी से अधिक पर्यावरण के अनुकूल फार्महाउसों को निम्नलिखित मापदंडों पर अनुमति दी जाएगी।

(i) स्थल अच्छादन

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

टिप्पण : फार्म हाउस में केवल एक आवासीय इकाई को स्वीकृत किया जाएगा।

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

(XX) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध:-

(i) अवस्थिति :-

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

(ii) आकार :-

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

(iii) विविध:-

I. पार्किंग:-

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

II. अन्य क्रियाकलाप:-

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

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

(XXI) संचार टावरों की स्थापना:-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

(XXII) भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

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

(XXIII) नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंटों के भट्टे:-

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

(XXIV) विकास योजना में ढील:-

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

परिशिष्ट क**भूमि उपयोगों 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
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
300		औद्योगिक	
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फूलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		हरित पट्टी
	760		जल निकाय/झील
800		कृषि भूमि	
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग
900		विशेष अंचल	
	910		रिहायशी और वाणिज्यिक
1000		प्राकृतिक संरक्षण जोन	कृषि तथा बागवानी मत्स्य पालन वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

परिशिष्ट—ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी/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 गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा ऑटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

II. वाणिज्यिक अंचल:

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण

- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रेस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य 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 तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

III.

औद्योगिक अंचल:

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	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 नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (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:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5.0 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500वर्गमीटर	2	शून्य	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 द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।

(xv) संचार टावर।

(xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।

(xvii) धर्मकाँटा।

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्नानुसार है:-

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

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

'विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यधीन विचारा जाएगा।

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

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:

- रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग।
- परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र।
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन।
- दूरभाष केन्द्र।
- प्रसारण केन्द्र।
- दूरदर्शन केन्द्र।
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिया।
- ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड।
- संभार-तंत्र केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन।
- धर्म-काँटा।
- संचार टावर।

- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार।
- (xiv) मौजूदा नीति के अनुसार ढाबा।
- (xv) कुल शुद्ध नियोजित क्षेत्र का 15 प्रतिशत सफेद, हरित और नारंगी औद्योगिक इकाइयों एक एकड़ का न्यूनतम क्षेत्र की स्थापना के लिए अनुमत है, जो अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पॉलिसी संख्या मिसलेनियस 452/2021/87/4/2021-2टी.सी.पी., दिनांक 19.03.2021 के अनुसार है।

V. जन उपयोगितायें:

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

VI. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:

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

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		क्षेत्र में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1.	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

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

VII.

खुले स्थान:

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान।
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि।
- (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 इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र।
- (vii) संचार टावर।
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान।
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

VIII.

कृषि अंचल:

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन।
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर।
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अधीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस।
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग।
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो।
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण 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 कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप।
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे।
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान।
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज।
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र।
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम।
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्ते ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से भिन्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े राजस्व रास्ते/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए:-

क. स्थल मानदंड		
अंचल	कृषि अंचल	
	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा के साथ-साथ प्रस्तावित)
मध्यम संभावित क्षेत्र	हरी, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां 5 एकड़ तक	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
निम्न संभावित क्षेत्र	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन, सफेद और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए परिवहन एवं संचार क्षेत्र और कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। यदि साइट परिवहन और संचार क्षेत्र में स्थित है, तो यह किसी भी प्रस्तावित 18/24 मीटर चौड़ी आंतरिक परिसंचरण सड़क या सेक्टर सड़क के साथ 12 मीटर चौड़ी सर्विस रोड से भी पहुँच योग्य होनी चाहिए। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचार जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म परियोजना प्रत्यार्क दर्शाता है कि 1 करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिवबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

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

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

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

- (xxii) बैंक्विट हाल:-

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण (भवन तथा सड़कें) विभाग से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (एन.एच.ए.आई.) से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.5 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

टिप्पण:-नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्विट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र।
 (xxiv) संचार टावर।
 (xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।
 (xxvi) धर्म कांटा।

(xxvii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

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

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

'विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

(xxviii) शिक्षण संस्थान (शैक्षणिक संस्थानों के मापदंड समय समय पर यथा अद्यतन संशोधित दिनांक 26 जून, 2020 की पॉलिसी में यथा परिभाषित होंगे।

(xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

IX

विशेष अंचल

रिहायशी और वाणिज्यिक

X

प्राकृतिक संरक्षण अंचल

(i) कृषि तथा बागवानी;

(ii) मत्स्य पालन;

(iii) वन रोपण सहित सामाजिक वानिकी/पौधारोपण

(iv) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्र के 0.5 प्रतिशत से अनधिक निर्माण सहित क्षेत्रीय मनोरंजन गतिविधियां

XI

बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

परिशिष्ट-1

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

(क)

कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सरवर्स

वर्क स्टेशन

नोडस

टरमिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी.सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

- (ख) **नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :**
 नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.
 एस.आई.एम.एम.मेमोरी
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी
 सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे
 प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोड्यूल/अपग्रेड
- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :**
 हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव
 सी.डी.रोम ड्राइव
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.
 आप्टिकल डिस्क ड्राइव
 अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :**
 की बोर्ड
 मोनीटर
 माऊस
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ.) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजैट
 डेस्कजैट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाय के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाय
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाय

(झ) नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

फाईबर केबल

कोपर केबल

केबल्स

कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक

जैक पैनल्स, पैच कोर्ड

माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक

सरफेस माउंट बक्से

(ज) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :

सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क

फ्लोपी डिस्क

टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजेट कार्टेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(ट) इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.

