

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

दिनांक 12 अक्टूबर, 2001

संख्या - सी.सी.पी. (एन.सी.आर) / एफ.सी.ए - 2 / 2001 / 1359 - पंजाब अनुसूचित सङ्क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), जो धारा 5 की उपधारा (7) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों तथा इस नियमित उन्हें समर्थ बनाने वाली सभी अन्य शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर) / एफ.सी.ए - 2 / 2000 / 674, दिनांक 25 अप्रैल, 2000, के प्रति निर्देश से, निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा की सिफारिशों सहित प्राप्त किये गए आपत्तियों/सुझावों तथा प्रतिवेदनों पर विचार करने के बाद, हरियाणा के राज्यपाल इसके द्वारा, अन्तिम विकास योजना टोहाना के अनुबन्ध के तथा ख के अन्तर्गत नियंत्रित क्षेत्रों के लागू किये जाने के लिये प्रस्तावित निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित अंतिम विकास योजना, टोहाना प्रकाशित करते हैं, अर्थात्:-

झाईंग

- (i) विद्यमान भूमि उपयोग योजना झाईंग संख्या डी.टी.पी (एच) / 1605 / 82, दिनांक 16 नवम्बर, 1982, हरियाणा सरकार नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर) / एफ.सी.ए - 2 / 2000 / 674, दिनांक 25 अप्रैल, 2000, द्वारा पहले ही प्रकाशित।
- (ii) अंतिम विकास योजना झाईंग संख्या डी.टी.पी(एफ) 18 / 2000 दिनांक 13 सितम्बर, 2000।

अनुबन्ध क

नियंत्रित क्षेत्र, टोहाना के लिए अंतिम विकास योजना के संबंध में व्याख्यात्मक टिप्पणी प्रस्तावना

टोहाना नगर $29^{\circ} 43'$ उत्तरी अक्षांश तथा $75^{\circ} 54'$ पूर्वी देशान्तर पर समुद्र तल से 225 मीटर की ऊंचाई पर स्थित है। हिसार से 73 किलोमीटर उत्तर में जावल - जीव रेलवे लाईन पर स्थित टोहाना एक पुराना नगर है। इसकी जनसंख्या 1951 में 8950 व्यक्तियों से घटकर 7955 व्यक्ति हो गई थी। बाद में 1961 में बढ़कर 12394 व्यक्ति हो गई थी। 1941-51 तक कटौती मुख्यतया 1947 में नुसलमानों का प्रवासन था। उसी समय के दौरान पश्चिमी पाकिस्तान से हिन्दू धीरे-2 आये और टोहाना में स्थापित हो गये। वर्तमान में टोहाना धान, जौ, सरसों इत्यादि का बाजार है। टोहाना एक उपमण्डल मुख्यालय है, नगर की सर्वचना तंग गलियों पुरानी ईटों के निर्माण, मस्जिद, नहरें तथा स्थानीय गद्दों जो कि तालाबों का आकार ले चुके हैं, से चिन्हित हैं।

जनसंख्या वृद्धि

इसके दशक में नगर की जनसंख्या विशेष परिवर्तन से बढ़ रही है। तालिका-1 नगर की जनसंख्या की वृद्धि की प्रवृत्ति को दर्शाती है :-

तालिका - I

वर्ष	जनसंख्या	दशक परिवर्तन प्रतिशतता
1941	8950	-
1951	7955	(-) 11.10
1961	12394	(+) 55.80
1971	16789	(+) 35.46
1981	25487	(+) 51.80
1991	34215	(+) 34.24

यद्यपि तालिका - I दर्शाती है कि 1951 के बाद नगर की जनसंख्या में विशेष वृद्धि हुई, 1971-81 में नगर की जनसंख्या बढ़कर 16789 से 25487 व्यक्ति हो गई। जो कि 51.80 प्रतिशत वृद्धि है तथा 1981-91 के दौरान यह बढ़कर 25487 से 34215 हो गई जो कि 34.24 प्रतिशत वृद्धि है।

पिछले चार दशकों में जनसंख्या में हुई औसत वृद्धि को ध्यान में रखते हुए 2021 ₹0 तक 44.36 प्रतिशत दशक वृद्धि दर से नगर को एक लाख जनसंख्या के लिए नियोजित किया गया है।

आर्थिक आधार

चूंकि टोहाना एक उपजाऊ भूमि का भाग है। इसलिए इसकी अर्थव्यवस्था, व्यापार एवं वाणिज्य तथा अन्य सेवाओं पर निर्भर करती है। तालिका N0 - II में विभिन्न व्यावसायों में श्रमिकों की कुल भागीदारी दर्शाई गई है :-

तालिका - II

क्रम संख्या	व्यवसाय/वर्ग	श्रमिकों की संख्या		प्रतिशतता	
		1971	1981	1971	1981
1.	कृषक	666	528	15.77	7.47
2.	कृषि श्रमिक	178	--	4.22	--
3.	खनन, क्षेत्रिंग, मछली पालन, पशुपालन इत्यादि	015	939	0.36	13.28
4.	घरेलू उद्योग	130	176	3.08	2.49
5.	विनिर्णय कर रहे उद्योग	508	--	12.03	--
6.	निर्माण	182	--	4.31	--
7.	व्यापार एवं वाणिज्य	1605	5427	38.00	76.76
8.	परिवहन, भण्डारण तथा संचार	150	--	3.55	--
9.	अन्य सेवायें	789	--	18.68	--
	जोड़	4223	7070	100.00	100.00

तालिका - II दर्शाती है कि आने वाले वर्षों में टोहाना की अर्थव्यवस्था के समर्थन में व्यापार एवं वाणिज्य महत्वपूर्ण भाग लेगा। खाद्यान्नों के भंडारण के लिए भारतीय खाद्य निगम, भण्डागर तथा भंडार गृह पहले ही बनाये हुए हैं।

उद्योग

1981 में कुल श्रमिकों का 2.5 प्रतिशत उद्योगों में है, अधिकतर औद्योगिक स्थापनायें कृषि आधारित हैं जैसे कि, चावल निकालने, कपास की लुटाई तथा आटा मिल्स इत्यादि के उद्योग। कुछ कृषि यंत्रों के सेवा उद्योगों की स्थापना के अतिरिक्त एक नया प्लास्टिक औद्योगिक संयंत्र भी कार्यरत है।

शैक्षणिक तथा विकित्सा संस्थायें

इनमें एक राजकीय स्नातक भवानियालय, दो औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, जो कि लड़कों तथा लड़कियों के लिए एक-एक हैं, चार प्राथमिक पाठ्यालयों, एक गांधीगिक, एक उच्च विद्यालय लड़कों के लिए तथा वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय लड़कियों के लिए है। उपरोक्त के अतिरिक्त तीन विद्यालय निजी संगठनों द्वारा चलाये जा रहे हैं।

खास्त्य सुविधाओं में 60 बिस्तरों का एक सामान्य एवं क्षयरोग हस्पताल और एक औषधालय, एक एकतरे क्लीनिक तथा एक प्रयोगशाला, चिकित्सा सहायता प्रदान कर रही है। इसमें सात नर्सिंग होम, 35 चिकित्सक, सात एक्सरे उपकरण, सात प्रयोगशालायें तथा तीन अल्ट्रासोकंड मरीन, नगर तथा उसके आसपास को गाँवों को सेवा प्रदान कर रहे हैं।

