

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 2nd January, 2014

No. **CCP(NCR)DDP/JND-JCA/2014/8**.-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 in supersession of the Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)2005/JCA/1929 dated the 2nd December, 2005, the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan 2031AD for Jind alongwith restrictions and conditions as given in Annexure 'A' and 'B' proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan- 2031 AD shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections or suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, SCO 71-75 (First to Third Floor), Sector- 17C, Chandigarh, from any person in writing in respect of such Plan, before the expiry of the period so specified.

Drawings

- (i) Existing Land use plan Drawing No. D.T.P (J) 1044/2003 dated the 27th June, 2003, already published vide notification No.CCP(NCR)2005/JCA/1929 dated the 2nd December, 2005 in Haryana Government Gazette dated the 27th December, 2005.
- (ii) Draft Development Plan 2031AD Drawing No. D.T.P (J) 1215/2009 dated the 18 June, 2013.

ANNEXURE A

Explanatory Note on the Draft Development Plan for the Controlled Areas, Jind.

1. Introduction

(I) Location and Historical Background:

Jind is a Headquarter town of Jind district. Jind was one of the three native phulkian states of Punjab. Gajpal Singh, King of Jind; the great grand son of Phul; made Jind town as his capital in 1766. It appears that name of Jind town has been derived from Jayanti Devi temple, where the Pandavas worshipped, before going to the battle of Mahabharata. In 1966, after the formation of the Haryana State, Jind was made a separate district with three tehsils namely, Jind, Narwana and Safidon.

The whole district is fully irrigated by network of canals branching out of the western Yamuna Canal. All villages in the district are electrified. Agriculture is the main occupation of the people. Wheat, paddy, gram, jawar, bajra, pulses, cotton, sugarcane and oilseeds are the main crops. A few industries like sugar, fertilizers. etc. are also located. Besides agriculture, other skilled jobs are shoe making, poultry and brick making. The breed of cattle and dairy development are famous in the whole State. There are number of temples of historic importance like Jayanti Devi, Pandu Pindara, Brah, Somnath and Bhuteshwar.

(2) Climate and Physiography

Climate is hot in summer with temperature ranging from 40-50 degree Celsius and cold in winter ranging from 5 to 10 degree Celsius.

The Slope of town is towards old Hansi Road. The soil in the region is fertile. Bearing capacity of soil is 1 kilogram per cubic centimetre.

The ground water potential of town along Hansi branch varies from 14 to 41.6 yields in litre per second and for rest of the area it is 0 to 14 yields in liter per second. The average depth of ground water table is 15 metres. The water supply in the town is based on number of tube wells which are located in different parts of town. Drinking water is supplied thrice a day and there is no scarcity of water.

(3) Regional Setting

Jind town is centrally located in the plain and fertile land of Haryana. It is situated at 29°- 19' North latitude and 76°-6' East longitude on the Patiala-Narwana-Rohtak National Highway no. 71 and is about 121 kms. from Delhi by road. It is well connected by road with Punjab and other important towns of Haryana viz. Rohtak, Hisar, Tohana, Kaithal, Ambala, Chandigarh, Karnal, Assandh, Panipat and Sonapat. Jind-Panipat and Delhi-Ferozepur Railway line are passing through the town.

(4) Availability of Infrastructure

The social and economic forces have given the shape to the existing town. The town is thickly populated all around the old fort which is located in the Central part of town. The new development has taken place along both sides of National Highway no. 71. Construction of Railway over bridge on the new Hansi road will accelerate the growth.

Being a district Headquarter, the town has Public buildings like Mini Secretariat, Canal Rest House, Govt. Rest house, 5 High Schools, Govt. Civil Hospital and other important buildings which are mainly located on Jind-Gohana road. Sectoral Development has also taken place. Sector 10 and 11 have already been developed and recently an area of about 161.75 hectares has been acquired by Haryana Urban Development Authority for the development of residential and commercial sectors.

(a) Utilities - There are two electric grid stations in the town one along the road leading to Patiala Chowk comprising an area of about two acres and the other on Jind-Hansi Road comprising an area of about twelve acres. There are three sewerage treatment plants located along Jind-Gohana road, Jind-Hansi road, and Jind-Narwana road. The town has two telephone exchanges, one near City Railway Station and the another is located along Jind-Hansi road near Jind-Rohtak railway line, One TV. Tower and number of Mobile towers with internet facilities are installed in the town. Water supply lines and sewer lines are available in all parts of the town.

(b) Social Infrastructure - The present social infrastructure is sufficient to cope with the needs and requirements of the present population except in recreation facilities. The town has one regional centre affiliated to Kurukshetra University, Kurukshetra, three colleges, five High/Higher Secondary Schools and one Industrial Training Institute. There is a General Hospital and a Veterinary Hospital. There is a big stadium for sports opposite Rani Talab and HUDA sports complex is under construction in sector - 9 along Jind-Safidon road. There is one Government Tourist Complex, named "Bulbul", one community Centre and eleven Dharamshala scattered in all parts of the town for social gathering.

5. Demographic Profile: As per the census 2011, population of Jind was 210938. The decade wise population and growth rate is shown in table- II.

Table-II

Year	Population	Percentage of Increase
1951	19449	--
1961	24216	24.51
1971	38161	57.58
1981	56748	48.71
1991	85315	50.34
2001	136089	59.51
2011	210938	55.00

The table II indicates that maximum increase in population has been during the decade 1961-71 in which the town registered a growth of 57.58%. It is due to the fact that the town was upgraded to a district headquarter on 1st November, 1966 and many district level offices were shifted to the town.

6. Economic Base:

The economy of the town is agro-based and other important economic activities of the town are services, trade and commerce followed by manufacturing. House hold industries forms a significant part of the occupation in the economic base of the town. HSIIDC has set up industrial estate which has been developed on Hansi road.

7. Existing Transportation Network:

The town is well connected by road and rail network. The existing broad gauge railway line running from Delhi – Ferozepur has provided good commuting facilities to the residents and also accelerated growth of the region.

The National Highway No. 71, State Highway No. 14, 10 and 12 are passing through the town. Therefore, it is evident that the town is well connected to the surrounding areas by the National Highway and State Highways.

8. Need for declaration of Controlled Areas:

In the recent past, the town has experienced considerable changes in its physical and functional structures and as a result of which there is a lot of haphazard and unplanned growth of the town. A sizeable area around Jind town has been declared as controlled area under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act 1963.

The Draft development Plan of Jind-2021 A.D, stands published vide Haryana Government Notification No. CCP (NCR) 2005/JCA/1929 dated 2nd December, 2005 in the Haryana Govt. Gazette dated the 27th December 2005.

9. Planning Proposals:**Population Projection:**

The average growth rate during the last one century from 1901 to 2001 was about 34.00%. In the decade 1991- 2001 the urban population of Jind has increased to 59.5%. This was due to the development of residential and commercial sectors by Haryana Urban Development Authority in the town. If it is assumed that same rate of population growth will continue, then the urban population by the year 2031 would be 5.17 lacs. Requirement of land infrastructure, transportation etc. is therefore planned for the population of 5.17 lac. The projected population will be as under:

Year	Population	Growth rate (%)
2021	3,26,954	55.00
2031	5,16,587 (say 5.17 Lac)	58.00

As stated above, the development plan has been, prepared for a projected population of 5.17 Lacs by 2031 AD. Out of total area of 3865 hectare, 486 Hectare is under existing town, 2319 hectare is within the extended Municipal Limit and 1060 hectare falls within controlled area. The proposed gross density of town is 134 persons per hectare. However residential sector density of town is 120/300 persons per acre/hectare. Proposed land uses have been earmarked keeping in view the wind direction which flows from North-West to South-East. The extent of major proposed land uses is given as under:

The Land Use proposal in the present plan is as under:

Sr.No	Land Use	Area within M.C. Limit (Hectares)	Area within Controlled Area (in Hectares)	Total Area (in Hectares)	Percentage of Total Area
1.	Residential	1381	364	1745	45.14
2.	Commercial	113	96	209	05.40
3.	Industrial	304	148	452	11.70

4.	Transport and Communication	314	169	483	12.50
5.	Public Utilities	61	40	101	02.61
6.	Public and Semi Public uses	243	67	310	08.10
7.	Park and Open Spaces	389	176	565	14.61
Total		2805	1060	3865	100.00

10. Planning Concept:

The major barriers for the development of the town are Delhi-Ferozepur Railway Line and Jind-Panipat railway line as it has restricted the growth across the lines. The Hansi canal bisects the town into two parts, thus creating two dominant urban nuclei. The first is the old town while the other is Patiala Chowk near Railway junction.

The trend of growth of the town is mainly towards the eastern side of the town as the Mini Secretariat, Urban Estate, Police line, Jail and Civil Hospital have been mainly developed towards east side. A milk plant, on Jind-Hansi Road and a Sugar mill on Jind-Narwana road have already been established. In addition, there are light and service industries on Rohtak Road, Bhiwani Road and Hansi Road.

The commercial activities are mainly concentrated along the National/ State Highways as well as in old town in the shape of narrow bazaars. It is also pertinent to mention here that a planned District Shopping Centre is being developed by Haryana Urban Development Authority on Gohana Road in front of Civil Secretariat in Sector-10.

Presently, there are 9 villages within the urbanizable limit and more villages would be added into the urban area because of its extension. Development of villages will be integral part of development scheme of the area. Around these settlements educational, health and recreational facilities and work area will be developed for the benefit of rural people of Jind.

Description of Land Uses:

1. Residential:

An area of 1745 hectare is proposed for residential and allied activities and out of this 1381 hectare is within extended Municipal Limit and remaining area of 364 hectare is within Controlled Area. An effort has been made to establish work home relationship to reduce traveling distance by conceiving self-contained sectors around the town. In total, there are 27 sectors. Out of which, 25 Sectors are residential namely, 1 part, 2 part, 3 part, 4 part, 5 part, 6 part, 7, 7-A, 8, 9, 10 part, 11, 12, 14 part, 15 part, 16 part, 17, 18, 19 part, 20 part, 21 part, 22, 23 part and 25 part & 26. The town density is 134 persons per hectare. The residential sector density has been proposed as 300 persons per hectare.

