



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 159-2019/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, SEPTEMBER 16, 2019 (BHADRA 25, 1941 SAKA)

हरियाणा सरकार

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 16 सितम्बर, 2019

संख्या सीसीपी(एनसीआर)/डीडीपी/भूना/2019/1927.— पंजाब अनुसमचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (4) तथा हरियाणा नरगपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) की धारा 203 ग की उप-धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट क्षेत्रों को लागू की जानी प्रस्तावित और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित भूना, जिला फतेहाबाद के लिए निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना 2031 ए.डी. को प्रकाशित करवाने का प्रस्ताव करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप पर, ऐसे आक्षेपों तथा सुझावों, यदि कोई हो, सहित जो निदेशक, शहरी स्थानीय निकाय विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. संख्या 11-14, सैक्टर 4, पंचकूला, (नगरपालिका समिति की सीमाओं के भीतर आने वाले क्षेत्र के लिए) तथा निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, ब्लॉक ए, नगर योजना भवन, प्लॉट संख्या 3, सैक्टर 18 ए, मध्य मार्ग, चण्डीगढ़ के नाम, (नगरपालिका समिति की सीमाओं के बाहर आने वाले क्षेत्र के लिए) किसी व्यक्ति से उक्त प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएं, विचार करेगी।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना भूना, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ.) 107/2009, दिनांक 03 जून, 2009
2. प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी भूना, ड्राईंग संख्या डीटीपी (एफ) 248/2018, दिनांक 25 जुलाई, 2018

अनुबन्ध 'क'

भूना नियन्त्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

I परिचय:—

भूना, फतेहाबाद जिले का एक विकासशील कस्बा जो फतेहाबाद के पूर्व में 28 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। भूना शहर फतेहाबाद जिले की उप-तहसील तथा इसका प्राचीन समय में नाम खटक नगरी था। स्वतन्त्रता से पूर्व यहां पर रांगर मुस्लमान रहते थे। वे पहले राजपूत हिन्दू थे तथा औरंगजेब ने इनका धर्म परिवर्तन किया था।

II अवस्थिति तथा क्षेत्रीय प्रतिवेश:-

भूना कस्बा फतेहाबाद-उकलाना, चण्डीगढ सड़क पर स्थित है। भूना कस्बा फतेहाबाद से 28 किलोमीटर, रतिया से 26 किलोमीटर, टोहाना से 29 किलोमीटर तथा उकलाना से 19 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह 29° 53' उत्तरी अक्षांश तथा 75° 71' पूर्वी देशान्तर पर अवस्थित है।

III भौतिक स्थिति:-

पिछले कुछ समय में शहर में इसकी भौतिक तथा कार्यात्मक संरचना में परिवर्तन महसूस किये हैं, जिसके परिणामस्वरूप बहुत ही अव्यवस्थित/अनियोजित वृद्धि हुई है। फतेहाबाद-उकलाना अनुसूचित सड़क कस्बे के बीच में से गुजरती है। कस्बे के दक्षिण में भाखड़ा शाखा बहती है और चन्द्रावल माइनर शहर के बीच से गुजरती है।

गर्मियों में तापमान 40 डिग्री सेल्सियस से 50 डिग्री सेल्सियस के बीच में पहुंच जाता है और सर्दियों में 10 से 15 डिग्री सेल्सियस के बीच में हो जाता है। क्षेत्र रेतीला तथा बलुई है। पानी की औसतन गहराई 30 मीटर है। पीने वाले पानी का पर्याप्त प्रबन्ध है।

IV अवसंरचना की उपलब्धता:-**(क) जन उपयोगिताएं:-**

कस्बे में एक 33 किलोवाट उप-स्टेशन और एक 220 किलोवाट ग्रिड सब-स्टेशन है। विभिन्न प्रकार के उपभोक्ताओं की मांग को पूरा करने के लिए बिजली पर्याप्त है। कस्बे में भाखड़ा नहर जल आपूर्ति से जुड़ा हुआ 3,00,000 लीटर की क्षमता का एक उच्च भंडारण का जलाशय है। वर्तमान पानी की आपूर्ति 20 गैलन प्रति व्यक्ति प्रतिदिन है। इसके अतिरिक्त कस्बे में एक सबमर्सिबल टयूबवैल है जो शहर में पीने वाले पानी की आपूर्ति करता है।

वर्तमान शहर सिवरेज प्रणाली से नहीं जुड़ा हुआ है। मलजल शोधन संयंत्र नहीं है और मलजल का निस्कासन कस्बे में स्थित तालाब में होता है। कस्बे में एक दूरभाष केन्द्र तथा सात मोबाइल टावर इन्टरनेट सुविधाओं सहित उपलब्ध हैं।

(ख) सामाजिक संरचनाएं:-

कस्बे में एक राजकीय वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय और एक राजकीय कन्या वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय और पांच प्राथमिक विद्यालय हैं। कस्बे में एक निजी बहुतकनीकी संस्थान, एक स्नातक शिक्षण संस्थान तथा डिप्लोमा शिक्षण संस्थान है। कस्बे में पांच निजी वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय हैं। कस्बे में एक पशु चिकित्सालय और एक सामुदायिक स्वास्थ्य केन्द्र है। कस्बे में एक लायंस क्लब, दो धर्म शालाएं और दो भोज केन्द्र हैं।