ट्रान्जिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.

डायोड्स/थाईरिस्टर्स/एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)

प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स

कनेक्टर

माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स

फ्यूजिस

(ठ) टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :

टैलीफोन

वीडियो फोन

फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड

टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन

पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज

मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस

मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
 एन्टेना तथा मास्ट
 वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
 वी.एस.ए.टी.ज.
 वीडियो कोन्फोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट
 * वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

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

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

टिप्पन: सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
 - कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
 - इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय
- निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :
- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
 - (ii) काल सैन्टरज़
 - (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमेन्ट अथवा एनीमेशन
 - (iv) डाटा प्रोसेसिंग
 - (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
 - (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
 - (vii) मानव संसाधन सेवायें
 - (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
 - (ix) लीगल डाटा बेस
 - (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
 - (xi) पे-रोल
 - (xii) सुदूर रख-रखाव
 - (xiii) राजस्व लेखाकरण
 - (xiv) स्पोर्ट सैन्टरज़ तथा
 - (xv) वैब-साईट सर्विसेज

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

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

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

Notification

The 26th August, 2022

No. CCP (NCR) RTK/FDP/2031/2022/1384.— In exercise of the powers conferred under sub-section (7) of section 346 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and sub-section (7) of section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to Haryana Government, notification No. CCP(NCR) RTK/RDDP/ 2031/2020/1544, dated the 18th November, 2020, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan 2031 A.D. for Rohtak alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

DRAWINGS

- (a) Existing Land use Plan Drawing No. RTP (N.C.R.) 245/71, dated the 7th October, 1971.
- (b) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 1364/97, dated the 21st February, 1997 for Additional Controlled Area.
[[a) and (b) above already published – vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. R-CA / 97/ 1149, dated the 26th August, 1997].
- (c) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 1610 – A /06, dated the 6th June, 2006 for Additional Controlled Area II.
- (d) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 1610 – B /06, dated the 19th June, 2006 for Controlled Area around Dada Chavan Rishi Temple at village Kahrawar.
- (e) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 1610 – C /06, dated the 19th June, 2006 for Controlled Area around Radha Krishna Mandir, Chulana Mor, village Ismaila (9 Biswa) .
- (f) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 222/07, dated the 9th April, 2007 for Additional Controlled Area III around Municipal Council Limit Rohtak covering revenue estate of Village Bhambhewa, District Jhajjar.
[[c) to (f) above already published – vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. C.C.P. (N.C.R.) R.D.D.P. (RTK) / 2007/ 3296 dated 18.9.2007].
- (g) Existing Land Use Plan Drawing No. DTP (R) 1792/10, dated the 22nd June, 2010 for Additional Controlled Area (near village-Bhalauth) Rohtak already published vide Haryana Govt. Gaz. notification No. CCP (NCR) RTK/DDP/2031/2013/69, dated the 7th January, 2013.
- (h) Final Development Plan 2031 A.D. for Rohtak Controlled Areas bearing Drawing No. DTP(R) 2030/21, dated 29.08.2021/13.07.2022.

ANNEXURE 'A'

EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN -2031 A.D. ROHTAK

1. INTRODUCTION:

Rohtak Town lies at a distance of 75 kilometre from Delhi towards its north – west on National Highway No. 9 (Delhi-Hisar-Sulemanki Road). Delhi being a Metropolis in the whole of Northern Region extends its influence on areas, falling on its outskirts of Uttar Pradesh, Rajasthan and Haryana. National Capital Regional Planning Board was formulated in 1985 in order to provide balanced development of these regions. The Town and Country Planning Organization prepared a National Capital Region Plan in consultation with the planning departments of adjoining states. Accordingly the National Capital Region Plan 2001 was prepared by the National Capital Region Planning Board in consultation with the State Governments.

Rohtak town is one of the eight Priority Towns (Regional Centers) of National Capital Region. According to 1991 census, its population was up to 2.15 Lac. Keeping in view the policies of State Government as well as the increasing demand of land due to employment potentials and commercial base, the Revised Draft Development Plan- 2031 AD published for a population of 17 Lac (by 2031 AD), with gross density of 118 persons per hectare.

The strategy for development of the settlement system, as per NCR Regional plan 2021, allows other towns of the NCR to develop within their carrying capacity and development potential, as may be determined by the

Development / Planning Agencies of the constituent States of the NCR. The said Regional Plan identifies Rohtak Town as one of the Regional Centre with population range from 3 Lac to 10 Lac. The Regional Centre is well – established urban centre and one among the highest order settlement of six-tier hierarchy settlements, after the Metro Centers in the NCR. The Regional Centre performs highly specialized secondary and tertiary sector activities for providing job opportunities, which cannot be provided by the lower order Centers. These centers, according to the NCR Plan, will be developed for advanced industrial and other economic activities and will have concentration of administrative and higher order service functions, which are expected to exert an increasingly dynamic influence on attraction of investment and conducive living and working environment. The NCR Plan assigned population of 3.73 Lac by 2011 AD and 7.64 Lac by 2021 AD against population of 2.94 Lac in 2001 A.D for this Regional Centre. The gross density proposed is 100-150 persons per hectare for 5-10 Lac population in urban centers.