The Government vide its order dated 26.08.2009 approved the following provisions to be incorporated while increasing the density in the development Plan:-

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

2. Commercial:

There are two Grain markets (Old and New). Old grain market (5 hectare) exists in the old town whereas newly developed grain market (24 hectare) is located on Rohtak Road in Sector-25. Similarly, a new Subzi Mandi having an area of 4 hectare in Sector-6 near existing vegetable market has been developed and approximately 8 hectare additional area has been proposed for vegetable market on

Rohtak road. An area of 15 hectare has been earmarked for auto market in Sector-3 on Narwana Road and 40 hectare on Rohtak road to meet the future needs. An area of 24 hectare has been proposed for wholesale commercial activity in Sector-3 on Kaithal road. An area of 12 hectare has been developed for district shopping centre in Sector-10 on Gohana Road. An area of 14 hectare has been proposed for retail trade in Sector 16 near Town Park. Sector 5-A measuring appx. 51 hectare has been reserved for commercial use. An area of approx. 4 hectare has been proposed in sector-2I as commercial belt. Area along the existing Gohana road in sector 14 and along the sector road in sector-20 has been proposed for commercial use. Thus, total 209 hectare has been proposed for commercial activities.

3. Industrial:

As per Census 2001, town has large number of agro-based industries. As per the survey conducted by Industry Department there are 650 industries, out of which 340 are agro based industries employing 1950 workers. There are 9 large and medium scale industries employing 2650 workers and nine medium and large scale industries are closed. The main reason of failure of industries in this area is labour and power deficiency.

Keeping in view the above factors and assuming a participation of 35% in 2031 AD there will be 1,95,300 workers. Due to mechanization of agriculture and other primary sectors, the ratio (percentage) in these categories will decrease to 45% in 2031 AD from 72% in 1991. Assuming that 20% workers will be in the industrial/manufacturing units. There will be 61240 workers assuming an average 100 to 120 workers/hectare. There are mainly small and cottage industries in sector 23 part, 24 and 25 part which comprise industrial sectors. An area of approx. 121 hectare has been proposed for light industries and extensive industries in sector 23 on Hansi road. An area of approx. 20 hectare has been developed as a gas bottling plant in sector-25 on Rohtak road. An area of approx. 192 hectare has been proposed for service and light industries in Sector 24 on Rohtak road. A total area of 452 hectare of these three sectors has been proposed for Industrial use.

4. Transport and Communication Zone:

The existing infrastructure of railway junction/colony/bus stand existing roads and transport Nagar (Auto Market) have been accommodated in the proposed land use. An area of 42 hectare has been proposed for Transport and Communication zone near existing railway station in sector 2 & 23 along the railway line. A new bus stand measuring 16 hectares have been proposed in sector 11 on proposed peripheral road on the opposite side of Pindari village. The total area under this zone is 483 hectare which includes proposed peripheral road, sector road and existing network also. In this proposal, the urbanizable limit has been extended upto new bye pass road under construction by PWD (B&R). This road is further proposed to be widened upto 60 M with 60 M green belt on both sides. Flyovers have been proposed on the railway crossing and Gohana road.

The width of roads as shown in the plan is as under:-

Sr. no.	Classification of roads	Land Reservations
1.	V-I	Peripheral road 60 meters (60 meters green belt on both side)
2.	V-IA	Existing road width
3.	V-3	45 meter wide road

5. Public Utilities:

An area of 101 hectare has been earmarked in public utilities. Out of which, 20 hectare has been proposed for water works out of urbanisable area near Narwana Road whereas 20 hectare has been proposed for disposal works on Bhiwani Road adjoining Minor No. 7. 24 Hectare of land is reserved for 2

grid station in Sector-15 and 23 respectively. An area of approximately 16 hectare each has been proposed for solid waste disposal for future needs on Safidon road which is 2 KM away from Urbanisable area. An area of 18 hectare has been proposed for Haryana Urban Development Authority water works in Sector-5 near Hansi Branch. Apprx. 43 Hect. area has been reserved for canal based water supply near Hansi Branch in revenue estate of Village Amerheri and Jind. 6 hect. land is reserved for sewerage treatment Plant on Rohtak-Gohana-bypass, in revenue estate of village Ashrafgarh. Approximately 4 hectage area has been proposed for sewerage treatment plant has been proposed in the revenue estate of Village Bishanpura on Bishanpura to Ghimana road. Further, 4 hectare area has been reserved for STP in Sec. 21 on Peripheral road. Approximately 10 hect. area has been proposed for another STP on Gohana road. As far as water sources and requirement are concerned, 70% of the projected population can be served through canal water and the rest 30% through ground water.

One 220 KV sub-station (5.6 Hect.) on Rohtak Road, 132 KV sub-station (2.42 Hect.) on Hansi road and 33 KV sub-station (1.2 Hect.) on Gohana road has been proposed in the Development Plan.

6. Public and Semi Public Zone:

An area of 310 hectare is reserved for public and semi-public activities in sector 1 part, 4 part, 9A, 10 and 13. Civil Hospital, Civil Station, Police Line, Jail comes in Sector-13 and bus stand, Panchayat Bhawan, Government College and Sainik Rest House falls in Sector-10. An area of 37 hectare has been proposed for Public and Semi-Public use in sector-1 on Narwana road. An area of 12 hectare has been developed for this purpose in sector- 10 on Gohana Road.

An area of 101 hectare has been proposed for public administration and Jail etc. in sector 13. An area of 12 hectare has been reserved for Engineering College on Safidon road. A pocket of 64.5 hectare has been earmarked for public semi-public use near the peripheral road in sector-24 where a regional centre is being set up by Kurukshetra University. Another, 10 hectare is reserved for this purpose opposite sector-9 along the Safidon road.

7. Open Spaces:

An area of 565 hectare has been proposed only for green belt along the peripheral road, which includes parks, play grounds, cremation grounds and green belts along proposed periphery road and along other scheduled 'roads as shown on the plan. An area of 16 hectare has been proposed for town park in Sector-16, which abuts the periphery road. A park having an area of 4 hectare has been developed near railway station in existing town and a park and stadium having an area of 3 hectare has been developed near Rani Talab in existing town. An area of 18 hectares has been proposed in sector 15 for recreational facilities. An area of 10 hectare has been proposed for park in sector-6 behind Jayanti Devi Mandir. An area of 2 hectare has been developed for cremation ground near Hansi Branch in existing town. Also a new site for cremation ground has been proposed in village Nirjan having an area of 6 hectare.

8. Agriculture Zone:

A sizeable area of 4307 hectare has been reserved as an agricultural zone. Bir Bara Ban having an area of approx. 526 hectare has been reserved as forest land. However, within this area, the extension of existing village continuous to adadi-deh, if undertaken under a project approved or sponsored by Government will be developed for ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this as a rural area.

Zoning Regulations:

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given 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 Jind as shown in Drawing No D.T.P(J) 1215/2009 dated the 18 June-2013.

I. General:

1. These zoning regulations, forming part of the Draft Development Plan for the controlled area around Jind shall be called Zoning Regulations of Draft Development Plan for Controlled Areas Jind.
2. The requirement 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 Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (41 of 1963) and the rules framed there under.

II. Definitions:

In these Regulations;-

- (a) 'Approved' means approved under the rules;
- (b) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;
- (c) 'Building rules' means the rules contained in Part-VII of the rules;
- (d) "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;
- (e) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) 'Drawing' means drawing no. D.T.P (J) 1215/2009 dated the 18 June, 2013.
- (g) '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;
- (h) 'Floor Area Ratio' (FAR) means the ratio between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (i) "Farm House" shall means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
 - (i) Dwelling unit i.e. main use
 - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of Farm 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;
- (j) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary of appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana;

- (k) "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 or for laying essential services;
- (l) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) "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;
- (n) "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 metres;
- (o) '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;
- (p) '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;
- (q) "Loft" means an intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes;
- (r) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Sr.No.	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1.	Controlled area notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 100-VII/DP/68/73, dated 05.01.1968 published on 23.01.1968	23.01.1968
2.	Additional controlled area (part I and II) Notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 12789/VDP/71/5666, dated 17.12.1971, published on 28 12.1971.	28.12.1971
3.	Additional controlled area notified vide Haryana Government Gazette Notification No. CCP/JCA/3/197/466, dated 29.5.1997, published on 1.7.1997.	01.07.1997
4.	Additional controlled area- iv declared vide notification no. C.C.P(NCR)/JIND/ACA-IV/2010/2152 DATED 31.05.2010 Published on 1 st June 2010.	01.06.2010

- (s) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and 'Local Service Industry' and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (t) "Mezzanine Floor" means and intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3rd of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;
- (u) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan.

- (v) '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.
- (w) "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.
- (x) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered under rural industries schemes by the Industries Department.
- (z) "Sector Density" and "Colony Density" shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (za) "Sector Area" and "Colony Area" means the area of sector or of colony as shown on the drawing;

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 or 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) 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 percent of the gross area of the land under the colony/sector.
- (3) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed.
- (zb) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zc) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (zd) "Subservient to Agriculture" means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drain, pucca platforms, fencing and boundary walls not more than 4 ft. high and with maximum 3ft. high fencing, water hydrant etc.;
- (ze) 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 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965; and
- (zf) any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

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 Nos. (i) to (vii) and (ix) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the drawing, 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:

- (1) For the development of sector reserved for commercial use, private developers shall be permitted to develop to the extent of 10% of the sector area as per the layout plan approved by competent authority. Balance 90% area shall be developed exclusively by the Government or a Government undertaking or by a public authority approved by the Government.
- (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 its agencies indicated above.

VIII Land reservations for major roads:

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

Serial number	Classification of roads	Land reservation
1.	Major roads indicated V-1	60 meters (60 meters green belt on both sides)
2.	Major roads indicated V-1A	Existing width shown on the plan.
3.	Major roads indicated V-3	45 meters wide

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of only 50% of the area falling under major roads and adjoining green belts, if any, shall be allowed towards plotable area/floor area ratio (FAR) in the plotted/group housing colony while approving the layout plans for the sector/colony to be developed by Haryana Urban Development Authority and private colonizers. However, in respect of roads falling within the net planned area indicated in the Sectoral Plan, full FAR shall be allowed. In case of commercial colony and Information Technology Park/Cyber City, the benefit of 10% of the total area of the site OR area falling under green belt and sector roads, whichever is less shall be allowed.

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

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

- (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) 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; and,
 - (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 reproduction value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

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

XII Individual site to form part of approved layout or zoning plan: No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII Minimum size of plots for various types of buildings:

(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:-

- | | | | |
|-------|--|---|--------------------|
| (i) | Residential plot | : | 50 Square metres |
| (ii) | Residential plot on subsidised 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 |

(2) The minimum area under a group housing colony to be developed either as a part of plotted licenced colony or as independent Group Housing colony will be 5 acres. However, in case a 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. For the purpose of plotted residential colony minimum area required is 25 acres.

(3) The minimum area required for a commercial colony is 4000 square metres and the maximum 8000 square metres.