V. कस्बे का आर्थिक आधार /कार्यात्मक स्थिति:-

1991 की जनगणना के अनुसार कस्बे की कुल जनसंख्या 19572 थी। इसमें से 1912 व्यक्ति कृषि कार्य में, 1825 व्यक्ति कृषि मजदूरी, 33 व्यक्ति पशुधन, वानिकी, मछली पालन और उससे सम्बंधित गतिविधियों, 66 व्यक्ति विनिर्माण प्रक्रिया कार्यों और घरेलू उद्योग की मुरम्मत और 459 व्यक्ति घरेलू उत्पाद उद्योग 11 व्यक्ति निर्माण कार्य में, 34 व्यक्ति व्यापार और वाणिज्यिक, 19 व्यक्ति परिवहन और दूरसंचार और 70 व्यक्ति अन्य कार्यों में नियोजित थे। कस्बे की साक्षरता दर 61.90 प्रतिशत (1991) से बढ़कर 70.44 प्रतिशत (2001) में हो गई थी। कस्बा पूर्णतया कृषि आधारित है और महत्वपूर्ण गतिविधियों तथा सेवाओं जैसे व्यापार और वाणिज्यिक निर्माण और घरेलू उत्पाद उद्योग व्यवसाय शहर का मुख्य आर्थिक आधार है। कस्बा पूरी तरह से आस-पास के क्षेत्रों से सड़क नैटवर्क द्वारा जुड़ा हुआ है। यहां छोटी अनाज मण्डी है। इसका कपास बाजार में भी अधिपत्य है।

VI जनसांख्यिकी:-

वर्ष 1961 में कस्बे की जनसंख्या 5908 थी। 1971 में आबादी केवल 9898 व्यक्ति थी, जो 1981 में डेढ़ गुणा बढ़कर 14735 व्यक्ति हो गई। जनसंख्या वृद्धि 19572(1991) से 24919 (2001) हो गई थी।

वर्ष 1961 से 2031 तक की दशकीय जनसंख्या वृद्धि दर निम्न प्रकार से है:-

सारणी

क्रम संख्या	वर्ष	दशकीय जनसंख्या
1	1961	5908
2	1971	9898
3	1981	14735
4	1991	19,572
5	2001	24,919
6	2011	30,094
7	2021	52,047
8	2031	71,500 अर्थात् (72,000)

उपरोक्त तालिका 1 दर्शाती है कि बढ़ती हुई जनसंख्या वृद्धि दर 1961 से 1971 में 67.53 प्रतिशत बढ़ गई, किन्तु 1971 से 2011 के दौरान कस्बे की वृद्धि दर उसी पैमाने पर नहीं बढ़ी। नजदीक के कस्बों के लोगों के स्थानांतरित नहीं होने के कारण जनसंख्या वृद्धि दर बहुत धीमी रही। तथापि, अब कस्बे को नगरपालिका समिति का दर्जा दे दिया गया है और नजदीक न्यूक्लीयर विद्युत संयंत्र आने के फलस्वरूप कस्बे की जनसंख्या में वृद्धि होने की संभावना है। यह माना जा रहा है कि जनसंख्या सामान्य वृद्धि दर अर्थात् क्रमशः 55 प्रतिशत और 60 प्रतिशत से बढ़ेगी तथा वर्ष 2031 तक 71,500 (72,000) होगी।

VII वर्तमान परिवहन प्रणाली:-

कस्बा फतेहाबाद-उकलाना-चण्डीगढ़ सड़क पर स्थित है। भूना उकलाना-नरवाना अनुसूचित सड़क और कैथल-अम्बाला-चण्डीगढ़ राष्ट्रीय राजमार्ग 152 द्वारा चण्डीगढ़ से जुड़ा हुआ है। कस्बा पंजाब राज्य से कुला-जाखल मार्ग से भी भली-भांति से जुड़ा हुआ है। कस्बा में रेल व्यवस्था नहीं है, जिससे कृषि उत्पादों का परिवहन प्रभावित होता है। आस-पास के कस्बों अर्थात् फतेहाबाद-कुला-टोहाना-धारसूल से सड़क मार्ग द्वारा अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है।

VIII नियंत्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:-

पिछले कुछ समय में शहर ने इसकी भौतिक तथा कार्यात्मक संरचना में महत्वपूर्ण परिवर्तन महसूस किए हैं, जिसके परिणामस्वरूप अनियमित विकास हुआ है। अतः अनियमित तथा अनियोजित विकास को रोकने के लिए भूना के चारों ओर काफी क्षेत्र, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 के अधीन हरियाणा राजपत्र 07 नवम्बर, 2007 में प्रकाशित हरियाणा सरकार नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) एफटीडी/भूना/(सीए) 2007/3771, दिनांक 07 नवम्बर, 2007 द्वारा घोषित किया गया है। प्रारूप विकास योजना 2031 ईस्वी 72000 व्यक्तियों की जनसंख्या को समायोजित करने के लिए तैयार किया गया है।

उप-तहसील बन जाने के फलस्वरूप रिहायशी, संस्थागत, वाणिज्यिक और औद्योगिक क्षेत्रों की आवश्यकता होगी। आगे औद्योगिक गतिविधियों, संस्थागत गतिविधियों और वाणिज्यिक गतिविधियों की मांग में वृद्धि की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए शहर में परिवहन नगर तथा अवसंरचना जैसे थोक बाजार और वेयर हाऊसिंग इत्यादि स्थापित करने की आवश्यकता है।

भूमि उपयोग:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	कुल क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	प्रतिशतता (%)
1	आवासीय	287	49.48%
2	वाणिज्यिक	28	4.83%
3	औद्योगिक	63	10.86%
4	परिवहन तथा संचार	70	12.07%
5	जन सुविधाएं	15	2.59%
6	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	51	8.79%
7	खुले स्थान तथा हरित पट्टी इत्यादि	66	11.38%
	कुल क्षेत्रफल	580	100