सामुदायिक सुविधायें

यहां पर तीन क्लब, एक नगर पुस्तकालय, एक निजी पुस्तकालय तथा तीन चलचित्र गृह टोहाना की जनसंख्या को सेवा प्रदान करते हैं, केवल नगरभग दो एकड़ का एक पार्क विद्यमान है। यहां जनता के लिए लगभग नौं धर्मशालायें हैं।

जल वितरण तथा निकास

जल वितरण का मुख्य स्वोत नहर पर आधारित है। इस समय भारत नहर की मुख्य शारदा जल आपूर्ति कर रही है, इसमें से पांच शारदं इस नगर तथा आस पास के क्षेत्रों को सेवा प्रदान कर रही हैं। नगरपालिका द्वारा एक जलघर का निर्माण किया गया है। भूमिगत जल खराहा है। भविष्य में जल आवश्यकता को पूरा करने के लिए नडर कालेनी के समीप विद्यमान जलघर के विस्तार के लिए दो वाटर वर्क्स निर्माणाधीन हैं।

टोहाना नगर के 75 प्रतिशत क्षेत्र में भल निकास कार्य सम्पन्न हो चुका है। टोहाना में कोई भल शोधक यंत्र नहीं है। भलनिकास खुले खेतों में किया जाता है जो कि नगर पालिका टोहाना द्वारा वार्षिक जीताम किया जाता है। जन जीवालय, पेशाबधर, कुडादान उचित ढंग से प्रदान नहीं किये हुए हैं।

नगर में भल निकासी बहुत कम है, जिसके कारण वर्षा ऋतु में तालाबों की शक्ति में पानी इकट्ठा हो जाता है।

प्रस्तावना

नगर के विभिन्न सामाजिक एवं आर्थिक गतिविधियों की आवश्यकता को पूरा करने के लिए सारे नगर की प्रवृत्ति और काम करने, रहने तथा मनोरंजन स्थानों को आपस में संबंध को मध्यनजर रखते हुए विभिन्न उपयोगों को अनुपातिक रूप से भूमि बांटी गई है। जन

संख्या की 44.36 प्रतिशत औसत वृद्धि को मानकर टोहाना नगर की 2021 ई0 तक की जनसंख्या 1,00,000 व्यक्ति प्रायोजित की गई है।

प्रस्तावित भूमि उपयोग

मुख्य कोड	भूमि उपयोग वर्ग	नगरपालिका की पुरानी सीमा के भीतर क्षेत्र (एकड़ों में)	नियंत्रित क्षेत्र के भीतर क्षेत्रफल (एकड़ों में)	कुल क्षेत्र (एकड़ों में)	प्रतिशतता
100	रिहायशी	575	885	1460	46.77
200	वाणिज्यिक	120	96	216	6.92
300	औद्योगिक	--	300	300	9.61
400	परिवहन एवं संचार	125	500	625	20.03
500	सार्वजनिक उपयोग	15	110	125	4.01
600	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	55	105	160	5.13
700	पार्क एवं खुले स्थान	115	120	235	7.53
	जोड़	1005	2116	3121	100.00

यद्यपि नगर की कुल संघनता 35 व्यक्ति प्रति एकड़ मानकर 1,00,000 जनसंख्या हेतु विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु कुल 3121 एकड़ भूमि की आवश्यकता है।

1. रिहायशी जोन

आवासीय उपयोग के लिए 70 व्यक्ति प्रति एकड़ की संघनता मानते हुए 1460

एकड़ क्षेत्र नियंत्रित किया गया है। इसमें वर्तमान नगर का क्षेत्र, नगरपालिका सीमा में खाली स्थानों एवं नियंत्रित क्षेत्र का क्षेत्र शामिल है। इस भूमि उपयोग के लिए सैकटरों को 2 भाग, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9ए, 10 तथा 11 का भाग से नामांकित किया गया है।

2. वाणिज्यिक जोन

टोहाना में उपनिवेशन विभाग द्वारा विकसित की गई एक नई अनाजमंडी है। परचून व्यापार पुरानी तंग गलियों में पट्टिका विकास के रूप में केन्द्रित है। भविष्य की आवश्यकता को पूरा करने के लिए वाणिज्यिक उपयोग के लिए सैकटर 14 विशेषकर आरक्षित किया गया है। सैकटर आटो-मार्किट की आवश्यकता को भी संजायोजित करेगा। खुरदरा बाजार के लिए सैकटर 4, 5, 6, 7, 10 एवं 11 का भाग का सैकटर सड़क के साथ-साथ 30 मीटर की पट्टी आरक्षित की गई है।

3. औद्योगिक जोन

उद्योगों की स्थापना हेतु औद्योगिक उपयोग के लिए टोहाना-चण्डीगढ़ सड़क के साथ भूमि की प्रस्तावना की गई है। भूमि के वर्तमान औद्योगिक विकास के रूपाने के आधार पर नियंत्रित की गई है। अधिकतर धान निकालने धोलक संयंत्र इत्यादि इस सड़क के साथ-साथ स्थापित है, यह औद्योगिक भूमि सैकटर 1 व 16 में प्रस्तावित है।

4. मुख्य सड़कें, परिवहन तथा संचार

गिड आयरन पद्धति पर आधारित मुख्य सड़क पद्धति, वर्तमान सड़क पद्धति में सही प्रकार से बैठती है। हिसार-टोहाना-चण्डीगढ़ सड़क एक अनुसूचित सड़क है और इस सड़क के साथ निर्माण, खुदाई, जो जिस रूप में भी हो, नगरीयकरण सीमा में दोनों ओर 30 मीटर के अन्दर वर्जित है। यह परिधि सड़क बाई पास के रूप में भी चालू रहेगी तथा इस बाई पास के दोनों ओर 100 मीटर की भूमि की पट्टी हरित पट्टी के रूप में आरक्षित है। वी-2 सड़कों के रूप में सैकटर 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 तथा 9-ए को जोड़ती हुई एक परिधि सड़क प्रस्तावित की गई है। विभिन्न सड़कों के लिए नियंत्रित की गई चौड़ाई निम्न प्रकार से दर्शाई गई है:-

1.	वी-1 सड़क	वर्तमान चौड़ाई
2.	वी-1 ए बाई पास	60 मीटर
3.	वी-2 सड़क	45 मीटर
4.	वी-3 सड़क	30 मीटर

5. सार्वजनिक उपयोग

इस उपयोग में जन वितरण संस्थापनायें, निकास घर, बिजली उपकेन्द्र को समायोजित किया जायेगा। इस जोन के अधीन कुल क्षेत्र 125 एकड़ है। नई मण्डी में एक जलघर पहले ही विद्यमान है। बाहित जल आपूर्ति की मांग को पूरा करने के लिए 10 एकड़ की एक अतिरिक्त भूमि वर्तमान जलघर जो कि नहर कालोनी के समीप है तथा सैकटर 9 ए के सामने भासवड़ा नहर की मुख्य शाखा तथा पिरथला मार्विनर के बीच पड़ने वाली 50 एकड़ भूमि जलघर के लिए नियत है। 25 एकड़ भूमि सैकटर 8 के सामने वी-2 परिधि सड़क के राथ वर्तमान पावर ग्रिड स्टेशन के विस्तार के लिए प्रस्तावित है। गांव चन्दड़ को जाने वाली वर्तमान सड़क के दोनों ओर मल निकास जल निकास तथा ऐसे कूड़े कचरे की निकासी के लिए 25 एकड़ भूमि नियत की गई है।

6. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग

सैकटर 13 और सैकटर 2 में इस उपयोग के लिए 160 एकड़ क्षेत्र नियत किया गया है। सैकटर 13 में टोहाना-हिसार रोड पर सामान्य हस्पताल पहले से ही निर्मित है। प्रशासनिक कम्पलैक्स तथा अन्य संस्थायें भी इन्हीं सैकटरों में समायोजित की जायेंगी।

7. पार्क तथा खुले स्थान

वर्तमान में दो नहरों के बीच केवल दो एकड़ का एक छोटा सा पार्क विकसित किया गया है। इस उपयोग के लिए 30 एकड़ और 20 एकड़ के दो भूमि के टुकड़े क्रमशः सैकटर-10 व 14 में आरक्षित हैं। नगर के निवासियों के लिए नहर भी एक मनोरंजक सम्पदा होगी। पार्क एवं खुले स्थानों के अधीन कुल 235 एकड़ क्षेत्र हैं। सैकटर-12 में मनोरंजन स्थल के लिए 31 एकड़ क्षेत्र को विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

8. कृषि जोन

शेष नियन्त्रित क्षेत्र को कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल का नाम दिया गया है। यह कृषि अंचल, तथापि, आवश्यक भवन विकास को अलग नहीं करेगा जैसाकि आबादी-देह के साथ लगते विद्यमान गांव का विस्तार करना यदि कृषि भूमि के रूप में इस क्षेत्र के रख-रखाय तथा सुधार के लिए सरकार द्वारा प्रायोजित अथवा अनुमोदित तथा अन्य अनुशांगिक तथा आवश्यक सम्बद्ध सुविधाओं को प्रोजैक्ट रूप में लेते हैं।

आंचलिक विनियम

भूमि उपयोग से संबंधित प्रस्तावों की कानूनी वैश्वाता, आंचलिक विनियमों द्वारा प्रदान की जा रही है, जो इस विकास प्लैन का हिस्सा है। इन विनियमों द्वारा भूमि के उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानकों पर नियंत्रण किया जायेगा। इसमें उन सम्बद्ध तथा गौण भू-उपयोगों का विस्तृत व्यौरा दिया जायेगा, जो विभिन्न गुरुत्व भूमि उपयोगों में अनुकूल होगे तथा नियत किया जायेगा कि सभी भूमि-उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैकटर प्लैन में दर्शाये गये व्यौरा के अनुसार होंगे। यथानुसार यह सुनिश्चित किया जायेगा कि विकास दिशा तथा उचित नियंत्रण लागू करने के लिए प्रत्येक सैकटर प्लैन तैयार किये जायें।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम

टोहाना के इर्द गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र में इर्द-गिर्द संरच्चा डी.टी.पी. (एफ) 18/2000, दिनांक 13 सितम्बर, 2000 में दिखाये गये अनुसार भूमि का नियन्त्रित उपयोग और विकास:-

I सामान्य

1. टोहाना के इर्द गिर्द के नियन्त्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का भाग बनाने वाले इन अंचल विनियमों को टोहाना के नियन्त्रित क्षेत्रों की विकास योजना अंचल विनियम कहा जाये।
2. इन विनियमों की अपेक्षा विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होगा और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगी।

II परिभाषायें

इन विनियमों में:-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित;
- (ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, नियमों 1965 के भाग - VII में निहित नियम;
- (ग) "इर्द-गिर्द" से अभिप्राय है, इर्द-गिर्द संरच्चा डी.टी.पी. (एफ) 18/2000, दिनांक 13 सितम्बर, 2000.

- (घ) "फर्ज क्षेत्र अनुपात (फ०क्षे०अनु०)" से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मजिलों के कुल फर्ज और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात ;
- (ङ) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट के रूप में डिजाइन किये गये भवन या अनुषंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामाजिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निवेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों ;
- (च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धूआं, गैस, भाप या गन्ध, धूल, भलनिस्त्राव और अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों ;
- (ड) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसकीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की, आटे की चक्कियां, लान्डी, ड्राईकलीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घेरलू बर्टनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो ;
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों ;
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्व न हो ;
- (ञ) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो) ;
- (ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अग्निय या हानिकारक भलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे विभिन्न घोषित नियत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि -

क्रम संख्या	नियत्रित क्षेत्र का नाम एवं अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 22 अप्रैल, 1982 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या 114-10 डी.पी.-82 / 3160 दिनांक 23 फरवरी, 1982 द्वारा अधिसूचित नियत्रित क्षेत्र	22 अप्रैल, 1982

- (ङ) नियत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरित हो ;
- (ঢ) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा ;
- (ণ) "नियमावली" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 ;
- (ত) "सैक्टर सघनता और कालोनी सघनता" से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या ;
- (থ) "सैक्टर क्षेत्र अथवा कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से परिवहन हो ;

व्याख्या:

- (১) सैक्टर और कालोनी के मामले में कालोनी के अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।

- (2) "सैक्टर सघनता" या "कालोनी सघनता" की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई में 4.5 व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी/वर्ग आवास काम्पलैक्स की अंचल योजना में संभावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय इकाई की परिकल्पना की जायेगी।
- (द) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात;
- (ध) "अधिनियम" "कालोनी" "उप-निवेशक" "विकास योजना" "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है;
- (न) "फार्म गृह" से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है:-
- निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणियां

- फार्म गृह का निर्माण "ग्रामीण/कृषि अंचल में आवादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्ध शासित होगा;
- फार्म शैड, भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों संबंधी खंड में उल्लिखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।
- "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं कर्मे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- "अटारी" से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊंचाई ढलुआ छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;
- "परछती तल" का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम 2.2 मीटर ऊंचाई हो;
- "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कारों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा चारदावारा बनाना, जल नल्के आदि;
- "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य क) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे भाल के रूप में करता है;
- (य ख) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 एवं नियम, 1965 में है;
- (य ग) "सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई" अर्थात् हरियाणा सरकार के सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के अनुबन्ध-1 में तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (य घ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" अर्थात् वह क्षेत्र जो अनन्य साफ्टवेयर विकास संबंधी क्रियाकलाप के लिए विकसित हो, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी;
- (य झ) "साईबर सीटी" अर्थात् परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच उपलब्ध हो, जिससे सूचना प्रौद्योगिकी विचार नाभिक हो तथा इससे मध्यम व भारी साफ्टवेयर कम्पनियां अकूरित हों;

III मुख्य भूमि उपयोग / अंचल

- रिहायशी अंचल
- वाणिज्यिक अंचल
- औद्योगिक अंचल
- परिवहन तथा अंचल
- सार्वजनिक तथा अर्द्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
- जनउपयोगिता अंचल
- खुले स्थान
- कृषि अंचल

(2) मुख्य भूमि का वर्गीकरण अनुबन्ध के अनुसार है।

सैकटरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियमन-III में क्रमांक-(i) से (vii) पर वर्गीत मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग है, उन्हें दर्शये अनुसार सैकटरों में विभाजित किया गया है, इन सैकटरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण द्वारा हडबन्डी की हुई है और प्रत्येक सैकटर को दूर ईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संरक्षा दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी बाईरे