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 plots, 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 number	Type of use	Maximum ground floor coverage	Maximum floor area ratio
1.	Group Housing	35%	175
2.	Government Offices	25%	150
3.	Commercial	In accordance with the terms and conditions specified in the zoning plan of sites approved by the competent authority	
4.	Warehousing	60%	75

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

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

XVII Relaxation of agricultural zone: In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

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

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

Provided that-

(i) the land was purchased prior to the material date;

(ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;

(iii) the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;

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

Explanation

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

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

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 Agriculture 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 object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(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:-

- (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 : 10metres

(iv) Approach road

Any revenue rasta/road defined in the revenue record.

(v) Basement

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.

(vi) Ledge, Loft and

Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted

Mezzanine floor

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 incase 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 and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

(viii) The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.

(ix) The CLU 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 house 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;
- Cyber Parks/ Information Technology parks will be located either in industrial areas or industrial zones abutting on minimum 60 metres right of way (ROW) sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- 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:**

- One equivalent car space for every 40 square metres of floor area shall be provided for parking in cyber park/Information Technology Park, Information Technology industrial unit and cyber city;
- Four tier basement for information technology industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from public health requirement.

II Other activities:

- 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 dated 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against an intensity "VII" 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
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	

	410	Railway yards, railway station and sidings.
	420	Roads, road transport depots and parking areas
	430	Dockyards, jetties
	440	Airport/air stations
	450	Telegraph offices, telephone exchanges etc
	460	Broadcasting station
	470	Television station
500	Public utilities	
	510	Water Supply installation including treatment plants
	520	Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530	Electric power plants substation etc.
	540	Gas Installation and gas work.
	550	Solid waste sites
600	Public and semi public	
	610	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620	Education, Cultural and Religious Institutions
	630	Medical and Health Institutions
	640	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650	Land belonging to defence
700	Open Spaces	
	710	Sports grounds, stadium and play grounds
	720	Parks
	730	Green belts, garden and other recreational uses.
	740	Cemeteries, crematories etc.
	750	Fuel filling stations and Bus queue shelters
	760	Water bodies/ lakes / water recharge zone
800	Agricultural land	
	810	Market garden
	820	Orchards and nurseries
	830	Land under staple crops
	840	Grazing and land pastures
	850	Forest land.
	860	Marshy land
	870	Barren land
	880	Land under water
	890	Dairy farming

Appendix B

I Residential zone

(i) Residence	As required for the local needs of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan and as per the policy/ parametres decided by the Government.
(ii) Social community religious and recreational buildings	
(iii) Public utility building.	
(iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.	
(v) Health institutions.	
(vi) Cinemas	
(vii) Commercial and professional offices.	
(viii) Retail shops and restaurants.	
(ix) Local service industries.	
(x) Petrol filling stations.	
(xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.	
(xii) Nurseries and green houses.	
(xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use	
(xiv) Starred hotels	
(xv) Club/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.	As required for the local needs of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan and as per the policy/ parametres decided by the Government.
(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) 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 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: -

Sr. No	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	50 %	0.50	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

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

(x) Petrol filling stations and service garages.

(xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.

(xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

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

Sr. No	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

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

(xiv) Industrial Colony with a minimum area of 25 acres. The area utilisation shall be as under: -

Sr. No.	Land use	Percentage of total area of the colony	
1	Industrial	51	65
2	Residential	10	
3	Commercial	4	

4	Public Buildings and Utilities	10	35
5	Roads / Open Spaces	25	
	Total	100	

(xiv) Communication Towers

(xv) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants

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

IV Transport and communication zone

(i) Railway yards, railway station and siding

(ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas

(iii) Airports and Air Stations

(iv) Telegraph offices and Telephone exchange

(v) Broadcasting stations

(vi) Televisions station

(vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places

(viii) Petrol filling stations and service garages

(ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and rickshaw stands

At sites
earmarked in
the sector
plan

V Public utilities

(i) Water supply installations including treatment plants.

(ii) Drainage and Sanitary installations, 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

VI Public and semi public uses zone

(i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police station

(ii) Educational, cultural and religious institutions

(iii) Medical health institutions

(iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature

(v) Land belonging to Defence

(vi) Dhabas, Restaurants as under: -

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

At sites
earmarked in
the sector
plan

(vii) Communication Towers

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

VII 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) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication

At sites
approved by
Director,
Town and
Country
Planning,

lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.	Haryana
(vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.	
(vii) Communication Towers	
(viii) 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.	As approved by Director, Town and Country Planning Department, Haryana and as per the policy parameters decided by the Government.
(ii) Village houses within Abadi-deh	
(iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX	
(iv) Afforestation development of any of the part for recreation	
(v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken 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) Petrol filling station and service garages	
(xvii) Hydro electric/thermal power plant sub-station	
(xviii) Liquid Petroleum Gas storage go downs with the approval of the Director	
(xix) (a) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units outside the restricted belt around defence installations as applicable for such installation if any, subject to one of the following conditions:-	
(i) Located within half kilometer 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 kilometer zone referred to in (i) above upto a depth of 100 metres along the approach road.	
(iii) The area of the site should not be more than 2 acres.	
(b) The site should not fall within restricted belt notified under the 'Works of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.	
(xx) Dhabas, Small Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/	

Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

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

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

(xx) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 metres 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 Centres and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

As approved by Director, Town and Country Planning Department, Haryana and as per policy/ parameters decided by the Government.

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

(xxii) Communication Towers

(xxiii) 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.
(xxiv) 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) Others

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

Antena 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:-

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

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

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

T.C. GUPTA,

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

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 2 जनवरी, 2014

संख्या सी.सी.पी.(एन0सी0आर0)डी.डी.पी./जे.एन.डी./जे.सी.ए./2014/8.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप धारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) 2005/जे.सी.ए./1929, दिनांक 2 दिसम्बर, 2005, के अधिकमण से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्र को लागू किये जाने वाले प्रस्तावित अनुबंध 'क' तथा 'ख' में दिये गये अनुसार निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित प्रारूप विकास योजना 2031 ए0डी0, जीन्द प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है प्रारूप विकास योजना 2031 ए0 डी0, के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात, सरकार, ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो महानिदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा एस0 सी0 ओ071-75(पहली मंजिल से तीसरी मंजिल), सैक्टर-17सी, चण्डीगढ़, द्वारा इस योजना के संबंध में, लिखित रूप में किसी व्यक्ति से इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किए जायें, पर विचार करेगी।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना, ड्राईंग संख्या: डी.टी.पी.(जे.) 1044/2003, दिनांक 27 जून, 2003 (जो कि हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) 2005/जे.सी.ए./1929, दिनांक 02 दिसम्बर 2005 द्वारा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 27 दिसम्बर, 2005 में पहले ही प्रकाशित है।)
- प्रारूप विकास योजना 2031 ए0डी0 ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(जे.) 1215/2009, दिनांक 18 जून, 2013.

अनुबन्ध क

नियंत्रित क्षेत्र जीन्द के लिए प्रारूप विकास योजना पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

परिचय

1. अवस्थिति तथा ऐतिहासिक पृष्ठभूमि :-

जीन्द, जिला जीन्द का एक मुख्यालय नगर है। पंजाब में से निकली तीन रियासतों में से एक जीन्द थी। जीन्द के राजा श्री गजपाल सिंहय जो कि राजा फूल के पड़पोते थेय ने 1766ई. में जीन्द शहर को राजधानी बनाया। जीन्द शहर का नाम जयन्ती देवी मन्दिर से लिया प्रतीत होता है जहां पर पांडवों ने महाभारत की लड़ाई में जाने से पहले पूजा अर्चना की थी। 1966 में, हरियाणा राज्य बनने के बाद जीन्द को एक अलग जिले का दर्जा दिया गया जिसमें जीन्द, नरवाना तथा सफीदों तीन तहसीलें बनाई गईं।

पूरा जिला नहरों के जाल से सिंचित है जो कि पश्चिम यमुना नहर से निकलती है। जिले के सभी गांवों में बिजली उपलब्ध है। लोगों का मुख्य व्यवसाय खेती बाड़ी है। गेहूं, धान, चना, ज्वार, बाजरा, दालें, कपास, गन्ना तथा सरसों यहां की मुख्य फसलें हैं। कुछ उद्योग जैसे चीनी, उर्वरक इत्यादि भी स्थापित हैं। खेती बाड़ी के अलावा अन्य निपूल कार्य जुते बनाना, मुर्गी पालन तथा ईट्टें बनाना इत्यादि हैं। यह जिला पशुओं की उत्तम नसलों तथा डेयरी विकास के लिए पूरे राज्य में प्रसिद्ध है। यहाँ पर कुछ ऐतिहासिक महत्वपूर्ण धार्मिक स्थल जैसे जयन्ती देवी, पाण्डू पिंडारा, ब्राह्म, सोमनाथ तथा भुनेश्वर मन्दिर हैं।

2. जलवायु तथा स्थलाकृति :

जलवायु गर्मियों में 40°-50° सैल्सियस के तापमान के साथ गर्म तथा सर्दियों में 5°-10° डिग्री सैल्सियस के तापमान के साथ ठण्डा होता है शहर का ढलान हाँसी रोड की तरफ है। इस क्षेत्र की भूमि उपजाऊ है। भूमि की सहन क्षमता 1.0 किलो ग्राम प्रति क्यूबिक सेंटीमीटर है। इस शहर के भू-जल की क्षमता हाँसी नहर के साथ-साथ 14 से 41.6 लीटर प्रति सैकिंड हैं और बाकी बचे क्षेत्र की क्षमता 0 से 14 लीटर प्रति सैकिंड है। भूजल की औसतन गहराई 15 मीटर है। शहर में पानी की आपूर्ति ट्यूबलों पर निर्भर है जो कि शहर के भिन्न-भिन्न भागों में स्थित हैं। पीने के पानी की पूर्ति दिन में तीन बार की जाती है तथा शहर में पीने के पानी की कोई कमी नहीं है।

3. क्षेत्रीय स्थापन:

जीन्द शहर की समतल और उपजाऊ भूमि हरियाणा के मध्य में स्थित है यह पटियाला- नरवाना- रोहतक राष्ट्रीय राज्य मार्ग 71 पर भौगोलिक रूप से 29°-19' डिग्री उत्तरी अक्षांश तथा 76°-6' पूर्वी दिशान्तर पर स्थित हैं तथा यह सड़क द्वारा दिल्ली से 121 किलोमीटर की दूरी पर है। यह शहर पंजाब तथा हरियाणा के महत्वपूर्ण दूसरे शहरों जैसे रोहतक, हिसार, टोहाना, कैथल, अम्बाला, चण्डीगढ़, करनाल, असन्ध, पानीपत तथा सोनीपत के साथ सड़कों के जाल से जुड़ा है और जीन्द-पानीपत तथा दिल्ली-फिरोजपुर रेलवे लाईन शहर में से गुजरती है।