वर्तमान शहर का क्षेत्र -199 हैक्टेयर

भूमि उपयोगों का विवरण

(i) रिहायशी:-

रिहायशी प्रयोग हेतु 287 हैक्टेयर भूमि सैक्टर 1 भाग, 2 भाग, 3 भाग और 5 भाग में 2031 ईस्वी के लिए प्रस्तावित की गई है। कस्बे का कुल घनत्व 124 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर प्रस्तावित किया गया है। प्रत्येक सैक्टर का समान जनसंख्या घनत्व लिया गया है। रिहायशी सैक्टर की औसत जनसंख्या घनत्व 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर दर्शाया गया है। विकास योजना में निम्नलिखित उपलब्ध किए गए हैं तथा व्याख्यात्मक टिप्पण में निम्नानुसार दिए गए हैं:-

- क. पहले से योजनाबद्ध/विकसित सैक्टर में अतिरिक्त जनसंख्या की आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- ख. रिहायशी कालोनियों/सैक्टरों में सड़कों की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं रखी जायेगी या संबंधित नीति के अनुसार होगी।
- ग. रिहायशी कालोनी/सैक्टर में पार्क/खुले स्थानों हेतु न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह 2.5 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति के न्यूनतम मानदण्डों को पूरा करेगा।

घ. प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन नीति अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग नीति दीन दयाल जन अवास नीति में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट नीति रिहायशी सैक्टर में भी लागू होगी।

(ii) वाणिज्यिक:-

वाणिज्यिक आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु 28 हैक्टेयर क्षेत्र वाणिज्यिक क्षेत्र में सैक्टर 1 भाग और 3 भाग में थोक व्यापार, वेयर हाऊसिंग गोदाम और वाणिज्यिक प्रयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है।

(iii) औद्योगिक:-

63 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक विकास हेतु सैक्टर 1 भाग, 3 भाग, 4 और 9 भाग में औद्योगिक विकास हेतु आरक्षित की गई है। ये सैक्टर वी-2 सड़क के साथ प्रस्तावित किए गए हैं, जोकि भूना-उकलाना सड़क, भूना-सिथला, भूना-नाढोडी सड़क को जोड़ते हैं। ये औद्योगिक सैक्टर सभी प्रकार के उद्योगों अर्थात् लघु उद्योग और बड़े उद्योग की आवश्यकताओं की पूर्ति करेंगे।

(iv) परिवहन तथा संचार:-

70 हैक्टेयर क्षेत्र परिवहन तथा संचार प्रयोजन हेतु आरक्षित किया गया है तथा सैक्टर-6 परिवहन नगर के लिए प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित परिधीय सड़क वी-2, सैक्टर-1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 के साथ-साथ वर्तमान शहर को जोड़ती है। विभिन्न सड़कों के लिए विहित सड़क चौड़ाई निम्नानुसार दी गई है:-

मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण			
क्रम संख्या	प्रकार	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
1	वी-1	अनुसूचित सड़क भूना-फतेहाबाद भूना-उकलाना	दोनों तरफ 30 मीटर हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई के साथ (नगरपालिका सीमा के बाहरी तरफ)
2	वी-2	परिधीय सड़क	30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित बाहर की तरफ 45 मीटर चौड़ी सड़क
3	वी-3	सैक्टर सड़क	30 मीटर चौड़ी सड़क

(v) जनउपयोगितायें:-

15 हैक्टेयर भूमि सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए सैक्टर-7 में आरक्षित की गई है। 9 हैक्टेयर क्षेत्र निस्तारण और विद्युत उप-केन्द्र हेतु भूना-धारसूल सड़क पर और 18 हैक्टेयर क्षेत्र टोस अवशेष हेतु भूना-मोची सड़क पर कृषि अंचल में निर्धारित किया गया है।

(vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग:-

51 हैक्टेयर क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग हेतु सैक्टर-6 भाग और 8 में निर्धारित किया गया है, जिसमें प्रशासनिक परिसर अर्थात् न्यायालय, तहसील, लघु सचिवालय, सार्वजनिक भवन जैसे शैक्षणिक, चिकित्सा अस्पताल और स्वास्थ्य संस्थान, सिनेमा और सांस्कृतिक भवन जोकि वाणिज्यिक गतिविधियों से संबंधित नहीं होंगे।

(vii) खुले स्थान:-

खुले स्थान हेतु, इसमें सारणी में वर्णित सड़कों के साथ हरित पट्टी शामिल है, 66 हैक्टेयर क्षेत्र आरक्षित किया गया है। 5 हैक्टेयर क्षेत्र, सैक्टर-1 भाग में नगर पार्क हेतु तथा सैक्टर-2 भाग, 3 भाग और 5 भाग में पार्क, मनोरंजन प्रयोग, जल निकायों, झील आदि के लिए आरक्षित किया गया है।

(viii) कृषि अंचल:-

काफी बड़ा क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया गया है। तथापि, इस अंचल में, अनिवार्य भवन विकास नहीं रूकेगा, जैसे आबादी के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार की अन्य अनुषंगी तथा संबद्ध आवश्यक सुविधाओं के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अधीन है और डेयरी फार्मिंग हेतु, 6 हैक्टेयर भूमि कृषि अंचल में भूना-नाढोडी सड़क पर निर्धारित की गई है। 15 मीटर चौड़ी हरित पट्टी नाढोडी माईनर, चन्द्रावल माईनर, भूना माईनर और पिरथला माईनर के दोनों तरफ प्रस्तावित की गई है।

अंचल-विनियम:-

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को अंचल विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है, जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों को शासित करेंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह नियतन किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास योजना में दर्शाए गये ब्योरे अनुसार होंगे। इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख**अंचल विनियम:-**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 248/2018, दिनांक 25 जुलाई, 2018 में दर्शाए अनुसार नगरपालिका समिति भूना की सीमा के चारों ओर नियंत्रित क्षेत्र में भूमि का उपयोग तथा विकास शासित करना।

I सामान्य:-

1. नगरपालिका समिति भूना की सीमा के चारों ओर नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगी, जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

