



Haryana Government Gazette EXTRAORDINARY

© Govt. of Haryana

Published by Authority

CHANDIGARH, TUESDAY, JULY 27, 1999 (SRAVANA 5, 1921 SAKA)

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 26 जुलाई, 1999

संख्या सी० सी० पी० (एन० सी० आर०) /बी० सी० ए०-२/१९९१ ११६८.—पंजाब अनुसंचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 5 की उपधारा (4) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों का प्रयोग करते हुये, हरियाणा के राज्यपाल, उसके द्वारा, हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक 23 नवम्बर, 1982, में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना क्रमांक ९८८६-१० डी० पी०-८२/१९०४२, दिनांक द्वारा चरखी दादरी, जिला भिवानी के इवं गिर्द घोषित नियंत्रित क्षेत्र के लिये उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत आने वाले नियंत्रित क्षेत्र को लागू किये जाने के लिये प्रस्तावित अनुबन्ध के तथा खंड में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों को विनिर्दिष्ट करते हुये निम्नलिखित प्रारूप विकास योजना प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप विकास योजना पर ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित, यदि कोई ही जो, निवेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा सेक्टर 18, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में किसी व्यक्ति से ऐसी प्रारूप विकास योजना के संबंध में यथा विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाये, विचार करेगा।

प्रारूप विकास योजना

ड्राइंग

(क) वर्तमान भूमि उपयोग योजना :

ड्राइंग संख्या - हो० टी० पी० (बी०) 1247/97, दिनांक 4 अगस्त, 1997

(ख) प्रारूप विकास योजना, 2021 ई०

ड्राइंग संख्या - हो० टी० पी० (बी०) 1250/97, दिनांक 14 अगस्त, 1997,

Price: Re. 1.00

(1555)

अनुवन्ध के

नियंत्रित क्षेत्र दादरी की प्रारूप विकास योजना पर व्याख्यातक दिप्पणी प्रस्तावना :—

कहा जाता है कि दादरी शहर का नाम डेडियर (मेडक) नामक झील से मिला है। यह एक पुरातन शहर है तथा पहले इस पर झज्जर के नवाब के रिश्वेदार नवाब बहादुर जां का शाह शासन था। परन्तु 1857 में इसे जोन्स के राजा स्वल्प तिह को अंग्रेजों ने पुरस्कार के रूप में दे दिया था। स्वतन्त्रता उपरान्त यह महेन्द्रगढ़ जिले का भाग बना तथा 1972 में यह जिला भिवानी के भये बनाये जिले से तहसील मुख्यालय बन गया। यह शहर अपनी सीमेंट फैक्टरी के लिये प्रसिद्ध है जो डालमियां द्वारा 1963 में स्थापित की गई थी।

2. यह शहर भिवानी जिले का उपमण्डल मुख्यालय $28^{\circ} - 35' - 40''$ उत्तर अक्षांश रेखा तथा $76^{\circ} - 16' - 14''$ पूर्वी देशान्तर रेखा पर स्थित है तथा समुद्र तल से 216 मीटर की ऊंचाई पर है। यह शहर रिवाड़ी-मठिण्डा बड़ी रेल लाईन तथा रोहतक-नारनौल राज्य मार्ग पर स्थित है। यह दिल्ली के पश्चिम में 104 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है तथा रोहतक से दक्षिण-पश्चिम में 54 किलोमीटर की दूरी पर है। भिवानी, इसका जिला मुख्यालय 32 कि.मी. की दूरी पर उत्तर में स्थित है। आंशिक ऐमिस्टार्ना क्षेत्र होने के फलस्वरूप वारिक वर्षा (481.8 मिली. मीटर) कम भावामें है तथा केवल अगस्त द्वितीय में ही केन्द्रित है गर्हियों के दौरान इस क्षेत्र के रेतीले तूफान अद्भुत घटना है। इसके बावजूद कम वर्षा का पानी भी शहर को बाढ़ मुक्त रखने तथा पानी इकट्ठा होने से बचाव करने हेतु पर्याप्त कदम उठाये हैं।

3. शहर का फैलाव तंग गलियों पुराने परिवर्त के निर्माण, किला, बैरिक्स, पुरानी दीवारों का शहर, पुरानी दीवारों का शहर, मंदिर व छतरियों के रूप में है। यह शहर चारों ओर लौहाल नहर बधवाना डिस्ट्रीब्यूटरी तथा उनकी सब-डिस्ट्रीब्यूटरी से घिरा (समिति) है। इस शहर में 220 के ० बी० का सबस्टेशन है तथा जिसकी उच्च ताप बिजली लाईन शहर के उत्तर की समतल बड़ीतरी में फिरीकल बाधा बनी हुई है।

4. उठन लिंगाई योजना, ग्रामीण दिल्तीकरण, नई रड़कों का डाल तथा दादरी तहसील को नवीनतम जिला भिवानी में सम्मिलित किये जाने से इस क्षेत्र की अर्थव्यवस्था को बढ़ावा मिला है तथा यह शहर एक महत्वपूर्ण प्रशासनिक एवं वाणिज्यिक केन्द्र बन गया है।

5. इस क्षेत्र की रही सम्पन्नता, परिवहन तथा संचार साधनों में सुधार तथा भिवानी जिले को औद्योगिक रूप से पिछ़ा हुआ क्षेत्र घोषित किये जाने से इस शहर का कामकाज़ कई स्तर पर बढ़ गया है। इसके फलस्वरूप भिन्न-भिन्न प्रयोगों हेतु लूमि की आवश्यकता की मांग से शहर का विस्तार हुआ है।