4. बुनियादी सुविधाओं की उपलब्धता:

विद्यमान कस्बे को विभिन्न सामाजिक तथा आर्थिक शक्तियों के प्रादुर्भाव ने यहां के भूमि उपयोग को काफी हद तक प्रभावित किया है, शहर पुराने किले के चारों तरफ सधन रूप से बसा हुआ है जो कि शहर के मध्य भाग में स्थित है। नए शहर का विस्तार राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 71 के साथ - साथ दोनों तरफ खूब हुआ है। नए हांसी रोड पर रेलवे उपरगामी पुल के निर्माण से शहर के विस्तार में वृद्धि होगी।

जिला मुख्यालय होने के कारण, शहर में सभी सार्वजनिक उपक्रम जैसे लघु सचिवालय, सरकारी विश्राम गृह, पांच उच्च विद्यालय, सरकारी सामान्य अस्पताल तथा अन्य भवन जो कि मुख्यतया जीन्द- गोहाना मार्ग पर स्थित हैं। सैक्टरों का विकास भी हुआ है। सैक्टर 10 तथा 11 पहले से ही विकसित हैं और रिहायशी तथा वाणिज्यिक विकास के लिए हाल ही में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा 161.75 हैक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया गया है।

(क) उपयोगिताएं:

शहर में दो विद्युत उपकेन्द्र हैं इनमें से एक पटियाला चौक की ओर जाने वाली सड़क पर जिसका क्षेत्रफल लगभग दो एकड़ है तथा दूसरा जीन्द-हांसी रोड पर है जिसका क्षेत्रफल लगभग बारह एकड़ है। यहां पर 3 सिवरेज उपचार प्लांट हैं जो कि जीन्द-गोहाना मार्ग, जीन्द-हांसी मार्ग एवं जीन्द-नरवाना मार्ग पर स्थित हैं। इस शहर में दो दूरभाष केन्द्र हैं जिसमें एक शहरी रेलवे स्टेशन के पास व दूसरा हांसी रोड पर जीन्द रोहतक

रेलवे लाईन के पास स्थित है। एक चलचित्र टॉवर तथा इन्टर नेट सुविधाओं के साथ अनेकों मोबाईल टावर शहर में हैं। शहर के सभी भागों में पानी की लाईन तथा सिवरेज लाईन बिछी हुई है।

(ख) सामाजिक अवसंरचना:

शहर में वर्तमान अवसंरचना वर्तमान जनसंख्या की जरूरत और मांग को पूरा करने के लिए पर्याप्त है। केवल मनोरंजक सुविधाओं की कमी है। शहर में एक क्षेत्रीय केन्द्र (जो कि विध्वविद्यालय, कुरुक्षेत्र के अधीन है।) तीन डिग्री कालेज, पाँच हाई/हायर सैकन्डरी स्कूल तथा दो औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान हैं। यहाँ एक सामान्य हस्पताल और एक पशु हस्पताल है। रानी तालाब के सामने एक बड़ा स्टेडियम है तथा जीन्द सफिदों रोड़ पर सैक्टर-9 में हुड्डा खेल कूद संकुल निर्माधीन है। यहाँ एक सरकारी पर्यटक स्थल है, जिसका नाम बुलबुल है। एक सामुदायिक केन्द्र तथा ग्यारह धर्मशालाएँ स्थित हैं जो कि सामाजिक समुदाय के लिए शहर के दूसरे भागों में फैली हुई हैं।

5. जनसांख्यिकी रूपरेखा:

2011 की जनगणना के अनुसार जीन्द नगर की कुल जनसंख्या 210938 थी दशकीय जनसंख्या तथा इसकी वृद्धि टेबल तालिका नम्बर 2 में दर्शाई गई है।

तालिका - II

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत वृद्धि दर
1951	19449
1961	24216	24.51
1971	38161	57.58
1981	56748	48.71
1991	85315	50.34
2001	136089	59.51
2011	210938	55.00

तालिका II दर्शाती है कि वर्ष 1961-71 के दशक में शहर जनसंख्या वृद्धि सर्वाधिक थी जिस समय शहर में 57.58 प्रतिशत की वृद्धि दर्ज की। इसका मुख्य कारण जीन्द शहर का प्रथम नवम्बर, 1966, को जिला मुख्यालय बन जाना है और बहुत से जिला स्तरीय कार्यालय शहर में स्थापित किये गये हैं।

6. आर्थिक आधार:

शहर का आर्थिक आधार कृषि अधारित है और शहर की अन्य प्रमुख आर्थिक क्रियाएँ नौकरी, व्यापार, तथा वाणिज्य, तथा विनिर्माण है। घरेलु उद्योग शहर के आर्थिक आधार में प्रमुख भूमिका निभाते हैं। एच. एस. आई. आई. डी. सी. ने हांसी रोड़ पर औद्योगिक संपदा स्थापित की है।

7. विद्यमान परिवहन तन्त्र:

शहर रेल और सड़क मार्गों से अच्छी तरह से जुड़ा हुआ है। विद्यमान दिल्ली-फिरोजपुर ब्रॉड गेज रेलवे लाइन पर स्थित होने के कारण लोगों को रेल मार्ग से आने जाने की बेहतर सुविधा उपलब्ध है तथा इससे क्षेत्र का विकास होने में भी सहायता मिली है।

इसके साथ ही राष्ट्रीय राजमार्ग नम्बर 71, राज्य राजमार्ग नम्बर 14, 10, तथा 12 शहर के बीच में से गुजरते हैं। इसलिए, यह स्पष्ट है कि यह शहर आस-पास के क्षेत्रों से राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्गों से जुड़ा हुआ है।

8. नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता:

हाल के दिनों में शहर ने शारीरिक तथा कार्य सम्पादन ढांचे के प्रत्याप्त बदलाव अनुभव किया है। जिसके कारण शहर में विकृत रूप से और बिना योजना के विकास हुआ है। जीन्द शहर के चारों तरफ बड़ा क्षेत्र पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 के अधीन नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया गया।

प्रारूप विकास योजना जीन्द 2021ए0डी0 पहले ही हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या, सी.सी.पी.(एन0सी0आर0)/2005 जे.सी.ए./1929, दिनांक 2 दिसम्बर, 2005 द्वारा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 27 दिसम्बर, 2005 में प्रकाशित है।

9. आयोजना प्रस्तावनाएं:

प्रक्षेपित जनसंख्या :

वर्ष 1901 से 2001 तक एक शताब्दी की औसतन दशकीय विकास दर 34 प्रतिशत थी। 1991 से 2001 के दशक में जीन्द शहर की जनसंख्या 59.5 प्रतिशत बढ़ी। इसका मुख्य कारण शहर में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा रिहायशी तथा वाणिज्यिक सैक्टरों का विकास करना है। यदि यह माना जाये कि जनसंख्या इसी वृद्धि दर से बढ़ती रही तो 2031 तक शहरी जनसंख्या 5.17 लाख होगी। इसलिए भूमि अवसंरचना की मांग व यातायात इत्यादी की योजना 5.17 लाख जनसंख्या के लिए बनाई गई है प्रक्षिप्त जनसंख्या नीचे लिखे अनुसार होगी

प्रक्षिप्त जनसंख्या नीचे लिखे अनुसार होगी:

वर्ष	जनसंख्या	वृद्धि दर (प्रतिशत)
2021	3,26,954	55.00
2031	5,16,587 (माना 5.17लाख)	58.00

जैसा कि ऊपर उल्लेख किया है कि 5.17 लाख जनसंख्या के लिए 2031 ए.डी. तक का प्रारूप विकास योजना तैयार की गई है। कुल भूमि 3865 हैक्टेयर में से 486 हैक्टेयर क्षेत्र वर्तमान शहर में आता है। 2319 हैक्टेयर भूमि बढ़ी हुई नगरपालिका सीमा के अन्दर है तथा लगभग 1060 हैक्टेयर भूमि नियन्त्रित क्षेत्र के अन्दर आती है। शहर का प्रस्तावित घनत्व कुल 134 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है जबकि शहर का रियाहशी सैक्टर घनत्व 120/300 व्यक्ति प्रति एकड़/हैक्टेयर है। सभी प्रस्तावित भूमि उपयोग हवा की दिशाओं के अनुरूप जो कि उत्तर-पश्चिम से दक्षिण-पूर्व में है के अनुसार चिन्हित किये गये हैं। इस योजना में प्रस्तावित मुख्य भूमि उपयोगों का विवरण विस्तृत रूप से नीचे दिया गया है :

वर्तमान योजना में प्रस्तावित किए गए भूमि उपयोग इस प्रकार है:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगरपालिका सीमा के भीतर का क्षेत्र	नियन्त्रित क्षेत्र के अंदर का क्षेत्र	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र का प्रतिशत
-------------	------------	-----------------------------------	---------------------------------------	----------------------------	------------------------

		(हैक्टेयर में)	(हैक्टेयर में)		
1.	रिहायशी	1381	364	1745	45.14
2.	वाणिज्यिक	113	96	209	05.40
3.	औद्योगिक	304	148	452	11.70
4.	परिवहन तथा संचार	314	169	483	12.50
5.	जन उपयोगिताएं	61	40	101	02.61
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग	243	67	310	08.10
7.	उद्यान तथा खुले स्थान	389	176	565	14.61
	कुल	2805	1060	3865	100.00

10. योजना की अवधारणा:

शहर के विकास के लिए दिल्ली-फिरोजपुर रेलवे लाईन तथा जीन्द-पानीपत रेलवे लाईन मुख्य अवरोधक है। हाँसी नहर शहर के दो हिस्सों में काटती है। परिणाम स्वरूप दो प्रमुख शहरी केन्द्र बनाती है। पहला केन्द्र पुराना शहर के साथ जब कि दूसरा केन्द्र पटियाला चौक जो रेलवे जंक्शन के साथ है।

शहर के विकास का रुझान शहर के पूर्वी तरफ है जैसा कि लघू सचिवालय शहरी सम्पदा, पुलिस लाईन, जेल तथा सामान्य हस्पताल प्रमुखता पूर्वी तरफ ही विकसित हैं। एक मिल्क प्लान्ट जीन्द हांसी रोड पर तथा एक शुगर मिल जीन्द-नरवाना रोड पर पहले से ही स्थापित है। इसके अलावा यहां पर लघु इकाइयां रोहतक सड़क, भिवानी सड़क तथा हाँसी सड़क पर स्थापित है।