II परिभाषाएँ:- इन विनियमों में:

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (एफ) 248/2018, दिनांक 25 जुलाई, 2018;
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

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

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर, अनुमत छत प्रोजेक्शन; 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, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

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

- (ङ) "ईंधन स्टेशन" से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प सीएनजी स्टेशन, जैव ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल है।
- (च) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (छ) "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;
- (ज) "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;
- (झ) "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;
- (ञ) "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;
- (ट) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्धसार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);

- (ठ) "घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (ड) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, निम्न अनुसार घोषित किए गए नियंत्रित क्षेत्र की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	हरियाणा सरकार, राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) एफटीडी/भूना/सीए/2007/3771, दिनांक 7 नवम्बर, 2007 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र भूना।	7 नवम्बर, 2007

- (ढ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (ण) "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;
- (त) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965;
- (थ) "सैक्टर सघनता" और "कॉलोनी सघनता" से अभिप्राय है, सैक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (द) "सैक्टर क्षेत्र" अथवा "कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र;

व्याख्या:-

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है, जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसी 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/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
 - (3) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
 - (4) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप 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/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
 - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं, प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (ध) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (न) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम, 1965 में दिया गया है;
- (प) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणः-

- (1) फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों" फार्म शैड, के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (फ) "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।
- (ब) "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;
- (भ) "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 से कम नहीं होगा ;
- (म) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ख) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (य ग) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जाये;
- (य घ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (य ड.) "साईबर सिटी" से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (य च) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सैक्टर/आर्टरी सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो मुख्यतः भविष्य में सैक्टर/आर्टरी सड़क को चौड़ा करने के लिए हो; तथा
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचलः-

- (1) (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिता अंचल
- (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल
- (2) मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

IV सैक्टरों में विभाजनः-

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

V मुख्य उपयोगों में विस्तृत भूमि उपयोग:-

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

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर:-

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनाएँ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल आपूर्ति, 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 उसकी एजेंसियों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति, अनुमत नहीं की जाएगी।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

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

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	वी-1	अनुसूचित सड़क भूना-फतेहाबाद भूना-उकलाना	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित वर्तमान चौड़ाई (नगरपालिका सीमा के बाहर)
2.	वी-2	परिधीय सड़क	बाहर की तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 45 मीटर चौड़ी सड़क
3.	वी-3	सेक्टर सड़क	30 मीटर चौड़ी

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सेक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

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

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

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

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

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे: तथा

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

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

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

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार 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 पुनःउपयोग या पुनःविकास 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 पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

XI सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास:-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XV भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति:-

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

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-

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

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील:-

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

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

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

XVIII सघनता:-

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

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

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

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

(iii) दूरी:-

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर हो बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो आवास का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

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

(iv) पहुँच सड़क:-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

(v) तहखाना:-

तहखाना भू-आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा परन्तु तहखाने में शौचालय तथा स्नानगृह को अनुमत नहीं किया जाएगा।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:-

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

(vii) सेवार्य, जल आपूर्ति तथा जल निकास:-

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

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

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

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

(viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

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

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

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्क/साईबर शहरों के लिए 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 विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा विनिश्चित की जाएगी।

(ii) आकार:-

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

(iii) विविध:-**I पार्किंग:-**

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

II अन्य क्रियाकलाप:-

- (क) आनुषांगिक 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) साईबर शहर परियोजना यदि कृषि अंचल में अनुमत हो तो, उद्यमी जल आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालियां इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

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

XXI संचार टावरों की स्थापना:-

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

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

विकास योजना क्षेत्र में सभी विकास/ भवन गतिविधियां भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना क्षेत्र में भूकम्पीय गतिविधि की तीव्रता को ध्यान में रखते हुए की जाएगी। उपर्युक्त को ध्यान रखने के अनुक्रम में सम्पूर्ण शहरी विकास उक्त तीव्रता, घटना की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

XXIII विकास योजना में ढील:-

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

परिशिष्ट क**भूमि उपयोगों का वर्गीकरण**

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

320		हल्के उद्योग
330		व्यापक उद्योग
400	परिवहन तथा संचार	
420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र, ईंधन स्टेशन तथा गैरज
450		दूरभाष केन्द्र
460		प्रसारण केन्द्र
470		दूरदर्शन केन्द्र
500	जन उपयोगितायें	
510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें, जिनमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निस्तरण कार्य भी शामिल है, ईंधन स्टेशन
530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन आदि
540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
550		टोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600	सरकारी और अर्धसरकारी	
610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस आदि जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
700	खुले स्थान	
710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
720		पार्क
730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
750		ईंधन स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
760		जल निकाय/तालाब/जल पुनर्भरण क्षेत्र
800	कृषि भूमि	
890		डेयरी फार्मिंग

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 जोन:-

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

II. वाणिज्यिक जोन:-

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग

- (x) जन उपयोगिता भवन
 (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
 (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
 (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
 (xiv) नगर पार्क
 (xv) संचार टावर
 (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

III. औद्योगिक अंचल:-

- (i) हल्के उद्योग
 (ii) मध्यम उद्योग
 (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
 (iv) भारी उद्योग
 (v) सर्विस उद्योग
 (vi) भंडागार और भंडारण
 (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
 (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
 (ix) सैक्टर के कुल क्षेत्र के 3 प्रतिशत की अधिकतम सीमा के अध्यक्षीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टोरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीतिनुसार	सैक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरेज
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां

(xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरी, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	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 चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा संशोधित अद्यतन पालिसी संख्या मिसलिनियस 388/पी.ए. (आर बी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।

(xv) संचार टावर

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

(xvii) धर्म कांटा

(xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न प्रकार है:-

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

टिप्पण: — * वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

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

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

IV. परिवहन तथा संचार अंचल:-

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो/बस स्टैंड और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थल और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरज
- (ix) पार्किंग स्थान, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड

- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार, ढाबा।

V. जन उपयोगितायें:-

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं जिसमें 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 संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म की हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर 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

- (vii) संचार टावर
- (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, हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, श्मशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल-आपूर्ति लाईनें सीवरेज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर

- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
(ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

IX. कृषि अंचल:-

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
(ii) आबादी देह में गांव घर
(iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित निर्बन्धनों के अध्यक्षीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
(iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
(v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार, यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
(vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण 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 ओर खम्भे
(xiv) नियमों तथा अनुमोदित स्थल के अधीन रहते हुए खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं
(xv) श्मशान और कब्रिस्तान
(xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
(xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय ऊर्जा शक्ति संयंत्र
(xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
(xix) ग्रामीण उद्योग स्कीम/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 के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (पैरिफेरल सड़कों को छोड़कर, यदि सुव्यवस्थित सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां।	किसी भी क्षेत्र की हरी और नारंगी श्रेणी इकाइयां।

ख. पहुँच मानदंड	
मध्यम और निम्न संभवित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के अनुदान के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। हालांकि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त पर माना जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी का दान ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।

(xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग के इलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता, जिसकी चौड़ाई 30 फुट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, बशर्ते कि स्थल ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

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

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

परन्तु पहुँच 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:-

अनुज्ञाय अचल	कृषि अचल
पहुँच	<ol style="list-style-type: none"> पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित हो, तो पहुँच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।

अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानों इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

नोट:—नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंक्विट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकाय विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर यथा संशोधित नीति के अनुसार होगा ।

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

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

टिप्पण: *वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उदगृहीत किए जाएंगे;

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

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

परिशिष्ट-1

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

(अ) कम्प्यूटर डिवाइसेज 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.

(आ) 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.मेमारी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(इ) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी.रोम ड्राइव
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.
ओपटिकल डिस्क ड्राइव
अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

(ई) अन्य :

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स

(उ) प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :

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

(ऊ) नेटवर्किंग उत्पाद सहित:

हब्ज
रूटर्स

स्विचिस

कोन्सनट्रेटर्स

ट्रांसरिसिवर्स

(ऋ)

सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :

एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर

आपरेटिंग सिस्टम

मिडल वेयर / फर्म वेयर

(ऐ)

कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :

स्विच मोड पावर सप्लाई

अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई

(ऐ)

नेटवर्किंग / केबलिंग तथा उससे संबंधित उपसाधन :

(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

फाईबर केबल

कोपर केबल

केबल्स

कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक

जैक पेनल्स, पैच कोर्ड

माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लॉक

सरफेस माउंट बक्से

(ओ)

कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :

सी.डी.रोम / कम्पैक्ट डिस्क

फ्लोपी डिस्क

टैप्स डी.ए.टी. / डी.एल.टी.

रिबन्स

टोनर्स

इन्कजैट कार्टेजिस

आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक

(औ)

इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट्स :

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.

प्रिंटेड सर्किट बोर्ड / पी.सी.बी.

ट्रांजिस्टर्स

इन्टैग्रेटेड सर्किट्स / आई.सी.एस.

डायोड्स / थाईरिस्टर्स / एल.ई.डी.

रेसिस्टर्स

केपेसिटर्स

स्विचिस (आन / आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)

प्लगस / सोकेट्स / रिलेज

मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस

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

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

वी.एस.ए.टी.ज.

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

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

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

- भारत से बाहर वितरित किए गए
- संचार-नेटवर्क के लिए वितरित किए गए; और
या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी की सहायक कम्पनी (बाहर स्थित) द्वारा उपलब्ध कराया हुआ

टिप्पण :-

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

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

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

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज

- (iii) कोन्टेन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) वेतन चिह्ना (पे-रोल)
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) समर्थित केन्द्र (स्पोर्ट सैन्टरज) तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

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

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

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

Notification

The 16th September, 2019

No. CCP(NCR)/DDP/BHUNA/2019/1927.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (4) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and Sub-section (2) of Section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973, (24 of 1973), the Governor of Haryana hereby publishes the following Draft Development Plan-2031 AD for Bhuna, District Fatehabad along with restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

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

DRAWINGS

- (1) Existing land use plan Bhuna Drawing No. DTP (F) 107/2009, dated the 3rd June 2009
- (2) Draft Development Plan 2031 AD Bhuna Drawing No. DTP (F) 248/2018, dated the 25th July, 2018.

Annexure 'A'**Explanatory note on the Draft Development Plan for controlled area Bhuna 2031 AD.****I Introduction:-**

Bhuna is one of the developing town of Fatehabad District situated in East at a distance of 28 kilometres from Fatehabad. Bhuna town is sub-tehsil of District Fatehabad and in old time its name was Khatak Nagri, Before independence Rangar Musلمان lived there. They were first rajput hindu and Arungjeb have changed their religion.

II Location and regional settings:-

Bhuna Town is situated on Fatehabad-Uklana-Chandigarh road, The town is situated at a distance of about 28 Kilometres from Fatehabad, 26 Kilometres from Ratia, 29 Kilometres from Tohana and 19 Kilometres from Uklana. It is located at 29° 53' north latitudes and 75° 71' east longitudes.

III Physiography:-

The town has experienced considerable changes in its physical and functional structure, only in the recent past as a result of which lot of haphazard growth has taken place. Fatehabad-Uklana Scheduled road passes through the town, Bhakra branch flows in the southern side of town and chandrawal minor passes through the town.

Climate is hot in summer with temperature ranging from 40 to 50 degree Celsius and cold in winter with temperature ranging from 10 to 15 degree Celsius. The area is sandy and loam. The average depth of water table is 30 meter. Sufficient arrangement of drinking water is available here.