6. शहर के अनियमित विकास को रोकने के लिये दादरी शहर के इदं गिर्द हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम ग्रामीण विभाग अधिकारी संघ्या 988-10 डॉ० पी०-82/19042, दिनांक 29 अक्टूबर, 1982, द्वारा नियंत्रित क्षेत्र घोषित किया गया है जो दिनांक 23 नवम्बर, 1982, को हरियाणा सरकार के राजपत्र में प्रकाशित हुआ है।

II जनसंख्या बड़ीतरी

नगर की जनसंख्या प्रत्येक दशक में काफी भिन्नता के साथ बढ़ रही है।

तालिका—I

वर्ष	जनसंख्या (व्यक्तियों में)	दस वर्षीय परिवर्तन प्रतिशतता
1901	7009	--
1911	5718	-18.42
1921	6852	+15.11
1931	7260	+10.30
1941	8712	+20.00
1951	8785	+0.84
1961	13839	+57.53
1971	19484	+40.79
1981	27315	+40.20
1991	32253	+1857

उपरोक्त पालिका/दर्शाती है कि 1901-1911 में इसकी जनसंख्या 18.42 प्रतिशत घटी है। 1951-61 दशक

से जनसंख्या काफी भिन्नता से बहु रही है जैसा कि उपरोक्त तालिका-I में दर्शाया गया है। अतः आयोजना अवधि के लिए जनसंख्या की निश्चित औसतन बढ़ातरी की दर काफी नहीं होगी तथा जनसंख्या निश्चित करने हेतु तर्कसंगत निर्णय की आवश्यकता है।

यह आशा है कि जनसंख्या बढ़ातरी की दर शहर व इसके इदं गिर्दज बढ़ रही सम्पत्ता से बढ़ती। इन सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुये यह माना जाता है कि शहर की जनसंख्या 2021 ई० में 75,000 हो जायेगी।

III व्यवसायिक ढांचा ।

दादरी के सामान्य अध्ययन से ज्ञात होता है कि सीमेंट केंटरी के आने से कई अनुबंधी रोजगार पैदा हो गये हैं। यह ध्यान में आया है कि व्यापार व व्यवसाय (29.78 प्रतिशत) मुख्य रोजगार क्षेत्र हैं, इसके बाद अन्य उद्योग (29.46 प्रतिशत) तथा मशीन उद्योग, सेवा एवं मरम्मत उद्योग (15.94 प्रतिशत) हैं यह अन्तर क्षेत्र के लिये सेवा केन्द्र के रूप में उपर रहा है।

IV वर्तमान इन्फरास्ट्रक्चर :

शहर की पुरानी आवादी एक ठोस आवादी का आमत देती है जिसकी पुरानी विचार के तमानातर एक मुद्रिका दिनार सड़क है। इस शहर का बण्डक खेत, झज्जर जेट से रेलवे स्टेशन को जाने वाली सड़क पर केन्द्रित है। प्रवासितिक नार्यालय पुराने बिले के अन्दर व आसपास स्थित है।

यहाँ 150 से अधिक छोटे तथा बरेलू उद्योग हैं परन्तु अधिकांश औद्योगिक अभिकों को ३०० ३०० फेंटरी के द्वारा रोजगार मिला हुआ है। इस शहर को सीमेंट, सीमेंट पाईपों तथा अन्य सीमेंट उत्पादन का नगर जाता जाता है।

व्यापार तथा वाणिज्यिक 29.78 प्रतिशत अभिकों को रोजगार देते हुये दादरी का सबसे मुख्य रोजगार क्षेत्र है मुख्य व्यापार अनाज, पृथर, अद्वन निर्माण सामग्री व सीमेंट का है। इस शहर में 18 एकड़ की अनाज मंडी है जो कि शहर व क्षेत्र की आवश्यकताओं के लिये अपरिष्ट है।

V जल वितरण :

शहरों का जल वितरण नहर पर आधारित है। क्योंकि भूमिगत पानी अपरिष्ट व बहुत गहरा था। वर्तमान जल घर की संश्हेष क्षमता 186 लाख गैलन है तथा स्वच्छ जल की क्षमता 1.3 लाख गैलन है। प्रति व्यक्ति उपयोग 20 गैलन प्रतिदिन है। जन-स्वास्थ्य विभाग द्वारा वर्तमान जलघर की क्षमता को बढ़ाकर बढ़ रही जनसंख्या की ज़हरतों को पूरा करने योग्य बनाने की योजना बनाई गई है।

सीवरेज की योजना वर्तमान कस्बे के लिये शुरू है तथा कस्बे की सभी मुख्य सड़कों के साथ-साथ गहरी नालियां बिछाई गई हैं।

VI. सामुदायिक सुविधायें :

कस्बे में दो महाविद्यालय चार उच्च-। उच्चतर माध्यमिक विद्यालयों तथा छः प्राथमिक विद्यालय हैं। कस्बे के ठीक मध्य में एक 50 बिस्तरों का सिलिंग अस्पताल स्थित है तथा भारतीय सीमेंट कारपोरेशन में १० एस० आई० डिस्पेंसरी है। कस्बे की मनोरंजन की मांग की पूर्ति हेतु यहाँ केवल एक सिनेमाघर, एक कलब, लाईब्रेरी तथा गुलाब उदान है।

VII. प्रस्तावनायें :

संचार माध्यम में आये सुधारों पूर्ण विकास तथा नये आने वाले उद्योग-परियों को दिये जाने वाले प्रोत्तमान के दृष्टिगत दादरी कस्बा सन 2021 ई० तक 75000 की जनसंख्या के लिये योजनाबद्ध किया गया है। पूर्व अनुमोदित बड़ी भूमि विकास की संभावना एवं रिहायशी तथा औद्योगिक मांग की पूर्ति की ध्यान में रखते हुये दादरी तिर्यक्ति क्षेत्र के लिये एक प्रारूप विकास योजना तैयार की गई है।