2. EXISTING PHYSICAL FEATURES:

Delhi- Hisar Road passes through the town, thus the shape of the town has emerged into a linear form due to development along the Highway on both sides. The only bye-pass on Delhi-Hissar-Sulemanki Road is towards its north and is bisected by the intercity roads to Sonipat, Gohana and Jind. On eastern side of the town flows a distributory in the name of Bhalaut sub – branch. It acts as a source of water supply to the town. The drain number 8 runs on the western side of the town and is useful for protecting the town from floods.

On the north – western side of the town, there is an undulating area of about 200 hectare known as old Rohtas Garh (Vanished with the time and buried over here). This area has been reserved by the Archeology Department, Government of India for Archeological findings. The heart of the town is of bowl shape. Besides this, there are some other pockets where discharge of storm water through gravity is not possible so pumping system is the only remedial measure.

Due to brackish nature of ground water, canal water is used for domestic purpose. Although there are two water works, one along Sonipat road and other along Jhajjar Road but there has been acute shortage of water supply in the town.

There are number of drains on the northern side of the town, which have been creating flood problems from time to time due to the general slope from North to South.

3. EXISTING IMPORTANT FACILITIES:

The town is enjoying a nodal location due to the following consideration: -

1. Rohtak town besides being District Headquarter is also functioning as Head Quarter of Divisional Commissioner and Inspector- General Police. It accommodates a large number of Government Offices i.e. the Court Complex, Central Excise and Customs office, Income Tax Circle office.
2. The town is well connected through a network of broad gauge Northern Railway linking National Capital Delhi with Haryana state Bhiwani-Hisar-Sirsa towards west, Panipat –Ambala- Chandigarh towards north and Jind-Narwana on the north-west side. The road linkages are through NH-9, NH-352 and 709 in addition to that Bhiwani and Sonipat are connected through scheduled roads. It has a large grain market, vegetable market, Fodder Market. It also commands a position in cloth merchandise in the region and a sweet namely 'Rewari'.
3. It has privilege of having the only Post – Graduate Institute of Medical Science in the state besides Maharishi Dayanand University and Baba Mast Nath College. There are two Ayurvedic Colleges, eight degree colleges, five Engineering Colleges, three Women Colleges, two Polytechnics besides Indian Institute of management and other educational institutions like Kandriya Vidyalaya, Institute of Hotel Management, Fashion Design Institute, a State Institute of Film and TV. It now will have a Fine Arts College and an Urban Planning and Architecture College.
4. It enjoys the proud position of having an All India Radio Station of Haryana.
5. It has two tourist Complexes namely, Tilyar and Myna. The Tilyar Complex is located on Delhi – Hisar – Sulemanki road, having a zoo and lake. It has become a centre of attraction for the town and its surrounding areas as well as for tourist and business entrepreneurs.
6. It has a large scale industrial unit i.e. sugar mill an agro based unit promoting sugarcane cultivation in the region. The industrial sector, Industrial Development Colony (IDC), houses Laxmi Precision Screws (LPS) and number of ancillary units; Milk production unit under the nomenclature VITA exists on Gohana road.
7. It has a bus terminus, railway station, Jail complex, police line, Food Corporation of India (FCI) Godowns and three stadiums.

4. POPULATION PROJECTION:

Year	Population	% Growth rate	Population of settlements in urbanisable area
1951	71902	--	
1961	88183	22.6	
1971	124754	41.4	
1981	166768	33.68	
1991	215844	29.43	
2001	381889	77.00	294577 (M Con) + 87312 (villages & outgrowth) = 381889***.
2011	481194	26.00	422489 Rtk City + 58705 (Villages)= 481194
2021*	870729	80.95	* Projected
2031*	1683656 Say 1683700	93.36	* Projected

*** The population of settlements covered in the urbanisable limit in this Final Development Plan -2031 as per census 2011 is 481194 person (Baliana 7697, Bohar 11267, Dobh 3628, GarhiBohar 2893, Kheri Sadh 5200, Kahrawar 7415, SunariKalan 7506, Sunari Khurd-3211, Kanheli 1901, Maina 4599, Pahrawar 3387).

With coming up of the Kundli- Manesar- Palwal (KMP) Western Periphery Expressway in the close vicinity (approximately 25 Kilometres away) towards east to this Regional centre, nearness to India's one of the biggest metropolis, Planning of the Rohtak- Hansi Railway link for direct connectivity to Hisar, Railway link to Jhajjar and Rewari as Regional Rail Network, Four laning of Rohtak- Bahadurgarh (NCR boundary NH-9) as well as Rohtak – NCR boundary (National Highway-352); Grid Roads from Rohtak- Jhajjar and Rohtak-Sonipat. The pace of development now observing the Rohtak city in view of the above factors and the development of the southern bye-pass, development projects started in the towns for construction of road over bridges, rail over bridges, development of transport nager and auto market, widening of roads, augmentation of water supply, effective measures of flood control, efforts of solid waste management, improvement of infrastructure in the educational, health-care and sports institutions is not only attracting the private sector in the urban land development but is generating an atmosphere of development towards Delhi as well as southern side of the town. It has led to the setting up of Industrial Modern Township (IMT) and rapid industrial development in this heartland of Haryana. It will increase the Job opportunity, connectivity and demand of land.