IV Available of infrastructure:-**(a) Public Utilities:-**

The town has one 33 KV Sub-station and one 220 KV Grid Sub-Station. The power is sufficient to meet the daily needs of various types of consumers. The town has one over head storage reservoir with 3,00,000 liters capacity connected with Bhakra Canal water supply. The existing water supply per capita is 20 gallons per day. In addition one submersible tube well is also available to supply the drinking water in the town.

The existing town is not covered by the sewerage system. There is no sewerage treatment plant and the Sewerage disposal goes in the pond which is situated in the town. The town has one telephone exchange and seven mobile towers along with internet facilities.

(b) Social infrastructure:-

The town has one Government senior secondary school and one Government girls senior secondary school and five Government primary schools. The town has one private polytechnic institute, one B.Ed and D.Ed. institute. The town has five private senior secondary schools. The town has one veterinary hospital and one community health centre. The town has one Lions club, there are two dharamshalas and two banquet halls in the town.

(V) Economic base of the town/functional status:-

According to census 1991, the total population of the town was 19572, out of these 1912 persons are engaged in cultivation, 1825 persons as agricultural labourers, 33 persons as live stock, forestry, fishing and allied activities, 66 persons in manufacturing processing serving and repair in household industry and 459 persons are engaged with household industry, 11 persons in construction work, 34 persons in trade and commerce 19 persons in transport and communications and 70 persons in other services. The literacy rate of the town increased from 61.90 (1991) to 70.44 (2001). The town is totally agro based and important activities town are services like, trade and commerce followed by manufacturing and household industries forming significant occupation in the economic base of the town. The town is well connected with the surrounding areas through road network. It has a small grain market. It also commands cotton market.

(VI) Demography:-

In year 1961 population of this town was 5908 persons. In 1971 the population was 9898 persons only which increased about more than one and half time in 1981 and become 14735 persons. The growth of population increasing from 19572 (1991) to 24919 person in (2001).

The decennial population growth from 1961 to 2031 is given below:-

Table 1

Serial Number	Year	Population Decennial
1	1961	5908
2	1971	9,898
3	1981	14,735
4	1991	19,572
5	2001	24,919
6	2011	30,094
7	2021	52,047
8	2031	71,500 (Say 72,000)

The above table I shows that the population growth increasing 67.53 percent during 1961 to 1971 but during 1971 to 2011 the population of town had not increased on the same scale. The increase is slow down due to not shifting of people to near by towns. However now the town has been given municipal committee status and with coming up of Nuclear Power Plant in the vicinity of town. So, it is possible there will be increase in the population of town. It is considered that the population will grow with its normal growth rate i.e 55% and 60% respectively the population will be 71,500 (Say 72,000) by 2031 AD.

(VII) Existing transportation network:-

The town is situated at Fatehabad-Uklana-Chandigarh road,. Bhuna is connected to Chandigarh by Uklana-Narwana scheduled road and Kaithal-Ambala-Chandigarh National Highway152. The town is also well linked to Punjab State by Kulan, Jakhal road. The town is not connected with rail link which effects the transportation of agriculture products of the surrounding area. It is well connected by roads with the town namely Fatehabad, Kulan, Tohana, Dharsul and Uklana.

(VIII) Need for declaration of Controlled Area:-

The town has experienced changes in its physical and functional structures, only in the recent past as a result of which lot of haphazard growth has taken place. Therefore, in order to check haphazard and unplanned growth of the town, a sizeable area around Bhuna town has been declared as controlled area under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. C.C.P. (N.C.R.) FTD/Bhuna/(C.A.) 2007/3771, dated the 7th November, 2007, published in Haryana Government Gazette on the 7th November, 2007. The Draft development plan 2031 A.D. for the population of 72,000 persons have been prepared.

Due to status of Sub-tehsil it will require residential, Institutional, commercial and industrial areas. Further, keeping in view the possibility of increase in demand of industrial activities, institutional activity and commercial activity in the town, there is necessity of setting up a transport nagar and the infrastructure like wholesale market, warehousing etc.

LAND USES:-

Serial Number	Land use	Total Area (Hectare)	(% age)
1	Residential	287	49.48%
2	Commercial	28	4.83%
3	Industrial	63	10.86%
4	Transport and communication	70	12.07%
5	Public utility	15	2.59%
6	Public and semi public	51	8.79%
7	Open space & Green belt etc.	66	11.38%
	Total area	580	100

Area under existing town = 199 Hects.

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

Area of 287 hectares have been proposed for residential use in sector-1 Part, 2 Part, 3 Part and 5 part by 2031 A.D. The over all density of town has been proposed 124 persons per Hectare. Each sector is assigned its equal population density. The average density of residential sector work out to be 250 persons per hectare. The following provisions have been made in the development plan and given in the explanatory note are as under :-

- The additional area for infrastructure shall be provided in the already plan/developed sectors to meet out the requirement of additional population.
- The minimum width of the roads in a residential colony / sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- The minimum area for parks/open spaces in residential colony/sectors shall be planed in a such manner that it shall meet the minimum norms of 2.5 sq. metres per persons.
- Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

(ii) Commercial:-

To meet out the commercial needs an area measuring 28 hectares is proposed in Sector-1 Part and 3 Part have been earmarked. retail trade, ware houses storages and commercial area land is proposed.

(iii) Industrial:-

An area measuring 63 hectares have been reserved for industrial development in Sector-1 Part, 3 Part, 4 and 9 Part. These sectors have been proposed along V-2 road which linked the Bhuna -Uklana road, Bhuna-vill. Sanchla, Bhuna- Nadhori. These industrial sectors will cater the needs of all type of industries i.e. small medium and large scale.