वाणिज्य क्रियाकलाप राष्ट्रीय/राज्य सड़कों के साथ-साथ पुराने शहर में तंग बाजार के रूप में मौजूद है। यहाँ यह भी उल्लेख करना युक्तिसंगत है कि योजनाबद्ध जिला वाणिज्यिक केन्द्र गोहाना रोड पर लघु सचिवालय के सामने सैक्टर 10 में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित किया जा रहा है।

वर्तमान में शहरीकरण सीमा में 9 गांव आते हैं और इसकी शहरीकरण सीमा बढ़ने के कारण कुछ गांव और जुड़ जाएंगे। शताब्दियों से यहां के ग्रामवासियों को जीवनयापन का अलग तरीका था जो कि अब शहरी वातावरण में तबदील हो रहा है यहां के ग्रामों को आधुनिक सुविधाएँ मिलेगी तथा इसके परम्परागत सांस्कृतिक तरीकों की भी पुर्ति होगी। गांव का विकास पूरे शहर की विकास योजना का एक हिस्सा होगा। इसके चारों तरफ शैक्षिक स्वास्थ्य तथा मनोरंजन की सुविधाएँ उपलब्ध होगी तथा यहाँ के ग्रामवासियों के लिए काम करने का स्थान भी विकसित होगा।

11. भूमि उपयोगों का विवरण:

1. रिहायशी

लगभग 1745 हैक्टेयर का क्षेत्र रिहायशी और अन्य क्रियाकलापों के लिए प्रस्तावित किया गया है और इसमें से 1381 हैक्टेयर नगर पालिका सीमा में आता है तथा शेष बचा हुआ 364 हैक्टेयर का क्षेत्र नियन्त्रित क्षेत्र में आता है। शहर के चारों ओर अपने आप में सम्पूर्ण सैक्टरों द्वारा घर तथा कार्य की सम्बन्धता में यात्रा की दूरी कम से कम हो, इसका प्रयास किया गया है। कुल 27 सैक्टर है जिसमें से 25 रिहायशी सैक्टर है जिनके नाम 1 भाग, 2 भाग, 3 भाग, 4 भाग, 5 भाग, 6 भाग, 7, 7(ए), भाग 8, 9, 10 भाग, 11, 12, 14 भाग, 15 भाग, 16 भाग, 17, 18, 19 भाग, 20 भाग, 21 भाग, 22, 23 भाग तथा 25 भाग व 26 है। में शहर का घनत्व 134 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर है। रिहायशी सैक्टर घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर प्रस्तावित किया गया है।

सरकार ने अपने आदेश दिनांक 26.08.2009 द्वारा सघनता का बढ़ाने के लिए विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधानों को समायोजित करने बारे अनुमोदित किया गया है:-

- पहले से नियोजित/विकसित रिहायशी सैक्टरों में आवश्यक सुविधाओं के लिए अतिरिक्त क्षेत्र का प्रावधान करना होगा।
- रिहायशी कालोनी/सैक्टर में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी।
- रिहायशी-कालोनी/कालोनी को इस प्रकार से नियोजित किया जाएगा कि जिससे पार्क तथा खुले स्थानों का क्षेत्रफल कम से कम 2.5 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति अनुसार हो।

2. वाणिज्यिक:

यहां पर (पुरानी और नई) दो अनाज मंडीयां हैं। पुरानी अनाज मंडी (5 हैक्टेयर) पुराने शहर में स्थित है जबकि नई अनाज मण्डी जिसका क्षेत्र 24 हैक्टेयर है यह रोहतक रोड पर सैक्टर-25 में है। समान रूप से नई सब्जी मण्डी जिसका क्षेत्र 4 हैक्टेयर है सैक्टर-6 में पुरानी सब्जी मण्डी के पास विकसित की गई है और 8 हैक्टेयर का क्षेत्र सब्जी मंडी के लिए रोहतक रोड पर प्रस्तावित किया गया है। 15 हैक्टेयर का क्षेत्रफल आटो मार्केट के लिए सैक्टर-3 में नरवाना सड़क पर और 40 हैक्टेयर रोहतक रोड पर भविष्य की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए किया गया है। 24 हैक्टेयर का क्षेत्र कैथल रोड पर सैक्टर-3 में थोक वाणिज्य क्रियाकलापों के लिए प्रस्तावित किया गया है। 12 हैक्टेयर का क्षेत्र जिला वाणिज्य केन्द्र के लिए सैक्टर-10 में गोहाना रोड पर विकसित किया गया है। 14 हैक्टेयर का क्षेत्र खुदरा व्यापार के लिए टाउन पार्क के पास सैक्टर-16 में प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 5 ए में लगभग 51 हैक्टेयर वाणिज्यिक स्थल के लिए सुरक्षित किया गया है सैक्टर 21 में वर्जित पट्टी के रूप में 4 हैक्टेयर क्षेत्र का वाणिज्य प्रयोग के लिए प्रस्तावना की गई है। गोहाना सड़क पर सैक्टर 14 व सैक्टर 20 में वाणिज्यिक प्रस्तावना की गई है। इस प्रकार कुल 209 हैक्टेयर क्षेत्रफल वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए प्रस्तावित किया गया है।

3. औद्योगिक :

शहर की वर्ष 2001 की जनसंख्या ढांचे के अनुसार प्रमुख भाग खेती बाड़ी पर आधारित है। उद्योग विभाग द्वारा किये गये सर्वे अनुसार यहां पर 650 उद्योग हैं, जिसमें से 340 उद्योग कृषि पर आधारित है जो कि 1950 श्रमिकों को रोजगार दे रहे हैं। यहां पर 9 बड़े तथा मध्यम पैमाने के उद्योग हैं जो 2650 श्रमिकों को रोजगार दे रहे हैं तथा 9 बड़ी तथा मध्यम पैमाने की औद्योगिक इकाइयां बन्द पड़ी हैं। इनकी असफलता का मुख्य कारण श्रमिकों तथा बिजली की कमी है।

उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए यह मानते हुए कि 2031 ए.डी. तक कुल जनसंख्या का 35 प्रतिशत इन श्रमिकों की संख्या 1,95,300 होगी। कृषि तथा प्रथम खण्ड में मशीनीकरण के कारण यह अनुपात 2031 में 45 प्रतिशत तक घट जाएगा जो कि 1991 में 72 प्रतिशत था। यह मानते हुए कि 20 प्रतिशत श्रमिक औद्योगिक तथा उत्पादकीय इकाइयों में होंगे तथा श्रमिकों की संख्या 61240 होगी। यह मानते हुए कि औद्योगिक घनत्व 100 से 120 श्रमिक प्रति हैक्टेयर होगी। यहां पर मुख्यतया लघु तथा छोटी इकाइयां सैक्टर-23 भाग 24 और 25 भाग में हैं जो कि औद्योगिक

सैक्टर बनाती है लगभग 121 हैक्टेयर का क्षेत्र लघु तथा विस्तृत औद्योगिक इकाइयों के लिए सैक्टर-23 में हांसी रोड पर प्रस्तावित किया गया है । लगभग 20 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर-25 में रोहतक रोड पर गैस बोटलिंग प्लान्ट के रूप में विकसित है । लगभग 192 हैक्टेयर का क्षेत्र लघु तथा सर्विस इकाइयों के लिए सैक्टर-24 में रोहतक रोड पर प्रस्तावित किया गया है । 452 हैक्टेयर भूमि औद्योगिक क्षेत्रफल के लिए प्रस्तावित की गई है ।

4. यातायात तथा संचार जोन:

रेलवे जंक्शन, रेलवे कालोनी, बस स्टैण्ड विद्यमान सड़कों की विद्यमान अवसरचना की वर्तमान भूमि उपयोग में समंजन किया गया है । 42 हैक्टेयर का क्षेत्र यातायात तथा संचार जोन के लिए जो वर्तमान रेलवे स्टेशन के पास सैक्टर 2 व 23 के पास प्रस्तावित किया गया है । नये बस स्टैण्ड के लिए सैक्टर-11 में पैरिफेरियल रोड पर 16 हैक्टेयर की भूमि गांव पिंडारी के विपरीत दिशा में प्रस्तावना रखी गई है । इस जोन के अन्तर कुल 483 हैक्टेयर भूमि की प्रस्तावना रखी गई है जिसमें पैरिफेरियल रोड, सैक्टर रोड तथा विद्यमान नेटवर्क दिशा भी शामिल है । शहरी क्षेत्र सीमा की प्रस्तावना नये बाईपास तक जो भवन एवं मार्ग शाखा विभाग द्वारा 60 मीटर चौड़ा रोड तथा दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी के साथ तैयार किया जा रहा है, तक बढ़ाई गई है गोहाना सड़क पर रेलवे क्रॉसिंग के लिए फलाई ओवर की प्रस्तावना की गई है । जिसमें प्लान में दर्शाये गई सड़कों की चौड़ाई नीचे दिये अनुसार है ।

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	आरक्षित भूमि
1.	वी-1	पैरिफेरल सड़क 60 मीटर (दोनों ओर 60 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित)
2.	वी-1 (ए)	विद्यमान सड़क की चौड़ाई
3.	वी-3	45 मीटर चौड़ी सड़क

5. जन उपयोगितायें :-

जनउपयोगितायें के लिए 101 हैक्टेयर का क्षेत्र चिन्हित किया गया है । इसमें से 20 हैक्टेयर का क्षेत्र शहरी क्षेत्र सीमा से बाहर नरवाना रोड के पास जलघर हेतु प्रस्तावित किया गया है तथा 20 हैक्टेयर का क्षेत्र भिवानी रोड पर रजबाहा नं० 7 के साथ डिस्पोजल हेतु प्रस्तावित किया गया है । 24 हैक्टेयर भूमि दो विद्युत केन्द्रों के लिए क्रमशः सैक्टर-15 और सैक्टर-23 में आरक्षित की गई है । भविष्य की जरूरत को ध्यान में रखते हुए लगभग 16 हैक्टेयर का क्षेत्र कचरा डालने हेतु शहरी क्षेत्र सीमा से लगभग 2 किलोमीटर दूर पर प्रस्तावित किया गया है । 18 हैक्टेयर का क्षेत्र हुड्डा जलघर हेतु हांसी नहर के पास सैक्टर-5 में प्रस्तावित किया गया है । लगभग 43 हैक्टेयर कैनाल बेस जलघर के लिए जीन्द-हांसी ब्रांच नहर के साथ रेवन्यू स्टेट गांव अमरहेड़ी व जीन्द में प्रस्तावना रखी गई है । 6 हैक्टेयर भूमि रोहतक-गोहाना बाईपास पर रेवन्यू स्टेट अशरफगढ़ में सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के लिए प्रस्तावना की गई है, लगभग 4 हैक्टेयर भूमि रेवन्यू स्टेट बिशनपुरा में बिशनपुरा से घिमाना सड़क पर सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के लिए प्रस्तावना की गई है इसके अतिरिक्त 4 हैक्टेयर भूमि सैक्टर 21 में पैरिफेरियल सड़क पर सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के लिए प्रस्तावना की गई है । लगभग 10 हैक्टेयर भूमि जीन्द गोहाना सड़क पर एक और सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट के लिए प्रस्तावना की गई है जहां तक जल स्रोत और आवश्यकता का सम्बन्ध है अनुमोदित जनसंख्या का 70 प्रतिशत नहरी पानी से तथा 30 प्रतिशत भूमिगत जल से पीने के पानी की व्यवस्था की गई है ।