5. DEVELOPMENT PROPOSALS:

The Final Development Plan Rohtak 2031 has been prepared for 1683700 by 2031 AD, which will be implemented in a phased manner. This existing town and villages in the urbanisable area covers total area of about 1268 hectares and it will accommodate the population of about 3,20,000 persons. The planning in this area is conspicuously absent and it is thickly populated.

The residential density proposed is 250 persons per hectare whereas the proposed gross density of the town is 119.53 persons per hectare. Total 77 sectors have been proposed in the Final Development Plan.

The extent of various land uses is given below: -

Serial Number	Land use	Proposed Area (Hectare)	Percentage
1	Residential	4021.07	31.37
2	Commercial	616.89	4.82
3	Industrial	2044.04	15.94
4	Transport and Communication	2055.121	16.05
5	Public Utility	674.11	5.25

6	Public and Semi Public	1527.54	11.93
7	Open spaces	1788.36	13.95
8	Special Zone	74.76	0.58
9	Dairy	15.00	0.11
	Total	12816.89	100

Existing area of the town 883.39 hectares

Existing area of the villages in Urbanisable limit 384.55 hectares

Existing area of Reserve pockets/ Yet to be determined 354.00 hectares

(Water Bodies & Notified Forest Area)

Total urbanisable area 12816.89+ 883.39 + 384.55 = 14084.83 Hectares

(I) RESIDENTIAL:

To provide for the projected population an area of 4021.07 hectares has been proposed in sectors 1,2,3,4,5 part, 6 part, 7 part, 9,10,14, 19, 20-A, 20- B part, 21-A part, 21-B part, 21-C part, 21-D part, 21-E part, 22, 22A part, 22B part, 22 D part, 23, 24 Part, 25 Part, 25 -D part, 26 part, 26A, 27, 27A, 27-C part, 27-D part, 28 part, 33, 33-A, 34 part, 35 part, 36 part, 36A part, 37 part, 38 part, 39 part & 40 part in addition to the existing town area. The average density of the residential sectors works out to about 250 persons per hectare. The density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), affordable Group Housing Policy, Deen Dayal Jan Awas Yojana Policy (DDJAY), 20% Group Housing Policy and provision of Haryana Building code 2017 will also be applicable in a residential sector. Area of 465 hectare of Sector- 27C, 27D and 39 (Part) has been reserved with 300 PPH density for labour housing. 226 hectare area in Sector-21E, 26A, 27C, 27D, 33, 39 has been reserved for EWS Housing for labours with 1125 PPH density. The Dairy complex situated in Sector 24 has been incorporated in the plan.

The Government vide its order dated 26-8-09 approved the following provisions to be incorporated in the Revised Draft Development Plan vide increasing their density:-

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

(ii) COMMERCIAL:

An area of about 616.89 hectares has been provided in sector 18-A, 20 part, 21A part, 30, 31-A, 40 Part, a city centre has been proposed in sector 30 and 31A abutting NH-9. A building material market has been proposed in sector 21 (special zone) whereas an auto market and auto workshops in sector 18, 18A. A grain market exists in sector 18 A. In sector 38 and 39, a 400 mtr wide commercial belt has been provided for restaurants, hotels, transit boarding houses, institutions providing residential accommodation like Dharamshala, tourist complex etc, cinema and other places of public assembly. An Agro Mall has been developed by HSAMB in sector 14. Few commercial belts of 150 Meters have also been provided in sector 21-E, 21-D, 22-D, 25-C, 26, 27-C, 38 and opposite to sector 7, 8, 20, 37, along development plan roads where 100 meters commercial belt in sector 6, 28, 37 & 70 Meters wide commercial belt have been proposed in sector 34 & 35. The requirement of land for Commercial activities in IMT shall be provided in the IMT itself by the developing agency.

(iii) INDUSTRIAL:

The industrial sectors of 2044.04 hectares have been provided towards east and west of the town. New sectors have been provided towards east for setting up of Industrial Model Township (IMT) north to NH-9 viz. Sector no. 30-A, 30-B, 30-C, 30-D, 30-E 30-F 31-B, 31-D, 33-B & 33-C. Site for sugar mill as selected by the high powered committee has been incorporated in the plan on Bhiwani road. Keeping pace with the policies of the National Capital Region to develop Rohtak as a Regional Centre & for balanced development of the region, it is essential to provide sound economic base for the town through Industrial activities by means of induced growth, setting up IMT, oil and food grain-based agro-industrial units, a large scale mother industrial unit in addition to the Automobile industry, in view of the location of town on junction of NH-9, NH-352 and 709 in Rohtak as it has enormous potential of industrial development. Maruti Udyog, Asian Paints, Footwear Design and Development Institute etc are coming up within this industrial area. Sector 20 is an industrial area developed by Industries Department.