(iv) Transport and communication:-

An area measuring 70 hectares reserved for transport and communication purposes & Sector -6 Part have been proposed for transport nagar. The proposed peripheral V-2 road will connect the sector 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 and as well as existing town. The road width prescribed for various road is as given below: -

land resevation for major roads:-			
Serial Number	Type	Classification of roads	Land reservation
1	V-1	Scheduled road Bhuna-Fatehabad Bhuna-Uklana	Existing width with 30 meters wide green belt on both sides (out side Municipal boundary).
2	V-2	Periphery road	45 meters wide road with 30 meters wide green belt on outer side.
3	V-3	Sector roads	30 meters wide road

(v) Public utilities:-

An area of about measuring 15 hectares have been proposed for public utilities in sector-7. An area of 9 hectares for disposal and electric Sub-station on Bhuna Dharsul road and 18 hectares for solid waste on Bhuna-Mochi road in agricultural zone has been earmarked.

(vi) Public and semi public uses:-

An area measuring 51 hectares have been earmarked for Public and Semi-Public uses in sector- 6 Part and 8 include administrative complex i.e. court, tehsil, mini secretariat, Public building like educational, medical and health institutions, theatres and cultural building for non-commercial nature.

(vii) Open spaces:-

An area measuring 66 hectares have been reserved for open spaces including green belt along the roads mentioned in the table. An area of 5 hectares has been earmarked for town park in sector-1 Part and in sector-2 Part, 3 Part and 5 Part reserved for park, recreational uses, water bodies, lake etc.

(viii) Agricultural zone:-

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will, however, not eliminate the essential building development with in this area such as the extension of existing villages contiguous to abadi deh if undertaken under a project approved or sponsored by Government and other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of the area as an agricultural area and site of diary farming for an area of 6 hectare has been earmarked in agriculture zone on Bhuna, Nadhori road. 15M wide green belt proposed Nadhori minor, Chandrawal minor, Bhuna minor and Pirthala minor on both side.

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

Governing use and Development of land in the controlled area around Municipal Committee Limit Bhuna as shown in drawing no. DTP (F) 248/2018, dated the 25th July, 2018.

I General:-

1. These zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the Controlled Area around Municipal Committee Limit Bhuna shall be called zoning regulations of Draft Development Plan for the controlled area Bhuna.
2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

II Definitions: -**In these regulations:-**

- (a) "Approved" means approved by the competent authority;
- (b) "Building Code" means, the Haryana Building Code, 2017;
- (c) "Drawing" means Drawing No. DTP (F) 248/2018, dated the 25th July, 2018.
- (d) "Floor area ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

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

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/ pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or

without access, fire staircase, atrium, waster tank, open courtyard of permitted size shall not be counted towards FAR:

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

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

- (e) 'Fuel station' means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio fuels, charging stations, battery providing stations etc.
- (f) "Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (g) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (h) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta - Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (i) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (j) 'Extensive Industry' means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (k) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (l) 'Obnoxious or hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (m) "Material Date", "material date" means the date of publication of notification of controlled area declared as under:

Serial Number	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1	Controlled area Bhuna notified published in Haryana Government Gazette Town & Country Planning Department vide notification No. CCP(NCR) FTD/BHUNA/CA/2007/3771 dated 7th November, 2007.	7th November, 2007

- (n) "Non-confirming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the development plan;
- (o) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;
- (p) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (q) "Sector Density" and "Colony Density" means the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (r) "Sector Area" and "Colony Area" 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 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;
- (s) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
 - (t) The terms "Act", "Colony", "Colonizer", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965;
 - (u) "Farm House" shall mean a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
 - (i) dwelling unit i.e. main use; and
 - (ii) farm shed i.e. ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone";
 - (2) The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX;
- (v) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meters;
 - (w) "Loft" shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
 - (x) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;
 - (y) "Subservient to Agriculture" shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tube wells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
 - (z) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
 - (za) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
 - (zb) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;
 - (zc) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
 - (zd) "Cyber Park"/"Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
 - (ze) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information

- Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (zf) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future; and
- (zg) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

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 zone
(viii) Agriculture 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:-

Serial Number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	V – 1	Scheduled Road Bhuna-Fatehabad Bhuna-Uklana	Existing width with 30 meters wide green Belt on both sides (out side Muncipal Boundary).
2.	V – 2	Periphery Road	45 meters wide road with 30 meters wide green belt on outer side
3.	V – 3	Sector Roads	30 meters wide

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

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

- (1) With regard to the existing industries 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:

- (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.
 - (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 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 Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

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

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

XV Building lines in front 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 means acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

XVIII Density: -

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

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

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

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i)Site Coverage	2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)

	However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.		
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii)	Height and Storey	11 metres, three storeyed.	4 metres, single Storey

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

Serial Number	Road	Width
a	Where the road is bye-pass to a scheduled road or an expressway.	100 metres
b	Where the road is a scheduled road or as shown in the Development Plan	30 metres
c	Any other road	10 metres

- (iv) Approach road:** Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
- (v) Basement:** Basement shall be permitted to the maximum extent of ground coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.
- (vi) Ledge, Loft and Mezzanine floor** Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause-II of zoning regulations of Development Plan.
- (vii) Services, water supply and drainage:**
- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
 - Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
 - Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
 - The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (vi) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (vii) The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX Provisions of information technology units and cyber parks/cyber cities

(i) Location:-

- Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;

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

(ii) Size:-

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

(iii) Miscellaneous:-**I Parking:-**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code, 2017.