रोहतक रोड पर एक 220 के.वी. सब स्टेशन (5.6 हैक्टेयर) तथा 132 के.वी सब स्टेशन के लिए (2.42 हैक्टेयर) हांसी रोड पर तथा 33 के.वी. सब स्टेशन के लिए (1.2 हैक्टेयर) गोहाना रोड प्रारूप विकास प्लान में प्रस्तावना रखी गई है ।

6. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक प्रयोग:

310 हैक्टेयर का क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक क्रियाकलापों के लिए सैक्टर-1 भाग, 4 भाग, 9 ए, 10 तथा 13 में आरक्षित है । सामान्य हस्पताल, सिविल स्टेशन, पुलिस लाईन व जेल सैक्टर-13 में आते हैं और बस अड्डा, पंचायत भवन, सरकारी कालेज तथा सैनिक विश्राम गृह सैक्टर-10 में पड़ते हैं । सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक प्रयोग हेतु 37 हैक्टेयर का क्षेत्र नरवाना रोड पर सैक्टर-1 में तथा 12 हैक्टेयर का क्षेत्र गोहाना रोड पर सैक्टर-10 में विकसित किया गया है ।

101 हैक्टेयर का क्षेत्र सार्वजनिक प्रशासन और जेल इत्यादि के लिए सैक्टर-13 में प्रस्तावित है । 12 हैक्टेयर का क्षेत्र सफीदों रोड पर इंजीनियरिंग कालेज हेतु आरक्षित किया गया है । 64.5 हैक्टेयर की पाकेट पैरिफेरियल सड़क के नजदीक सैक्टर-24 में (सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक प्रयोग के लिए) चिन्हित की गई है और कुरुक्षेत्र यूनिवर्सिटी द्वारा एक क्षेत्रीय केन्द्र पहले से ही स्थापित किया जा रहा है । दूसरा 10 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर-9 के दूसरी ओर पैरिफेरियल सड़क के साथ इसी उद्देश्य के लिए आरक्षित है ।

7. खुले क्षेत्र:

565 हैक्टेयर का क्षेत्र पैरिफेरियल सड़क के साथ हरित पट्टी के लिए प्रस्तावित है इसमें पार्क, खेल के मैदान, शमशान घाट तथा पैरिफैरी सड़क के साथ तथा अनुसूचित सड़कों के साथ हरित पट्टी जैसा कि प्लान में दर्शाया गया है । टाऊन पार्क हेतु 16 हैक्टेयर का क्षेत्र सैक्टर-16 में प्रस्तावित किया गया है जो पैरिफैरी सड़क के साथ लगता है । विद्यमान शहर में रेलवे स्टेशन के पास 4 हैक्टेयर के क्षेत्र में पार्क विकसित किया गया है तथा एक पार्क और स्टेडियम जिसका क्षेत्र 3 हैक्टेयर है । विद्यमान शहर में रानी तालाब के पास विकसित किया गया है । 18 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्र सैक्टर - 15 में मनोरंजक सुविधाओं के लिए विकसित किया गया है । 10 हैक्टेयर भूमि का क्षेत्र एक पार्क जयन्ति देवी मन्दिर के पीछे सैक्टर-6 में प्रस्तावित किया गया है । विद्यमान शहर में हांसी नहर के पास शमशान घाट के लिए 2 हैक्टेयर का क्षेत्र विकसित किया गया है शमशान भूमि के लिए 6 हैक्टेयर का क्षेत्र गांवनिर्जन में चिन्हित किया गया है ।

8. कृषि जोन

4307 हैक्टेयर क्षेत्र कृषि जोन के लिए आरक्षित किया गया है । बीरबारा बन जिसका लगभग 526 हैक्टेयर क्षेत्र को जंगलात के लिए सुरक्षित है । इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन निर्माण एवं विकास नहीं रुकेगा जैसा कि आबादी के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत है और देहाती क्षेत्र के संवारण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और संबंध सुविधाओं के लिए किया जाएगा ।

जोनिंग विनियम :

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग 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 बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैक्टर योजना में दर्शाए गये ब्योरे अनुसार

होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर के लिए योजना का विकास और उचित नियंत्रण लागू करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाएँ तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख

जीन्द के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों में उपयोग तथा विकास योजना ड्राईंग संख्या: डी.टी.पी. (जे) 1215/2009, दिनांक 18 जून, 2013.

1. सामान्य

- नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों की अंतिम विकास योजना के जोनिंग भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को जीन्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जाएगा।
- ये विनियम प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों को अवष्यकताओं के अतिरिक्त होंगे।

II-परिभाषाएं

इन विनियमों में :-

- “अनुमोदित” से अभिप्राय है नियमों के अधीन अनुमोदित;
- “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- “भवन नियमों” से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-टप्प में निहित नियम;
- “साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क” से अभिप्राय हैं, वह क्षेत्र जो अन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी;
- “साईबर सिटी” से अभिप्राय हैं, परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढांचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पहुंच साफ्टवेयर कम्पनियां/सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी;
- “ड्राईंग” से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या — डी.टी.पी.(जे) 1215/2009, दिनांक 18 जून-2013.
- “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 ;
- “फर्श क्षेत्र अनुपात (फ0क्ष0अनु0)” से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपातम;
- “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—

(प) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;

(पप) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग;

टिप्पणी:

- (1) फार्म गृह का निर्माण “कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था” संबंधी खण्ड ग्प के अन्तर्गत दिये गये निर्बन्धनो से शासित होगा
- (2) फार्म शैड, “भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों” संबंधी खंड XIX में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे;
- (ज) “वर्ग आवास” से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैट के रूप में डिजाईन किये गये भवन या अनुशंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामुदायिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों ;
- (ट) “हरित पट्टी” से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाये गये सैक्टर/मुख्य सड़क के साथ-साथ भूमि की पट्टियां जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने अथवा आवष्यक सेवाएं उपलब्ध कराने हेतु होंगी;
- (ठ) “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;
- (ड) “सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई” से अभिप्राय है हरियाणा सरकार, सूचना प्रौद्योगिकी नीति 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित किया जाये;
- (ढ) “पुस्तवान या टांड” से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (ण) “हल्के उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप या गन्ध धूल, मलनिस्त्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों ;
- (त) “स्थानीय सेवा उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोंड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनके द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता है ;
- (थ) “अटारी” से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई ढलुआ छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;
- (द) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे वर्णित नियन्त्रित क्षेत्रों की अधिसूचनाओं की हरियाणा राजपत्र में प्रकाशन की तिथि

क्रम संख्या	नियन्त्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
-------------	---	---------------

1	हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या 100-VII / डी.पी. 68/73 दिनांक 5.1.1968 द्वारा अधिसूचित तथा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 23 जनवरी 1968 को प्रकाशित नियंत्रित क्षेत्र।	23 जनवरी, 1968
2	हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या 12789-वी.डी.पी./71/5666 दिनांक 17 दिसम्बर, 1971 द्वारा अधिसूचित तथा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 28 दिसम्बर, 1971 को प्रकाशित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।(भाग i तथा ii)	28 दिसम्बर, 1971
3	हरियाणा सरकार, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.-जे.सी.ए.3/197/466, दिनांक 29 मई, 1997 द्वारा अधिसूचित तथा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 1 जुलाई, 1997 को प्रकाशित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	प्रथम जुलाई, 1997
4	अतिरिक्त नियंत्रित, क्षेत्र-अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर)/जीन्द/एसीए-IV /2010/2152 दिनांक 31.05.2010 प्रकाशित दिनांक प्रथम जून, 2010.	प्रथम जून, 2010

- (घ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, "हल्के उद्योग" तथा "स्थानीय सेवा उद्योग" के अतिरिक्त सभी उद्योग और जो खतरनाक गन्ध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों ;
- (न) "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 ऊँचाई हो ;
- (प) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अनुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो ;
- (फ) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआँ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्त्व शामिल हों ;
- (ब) "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 ;
- (भ) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 ;
- (म) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो ;
- (य) "सैक्टर सघनता और "कॉलोनी सघनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या ;
- (य क) "सैक्टर क्षेत्र" अथवा "कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जैसा कि ड्राईंग पर दर्शाया गया है ;

व्याख्या:

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय होगा, ड्राईंग में दर्शाया गया सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र या कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित विन्यास योजना पर दर्शाया गया सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र, जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं हैं।
- (2) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़को, खुले स्थानों, विद्यालयों, जन 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।
- (3) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजन के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा। तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति प्रति भवन प्लॉट की दर से या जैसा कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है पर होगा। तथापि दुकान सम आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी।
- (य ख) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात ;
- (य ग) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो ;
- (य घ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा अधिकतम चार फुट ऊँची चारदीवारी बनाना जिसके ऊपर अधिकतम तीन फुट ऊँची बाड़ हो, जल नलके आदि ;
- (य ड) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है तथा ;
- (य च) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) में दिया गया है।

III- मुख्य भूमि उपयोग अंचल

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिताएं अंचल

- (vi) सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल

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

IV सैक्टरों में विभाजन :-

उपर्युक्त अंचल विनियमन III में क्रम सख्या (i) से (vii) तथा (ix) पर वर्णित भूमि उपयोग जो भवन परियोजनार्थ भूमि उपयोग है उन्हें दशांश अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है। प्रत्येक सैक्टर के ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग सम्बन्धी ब्यौरे :-

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

VI विकास के लिए अपूर्ण विकसित सैक्टर :-

विभिन्न सैक्टरों में भवन प्रयोजनों संबंधित भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा आर्थिक विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल वितरण जलमल विकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएं, इन सैक्टरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप में उपलब्ध नहीं हो जाती है।