मुख्य सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बद्धित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची अनुबन्ध ख पर दी गई है। जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI विकास के लिए अनुपर्युक्त सैकटर

विभिन्न सैकटरों में भवन परियोजनार्थ संबद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियन्त्रित क्षेत्र के सघन एवं किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अवधारा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल भल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएं, इन सैकटरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती।

VII सरकारी उद्यमों के भाग्यन से विकसित किये जाने वाले सैकटर

(1) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत अंचल के लिए आरक्षित सैकटरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उपकरण अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमति सरकारी प्राधिकरण के भाग्यम से किया जायेगा और इन सैकटरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) उपर्युक्त उपबंध (1) के अलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैकटर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

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

क्रम संख्या	वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कों	नगरपालिका सीमा में वर्तमान चौड़ाई (हिसार-टोहाना और टोहाना-चण्डीगढ़ सड़कें)
(ii)	वी-1 ए के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कों	60 मीटर (बाई पास)
(iii)	वी-2 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कों	45 मीटर चौड़ाई
(iv)	वी-3 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कों	30 मीटर चौड़ाई

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

IX औद्योगिक अननुरूप उपयोग

विकास योजना में औद्योगिक जोन से भिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है; किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामी:-

(क) उस स्थल को निदेशक द्वारा निर्धारित वाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जायेगा।

- (xv) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार भल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें, एवं
 (xvi) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

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 अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
 (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लडाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
 (3) विनियम - IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

विनियम - IX में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग जिसमें भूमि विद्यमान है, को भवन निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकसित करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल प्लाट पर भवन निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि-

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

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार

- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे :-

(i)	रिहायशी प्लाट	50 वर्गमीटर
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्गमीटर
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्गमीटर
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या सड़क शामिल हो	20 वर्गमीटर
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्गमीटर
(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्गमीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्गमीटर
(2)	वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईरेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है, 10 एकड़ होगा।	

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई और आकार

स्वतंत्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊंचाई नियमों के अध्याय (vii) में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में, विनियम (XVI) के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :-

क्रम संख्या	उपयोगिता किस्म	भूमितल मन्जिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	
3	वाणिज्यक (क) एकीकृत निर्गमन	40 प्रतिशत	150	सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लाट योग्य क्षेत्र

	(र) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	के रूप में समझा जाना है। सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र की गणना के लिए उस वाणिज्यिक क्षेत्र जिसमें वह योजना बनाई गई है, को केवल 35 प्रतिशत क्षेत्र है, को प्लाइड क्षेत्र के रूप में समझा जाये।
4	भांडागार	75 प्रतिशत	150	-

ध्यान देने योग्य :-

भूगत तल आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। भूगत तल भण्डारण प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

XV

भवनों की अगली ओर पिछली ओर व भूजा की ओर भवन पक्कित

XVI

यह नियम संख्या 51,52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी।

XVII

वास्तुकला संबंधी नियंत्रण

प्रत्येक भवन नियम 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के गामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

(क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक से नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि -

(i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो;

(ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;

(iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है एवं

(iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी भाग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या :- इस नियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टानामा या क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

XVIII सघनता

प्रत्येक आवासीय सैक्टर इसके लिए डाइर्ग में दर्शायी एवं विहित सैक्टर सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की विहित सघनता में किसी भी ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

XIX कृषि जोन/ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की व्यवस्था

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की अनुमति यदि निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, यदि भूमि का क्षेत्र एकड़ या इससे अधिक हो:-

	फार्म का आकार	आवासीय इकाई का भूतल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (मुख्य भवन)	फार्म छायाबान के लिए भूमि तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)
(i) निर्मित क्षेत्र	2 एकड़	100 वर्गमीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों / नौकरों के क्वाटरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिए मुख्य भवन के हेतु 10 वर्गमीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर

	अधिकतम ऊंचाई	मुख्य भवन इकाई	अनुषंगी भवन
(ii) ऊंचाई तथा मजिल	6 मीटर एक मजिल	4 मीटर एक मजिल	

(iii) दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से सम्बद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा :-

(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर
(ग)	कोई अन्य सड़क	15 मीटर

(iv) पंहुच सड़क

(क) फार्म की पंहुच सड़क कम से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होगी।

(ख) यदि पंहुच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिए हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होनी चाहिए।

(v) तहरवाना

अधिकतम भूतल आच्छादन सीमा तक तहरवाने के लिए अनुमति दी जायेगी, परन्तु तहरवाने में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवायें- जल आपूर्ति तथा जल निकास

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

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

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाश्य और खुले कुरें अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी।

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

XX विकास योजना में ढील:

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर वह लगाना उचित समझें, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

XXI सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां एवं साईबर पार्क/साईबर सीटी 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 सड़क वी-1/एम-1 तथा वी-2/एम-2 के साथ लगते हुए औद्योगिक/रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुमति नहीं होंगी।

(ग) साईबर सीटी:- ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय किया जायेगा।

(ii) आकार

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी इकाई	2 एकड़ तक
2	साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	10 एकड़ से 15 एकड़
3	साईबर सीटी	कम से कम 100 एकड़

(iii) विविध

I पार्किंग

(क) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाईयों तथा साईबर सिटी में प्रति 50 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलेंट कार प्लेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेगी।

(ख) पार्किंग सुविधा के लिए आंचलिक क्षेत्र में दो मजिलें बेसमैट की अनुमति दी जायेगी।

II अन्य क्रियाकलाप

(क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक, रेस्टोरेंट, इंजियरिंग आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञात होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा।

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(घ) साईबर सिटी प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञात हो तो उद्यगी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि भल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को नियटाने का प्रबन्ध करेगा।

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

परिशिष्ट क

भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
1	2	3	4
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकार कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रेस्टरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्टिक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं।
	260		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लागों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यावसायिक स्थापनायें
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र के लिए विविध विभिन्न वित्तीय संसाधनों के लिए विविध विभिन्न वित्तीय संसाधनों के लिए
	430		डाक यार्ड, जैटी
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	

510	जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है ।
520	जल निकास और सफाई संस्थापनाये जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है ।
530	विजली संयंत्र, उपटेशन आदि ।
540	गैस संस्थापना और गैस कार्य ।
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 थिएटर ओपेरा हाऊस जैसी सांस्कृतिक संस्थायें ।
650	रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700	खुले स्थान
710	खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान ।
720	पार्क
730	हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
740	किंविस्तान, शमशान घाट आदि
750	पैदोल पम्प स्टेशन तथा बस पर्किंग शैल्टर
800	कृषि भूमि
810	मार्किट गार्डन
820	फलोद्यान तथा नर्सरियां
830	प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
840	चराई भूमि तथा चरागाहें
850	वन भूमि
860	दलदल भूमि
870	बंजर भूमि
880	जलमग्न भूमि

परिशिष्ट ख

I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) बोर्डिंग हाऊस
- (iii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आशोद प्रग्राम गृह
- (iv) जन उपयोगिता भवन
- (v) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो ।
- (vi) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vii) सिनेमा
- (viii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (ix) परचून की दुकानें और रैस्तरां
- (x) स्थानीय सेवा उद्योग
- (xi) पैदोल पम्प
- (xii) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी - छोटी जरूरतें ।