कस्बे को इस प्रकार से योजनाबद्ध किया गया है कि वर्तमान कस्बे में भूमि उद्योगों को ध्यान में रखकर यथा-संभव वर्तमान पैट्रन में कम से कम परिवर्तन हो।

पड़ोसी की सावना को पेंदा करने के लिये स्वयं में पूर्ण सैकटर के रूप में चुना गया है।

VIII. शहरी भूमि उपयोग :

2021 ई० तक 75,000 की जनसंख्या को व्यवस्थित करने के लिये 32 व्यक्ति प्रति एकड़ की सघनता को मानकर लगभग 2326 एकड़ शहरी क्षेत्र की आवश्यकता होगी। ध्यान में आया है कि कस्बे का वर्तमान शहरी क्षेत्र 891 एकड़ क्षेत्र में फैला हुआ है जबकि नगरपालिका का कुल क्षेत्रफल लगभग 3900 एकड़ है।

यद्यपि वर्तमान नगरपालिका क्षेत्र सन् 2021 तक 75,000 जनसंख्या को व्यवस्थित करने हेतु काफी परन्तु वर्तमान शहरी पैदौन को सही रूप देने के लिये 78 एकड़ क्षेत्र नगरपालिका सीमा से बाहर बड़ी बड़ियों के साथ-साथ प्रस्तावित किया गया है।

चिभिन्न भूमि उपयोग (वर्तमान तथा प्रस्तावित) का विस्तार निम्न तालिका में दर्शाया गया है:-

प्रस्तावित भूमि उपयोग

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	वर्तमान भूमि उपयोग	प्रस्तावित भूमि उपयोग	प्रस्तावित भूमि उपयोग	कुल क्षेत्र	प्रतिशत
	के अन्दर	नगर	नियंत्रित	क्षेत्र में	फल	एकड़ों
1 रिहायशी		450	821	30	1301	55.93%
2 वाणिज्यिक		66	92	-	158	6.79%
3 औद्योगिक		200	178	23	401	17.24%
4 परिवहन तथा संचार		90	20	--	10	4.73%
5 सार्वजनिक उपयोग		30	38	25	93	4.00%
6 सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक भवन		50	155	--	205	8.82%
7 मूल्य सार्वजनिक खुले स्थल		5	53	--	58	2.49%
कुल क्षेत्र		891	1357	78	2326	

रिहायशी जीन :

नगरपालिका सीमा के अद्वार तथा नियंत्रित क्षेत्र में रिहायशी तथा समवर्ती प्रयोग हेतु (30) एकड़ भूमि की आवश्यकता होने का अनुमान है तथा प्रयत्न किया गया है कि शहर के चारों तरफ ऐसे परिपूर्ण सैकटर बनाये जायें जिसमें घरेलू सामान के लिये दूरी को कम किया जा सके। इस प्रयोजन के लिये सैकटर 1, 2, 3, 7, 9 तथा सैकटर 8, 10, 11 आंशिक रूप में अंकित किये गये हैं। वर्तमान नगर के लिये तथा नगर के साथ लगते सैकटर के लिये 20 व्यक्ति प्रति एकड़ की सघनता तथा बाकि सैकटरों के लिये 60 व्यक्ति प्रति एकड़ मासी गई है। इस प्रकार ये सैकटर 2021 ई० तक 75,000 जनसंख्या के लिये यर्थाप्त होंगे। सैकटर 11 की विकास की तीव्र समावना के दृष्टिगत इसे प्रथम फेज में ही विचार करने की प्रस्तावना की गई है।

वाणिज्यिक जीन :

वाणिज्यिक गतिविधियों न केवल नगर की आबादी की सेवा करेगी बल्कि यह इसके प्रमाण में आने वाले ग्रामीण आबादी की आवश्यकाओं की भी पूर्ति करेगी।

वर्तमान थोक विपणन तथा अनाज मण्डी आवश्यकताओं की पूर्ति के लिए काफी नहीं, अतः देहली-नारनील सड़क पर सेक्टर 8 में भण्डागार तथा अन्य भण्डारण सुविधा सहित नई थोक मण्डी के लिए 57 एकड़ भूमि का प्रावधान किया गया है। पुरानी मण्डी सब्जी व लकड़ पत्थर मण्डी का काम करेगी। सेक्टर 8 का अंग जिसमें 35 एकड़ भूमि "सिटी सेन्टर" के लिए निर्धारित की गई है यह ध्यान में रखकर कि यह शहर के मध्य में स्थित है तथा सभी तरफ से आसान पहुंच है।

ओद्योगिक जोन

तहसील मुख्यालय बनने से पूर्व दादरी अपने सीमेंट उद्योग/कारखाने के लिए प्रसिद्ध थी जो डालमिया द्वारा 1938 में स्थापित किया गया था। अन्य धन्धों में लगे अमिकों के लगभग 75 प्रतिशत को इस कारखाने में रोजगार मिला है। इस सीमेंट फैक्टरी की अनुपगाँ कुछ इकाईयों मुख्यतः सीमेंट पाइप ओर लटाइल आदि भी थी।

नहरी सुविधाओं के बढ़ जाने से कृषि ओजारों की मांग भी बढ़ी है परिणामस्वरूप कृषि आधारित उद्योगों का विकास हो रहा है। इसी प्रकार भिवानी के समीप 440 किलोवाट विद्युत सब-स्टेशन बन जाने से उद्योगों को बी जाने वाली विद्युत आपूर्ति में सुधार होगा। इसके अतिरिक्त नगर के अपने आस पास की बस्तियों से दूर के क्षेत्रों से उचित जोड़ (पहुंच) का लाभ इसे उन्नत करेगा।