(iv) TRANSPORT AND COMMUNICATION:

Keeping in view the trend of expansion of urbanisable areas towards south and in east viz.-a viz land use in vicinity to the Rohtak and Asthal Bohar railway station as well as to the grain, fodder and vegetable market and to the NH-352- bye pass towards south, Sector -18 part, 25-A, 25-B & 25C as well as site in sector 6, 26 , near to new sugar mill site and on NH 352 have been provided. Transport Nagar has been proposed near Asthal Bohar railway station. An auto market and auto repairing sites have been proposed in sector 18. An area of 2055.121 hectares (Including roads) has been provided in the Final Development Plan. The New Bus Stand already exists in Sector-6.

Sector 25-A, 25-B and Sector 25C has been proposed near railway station for railway siding, loading unloading platforms, yard , inland container depot, weigh bridges, FCI Godowns, Fuel storage, pipe lines, storage of heavy building material .

Bye pass in South side of the town (V-I) has been provided with road reservation of 75 metres with 100 mts green belt on both the sides and in North side a peripheral road with road reservation of 60mts with 30 mts green belt on both side (V-I D). Whereas Bye pass for village Kheri Sadh (V-I AB) with road reservation of 60 mtr with 30 mtr green belt on both side and Village Dobh (on Bhiwani Road) with road reservation of 60 meters with 100mts green belt on both the sides, all the 30 Metres sector dividing roads, which have not yet been developed, have been proposed for 45 meters width (V-2 A). Considering the future traffic on Sonipat & Bhiwani road, due to the provisions of the major industrial land uses, the road reservation of these roads has been kept as 60 meters with 30mts green belt as V -2 B road. For streamlining the traffic between the various components of the existing and proposed town and to provide un – hindered traffic on the bye – pass, circular roads, provisions of rail over bridges, elevated railway track on Gohana railway line, elevated road in phased manner, has been proposed on Jhajjar road, Delhi road, Double Fatak Junction, Southern bye pass crossing Rohtak-Delhi segment, Southern bye pass crossing Rohtak-Bhiwani and proposed Hisar segment, northern bye pass crossing Rohtak-Gohana segment, Western circular road crossing Rohtak-Jind segment, Bhiwani Rohtak Road, Kattcha Beri road etc. In addition flyovers constructed for the smooth flow of traffic at Sheela bye pass (Sonipat road), Southern bye pass crossing Rohtak-Jhajjar NH-352, Southern bye pass crossing Rohtak-Bhiwani scheduled road ,Sonipat road near sector 2, Gohana road –Bye pass, Sonipat road – Bye pass etc. 7 No. of the clover leaf junctions have been proposed on V1 road.

The requirement of transport & communication area for IMT shall be provided in the IMT area itself by the developing agency.

The hierarchy of roads proposed, in this plan prima-facie includes:-

Road Category	Name	Width	Remarks
V -I V -I A	Bye pass (Town) Bye pass (Village Kharawar and Dobh)	75 Meter 60 Meter	100Metre Green Belt on both the sides of the bye pass.
V-I AB	Bye pass (Village Kheri Sadh)	60 Meter	30 mtr green belt on the both side of the byepass.
V-1 B	Outer Peripheral Road	45 Meter	
V -I C	National High Way – 352, 709, 9	60 Meter	60Metre Green Belt on both the sides of the National High Way.
V- 2	Major Road	60 Meter	Widened from earlier 45 Meter width and proposed 30 Meter green belt on both sides.
V-I D	Part of National Highway	60 Meter	30 mtr green belt on both side
V- 2 A	Sector Dividing Road	45 Meter.	Widened from earlier 30 mtr width where such roads have not been constructed/plan implemented.
V-2A-C	Sector dividing road sector -4 & 5.	60 Meter	Already constructed road as per Revised Draft Development Plan, 2025AD Rohtak
V- 2 B	Major Road (Bhiwani & Sonipat Scheduled Road)	60 Meter	30 mtr green belt on both sides.

V-2B-1	Outer road of proposed IMT	60 Metre	100 Metre green belt only on outer side.
V-2B-2	Delhi-Hisar road	Existing Road width	30 Meter
V-2C	Sector road	60 Meter	
V -3	Sector Dividing Road & road between 1-2 & 32	30 Meter	Earlier 30 mtr such roads which has been constructed/plan implemented.

Note: Nomenclature of Rohtak-Hisar road from JLN canal to IMT chowk has been changed as existing road only (V-2B2) and the acquisition if any on either side be utilized by the concerned department in conformity with the Development Plan.

Approach to the Asthal Bohar Railway Station (near sector 26) has been made with supporting land uses to avoid traffic congestion in old Town to provide facility to the residents of this entire newly planned area. Since Rohtak town is developed in a linear pattern along the NH-9 hence there is no proper connectivity between areas across railway line. A 45-Metre wide road has been proposed through Maharishi Dayanand University near Jawaharlal Nehru (JLN) Canal having access from Sector-28 and linking NH-352 through Sector 24-25 dividing road with ROB on Delhi- Rohtak Railway segment.