निदेशक द्वारा सैक्टर/कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों एवं नगर की जरूरतों के अनुसार

- (xv) सितारा होटल | सरकार द्वारा तय की गई नीति /पैरामीटर्स के अनुसार ।
 (xvi) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में
 निर्णय ले ।
 (xvii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क

II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
 (ii) थोक व्यापार
 (iii) भांडागर और भंडारण
 (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
 (v) रैस्टरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं ।
 (vi) सिनेमा, होटल, नोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थिएटर, क्लब, ड्रग्स क्लब आदि ।
 (vii) व्यावसायिक संस्थापनायें
 (viii) प्रथम तथा उच्चतर भजिलों पर निवास
 (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
 (x) जन उपयोगिता भवन
 (xi) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
 (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
 (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्षा स्टैंड
 (xiv) नगरपार्क
 (xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निवेशक निर्णय ले सकता है ।

जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अवैक्षित है ।

III. औद्योगिक जोन

- (i) हल्के उद्योग
 (ii) मध्यम उद्योग
 (iii) आहितकर और खतरनाक उद्योग
 (iv) भारी उद्योग
 (v) सर्विस उद्योग
 (vi) भांडागर और भंडारण
 (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
 (viii) दक्ष स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्षा स्टैंड
 (ix) जन उपयोगिता सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
 (x) पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
 (xi) निवेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी. गैस गोदाम
 (xii) निवेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग
 (xiii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाईयां

सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थल ।

IV. परिवहन तथा संचार जॉन

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन, डिपो और पार्किंग एन्ड
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) तार घर और टेलीफोन कार्यालय
- (v) दूरदर्शन केन्द्र
- (vi) प्रसारण केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
- (viii) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैड

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

V. रार्जनिक तथा अर्धरार्जनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, संचियालय और पुलिस थाना
- (ii) जौधणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थायें जैसे कि थिएटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किराम के हों
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो।

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

VI. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ साथ पैट्रोल पम्प, बस पर्किंग/शैल्टर
- (v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
- (vi) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाइनें, संचार लाइनें, जल आपूर्ति लाइनें, सिवरेज लाइनें, इनेज लाइनें।

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

VII. जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं।
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनायें इसमें निपटान कार्य भी शामिल है।
- (iii) इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सबस्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं।
- (iv) गैस स्थापना तथा गैस वर्कस

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

VIII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

- (i) उचित लाईसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्ञवलनीय सामग्री का भंडारण

IX. कृषि जॉन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर

- (iii) अंचल विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
 (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
 (v) आबादी देह के सभी वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो
 (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
 (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
 (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
 (ix) बेतार केन्द्र
 (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
 (xi) मौसम कार्यालय
 (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
 (xiii) टेलीफोन और बिजली परिषण लाइनें और खम्मे
 (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना तथा ईटों के भट्ठे, पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल हैं।
 (xv) शमशान और कब्रिस्तान
 (xvi) पैदोल पम्प और सर्विस गैरेज
 (xvii) पन बिजली/धर्मल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एलपीजी भंडारण गोदाम
 (xix) (क) आरआईएस/एसएसआई यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक जर्त को पूरा करें:-
 वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे कि०गी० में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो
 (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त(i) में उल्लेखित आधा कि०गी० की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर
 (xv) प्रदूषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर, यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए।
 (xx) राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रैस्तरं तथा गोटल्स
 (xxi) माईक्रोवेव स्टूप/स्टेशन, भूकम्पन केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र कोई अन्य उपयोग, जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

परिशिष्ट - 1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योगों की श्रेणी

- (अ) कम्प्यूटर डिवाइसिस के अन्तर्गत:
 डैस्कटाप

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित अनुसार

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा अनुमोदित अनुसार।

	पर्सनल कम्प्यूटर	पर्सनल कम्प्यूटर के उत्तराधि लिखिते हैं। XIX. अधिना. 10.
	सर्वरज	सर्वरज इन्हें भवित्व के रूप में देखा जाता है।
	वर्क स्टेशन	वर्क स्टेशन इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	नोडस	नोडस इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	टरमिनलस	टरमिनलस इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	नेटवर्क पीसी	नेटवर्क पीसी इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	होम पीसी	होम पीसी इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	लैपटाप कम्प्यूटर्स	लैपटाप कम्प्यूटर्स इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	नोट बुक कम्प्यूटर्स	नोट बुक कम्प्यूटर्स इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
	पामटाप कम्प्यूटर /पी.डी.ए	पामटाप कम्प्यूटर /पी.डी.ए इन्हें उत्तराधि लिखिते हैं। इनकी विवरणों के बारे में विवरण दिए गए हैं।
(आ)	नेटवर्क कन्डोलर कार्ड/मेमोरी के अन्तर्गत:	
	नेटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)	
	एडोप्टर इथरनेट /पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए/कोम्पो/पी.सी.एस.आई.सी.ए	
	एस.आई.एस.एम.मेमोरी	
	डी.आई.एम.एम.मेमोरी	
	सैंडल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)	
	कन्डोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे	
	प्रोसैसर का प्रोसैसर/प्रोसैसर पावर बोड्यूल/अपग्रेड	
(इ)	स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत:	
	हार्ड डिट्क ड्राईव्स / ड्राईव्स	
	उमरए.आई.डी. डिवाईसिस एवं उसके कन्ट्रोलर	
	फलोवरी डिट्क ड्राईव	
	सी.डी.रोम ड्राईव	
	टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स /डी.एटी.	
	आग्रीकल डिट्क ड्राईव	
	बाकी डिजीटल स्टोरेज डिवाईज	
(ई)	अन्य:-	
	की बोर्ड	
	मोनीटर	
	गाउडस	
	मल्टी भीडिया किड्स	
(उ)	प्रिन्टर एवं आऊटपुट डिवासिस के अन्तर्गत:	
	डोट मैट्रिक्स	
	लेजरजेट	
	इन्कजैट	
	ड्रेस्कजैट	
	एल.ई.डी. प्रिन्टर्स	
	लाईन प्रिन्टर्स	
	प्लाटर्स	
	पास बुक प्रिन्टर्स	
(ऊ)	नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:	
	हब्ज	
	रूटर्स	
	स्विचिस	
	कोन्सनट्रेटर्स	
	दान्स रिसीवर्स	