ओद्योगिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों में क्षेत्रीय अनुलनात्मकता (Imbalances) को दूर करने के लिए भारत सरकार द्वारा वर्ष 1984 में दादरी तथा भिवानी उपमण्डलों को ओद्योगिक रूप में पिछड़ा घोषित कर दिया था। इन क्षेत्रों के नये उद्योगपतियों को अपने उद्योग लगाने हेतु प्रोत्साहन दिये गये थे। इन प्रोत्साहनों में स्थाई लागत पर छूट सहित वित्तीय संसाधन ओद्योगिक लाइसेंस के मामले में वरीयता तथा कर व चंगी में छूट आदि शामिल है। इन सभी प्रोत्साहनों से नगर में उद्योगों को बढ़ावा भिला।

वर्ष 2021 के लिए सांझीदार अनुपात के 35 प्रतिशत (26260) में से 45 प्रतिशत (11860) अमिक द्वितीय क्षेत्र में लगाने का अनुमान है। निर्याण कार्य 2.5 प्रतिशत तथा घरेलु उद्योग 4 प्रतिशत को निकाल कर लगभग 11000 अमिक ज्ञापादन कार्यों में लगाने का अनुमान है। प्रति एकड़ औसत 27.4 अमिक से लेकर ओद्योगिक प्रस्तावना के लिए लगभग 401 एकड़ क्षेत्र की आवश्यकता है। बायू दिशा, उद्योगों को बढ़ाने की प्रवृत्ति वर्तमान बड़े/निर्याणों तथा आगमी सम्भावना को ध्यान में रखते हुए सेक्टर 4, 5, 12 तथा 13 ओद्योगिक उपयोग के लिए निश्चित किये गये हैं।

परिवहन तथा संचार

वर्तमान बड़े निर्याणों (इन्फरास्ट्रक्चर) जैसे रेलवे, बस स्टेंड, कार्यशाला, बड़ी सड़कों को प्रस्तावित भूमि उपयोग में शामिल कर लिया गया है। बस स्टेंड के वर्तमान क्षेत्र (3 एकड़) के अतिरिक्त बाहरी बाईपास सड़क पर सेक्टर 8 में नये बस स्टेंड व कार्यशाला के लिए 10 एकड़ क्षेत्र का प्रावधान किया गया है। ओद्योगिक क्षेत्र के लिए विशेष तथा नगर के लिए सामान्य रूप में ट्रक स्टेंड व संबंधित कार्यों के लिए नारनील-दिल्ली सड़क पर सेक्टर 10 में 10 एकड़ क्षेत्र निर्धारित किया गया है। सेक्टर 8 में 2 एकड़ भूमि टेलीग्राफ कार्यालय तथा टेलीफोन एक्सचेंज आदि के लिए निर्धारित कर दी गई है।

प्रामाणिक क्षेत्र में वर्तमान सड़कों को शहर के साथ उनकी वर्तमान चौड़ाई को रखते हुए वी-1, ए० वी० सी० डी० ई० एफ० निर्धारित की गई है। प्रस्तावित बाहरी मुद्रिका सड़क को बी-1 का नाम देकर 60 मीटर चौड़ाई रखी गई है, शहर की बड़ी सड़क बी-2 (45 मीटर) तथा सेक्टर को बांटने वाली सड़क बी-3 की चौड़ाई 30 मीटर है।

जन उपयोगितायें

रोहतक सड़क पर वर्तमान जलधर व इसकी बढ़ोतरी उसी प्रयोग हेतु जारी रहेगी तथा इसे बेसे ही निर्धारित कर दिया गया है। वर्तमान जलधर के साथ ही अतिरिक्त 10 एकड़ क्षेत्र भविष्य में बढ़ोतरी हेतु निर्धारित कर दिया गया है। भठिण्डा रेखाड़ी बड़ी रेल लाइन के समीप वर्तमान निर्यास बिन्दु से लगभग 2000 फूट दक्षिण में नये निर्यास तथा अनुपयोगी पदार्थों हेतु 12.5 एकड़ प्रत्येक की प्रस्तावना की गई है।

सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग

सरकारी कार्यालय सारे नगर में बिखरे हुए हैं। सभी सरकारी कार्यालयों को एक ही स्थान पर बदलने के लिए सेक्टर 8 में आंखों के अस्पताल के समीप लगभग 41 एकड़ क्षेत्र इस प्रयोजन हेतु आरक्षित है। देहली-नारनील सांग पर स्थित

वर्तमान शैक्षणिक संस्थाओं को बैसे ही रखा गया है तथा साथ लगते क्षेत्र (सेक्टर 11) को भविष्य में शैक्षणिक संस्थाओं की बढ़ोतरी हेतु प्रस्तावित किया गया है।

सार्वजनिक खुले स्थान

खुले स्थान जो कि नगर के वातावरण को स्वच्छता प्रदान करते हैं तथा विभिन्न भूमि उपयोगों को भी अलग अलग करते हैं। सेक्टर 8 में 30 एकड़ का एक नगर उद्यान प्रस्तावित है। इसी प्रकार रिहायशी व औद्योगिक क्षेत्रों के मध्य 30 मीटर की हरित पट्टी रखी गई है। शहर एक ही दृष्टि प्रस्तुत करे इसके लिए सेक्टर 11 में लगभग 20 एकड़ का पार्क रखा गया है। इसी प्रकार पुराने क्रिस्तान व शमशानों की धरास्थित रखा गया है।