VII केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किए जाने वाले सैक्टर :

- (1) वाणिज्यिक उपयोग के लिए आरक्षित सैक्टरों के विकास के लिए सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास योजना के अनुसार सैक्टर क्षेत्र की 10 प्रतिशत सीमा तक निजी विकास कर्ता, उपक्रम को विकसित करना अनुमत होगा। शेष 90 प्रतिशत क्षेत्र का विकास पूर्णतया सरकार अथवा सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण द्वारा किया जाएगा।
- (2) उपर्युक्त खण्ड (1) के उपबंध के होते हुए भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त वर्णित एजेन्सियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-

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

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	वी-1 सूचित मुख्य सड़क	60 मीटर चौड़ाई (दोनों तरफ 60 मीटर हरित पट्टी)
(ii)	वी-1 ए सूचित मुख्य सड़क	योजना में दर्शाई गई वर्तमान चौड़ाई
(iii)	वी-3 सूचित मुख्य सड़क	45 मीटर चौड़ाई

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा अनुरेखण सैक्टर योजना के अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा गैरसरकारी उपनिवेशकों द्वारा विकसित किए जाने वाले सैक्टर/कालोनी के लिए तैयार योजनाओं को अनुमोदित करते समय मुख्य सड़कों तथा निकटवर्ती हरित पट्टी यदि कोई हो के अधीन पड़ने वाले क्षेत्र को केवल 50 प्रतिशत का लाभ प्लाटिड/वर्ग आवास कालोनी के प्लाटएबल/आछादित क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जाएगा। लेकिन सैक्टर योजना में शुद्ध योजनागत क्षेत्र में शामिल सड़कों की स्थिति में पूर्ण फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ दिया जायेगा। वाणिज्यिक कालोनी तथा सूचना प्रौद्योगिकी पार्क /साईबर सिटी की स्थिति में कुल क्षेत्र के 10 प्रतिशत फर्श अनुपात का लाभ या हरित पट्टी तथा सैक्टर रोड में आने वाले क्षेत्र इसमें से जो भी कम हो, दिया जाएगा।

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

- (1) विकास योजना में अनुरूप अंचल से भिन्न अंचल में दिखाई गई विद्यमान परियोजनाओं के सम्बन्ध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए 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 बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जायेगा
 - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करता है।
 - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) भूमि उपयोग अनुमति के वैध परिवर्तन वाली परियोजना तथा विकास योजना में अनुरूप-उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में स्थित परियोजनाओं के सम्बन्ध में, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते की सम्बद्ध भवन का स्वामी :-
 - (क) उस स्थल को निदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जाए
 - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए सन्तोषजनक व्यवस्था करता है।

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 जाएगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जाएगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, 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 जाएगी।
- (3) खण्ड IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जाएगी।

(4) खण्ड IX (1) के अन्तर्गत समयावधि उपरांत अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना तथा आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-

विनियम IX में दिये गये 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 से दिखाये गए व्यौरे के अनुसार न हो।

XII अनुमोदित अभिन्यास या जोनिंग योजना का भाग बनने वाले अलग-अलग स्थल:-

प्लॉट पर भवन के निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक कि

- प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो जिसके लिए जोनिंग विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट प्रदान की गई हो या तथा
- निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

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

- विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार नीचे दिये अनुसार होंगे।
 - रिहायशी प्लॉट 50 वर्गमीटर
 - सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट 35 वर्गमीटर
 - दुकान एवं रिहायशी प्लॉट 100 वर्गमीटर
 - शॉपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो। 20 वर्गमीटर
 - स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट 100 वर्गमीटर
 - हल्के उद्योग प्लॉट 250 वर्गमीटर
 - मध्यम उद्योग प्लॉट 8000 वर्गमीटर
- वर्ग आवास स्कीम के अधीन न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा यदि यह लाईसैन्स प्राप्त प्लॉटिड कालोनी का भाग रूप है और यदि यह स्वतन्त्र रूप से विकसित किया जाता है तथापि वर्ग आवास स्कीम यदि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी संस्था द्वारा चालू की जाती है तो वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट होगा। प्लॉटिड आवासीय कालोनी के लिए न्यूनतम क्षेत्र 25 एकड़ होगा।
- वाणिज्यिक कालोनी के लिए न्यूनतम क्षेत्र 4000 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्र 8000 वर्ग मीटर होगा।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र/ऊँचाई और आयतन:-

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लॉट पर बनाए जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊँचाई नियमों के अध्याय टप्प में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम टप्प में अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तु कला नियन्त्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात नीचे दिए अनुसार होगा:-

क्रम संख्या	उपयोगिता की किस्म	भूमितल मन्जिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	1.75
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	1.50
3	वाणिज्यिक	सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल के जोनिंग प्लान में विनिर्दिष्ट निर्बन्धनों तथा शर्तों के अनुसार	
4	भांडागार	60 प्रतिशत	0.75

टिप्पण:- 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 तथा भुजा की ओर भवन पंक्ति:-

यह पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965 के नियम 51, 52, तथा 53 के अनुसार उपबन्धित होंगी।

XVI वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण:-

प्रत्येक भवन पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम 1965 के नियम 50 के अधीन तैयार किए गए वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण के अनुसार होगा,

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्न लिखित हेतु ढील दे सकती है:-

- भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्त कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्त कि:-
 - वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो।
 - सरकार को संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक आबंटन के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती।
 - 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 निदेशन द्वारा इस निमित्त मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या :- विनियम में 'क्रय' (खरीद) शब्द का अर्थ पूर्व स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा न कि पट्टाकर्ता हक, जैसे कि क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 के तहत रक्षा सस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

XVIII. सघनता : प्रत्येक आवासीय सैक्टर इसके लिए ड्राईंग में दर्शायी तथा निर्धारित, सैक्टर सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की विहीत सघनता में किसी भी ओर अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

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

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति केवल भूमि के उन वास्तविक स्वामियों को ही दी जायेगी जिनके पास शहर में कोई आवास नहीं है। कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस की अनुमति का मुख्य उद्देश्य उन कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है जो बहुत छोटे कृषि भूमि के स्वामी हैं और अपने कृषि फार्म में रहते हुए अपनी आजीविका चला सकें। इस सन्दर्भ में आबादी देह के बाहर कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस 2 एकड़ या इससे अधिक वाली भूमि पर निम्न प्रकार से अनुमत होंगे:-

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) निर्मित क्षेत्र	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 प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	जैसा कि 375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
	4 एकड़ तक तथा अधिक	जैसा कि 500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	—सम—
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर, एक मंजिल

(iii) दूरी:

कृषि भूमि के किनारे से सब तरफ कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबंध 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 या एक्सप्रेसवे है। | 100 मीटर |
| (ख) | जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा कि 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) निम्नतल

अधिकतम भूतल आच्छदन सीमा तक निम्नतल के लिए अनुमति दी जायेगी, किन्तु निम्नतल 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 प्रतिबंधों और विकास योजना की अंचल विनियम भाग - II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबंधों के अन्तर्गत दी जायेगी।

(vii) सेवाये-जल आपूर्ति तथा जल निकास :-

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली 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 में प्रावधान अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में प्रावधान अनुसार होगी:

(viii) स्वामि द्वारा फार्म हाउस की मुख्य आवासीय इकाई एवं अनुषंगी भवन के इर्द-गिर्द चार दिवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष भाग के इर्द-गिर्द कंटली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) कन्द्रीय भूजल मण्डल द्वारा अत्यधिक शोषित एवं सकंटमय घोषित क्षेत्र के अलावा बाकी के क्षेत्रों में फार्म हाउस हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति मान्य होगी।

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

XX सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां एवं साईबर पार्क / सिटी के लिए उपबन्ध:-

- (i) अवस्थिति:-

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।
(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में न्यूनतम 60 मीटर आर. ओ. डब्ल्यू. सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही ईकाइयां अनुज्ञात नहीं होंगी।
(ग) साईबर सिटी – ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चित किया जायेगा।

(ii) आकार

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

(iii) विविध

I पार्किंग

- (क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों तथा साईबर सिटी में प्रति 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलेंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेगी।
(ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए चार स्तरीय तल वांछित पार्किंग हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा

II अन्य क्रियाकलाप

- (क) आनुशांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बंधन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।
(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा।
(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लॉटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।
(घ) साईबर सिटी यदि कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय – समय पर आवश्यक समझे।

XXI संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर संचार टावर स्थापित करने के लिए दिनांक 13 जनवरी, 2012 की नीति जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जायेगी।

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 1893 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र के अंतर्गत आता है तथा अतः इसे उच्च आपदा क्षेत्र माना गया है। इसके मध्य नजर समग्र नवशहरी विकास धटना की सम्भावना vii की तीव्रता से आने वाले भूकम्प के विरुद्ध सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवन तथा सवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय मुकाबला करने के लिए उन्नत किया जाएगा।

XXIII 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 समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क भूमि उपयोग का वर्गीकरण

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

400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़के, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	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 संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है।
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	540		गैस संस्थाना और गैस कार्य
	550		ठोस कूड़ा प्रबन्धन
600		सार्वजनिक और अर्ध सरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जैसे, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीडा, मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील/ जल पुनर्भरण क्षेत्र
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सिरियां
	830		प्रधान फल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग

परिशिष्ट ख

I	रिहायशी अंचल	
(i)	आवासीय	
(ii)	सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन	
(iii)	जन उपयोगिता भवन	
(iv)	शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय जहाँ आवश्यक हो	निदेशक द्वारा सैक्टर/ कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों तथा नगर की जरूरतों के अनुसार तथा सरकार द्वारा निर्धारित नीति/मानदण्डों के अनुसार।
(v)	स्वास्थ्य संस्थायें	
(vi)	सिनेमा	
(vii)	वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय	
(viii)	परचून की दुकाने और रैस्तरां	
(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(x)	पेट्रोल पम्प	
(xi)	बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड	