The site of airstrip has been omitted which was provided in the initial published development plans and the same will be made in rural zone as soon as the recommendation is received from the Director General Civil Aviation, New Delhi. For High Speed Tramway system a strip of land along the Rohtak – Delhi railway line is reserved on northern side in this plan.

(v) PUBLIC UTILITIES:

An area of about 674.11 hectares has been provided for public utility service like water supply, grid sub-station, and disposal works etc. in different sectors. Sites of the earlier plan has been accommodated in this plan viz Sectors 1, 2, 7, 23, 25 and 34. Sector 22C has been reserved for public utility purposes. Sites being developed by the public health Department for Disposal works near village Singhapura Kalan and in Sector 21-B near Drain No.8 has been incorporated in the Development plan. Additional sites in sector 15, 20, 20-B, 21B, 25-A, 26, 27-C, 37, 38 and opposite to sector 37 and 33 as well as sites near southern bye pass (village Simli), between JLN & Sonipat road, Jind Road & opposite to sector 20 have been proposed for their balanced spatial distribution, from operational and economic considerations, to cope with the demands from time to time in addition to the existing water services. For solid waste disposal an area of about 20 hectares has been proposed along drain No.8 in sector 21-B. The requirement of public utility sites for IMT, in addition to land reserved towards north east of sector 33 on Sonipat road, shall be provided in the IMT area itself by the developing agency.

(vi) PUBLIC AND SEMI – PUBLIC USES:

The Final Development Plan envisages Rohtak as an Educational Hub. Sector 26 B, 27B have been reserved for institutional purpose between NH-9 and Delhi- Rohtak railway segment. An area of 1527.54 hectares has been proposed for this use in sector 5 part, 6 part, 7 part, 21C part, 25-A part, 27-D part, 29 & 31 in addition to 150 Metres wide strips in sector 20- B, 21-C, 21-E, 22A, 25-D, 39. The 70 mtr.wide strip for public & Semi Public uses has been provided in sector 36 and 36A. One acre land of cremation ground in sector-31 is still being used for the purpose and is an essential requirement of the society, Govt. has decided to adjust as a cremation ground only in the layout plan of the sector. Sufficient vacant pockets are available in Maharishi Dayanand University and Post Graduate Institute of Medical sciences Campus in sector 15. The town has high potential for higher and technical education hence such institutions have been proposed in sector 26-B, 27-B as proposed educational hub in addition to other institutions and organizations. Provisions of various Police, Jail, Defense and Educational Institutions have been proposed towards south of Southern Bypass for an area on about 590 hectares to facilitate the housing for these institutions. Rohtak is having sites for IIM, MDU, P.G.I.M.S., Fashion Design Institute, a State Institute of Film & TV, a Fine Arts College and an Urban Planning and Architecture College.

(vii) OPEN SPACE:

An area of about 1788.36 hectares has been proposed in the development plan in the form of sectors, sites and green belts. 30 meter wide green belt along village Kheri Sadh bypass in sector 27B & 27A has been proposed. The green belt along V-1 Road and other roads will also come under open spaces. Along V2 road and Drain No. 8 a green belt of 30 mtr width has been proposed excluding north of sector 2 which has already been developed by HSVP. The areas of Tilyar complex, sector – 32 is to be developed as Town Park and the areas of Renakpura reserved by Archeology Department are taken in this Zone. Part of sector 28 has been identified by Archeology Department to

be kept as an open space accommodated earlier licenced colony. A site for sports complex has been provided in sector 6. Green belt of 60 mtr width on both the sides of the other National Highways. Open spaces of different levels have been proposed in the Final Development Plan. Town level open spaces proposed in the western side to sector 8, 38 part, 39 part and 40 part and in sector 25, 25-A & 28. Regional level open space has been proposed in Sector 21- B where regional recreational activities has been proposed along the southern bye pass in sector 25-E opposite to the educational hub to provide viable recreation space in the surrounding to the IMT, Educational Hub and city centre. The green buffer between residential sector and Industrial sectors has also been proposed. The existing Jail Complex has been earmarked to be developed as open space.

(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 approval or sponsored by Government for other ancillary and allied facilities necessary for maintenance and improvement of an agricultural area.

(ix) SPECIAL ZONE:

An area of 74.76 hectares (app.) has been reserved for special zone, which shall include commercial and residential in sector 21.

(x) CONSERVATION OF HERITAGE SITES:

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

(xi) NATURAL CONSERVATION ZONE:

Natural Conservation Zone (NCZ) are major natural features, identified as the environmentally sensitive areas in Regional Plan- 2021 AD, wherein activities like Agriculture and Horticulture, Pisciculture, Social Forestry/Plantation including afforestation and Regional Recreational Activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority are allowed. In order to identify the Natural Conservation Zone, the ground truthing exercise has been carried out, which is under consideration for finalization. In case, any site is finalized as Natural Conservation Zone, then the provisions of Natural Conservation Zone will be applicable over that area irrespective of the proposals given in the plan.

Zoning Regulations:

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

ANNEXURE B

Zoning Regulations

- (i) Governing use and development of land in the Controlled Areas of Rohtak as shown in Final Development Plan 2031 A.D. bearing Drawing No. DTP(R) 2030/21 dated 29.08.2021/13.07.2022.