कृषि जोन

प्रस्तावित (आने वाले) शहरी क्षेत्र के चारों ओर वर्च क्षेत्र को कृषि जोन के लिए ही सुरक्षित रखा गया है पिर भी यह जोन आवश्यक इन विकास पर रोक नहीं करेगा। जैसे कि आबादी देह के साथ-साथ वर्तमान गाँवों की बढ़ोतरी के विस्तार में ली गई सरकार द्वारा अनुमोदित अथवा प्रायोजित योजनायें, इसके अतिरिक्त अनुबंधी सुविधायें जो कि कृषि जोन में बैसे ही रखते हुए अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक हो।

अनुबन्ध-ख

जोर्जिंग विनियम

ड्राइंग संख्या डी० टी० पी० (बी) 1250/97, दिनांक 14 अगस्त, 1997 में दर्शाये अनुसार दादरी के अस पास नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग और विकास की व्यवस्था।

(I) सामान्य

- (i) दादरी के आसपास के नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना का भाग बनने वाले इन जोर्जिंग विनियमों को दादरी नियंत्रित क्षेत्रों की विकास योजना का जोर्जिंग विनियम कहा जायेगा।
- (ii) इन विनियम की अपेक्षायें विकास योजना के अन्तर्गत आने वाले समूचे क्षेत्र पर लागू होगी और ये पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र, अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 और इसके अन्तर्गत बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

(II) परिमाणात्मक

इन विनियमों में :—

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है नियमों के अधीन अनुमोदित
- (ख) "मवन नियमादला" से अभिप्राय है, इन नियमों के भाग II में निहित नियम
- (ग) "ड्राइंग" से अभिप्राय है, ड्राइंग संख्या डी० टी० पी० (बी) 1250/97 दिनांक 14 अगस्त, 1997
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" (फ० क्ष० अनु०) से अभिप्राय है, किसी मवन की सभी मंजिलों के कुछ फर्श और स्थल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात।
- (ड) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैट के रूप में डिजाइन किये गये मवन वा कोई अनुबंधी अथवा सम्बद्ध मवन होंगे जिसमें लामूदायिक सुविधायें सार्वजनिक उपयोग शामिल हैं, जो निवेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों।
- (च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिनके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धूंग्रा, गैस भाप, गन्ध, धूल, मलानिस्त्रवाच और अत्यधिक डिप्री का कोई अन्य प्रदूषण न हो और जो बिजली द्वारा चालित हो

(४) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनियमित माल और उत्पादन का प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर ही, इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीन, विनिर्माण वालित जल, विजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लांड्री ड्राइवर्सिंग और इंगाई स्वतः वालित गाड़ियां, स्कूटरों तथा साइकलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू, बर्टनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत इंधन डिपो आदि वशरें कि उन हारा किसी ठोस इंधन का प्रयोग न किया जाता हो।

(५) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उपयोक्ता उद्योग और स्थानीय सेवा उद्योग जिनसे हानिकारक या अहितकर धूआ और दुर्गंध नहीं निकलती, से मिल जानी उद्योग।

(६) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थायित किया जावे और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार काम कर रहे हों और जिसमें इंधन वालित शक्ति का प्रयोग किया जाये, परन्तु वे किसी प्रकार से हानिकारक न हो;

(७) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी, या अर्थ सरकारी या प्राइवेट क्षेत्र में स्थापित जिसमें अत्यधिक पूँजी लगी हो तथा जिसमें अधिक धूआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गंध, अप्रब्रह्म या हानिकारक भलनिस्त्रल, विलोटक उचलभशील सामग्री इत्यादि हो और समृद्धाय के स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों।

(८) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, 23 नवम्बर, 1982 जो कि (1963 का पंजाब अधिनियम 41) पंजाब अनुसूचित लड़के और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 की धारा 4 के अधीन दिनांक 23 नवम्बर, 1982 के हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या 9886-10 डी० पी०-82/19042 ; दिनांक 29 अक्टूबर, 1982, द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र की भूमि के संबंध में दिनांक 23 नवम्बर, 1982 ;

(९) "नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में अनुष्प उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी मूलि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उत्तम के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरित हो।

(१०) "सार्वजनिक उपयोगिता भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो जैसे जल सप्लाई, जल विकास, विजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा।

(११) "नियमावली" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित लड़के तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965।

(१२) "सेक्टर सघनता और कालोनी सघनता" से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या;

(१३) "सेक्टर क्षेत्र अथवा कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सेक्टर के मामले में नक्शे पर दिखाई मुख्य लड़क प्रणाली में प्रतिवर्द्ध अनुसारे;

व्याख्या :-

(१) सेक्टर क्षेत्र और कालोनी के मामले में कालोनी की अनुमोदित अधिविधास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सेक्टर के चारों ओर मुख्य लड़कों के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य लड़क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सेक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो भवन विकास के लिए अनुष्पृक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;

(2) "सैंकेटर सघनता या कालोनी सघनता" की योजना के प्रयोजनार्थ, यह परिकल्पित होगा कि सैंकेटर क्षेत्र या कालोनी का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा, जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवास यूनिट होंगे अथवा प्रत्येक यूनिट में 4.5 व्यक्तियों की जनसंख्या अथवा कालोनी/यूप आवास कम्पलैक्स की अंचल योजना में यथा नियमित अनुसार तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के सामने में केवल एक आवासार्थी यूनिट की परिकल्पना की जायेगी।

(3) "स्थल व्याप्ति" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल के बीच की प्रतिशतता द्वारा इशारा गया अनुपात।

(4) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", विकास योजना, "सैंकेटर और सैंकेटर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अधिनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963, 1963 का पंजाब अधिनियम 41 और नियम 1965 में उनको दिया गया है।

(5) "फार्म गृह" का अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर नियंत्रित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है:—

(i) निवास यूनिट अर्थात् मूख्य उपयोग।

(ii) फार्म आवास अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणियाँ

(1) "फार्म गृह का निर्माण" "प्रामोण/कृषि अंचल में आवादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्धों द्वारा शामिल होगा;