- (ए) सोफ्टवेयर के अन्तर्गतः
 अप्सीकेशन्स सोफ्टवेयर
 ओपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ऐ) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगाने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गतः
 स्विच मोड पावर सप्लाई
 अनइंटराक्टिव पावर सप्लाई
- (ओ) नेटवर्किंग /केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाईबरकेबल
 कोपरकेबल
 केबल्स
 कनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक्स
 जैक पैनल्स, पैचकार्ड
 मांडलिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लाक
 सरफेस मांडल बक्से
- (औ) कन्जयूमेबल्स के अन्तर्गतः
 सी.डी.रोम./कम्पैक्ट डिस्क
 फलोपी डिस्क
 टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.
 रिबन्स
 टोनर्स
 इन्कजैट कारटेजिस
 आऊटपुट हिवाईसिस को लगाने वाली इंक
- (अ) इलैक्ट्रोनिक कम्पोनेन्ट
 प्रिटिड सर्किट बोर्ड/पायुलेटिड पी.सी.बी.
 प्रिडिट सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
 दानिंगस्टर्स
 इन्ट्रोटेटिड सर्किट्स/आई.सी.एस
 डायोड्स/थार्डिस्टर/एल.ई.डी.
 रेसिस्टर्स
 केपेसिटर्स
 स्विचिस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
 प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
 नेगेटिक हैडस, प्रिन्ट हैडस
 कनेक्टर
 माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
 फ्यूजिस
- (अ:) टैलिकम्यूनिकेशन इक्वीपमेंट के अन्तर्गतः
 टैलीफोन
 विडियो फोन
 फैरी माईल मशीन/फैक्स कार्ड
 टैलीप्रिन्टर/टेलेक्स मशीन
 पी.ए.बी.एक्स/ई.पी.बी.एक्स/आर.ए.एक्स/एम.ए.एक्स टैलीफोन एक्सचेंज
 मल्टीलोक्सर्स/स्पूजिस
 मोडम्स

टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
 टैलीकम्पूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स
 एन्टेना एवं मार्ट
 चायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेंट
 रिसिविंग इक्वीपमेंट लाईक पेजर्स, मोबाइल / सैल्यूलर फोन इत्यादि
 वी.सी.ए.टी.
 वीडियो कोनकोरेसिंग इक्वीपमेंट
 * वीडियो एवं डिजिटल सिंगलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत।

भास्कर चैटर्जी,
 आयुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार,
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 12th October, 2001

No.CCP(NCR)/FCA-2/2001/ 1359.—In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act No.41 of 1963), and all other powers enabling in this behalf, and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.CCP(NCR)/FCA-2/2000/674, dated the 25th April, 2000, the Governor of Haryana after considering the objections, suggestions and representations received along with the recommendations of the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, thereon hereby publishes the Final Development Plan Tohana along with restrictions and conditions proposed to be made applicable to the controlled area covered by Annexure A & B to the final development plan Tohana, namely :—

Drawing

Existing land use plan Drawing No.D.T.P.(H)1605/82, dated the 16th November, 1982 already published *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No CCP(NCR)/FCA-2/2000/674, dated the 25th April, 2000.

Final Development Plan Drawing No. DTP(F) 18/2000, dated the 13th September, 2000.

ANNEXURE A

Explanatory note on the final development plan for the controlled area, Tohana.

1. Introduction

Tohana town is located at 29°43' North latitudinal and 75°54' East longitude at an elevation of 225 meters above mean-sea-level. Tohana is an old town situated at a distance of 73 kilometres, in the north of Hisar on Jakhali-Jind railway line. Its population decreased from 8950 persons to 7955 persons in 1951, but thereafter rose to 12394 persons by 1961. Decrease during 1941-51 was mainly due to exodus of the Muslims in 1947. During the same period Hindus from West Pakistan gradually came in and settled at Tohana. Presently, Tohana is a good market of paddy, barely, mustard seeds etc., Tohana is a sub-divisional head quarter. Morphology of the town is marked by the narrow lanes, old brick structure, mosques, canals and local depressions which have taken the shape of ponds.

2. Population Growth

Population of the town is growing with marked variations in every decade. The Table-I reveals the trend of population growth of Tohana Town.

Table-I

Year	Population	%age decenial variation
1941	8,950	—
1951	7,955	(-) 11.10
1961	12,394	(+) 55.80
1971	16,789	(+) 35.46
1981	25,487	(+) 51.80
1991	34,215	(+) 34.24

Hence Table-I indicates that after 1951, the population of the town increased rapidly. During 1971-81, the population of the town has increased from 16,789 to 25,487 persons i.e. an increase of 51.80 percent and during 1981-1991 it increased from 25,487 to 34,215 i.e. an increase of 34.24 percent.

Considering average increase of population in the last four decades, the town is planned for a population of 1,00,000 by the year of 2021 AD at decenial growth rate of 44.36 %.

3. Economic Base

Since Tohana has a very fertile hinterland, its economy depends upon trade and commerce and other services. The total participation of workers in different occupation is given in table No. II.

Table-II

Sr. No.	Occupation/ Category	Number of workers		Percentage of total	
		1971	1981	1971	1981
1	2	3	4	5	6
1.	Cultivators	666	528	15.77	7.47
2.	Agricultural labourers	178	—	4.22	—
3.	Mining, Quarrying, Fisheries, Live Stock, etc.	015	939	0.36	13.28
4.	Household Industry	130	176	0.38	2.49
5.	Manufacturing Industries	508	—	12.03	—
6.	Construction	182	—	4.31	—
7.	Trade and Commerce	1,605	5,427	38.00	76.76
8.	Transportation, Storage and Communication	150	—	3.55	—
9.	Other Services	789	—	18.68	—
Total		4,223	7,070	100.00	100.00

Table-II reveals that Trade and Commerce has an important role to play in supporting the economy of Tohana in the coming years. Food Corporation of India, had already constructed godowns for storage of grain.

5. Industries

In 1981, industries shared only 2.5% of total workers. Majority of Industrial establishments are agro based like rice Shellers, cotton ginning, flour mills etc. Besides some service industries of agricultural implementary, plastic a new industrial plant is also functioning.

6. Educational and Medical Institutions

There is one Government Degree College, two Industrial Training Institutes one each for boys and girls, four Primary Schools, one Middle, one High School for boys and Senior Secondary School for girls, besides above three dozen schools are being run by private organisation.

Among medical facilities, one Civil and T.B. Hospital of 60 beds and one Dispensary, one X-ray Clinic and one Laboratory are rendering medical aid. There are seven nursing homes, 35 medical practitioners, seven X-ray plants, seven laboratories and three Ultra Sound Machines are serving the town and its surrounding villages.

7. Community Facilities

There are three clubs, one Municipal Library, one private library and three cinemas to serve the population of Tohana. Only one park of about 2 acres is in existence. There are about nine Dharamshala for public.

8. Water Supply And Drainage

The main source of water supply is canal based. Presently, Bhakra main branch is feeding this old town, five branches are taken out of it to serve this town and nearby area. One water works has been constructed by Municipal Committee. The underground water is brackish. In order to meet the future requirement of water, construction of two water filters is in progress for extension of existing water works near canal colony.

Sewerage is laid down only on 75% area of Tohana Town. There is no sullage treatment plant at Tohana. The disposal is done in the open fields which is auctioned by Municipal Committee Tohana annually. public latrines, urinals and dustbins are not properly provided. The town is poorly served by drainage system; as a result water stagnates in the form of ponds in rainy season.

9. Proposal

To meet the requirement of various socio-economic activities in the town, land is rationally allocated to different land uses taking in account of the nature of town as a whole and the relationship between the places of work, living and recreation. The projected population of Tohana town will be 1,00,000 persons by 2021 A.D. assuming an average population growth rate of 44.36 per cent.

Proposed Land use

Main Code	Land use Category	Area with in old Municipal Committee Limit (in acres)	Area with in Controlled Area (acres)	Total Area (in acres)	Percentage
100	Residential	575	885	1,460	46.77
200	Commercial	120	96	216	6.92
300	Industrial	—	300	300	9.61
400	Transportation & Communication	125	500	625	20.03
500	Public Utility	15	110	125	—
600	Public & Semi Public	55	105	160	5.13
700	Parks and Open Spaces	115	120	235	7.53
Total		1,005	2,116	3,121	100.00

Hence total land requirement of different land uses for a population of 1,00,000 is 3,121 acres assuming gross density of 35 persons per acre of the town.