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 Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the controlled area shall be granted as per the policy instructions of Department memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

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

XXIII Relaxation of development plan:-

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

Appendix A

Classification of land uses

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office

	250	Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260	Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270	Professional establishments
300		Industrial
	310	Service industry
	320	Light industry
	330	Extensive industry
400		Transport and communication
	420	Roads, road transport depots and parking areas, fuel filling station and garage
	450	Telephone exchanges etc.
	460	Broadcasting station
	470	Television station
500		Public utilities
	510	Water Supply installation including treatment plants
	520	Drainage and Sanitary installation including Sewage Treatment Plant and disposal works, fuel filling stations
	530	Electric power plants, substation etc.
	540	Gas Installation and gas work.
	550	Solid Waste management sites
600		Public and semi public
	610	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620	Education, Cultural and Religious Institutions
	630	Medical and Health Institutions
	640	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
700		Open Spaces
	710	Sports grounds, stadium and play grounds
	720	Parks
	730	Green belts, garden and other recreational uses.
	740	Cemeteries, crematories etc
	750	Fuel filling stations and Bus queue shelters
	760	Water bodies/ lakes/water recharge zones
800		Agricultural land
	890	Dairy farming

Appendix B

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

I. Residential zone:-

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

II. Commercial zone:-

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

III. Industrial zone:-

- (i) Light industry

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

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

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

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

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP, dated the 1st October, 2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers

- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
 (xvii) Weighing Bridge
 (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

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

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

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

IV. Transport and Communication Zone:-

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

V. Public Utilities:-

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

VI. Public and semi public uses zone:-

- (i) Government offices ,Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature

- (v) Land belonging to Defence
 (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

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

- (vii) Communication Towers
 (viii) Fuel Stations
 (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII. Open spaces:-

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
 (ii) Parks, green belts, garden and other recreational uses
 (iii) Cemeteries, crematories etc.
 (iv) Fuel filling 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. Uses strictly prohibited:-

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX. Agriculture zone:-

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
 (ii) Village houses within Abadi-deh
 (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
 (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
 (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
 (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
 (vii) Bus Stand and railway station
 (viii) Air ports with necessary buildings
 (ix) Wireless stations
 (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
 (xi) Weather stations
 (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
 (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
 (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
 (xv) Cremation and burial grounds
 (xvi) Fuel station and service garages
 (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
 (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director

- (xix) Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

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

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

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

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

- (xxii) Banquet Hall:-

Permissible Zone	Agriculture
Approach	<ol style="list-style-type: none"> 1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.

Area Required	Minimum area :- 2.5 acres Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centers and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

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

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

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

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

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

APPENDIX -1

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

(A) Computing Devices including

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C.

- Home P.C.
- Lap-top Computers
- Note Book Computers
- Palm top Computer/PDA
- (B) Network Controller Card/ Memories including**
 - Network Interface Card (NIC)
 - Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA
 - SIMMs Memory
 - DIMMs Memory
 - Central Processing Unit (CPU)
 - Controller SCSI/Array
 - Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade
- (C) Storage Units including**
 - Hard Disk Drives/Hard Drives
 - RAID Devices and their Controllers
 - Floppy Disk Drives
 - C.D. ROM Drives
 - Tape Drives DLT Drives/DAT
 - Optical Disk Drives
 - Other Digital Storage Devices
- (D) Other**
 - Key Board
 - Monitor
 - Mouse
 - Multi-media Kits
- (E) Printers and Output Devices including**
 - Dot matrix
 - Laserjet
 - Inkjet
 - Deskjet
 - LED Printers
 - Line Printers
 - Plotters
 - Pass-book Printers
- (F) Networking products including**
 - Hubs
 - Routers
 - Switches
 - Concentrators
 - Trans-receivers
- (G) Software including**
 - Application Software
 - Operating system
 - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
 - Switch Mode Power Supplies
 - Uninterrupted Power supplies

(I) Networking/Cabling and related accessories

(related to IT Industry)

Fibre Cable

Copper Cable

Cables

Connectors, Terminal Blocks

Jack Panels, Patch Cord

Mounting Cord/Wiring Blocks

Surface Mount Boxes

(J) Consumables including

C.D.ROM /Compact Disk

Floppy Disk

Tapes DAT/DLT

Ribbons

Toners

Inkjet Cartridges

Inks for Output devices

(K) Electronic Components

Printed Circuit Board/Populated PCB

Printed Circuit Board/PCB

Transistors

Integrated Circuits/ICs

Diodes/Thyristor/LED

Resistors

Capacitors

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

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Anetna and Mast

Wireless datacom equipment

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

VSATs

Video Conferencing Equipments

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

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

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

Note: Services which would not be included are:-

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

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

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

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

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

B H U N A

EXISTING LAND PLAN OF CONTROLLED AREA
D/S 2 (4) OF ACT NO. 41 OF 1963

- LEGEND**
- CONTROLLED AREA BOUNDARY
 - VILLAGE BOUNDARY
 - RIVER DISTRIBUTION & INDI
 - ROAD/RASTA
 - EXISTING VILLAGE
 - INDUSTRY
 - PUBLIC BUILDINGS
 - STRUCTURES

NOTE

1. THE EXISTING LAND USE PLAN OF CONTROLLED AREA SHOWS THE EXISTING FEATURES AS ON 15.4.69
2. THE SCALE OF PRESENT DRAWING IS THE SAME AS THAT OF THE ORIGINAL DRAWING WHICH IS 1:10000



DRAWING NO. DT. P (F) 107/1000 DATED 03.06.2009
 DRAWN BY: [Signature]
 CHECKED BY: [Signature]
 PLANNING AGENT (VACANT)
 ASST. TOWN PLANNER (VACANT)
 DEPT. OF TOWN PLANNING
 HARYANA GOVT. ENGINEERING COLLEGE, HANUWAL
 DEPT. OF TOWN & COUNTRY PLANNING, HARYANA



CHIEF ENGINEER
 HARYANA GOVT. ENGINEERING COLLEGE, HANUWAL
 DIRECTOR
 DEPT. OF TOWN & COUNTRY PLANNING
 HARYANA GOVT. ENGINEERING COLLEGE, HANUWAL