(2) फार्म शेड, भवन नियंत्रण, और स्थल विशिष्टियों से संबंधित खंड में उल्लेखित प्रतिबन्धों द्वारा शामिल होंगे,

(3) "टांड की पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं करने के अन्दर खम्भे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाले जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;

(4) "अटारी" से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊंचाई ढलवा छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो अंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;

(5) "परछती तल" से अभिप्राय है, उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित परछती का क्षेत्रफल होता है तथा न्यूनतम भूमि की सतह से ऊपर 2.2 मीटर ऊंचाई पर एक मध्यवर्ती तल होता है;

(6) "कृषि के लिए उपयोगी" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा नियंत्रित किसी भी प्रकार से आदृत एक खाले जैसी चक्रिकायां, सिचाई नालों, पवके फ्लैट फार्म बाड़ लगाने और चारदीवारी, जल-नल आदि जैसे संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है;

(7) "प्रामोण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक यूनिट जिसे उद्योग विभाग द्वारा प्रामोण उद्योग के अन्तर्गत पंजीकृत किया गया हो;

(8) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है ऐसा औद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;

(9) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक यूनिट जो खाद्यान्न फलों या कृषि बेस्ट का उपयोग करके माल के रूप में करता है;

अन्य शब्दों का भी वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित राड़के तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम-41) में है।

(III) मुख्य भूमि उपयोग/जोन :

- (1) (i) रिहायशी अंचल
- (ii) औद्योगिक अंचल
- (iii) वाणिज्यिक अंचल
- (iv) सरकारी तथा अर्धसरकारी उपयोग (संस्थागत अंचल)
- (v) मुख्य खुले स्थान
- (vi) परिवहन और संचार अंचल
- (vii) सार्वजनिक उपयोगिताये
- (viii) कृषि अंचल

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

(IV) सैवटरों में विभाजन :

उपर्युक्त विनियम-III में इस संख्या (i) से (viii) पर उल्लेखित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थी है, को सैवटरों में विभाजित किया गया है, जैसा कि मुख्य सदृक् आरक्षणों द्वारा परिस्थिति विचार्या गया है और प्रत्येक सैवटर को द्राघंग पर अंकित अनुसार नम्बर दिया जायेगा।

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी व्यौरे :

मुख्य इहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों तथा नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बद्ध भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दें दी जाये, उनकी सूची इन विनियमों से संलग्न अनुदान द्वारा पर दी गई है।

(VI) विकास के लिए अनुपर्युक्त सैवटर :

विभिन्न सैवटरों में भवन परियोजनार्थ सम्बद्ध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के लिए इधर विवरण के लिए इधर विवरण के लिए अनुमति दें दी जायेगी।

(VII) सरकारी उद्दमों के सामग्री से विकास होने वाले सैवटर :

(i) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत जोन के लिए आरक्षित सैवटरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास के बाल तथा आरक्षार्थी सरकारी उपकरण अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुभोदित सरकारी प्राधिकरण माध्यम से किया जायेगा और उन सैवटरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(ii) उपर्युक्त छठ (I) के उपर्युक्त के होते हुए भी सरकार, किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैवटर को आरक्षित कर सकती है।

(VIII) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :

1. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण निम्न अनुसार किया जायेगा :—

(i) मुख्य सड़कों—वी-1-क वर्तमान दावरी-भिवानी सड़क]

वी-1-ब वर्तमान दावरी-लोहाइ सड़क

वी-1-ग वर्तमान दावरी-नारनौल सड़क

वी-1-घ वर्तमान दावरी-कनीना सड़क

वी-1-ड वर्तमान दावरी-दिल्ली सड़क

वी-1-च वर्तमान दावरी-रोहतक सड़क

(वर्तमान चौड़ाई)

(ii) वी-1-के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़क .. 60 मीटर

(iii) वी-2 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़क (सैकटर सड़क) : .. 45 मीटर

(iv) वी-3 के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कों (सैकटर सड़क) .. 30 मीटर

2. अन्य सड़कों की चौड़ाई एवं सिधाई सैकटर नक्शों के अनुसार या कालोनियों की अनुमोदित अभिवित्यास योजनाओं के अनुसार होगी।

(IX) औद्योगिक अननुरूप उपयोग :

विकास योजनाओं में औद्योगिक जौन से भिन्न जौन में दिखाये गए वर्तमान उद्योगों के संबंध में निवेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए उद्योग भिन्न उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है परन्तु ये अवधि इस वर्ष से अधिक नहीं होगी परन्तु सम्बद्ध उद्योग स्वामी,—

(क) निवेशक, को स्थल के बाहरी विकास के लिए यथानुपात प्रभार उसके द्वारा निर्धारित अनुसार दें, जब निवेशक द्वारा इस संबंध में ऐसा करने के लिए कहा जाये;

(ख) अंतरिम अवधि के दोरान निवेशक की संतुष्टि के अनुसार भल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें; और

(ग) भिन्न उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(X) भिन्न उपयोग बन्द करना :

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

(2) यदि भिन्न उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, दंगा या अन्य प्राकृतिक आपदाओं के कारण पुनः निर्माण मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिशक्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(3) खंड-IX के अधीन नियत अवधि के समाप्त होने के बाद भूमि के पुर्णविकास अथवा केवल अनुमत उपयोग के लिए अनुमति दी जायेगी।

(XI) सैकटर योजना और अंचलिक योजना के अनुरूप विकास :—

विनियम IX में उपबन्धित को छोड़कर मुख्य भूमि उपयोग के अधीन किसी भूमि का भवन निर्माण परियोजनाये एवं विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास सैकटर योजना और अंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