(I) General

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

(II) Definitions: -

In these regulations:-

- (a) **‘Agro based Industries’** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **‘Approved’** means approved by the competent authority;
- (c) **‘Building Code’** means the Haryana Building Code 2017;

- (d) **‘Building rules’** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **‘Cyber City’** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high-speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **‘Cyber Park/Information Technology Park’** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **‘Drawing’** means Drawing No. DTP(R) 2030/21, dated 29.08.2021/13.07.2022.
- (h) **‘Eco-Friendly Farmhouse’** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
 - (i) Main dwelling unit, for residential purpose,
 - (ii) Ancillary use, for watch and ward/servant quarters and farm/animal shed.

Notes.—

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

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

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

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

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

- (k) **‘Fuel Station’** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG stations, bio- fuels, charging stations, battery providing stations etc;
- (l) **‘Green Belt’** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **‘Group Housing’** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **‘Heavy Industry’** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (o) **‘Information Technology Industrial Units’** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;

- (p) **'Ledge or Tand'** means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meters;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 meters and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial Number	Name of the Controlled Area and Notification number	Material Date
1.	Controlled area declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana, notification No 4587-V DP-69/3719 Dated the 11th June, 1969, published in Haryana Government Gazette, dated the 8th July, 1969	8th July 1969
2.	Additional Controlled Area declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana, notification No. 1107/ CCP (NCR)/96, dated 11th October 1996, published in Haryana Government Gazette, dated the 5th November, 1996	5th November 1996.
3.	Additional Controlled Area II declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana, notification No. CCP (NCR) RTK (ACA-II) / A / 2006/1082, dated 4th May 2006, published in Haryana Government Gazette (extra.), dated 4th May, 2006	4th May 2006
4.	Controlled Area around Dada Chavan Rishi Temple at village Kharwar declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana, notification No. CCP (NCR) NH10/RTK/5/C.A./B/ 2006/1380, dated 13th June, 2006 published in Haryana Government Gazette (extra.), dated the 13th June, 2006.	13th June 2006
5.	Controlled Area around Radha Krishna Mandir, ChulanaMor, village Ismaila (9 Biswa) declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, Haryana, notification No. CCP (NCR) NH10/RTK/5/C.A./B/ 2006/1381, dated 13th June, 2006 published in Haryana Government Gazette (extra), dated 13th June, 2006.	13th June 2006
6.	Additional Controlled Area III around Municipal Council Limit Rohtak covering revenue estate of Village Bhambhewa, District Jhajjar declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP (NCR) /RTK (A.C.A III.) / A / 2007/1366 dated March 28, 2007, Published in Haryana Government Gazette (Extra.), dated the 28th March, 2007.	28th March, 2007.

7.	Additional Controlled Area declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP (NCR)RTK-BHLT/ACA/2010/1774, dated 18th May, 2010 published in Haryana Government Gazette, dated the 18th May 2010 around the Municipal Council limit under section 4-(1) (a) of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963	18th May 2010
----	---	---------------

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to $\frac{1}{2}$ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 meters and shall not be lower than 2.3 meters (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Final Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the rules framed under the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994).
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

Explanation:-

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;

- (zb) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small-Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules, 1965 and the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and the rules framed thereunder;

(III) Major land uses/zone:

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

(IV) Division into sectors

Major land uses mentioned at serial number (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 for major roads

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

Road Category	Name	Width	Remarks
V -I V -I A	Bye pass (Town) Bye pass (Village Kharawar and Dobh)	75 Meter 60 Meter	100Metre Green Belt on both the sides of the bye pass.
V-I AB	Bye pass (Village Kheri Sadh)	60 Meter	30 mtr green belt on the both side of the bypass.
V-1 B	Outer Peripheral Road	45 Meter	
V -I C	National High Way – 352, 709, 9	60 Meter	60Metre Green Belt on both the sides of the National High Way.
V- 2	Major Road	60 Meter	Widened from earlier 45 Meter width and proposed 30 Meter green belt on both sides.
V-I D	Part of National Highway	60 Meter	30 mtr green belt on both side
V- 2 A	Sector Dividing Road	45 Meter.	Widened from earlier 30 mtr width where such roads have not been constructed/plan implemented.
V-2A-C	Sector dividing road sector -4 & 5.	60 Meter	Already constructed road as per Revised Draft Development Plan, 2025AD Rohtak
V- 2 B	Major Road (Bhiwani & Sonipat Scheduled Road)	60 Meter	30 mtr green belt on both sides.
V-2B-1	Outer road of proposed IMT	60 Metre	100 Metre green belt only on outer side.
V-2B-2	Delhi-Hisar road	Existing width 30 Meter	
V-2C	Sector road	60 Meter	
V -3	Sector Dividing Road & road between 1-2 & 32	30 Meter	Earlier 30 mtr such roads which has been constructed/plan implemented.

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

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

- (1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the 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.

- (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
 - (a) Undertakes to pay to the Director, 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.
 - (b) 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 been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be 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:-

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

- (2) The area norms for group housing colony, plotted residential colony and commercial colony shall be in 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 Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.”