	(xii)	नर्सरिया और हरित ग्रह	
	(xiii)	रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी – छोटी जरूरतें	
	(xiv)	सितारा होटल	
	(xv)	क्लब/सामुदायिक केन्द्र	
	(xvi)	संचार टावर	
	(xvii)	अतिथि /आवास गृह	
	(xviii)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले	
II	वाणिज्यिक अंचल		
	(i)	परचून व्यापार	
	(ii)	थोक व्यापार	
	(iii)	भांडागार और भंडारण	
	(iv)	वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक	
	(v)	रैस्तरा तथा परिगमन आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।	जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियो की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति/मापदंडों के अनुसार।
	(vi)	सिनेमा, होटल, मोटल तथा अन्य स्थान तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकटठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि	
	(vii)	व्यावसायिक संस्थापनायें	
	(viii)	प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास	
	(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
	(x)	जन उपयोगिता भवन	
	(xi)	पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	
	(xii)	माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड	
	(xiii)	वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड	
	(xiv)	नगर पार्क	
	(xv)	संचार टावर	
	(xvi)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें	
III	औद्योगिक अंचल		
	(i)	हल्के उद्योग	सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर।
	(ii)	मध्यम उद्योग	
	(iii)	अहितकार और खतरनाक उद्योग	
	(iv)	भारी उद्योग	
	(v)	सर्विस उद्योग	
	(vi)	भांडारण और भंडारण	
	(vii)	पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र	
	(viii)	ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड	
	(ix)	जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरेन्ट, दो/ तीन /पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनकी अधिकतम सीमा 3 प्रतिशत तक है विवरणनिम्न प्रकार है।	

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	0.50	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टरैन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	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 योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सैक्टर विभाजित सड़क जिसपर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

	(x)	पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज					
	(xi)	निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पैट्रोलियम गैस गोदाम					
	(xii)	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां					
	(xiii)	स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल औषधालय नर्सिंग होम, क्लीनिक:					
क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

	(xiv)	औद्योगिक बस्ती जिसका न्यूनतम क्षेत्र 25 एकड़ हो जिसके क्षेत्र का प्रयोग निम्न प्रकार से होगा।		
क्रम संख्या	भूमि उपयोग		बस्ती के कुल क्षेत्रफल का अनुपात	
1	औद्योगिक	51	65	
2	रिहायशी	10		
3	वाणिज्यिक	4		
4	सार्वजनिक भवन तथा जन उपयोगिताएं	10	35	
5	सड़क / खुले क्षेत्र	25		
	कुल	100		
	(xv)	संचार टावर		
	(xvi)	तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि		
	(xvii)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें।		

IV

परिवहन तथा संचार अंचल

- रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्क क्षेत्र
- हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- तार घर और टेलीफोन कार्यालय
- प्रसारण केन्द्र
- दूरदर्शन केन्द्र
- अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरियां
- पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिकशा स्टैंड

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

V

जन उपयोगिताएं

- जल वितरण, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है।
- जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल है।
- इलेक्ट्रिक पावर प्लाट तथा सब स्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है।
- गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

VI

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएं जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस जो कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हो।
- रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	0.50
2	रेस्टोरेन्ट	1000	2000	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50

	वर्गमीटर	वर्गमीटर				
(vii)	संचार टावर					
(viii)	कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो।					
VII	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 पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति शैल्टर					
(v)	अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईने, संचार लाईने, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईने, ड्रेनेज लाईने					
(vi)	जल निकाय, झील और जल पुर्नभरण					
(vii)	संचार टावर					
(viii)	सरकार की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग।					
VIII	बिल्कुल निषिद्ध उपयोग					
	उचित लाईसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण					
IX	कृषि अंचल					
(i)	कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन					
(ii)	आबादी देह में गांव घर					
(iii)	अंचल विनियम गप् में निर्धारित प्रतिबन्धों के अध्ययीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस					
(iv)	वन रोपण विकास तथा आमोद-प्रमोद के लिए उसका कोई भाग					
(v)	आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य द्वारा अनुमोदित परियोजना हो।					
(vi)	दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैसच्यूरीकरण 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, वन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप					
(xiii)	टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईने और खम्भे					
(xiv)	नियम के अधीन रहते हुये तथा अनुमोदित सीलों पर खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे पत्थर खादाने और क्रेशिंग शामिल है।					
(xv)	शमशान और कब्रिस्तान					
(xvi)	पेट्रोल पम्प ओर सर्विस गैरेज					
(xvii)	पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र थर्मल उपकेन्द्र					
(xviii)	निदेशक के अनुमोदन से लिक्वीड पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम					

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

निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति/मानदंडों के अनुसार।

(xix)	<p>(क) रक्षा प्रतिष्ठान के इर्द-गिर्द प्रतिबन्धित पट्टी के बाहर ग्रामीण उद्योग योजना/छोटे पैमाने की आद्यौगिक ईकाईयों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग जैसा ऐसे प्रतिष्ठान के लिए लागू है, यदि कोई हो बशर्त कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें।</p> <p>(i) वर्तमान गांव आबादी देह के क्षेत्र के भीतर के आसपास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो; या</p> <p>(ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हो, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त (प) में उल्लेखित आधा किलोमीटर की अंचल से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर</p>	<p>निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर तथा सरकार द्वारा निष्चित नीति/मानदंडों के अनुसार।</p>
(xx)	<p>(iii) आद्यौगिक ईकाईयों 2 एकड़ के क्षेत्र तक</p> <p>(ख) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 के तहत रक्षा सस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।</p> <p>राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क पर प्रतिबन्धित क्षेत्र तथा हरित पट्टी से बाहर ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिजोर्ट तथा मनोरंजन पार्क/खेलकूद पार्क निम्न प्रकार से है:</p>	

क्रम संख्या	अनुज्ञेय किया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल क्षेत्र	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1.	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	0.40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
3	मोटल बारात घर की सुविधा सहित	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
5	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	0.50 प्रतिशत

परन्तु यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तो पहुँच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त करनी है तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है तो पहुँच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोकनिर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से प्राप्त करनी होगी।

बैकवेट हाल:

अनुज्ञेय अचल	कृषि अचल
पहुँच	1. पहुँच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए।

निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति/मानदंडों के अनुसार।
नदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा द्वारा अनुमोदित तथा सरकार द्वारा निर्णित पालिसी/ पैरामीटर के अनुसार।

	2.पहुँच अनुज्ञेय, एक्सन, पी.डब्ल्यू डी (बी एण्ड आर) से अपेक्षित है यदि, स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है । 3.राष्ट्रीय राजमार्ग से पहुँच नियोजित कि जा सकती है, यदि स्थल चोराहा/पहुँच से न्यूनतम दूरी मानकों द्वारा करता है तथा कम-से-कम 7 मीटर चौड़ी से चौड़ी सड़क पर अवस्थित है या आवेदक एन एच ए आई से पहुँच की पूर्व और प्रस्तुत करता है		
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम क्षेत्र का रू 2.5 एकड़ अधिकतम क्षेत्र रू 5.00 एकड़		
एफ ए आर	0.5		
भूमि उत्पादन	30 प्रतिशत		
परिवर्तन प्रचार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए दिक्षित दरों का 50 प्रतिशत		
एफ ए आर के भीतर अनुज्ञेय अनुबुकिंग उपयोग	गिफ्ट दुकान, एस. टी. डी. बूथ, चाय सैंटर तथा फूल दुकान इत्यादि के लिए अनुसार एफ ए आर का 10 प्रतिशत		
(xxi)	माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र		
(xxii)	संचार टावर		
(xxiii)	परियोजना से संबंधित तैयार मिश्रण, कंकीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गरम मिश्रण संयंत्र जिसके लिए सरकार या सरकारी अभिकरण द्वारा संविदा या कार्य दिया गया है तथा निबन्धन आधार पर स्थापित किया जाता है।		
(xxiv)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।		

X विशेष अंचल

परिशिष्ट – 1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग की क्षेत्र / परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योग की श्रेणी

(क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटॉप

पर्सनल कम्प्यूटरर्स

सर्वरज

वर्क स्टेशन

नोडस

टर्मिनलस

नैटवर्क पी.सी.

होम पी. सी.

लैपटॉप कम्प्यूटरर्स

नोट बुक कम्प्यूटरर्स

पामटॉप कम्प्यूटरर्स / पी.डी.ए.

(ख) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड / मेमोरी के अन्तर्गत:

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन. आई. सी.)

एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.

एस.आई.एम.एम.मेमोरी

डी.आई.एम.एम.मेमोरी

सेन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)

कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ऐरे

प्रोसेसर का प्रोसेसर/प्रोसेसर पावर मोडयूल/अपग्रेड

(ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स

आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर

फ्लोपी डिस्क ड्राइव

सी.डी.रोम ड्राइव

टैप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.

ओप्टिकल डिस्क ड्राइव

अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज

(घ) अन्य :

की बोर्ड

मोनीटर

माऊस

- मल्टीमीडिया किट्स
- (ड) **प्रिन्टर तथा आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :**
 डोट मैट्रिक्स
 लेजरजेट
 इन्कजेट
 डेस्कजेट
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
 लाईन प्रिन्टर्स
 प्लॉटर्स
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:**
 हब्स
 रूटर्स
 स्विचिस
 कोन्सन्ट्रैटर्स
 ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :**
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
 आपरेटिंग सिस्टम
 मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :**
 स्विच मोड पावर सप्लाई
 अनइंटररिप्टड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित भाग :**
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
 फाईबर केबल
 कोपर केबल
 केबल्स
 कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
 जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
 माऊटिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लॉक
 सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :**
 सी.डी.रोम/कम्पैक्स डिस्क
 फ्लोपी डिस्क
 टैप्स डी.ए.वी./डी.एल.टी.
 रिबन्स
 टोनर्स
 इन्कजेट कार्टेजिस
 आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :**
 प्रिंटिंग सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.
 प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
 ट्रांजिस्टर्स
 इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
 डायोड्स/थार्डिस्टर्स/एल.ई.डी.
 रेसिस्टर्स
 केपेसिटर्स
 स्विचर्स (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
 प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज
 मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
 कनेक्टर
 माईक्रोफोन्स/स्पीकर्स
 फ्यूजिस
- (ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**
 टैलीफोन
 विडियो फोन

फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड
 टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन
 पी.ए.बी.एक्स/ई.पी.ए.बी.एक्स/आर.ए.एक्स/एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
 मल्टीप्लेक्सर्स म्यूजिक्स
 मोडम्स
 टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
 टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एयरेटर्स
 एन्टेना एण्ड मास्ट
 वायरलेस डेटाकाम इक्वीपमेन्ट
 रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कोनफोरेसिंग इक्वीपमेन्ट
 वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

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

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

टिप्पणी

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- 1 सुदूर उत्पादन / निर्माण इकाईयां
- 2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- 3 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) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिक एवं रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख - रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज।

टी. सी. गुप्ता,
 प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।