(XII) अनुमोदित अभिविन्यास या जोनिंग योजना का भाग बनने वाले अलग-2 स्थल :—

प्लाट पर भवन निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक कि :—

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

(XIII) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिये प्लाटों का न्यूनतम आकार विभिन्न प्रकार के भवनों के लिये प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होगा :—

(i) रिहायशी प्लाट	50 वर्गमीटर
(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित आधिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गृही वस्तियों में रहने वालों के लिये आवास स्कीमों में रिहायशी प्लाट	35 वर्गमीटर
(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्गमीटर
(iv) शार्पिंग बूथ जिनमें लामने वामदा या पत्थर व इंट का पैंडल मार्ग शामिल है	20 वर्गमीटर
(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्गमीटर
(vi) हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्गमीटर
(vii) मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्गमीटर

(2) वर्ग आवास स्कीम के अधीन न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि वह स्वतन्त्र रूप में विकसित किया जाता है तो 10 एकड़ होगा।

(XIV) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निर्मित क्षेत्र, ऊंचाई और आकार :—

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊंचाई नियमों के अध्याय VII में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में, विनियम XVI के अधीन लगाये जाने वाले वास्तुकला नियंत्रण के अनुसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :—

क्रम संख्या	उपयोगिता किस्म	निर्मित क्षेत्र	अधिकतम निर्मित क्षेत्र	विशेष कथन
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	—
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	—
3	वाणिज्यिक —			
	(क) एकीफृत निर्गमन	40 प्रतिशत	150	सैंकटर के कुल प्लाट का क्षेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	सैंकटर के कुल प्लाट का हिसाब लगाने के लिये वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 35 प्रतिशत क्षेत्र की योजना बनाई गई, की प्लाटीड क्षेत्र के रूप में समझा जाये।
4	भाण्ड गार	75 प्रतिशत	150	—

ध्यान देने योग्य :

बेसमैट फर्श जॉनिंग योजना ने अनुमोदित अनुसार अनुमति हींगा। बेसमैट की संप्रहण प्रयोगों के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

(XV) भवनों की अगली और विद्युती और व भुजा की और भवन पंचित :

यह पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियंत्रित क्षेत्र निर्बन्धन विकास प्रतिबन्ध नियम, 1965 के नियम 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित के अनुसार होगी।

(XVI) वास्तुकला संबंधी नियन्त्रण :

प्रत्येक भवन पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियंत्रित क्षेत्र निर्बन्धन विकास नियम, 1965, यदि लागू होती हो, के नियम संख्या 50 के अधीन बनाये वास्तुकला संबंधी नियन्त्रण के अनुरूप होगा।

(XVII) कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढंगः

कृषि जोन में पड़ी विस्तीर्णी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढंग दे सकती हैः—

(क) भूमि के आवासी अथवा औद्योगिक उपनिवेशक में उपयोग एवं विकास के लिये शर्त यह है कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिये बर्दादी हो और उपनिवेशक ने नियमनानुसार इस कार्य के लिये अनुमति प्राप्त की हो।

(ख) अवक्तव्य स्थल के रूप में भूमि उपयोग के लिये (आद्योगिक कालेन्डर से भिन्न) शर्त यह होगी, परन्तु

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

(ii) सरकार को संतुष्टि है कि उपयोग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपर्युक्त जोन में वैकल्पिक स्थान के नियन्त्रण की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती ;

(iii) कि भू-स्वामी नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन नियमण के लिये अनुमति प्राप्त करता है; तथा

(iv) कि भूमि का स्वामी, निवेशक द्वारा जब भी पर्याप्त इस संबंध में मांगे जाने पर यथा निश्चित अनुपात प्रमाण अदा करने की प्रतीक्षा करता है और अंतरिम अवधि में भल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या :

इस विनियम में शब्द क्रय का अभिप्राय पूर्ज स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है तथा स्वामित्व अधिकारों से कम जैसा कि खरीद, इकारान्तामा आदि को स्वामित्व अधिकार नहीं माना जायेगा।

(XVIII) सघनता :

प्रत्येक आवासी सैकटर को सैकटर की ड्राइंग में दर्शायी गई एवं निर्धारित सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैकटर की निर्धारित सघनता में दोनों और अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता के लिये अनुमति होगी।

(XIX) कृषि जोन/प्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस का उपबन्ध :—

प्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या दो एकड़ से अधिक हो :—

फार्म का आकार

आवासी भूमिट के भूतल

फार्म का आवासी भूमि तल पर अधिकतम नियमि

पर नियमित क्षेत्र

क्षेत्र

(मुख्य भवन)

(अनुषंगी भवन)

(I) नियमित स्थल 2 एकड़

100 वर्गमीटर

फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वाटरों के लिये 40 प्रतिशत से अधिक भूमि का उपयोग किया जायेगा)

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ मूमि के लिये मुख्य भवन के लिये 10 वर्गमीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्गमीटर ।

अधिकतम ऊंचाई

मुख्य भवन ईकाई

अनुषंगी भवन

(II) ऊंचाई तथा मंजिल

6 मीटर एक मंजिल

4 मीटर एक मंजिल

(III) दूरी :

कुछ भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर परन्तु यदि फार्म हाउस से संबंधित 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 पर बाईपास है 100 मीटर
- (ख) जहां सड़क, अनुसूचित सड़क है 30 मीटर
- (ग) कोई अन्य सड़क 15 मीटर

(IV) पहुंच सड़क :

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

(ख) यदि पहुंच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिये ही तो कम से कम 18.30 मीटर (60 फुट) चौड़ी होनी चाहिये ।

(V) बेसमेंट :