1. Residential Zone

Area allocated for residential use is 1,460 acres assuming density of 70 persons per acre. This includes the area of existing town, vacant pockets within Municipal Committee limits and area in the controlled area. The sectors designated for this land use are 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9A, 10 and 11 (Part).

2. Commercial Zone

Tohana has a new grain market developed by Colonization Department. The retail trade is concentrated in the old congested streets in the form of ribbon development. To meet the further requirement, Sector-14, is reserved exclusively for commercial use. This sector will also accommodate the demand for Auto Market. For retail shopping, 30 meter strip is reserved alongwith sector road of 4, 5, 6, 7, 10 and 11.

3. Industrial Zone

The land for the industrial use for setting up of industries is proposed along the Tohana-Chandigarh road. The land is allocated on the basis of existing trend of industrial development. Most of the rice shellers, solvent plant etc. are established along this road. This industrial land is proposed in Sector-1 and 16.

4. Major Roads, Transport and Communication

The major road system adopted on a gridiron pattern very well fits into the existing road pattern. The Hisar-Tohana-Chandigarh road is a scheduled road and along this road no construction/excavation what so ever in nature will

be allowed on both sides within 30 meters in urbanisable limit. This periphery road will also be operational as bye-pass and 100 meters strip of land on both sides of this bye-pass is reserved as green belt. One peripheral road connecting sector 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9 and 9A has been proposed as V2 roads. The road width prescribed for various roads is as given below:—

	Existing Width
1. VI Road	60 Metres
2. V1 A Bye-Pass	45 Metres
3. V2 Road	30 Metres
4. V3 Road	30 Metres

6. Public and Semi-Public Use

An area of 160 acres is earmarked for this use in Sector 13 and Sector 2. Civil Hospital had already been constructed on Tohana Hisar road in sector 13 Administrative Complex and other institutions will also be accommodated in these sectors.

7. Parks and Open Spaces

Presently only a small park of 2 acres is developed between two canals. Two pieces of land measuring 30 acres and 20 acres are reserved for this use in sector 10 and 14, respectively. The canal will also act as recreational asset to the residents of the town. The total area under parks and open spaces is 235 acres. An area of 31 acres is proposed to be developed for recreation site in sector-12.

8. Agricultural Zone

Rest of the controlled area has been designated as an agricultural zone. This agricultural zone however would not eliminate the essential building development such as extension of the existing village contiguous to 'Abadi-deh' if undertaken as a project sponsored or approved by Government and other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as an agricultural land.

ZONING REGULATIONS

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations which form 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 the 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 control.

ANNEXURE - B

Zoning Regulation

Governing use and development of land in the controlled area around Tohana as shown in Drawing No.D.T.P.(F)18/2000 dated the 13th September, 2000.

I. General

- These Zoning regulations, forming part of the development plan for the controlled area around Tohana, shall be called zoning regulations of development plan for Tohana controlled area.
- The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and the rules framed thereunder.

II. Definitions

In these regulations

- 'approved' means approved under the rules;
- 'building rules' means the rules contained in Part VII of the rules;
- 'Drawing' means Drawing No.DTP(F) 18/2000, dated the 13th September, 2000;
- 'Floor Area Ratio' (FAR) means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;

- (e) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana;
- (f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) '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;
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (j) '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);
- (k) '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;
- (l) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled area declared as under :

Serial Number	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1.	Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. 114/10 DP-82/3160, dated the 23rd February, 1982 published on 22nd April, 1982	22nd April, 1982

- (m) 'Non-conforming use' in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the plan;
- (n) '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;
- (o) 'Rules' means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (p) 'Sector Density' and 'Colony Density' shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (q) 'Sector Area' and 'Colony Area' shall mean the area of sector or of colony as bounded within the major road system shown on drawing;

Explanation :

- (1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning Plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;

- (s) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "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 (41 of 1963) and rules;
- (t) "Farm House" shall mean a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of :
- Dwelling unit, i.e main use; and
 - Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes :

- The construction of the farm house shall be governed regarding by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone".
- The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.
- 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- 'Loft':- An intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1:5 meter and which is constructed or adopted for storage purposes;
- 'Mezzanine Floor':-An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;
- 'Subservient to Agriculture' - shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;
- "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grain, fruits or Agro waste as a raw material; and
- 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, (41 of 1963);
- "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;
- "Cyber Park/ Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities, wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- "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;

III. Major Land Uses/Zone

- Residential Zone
 - Commercial Zone
 - Industrial Zone
 - Transport and Communication Zone
 - Public and Semi Public Zone (institutional Zone)
 - Public Utility Zone
 - Open Spaces Zone
 - Agriculture Zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

IV. Division into Sectors

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

V. Detailed land uses within major uses

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

VI. Sectors not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building there-on 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

(1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the public zone shall be taken only and exclusively through the Government or a Government undertaking or a public authority approved by the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) Notwithstanding the provision of clause (1) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by the agencies mentioned above.

VIII. Land Reservations for Major Roads

Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :

Serial Number	Classification	Land Reservation
(i)	Major roads indicated V-1	Existing width within municipal limits (Hisar-Tohana and Tohana-Chandigarh (Road)
(ii)	Major roads indicated V-1-A	60 metres (Bye-pass);
(iii)	Major roads marked as V-2	45 metres, wide
(iv)	Major roads marked as V-3	30 metres wide.

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.

IX. Industrial non-conforming uses

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned :—

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges 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; and
- (c) no further expansion shall be allowed within the area of the non-conforming use.

X. Discontinuance of non-conforming uses

(1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.

(2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.

(3) After a lapse of period fixed under clause IX, the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

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

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

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

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless—

- 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
- the plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of building

- The minimum size of the plot for various types of uses shall be as below:-

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

- The minimum area under a group-housing scheme will be 5 acres if it forms a part of a licensed colony and 10 acres if it is developed independently.

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

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plot, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under :—

Serial No.	Type of Use	Maximum Ground Floor coverage	Maximum Floor Area Ratio	Remarks
1.	Group Housing	35%	175	
2.	Government Offices	25%	150	
3.	Commercial			The total area of the commercial pocket is to be considered as plotable area while working out the total plotted area of the sector.
	(a) Integrated corporate	40%	150	
	(b) Individual site	100%	300	Only 35% of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plottable area of this sector.
4.	Warehousing	75%	150	

N.B.—Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purpose.

XV. Building lines in front and rear of building

These shall be provided in accordance with rules 51,52 and 53 of the Punjab Scheduled and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.

XVI. Architectural control

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 as per Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.

XVII. Relaxation of land use within agricultural zone

In the case of any land laying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan—

- for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules;

- (b) for use of land as an individual site (as distinct from an industrial colony)

Provided that :

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

Explanation :

The word 'Purchase' in the regulation shall mean acquisition of full proprietary right and no lesser title, such as agreement to purchase etc.

XVIII. Density :

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated as prescribed for it in the drawing subject to a maximum of 20 percent variation allowed on either side of the prescribed sector density.