(XIV) Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:

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

(XV) Building lines in front 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 colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that: -

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

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

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

(XVIII) Density:

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, 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 eco-friendly farmhouse in agricultural zone:

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

(i) Site coverage:

Serial Number	Area of Farm House	Main Dwelling Unit			Ancillary Building (in addition to main unit)
		Maximum Permissible Ground Coverage	Maximum Permissible FAR	Maximum Permissible Height	
1	1.0 to 2.0 acre	8%	0. 12	11 meter	1% of the total area of farm house with maximum limit of 150 square meter. (single storey upto 4 meter height).
2	Above 2.0 acre	800 square meter	1000 square meter		
Note: Only one dwelling unit will be allowed in the farmhouse.					

- (ii) **Set back:** Minimum 15 meters set back at front and 6 meters on all other sides shall be mandatory.
- (iii) **Approach road:** 6 Karam (33 ft.) wide revenue rasta or self maderasta donated to gram panchayat/local authority.
- (iv) The other governing parameters for eco-friendly farmhouses will be as per Department's policy dated 17.09.2021 as amended from time to time.

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

(i) Location

- (a) Information Technology Industrial Units shall 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 minimum 60 meters ROW sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) Size

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

(iii) Miscellaneous

I. Parking

- (a) Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

II. Other Activities

- (a) incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total 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 the 10th March, 2015 as amended from time to time.

(XXII) Safety against Seismic Hazards:-

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

(XXIII) Brick kilns in controlled areas:-

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

(XXIV) Relaxation of development plan

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

APPENDIX A**Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	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.
300		Industrial	
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		Transport and communication	
	410		Railway yards, Railway Station and Sidings.
	420		Roads, Road Transport depots and Parking Areas
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	550		Solid waste management sites
600		Public and semi public	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
700		Open Spaces	
	710		Sports grounds, stadium and play grounds
	720		Parks

	730		Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Green Belt
	760		Water bodies/ lakes
800		Agricultural land	
	880		Land under water
	890		Dairy farming
900		Special Zone	
	910		Commercial, Residential
1000		Natural Conservation Zone	Agriculture and Horticulture Pisciculture Social Forestry, afforestation and Regional Recreational activities with construction not exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

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 square meter	1000 square meter	2	50 square meter	40 %	40%	Minimum 18 meters
2	Restaurants	1000 square meter	2000 square meter	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 meters
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 meters
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 square meter	500 square meter	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 square meter	500 square meter	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 time to time.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

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

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 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas as per prevailing policies.
- (xv) 15% of the total Net Planned Area is allowed for setting up of industrial units of white, green and orange with minimum area of one acre, as per policy issued vide PSTCP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.452/2021/7/4/2021-2TCP dated 19.03.2021 as amended time to time.

(v) Public Utilities

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

(vi) Public and semi-public uses zone:

- (i) Government offices, Government Administration 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 Defense.
- (vi) Communication towers.
- (vii) Dhabas, Restaurants as under: -

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

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

(vii) Open spaces:

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Green Belts, Garden, Agro forestry/floriculture and other Recreational Uses.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) 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) 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 Defense Act, 1903' around Defense installations, if any, and minimum 30 feet wide revenue rasta/public road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

A. Siting norms			
Serial No.	Zone	Agriculture zone	
		Within 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary).	Beyond 2 Km from Urbanizable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
1	Medium potential zone	Green, white and orange category units upto 5 acres	Green, white and orange category units of any area.
2	Low potential zone	Green, white and orange category units of any area	Green, white and orange category units of any area
B. Approach norms			
Medium and Low Potential Zone		Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in transport and communication zone & agriculture zone for industrial use. If, site is located in transport and communication zone it should also be approachable from any proposed 18/24 mts wide internal circulation road or 12mtr wide service road along the Sector road. However, in case industrial change of land Use permission stands granted on 5 Karam 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 wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam 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:-

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

Provided 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 meters. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance 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.

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

(xxiv) Communication Towers

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

(xxvi) Weighing Bridge

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

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

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

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

(xxviii) Educational Institutions (The parameters of educational institutions shall be as defined in the policy dated 26th June, 2020 and as amended time to time).

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

(ix) **Special Zone:**

Residential and commercial

(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.

(xi) **Uses strictly prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

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

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

(B) Network Controller Card/ Memories including

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

(C) Storage Units including

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

(D) Other

Key Board
Monitor
Mouse
Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

Dot matrix
Laserjet
Inkjet
Deskjet
LED Printers
Line Printers
Plotters
Pass-book Printers

(F) Networking products including

Hubs
Routers
Switches
Concentrators
Trans-receivers

(G) Software including

Application Software
Operating system
Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including

Switch Mode Power Supplies
Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)

Fibre Cable
Copper Cable
Cables
Connectors, Terminal Blocks
Jack Panels, Patch Cord
Mounting Cord/Wiring Blocks
Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk
Tapes DAT/DLT
Ribbons
Toners

Inkjet Cartridges
Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

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

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

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

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

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

Note: Services which would not be included are:-

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

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

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centers
- (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 Centers and
- (xv) Web-site Services.

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

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

REAL ARCH
9467093464