XIX. Provision of farm house outside Abadi-Deh in Agricultural Zone :

A farm house in rural 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	Maximum coverage on ground for dwelling unit (main building)	Maximum coverage on ground shed (ancillary building)
(i) Site coverage	2 Acres	100 square metres	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)

For every additional 0.25 acres, 10 square metres in main building subject to maximum of 200 square metres.

	Maximum height
Main dwelling unit	
(ii) Height and storey	6 metres single storeyed
Ancillary building	
	4 metres single storeyed

(iii) Set back :— It shall be at least 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

- (a) Where the road is by-pass to a scheduled road. 100 metres.
- (b) Where the road is a scheduled road. 30 metres.
- (c) Any other road. 15 metres.
- (iv) Approach Road
 - (a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5 metres (45feet).
 - (b) When the approach road serves more than one farm than the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet). Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.
- (v) Basement
- (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 part-II.

- (vii) Services, Water supply and drainage
- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
 - (b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
 - (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals' waste as per provisions of the rules.
 - (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the rules :

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

XX. 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.

XXI. Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks / Cyber Cities

(i) Location

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only.
- (b) Cyber Parks/ Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial/ Residential Zones abutting on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) *Cyber Cities*:- The location of such a facility will be decided by the Government.

(ii) Size

Serial No.	Type	Size
1.	Information Technology Industrial Unit	
2.	Cyber Park / Information Technology Park	10 to 15 acres
3.	Cyber City	Minimum 100 acres

(iii) Miscellaneous

I. Parking

- (a) One Equivalent Car Space for every 50 square metres of floor area shall be provided for parking in Cyber Park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City.
- (b) Twin level basement shall be allowed only for parking under the zoned area.

II. Other Activities

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

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

APPENDIX A

Classification of Land Uses

Main code	Sub code	Main group	Sub group
1	2	3	4
100		Residential	Residential Sector on neighbourhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		Industrial	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway Yards, Railway Station and Sidings
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	430		Dockyards, Jetties
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph Offices, Telephone Exchanges etc
	460		Broadcasting Station
	470		Television Station
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants, sub-station etc.
	540		Gas installation and Gas work.
600		Public and Semi Public	
	610		Government Administrative, Central Secretariat, District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.

1	2	3	4
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus Queue shelters
800		Agricultural land	
	810		Market Garden
	820		Orchards and Nurseries
	830		Land under staple crops
	840		Grazing and Land pastures
	850		Forest Land
	860		Marshy Land
	870		Barren Land
	880		Land under water

APPENDIX B

I. Residential Zone :

- (i) Residence
- (ii) Boarding House.
- (iii) Social community, religious and recreational buildings
- (iv) Public Utility Building.
- (v) Educational Buildings and all types of school and college where necessary.
- (vi) Health Institutions.
- (vii) Cinemas
- (viii) Commercial and Professional offices.
- (ix) Retail shops and Restaurants.
- (x) Local service Industries.
- (xi) Petrol Filling Stations.
- (xii) Bus stops, Tonga, Taxi, Scooter and Rickshaw stand.
- (xiii) Nurseries and green houses.
- (xiv) Any other minor needs to ancillary to residential use

As required for the local need of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan.

- (xv) Starred hotels
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide.
- (xvii) Cyber Parks/Information Technology Park.

As per the policy/ parameters decided by the Government .

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) Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.
- (xiv) Town Parks.
- (xv) Any other use which the Director in public interest may decide

As required for the local need of major use at site earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

III. Industrial Zone

- (i) Light Industry.
- (ii) Medium Industry.
- (iii) Obnoxious and Hazardous.
- (iv) Heavy Industry.
- (v) Service Industry.
- (vi) Warehouse and storage.
- (vii) Parking, loading and unloading area.
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand.
- (ix) Public Utility, community buildings and retail shops.
- (x) Petrol filling stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Any other use permitted by the Director.
- (xiii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information

At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

- Technology Industrial Units .

IV. Transport and Communication Zone

- (i) Railway yards, railway station and siding.
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.
- (iii) Airports and Air Stations.
- (iv) Telegraph offices and Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Petrol filling stations and Service Garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop /shelters, taxi, tonga and rickshaw stand.

At sites earmarked in the sector plan

V. Public and Semi Public Uses Zone

- (i) Government offices, Government Administration Centres, Secretariats and Police Station.
- (ii) Educational, Cultural and Religious Institutions.
- (iii) Medical Health Institutions.
- (iv) Civic/Cultural and Social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Any other use which Government in public interest may decide.

At sites earmarked in the sector plan

Open Spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts.
- (iii) Cemeteries, crematories etc.
- (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Any other recreational use with the permission of Director.
- (vi) Public utility services like transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.

At sites approved by Director, Town and Country Planning, Haryana

VII. Public Utilities

- (i) Water supply installations including Treatment plants.
- (ii) Drainage Sanitary installations including Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and Sub-station including Grid Sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.

At sites earmarked in the sector plan

VIII. Uses Strictly Prohibited

- (i) 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 restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village continuous to *abadi-deh* if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government, or Semi Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant.
- (vii) Bus stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless station.
- (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 extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Petrol filling station and service garages.
- (xvii) Hydro electric/thermal power plant Sub-station.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of Director.
- (xix) (A) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial Units subject to one of the following conditions:
 - (i) Located within half kilometre belt encircling the existing village *Abadi-deh* and approachable from public road/*rasta* other than scheduled road, National Highway and State Highway.
 - (ii) On Public road/*rasta* not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometre zone referred to (1) above upto a depth of 100 metres along the approach road.
- (B) Non-Polluting medium and large scale agro based industries on public roads/ revenue *rasta* not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway.
- (C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence installations.
- (xx) Small Restaurants and Motels along National Highways.
- (xxi) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres .
- (xxii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide.

As approved by Director, Town and Country Planning Department, Haryana

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
- Processor's Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

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

(D) Other

- Key Board
- Monitor
- Mouse
- Multi-media Kits

(E) Printers and Output Devices including

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

(F) Networking products including

- Hubs
- Routers
- Switches
- Concentrators
- Trans-receivers

(G) Software including

- Application Software
- Operating system
- Middleware/Firmware

(H) Power supplies to Computer Systems including

- Switch mode Power supplies
- Uninterrupted Power supplies

**(I) Networking/Cabling and related accessories
(related to IT Industry)**

- Fibre Cable
- Copper Cable
- Cables
- Connectors, Terminal blocks
- Jack panels, patch cord mounting cord/wiring blocks
- Surface mount boxes

(J) Consumables including

- C.D.ROM /Compact Disk
- Floppy Disk
- Tapes DAT/DLT
- Ribbons
- Toners
- Inkjet Cartridges
- Inks for Output devices

(K) Electronic Components

- Printed Circuit Board/populated PCB
- Printed Circuit Board/PCB
- Transistors
- Integrated Circuits/ICs
- Diodes/Thyristor/LED
- Resistors
- Capacitors
- Switches(On/Off, Push button, Rocker, etc.)
- Plugs/sockets/relays
- Magnetic heads, Print heads
- Connectors
- Microphones/Speakers
- Fuses

- (L) Telecommunication Equipment including
Telephones
Videophones
Fascimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Antenna & 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.

BHASKAR CHATTERJEE,

Commissioner and Secretary to Government Haryana,
Town and Country Planning Department.