अधिकतम भूतल क्षेत्र सीमा तक बेसमेंट के लिये अनुमति दी जायेगी परन्तु बेसमेंट में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी ।

(VI) लैंज, लाफट और मेजानाईन फर्श :

लैंज, लाफट मेजानाईन तल भवन तल के भौतिक पूर्णकारी अभिन्यास और मेजानाईन फर्श के लिये लैंज, लाफट और मेजानाईन तल की अनुमति उक्त प्रतिबन्धों और भाग-2 में दी गई परिभाषा में दिये गये प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी ।

(VII) सेवायें :

- (क) जल और सप्लाई तथा जल निकास (क) यदि फार्म हाउस का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मनुष्य के उपयोग के लिये पर्याप्त पेयजल सप्लाई उपलब्ध होनी चाहिये ।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में रोड़ की सप्लाई हेतु खुले मल निकास नालियों अथवा ढकी हुई नालियों का उपबन्धन किया जाये अन्य सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है ।

(ग) नियंत्रित क्षेत्र नियम-1965 के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मलनिपटान के लिये मलाशय की व्यवस्था को जाये ।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियंत्रित क्षेत्र नियम, 1965 में उपबन्धित अनुसार होगी ।

2(i) बशरेंकि सरकार आमों जौन के उचित उपयोग के लिये/राज्य सरकार/राज्य एजेंसी द्वारा चालित किसी स्कीम के लिये फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है ।

(XX) विकास योजना में हील

सरकार किसी प्रकार की कठिनाई अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी संरचना को बचाने के विचार से ऐसे विकास प्रभारों को अदा करने और अन्य शर्तों के उपबन्धों में, जो वह लगाना संचित समझे, न्याय एवं समानता के सिद्धांतों पर ढील दे सकती है ।

परिशिष्ट 'क'

सूमि उपयोगों का वर्गीकरण

कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	समीपवर्ती पद्धति पर रिहायशी सैकटर
200		वाणिजिक	
	210		प्रचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भाण्डागार और भण्डारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		ऐस्टरां, होटल तथा अस्थाई बोडिंग हाउस जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह, आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं।
	260		वाणिजिक आधार पर लोगों के इकट्ठा होने वाले सिनेमा और अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापना
300		ओद्योगिक	
	310		सर्विस उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		ब्यापार उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे धार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईर्डिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पाकिंग क्षेत्र।
	430		यार्ड, जल्ती
	440		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टेलीफोन
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जन सप्लाई संस्थान जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं।

1	2	3	4
520		जल निकास और सफाई संस्थापनाये जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है	
530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि	
540		गेंस संस्थापना और गेंस कार्य	
600	सरकारी और अधिसरकारी		
610		सरकारी, प्रशासनिक, केन्द्रीय सचिवालय जिला कार्यालय, विधि न्यायालय जेलें, थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास	
620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें	
630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें	
640		मुख्यतः/गैर वाणिज्यिक किस्म के विवेटर आपेक्षा हाइक्स जैसी सांस्कृतिक संस्थायें	
650		रक्षा संबंधी भूमि	
700	खुले स्थान		
710		खेलकूद, भौदन, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान	
720		पार्क	
730		अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग	
740		शमशान घाट आदि	
750		पेट्रोल पम्प तथा बस पंक्ति शैल्डर	
800	कृषि भूमि		
810		स्टाकिट गार्डन	
820		फ्लोर्ड्यान तथा नर्सरियाँ	
830		विशेष फलस के अधीन भूमि	
840		चराई भूमि तथा चरागाहें	
850		दन भूमि	
860		दलदल भूमि	
870		बंजर भूमि	
880		जल भूमि	

परिशिष्ट "ब"

(I) रिहायशी जोन

(i) आवास

(ii) बोहिंग हाउस

(iii) समाज सामूदायिक, धार्मिक और मनोरंजन स्वन

(iv) सार्वजनिक उपयोग स्वन

(v) शैक्षणिक इवत्ता और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो

(vi) स्वास्थ्य संस्थाएँ

(vii) सिनेमा

(viii) वाणिजिक और व्यावसायिक बायाल्य

(ix) परचून की दुकानों और रेस्तरां

(x) स्थानीय सेवा उद्योग

(xi) पैट्रोल पम्प

(xii) बस स्टोप, टांगा, टैंबरी, स्कूटर तथा खिशा स्टैंड

(xiii) नसरियाँ और हरित गृह

(xiv) रिहायशी उपयोग में सहायक कोई अन्य छोटी-2 जरूरतें

(II) वाणिजिक जोन :

(i) परचून व्यापार

(ii) थोक व्यापार

(iii) भाण्डागार और भंडारण

(iv) वाणिजिक कार्यालय और बैंक

(v) रेस्तरां और अस्तर्वाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सिनेमा सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।

(vi) वाणिजिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल, मोटल और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे यादेटर, दलब, ड्रामा वलब आदि

(vii) व्यावसायिक संस्थानाएँ

(viii) पहरी तथा छन्दोत्तर मंजिलों पर निवास

(ix) स्थानीय संविधान उद्योग

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

जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैकटर योजना में उनके लिये निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अधिविन्यास योजनाओं में शामिल है।

(x) सार्वजनिक उपयोग भवन

(xi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज

(xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड

(xiii) बाहर खड़े करने के स्थान, बत स्टाप टैक्सी, टांगा और रिक्शा (स्टैंड)

(xiv) नगर पार्क

(xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिये लोक हित में निवेशक निर्णय ले सकता है

(III) आव्यापिक जोन

(i) हल्के उद्योग

(ii) मध्यम उद्योग

(iii) अहितकर और खतरनाक उद्योग

(iv) भारी उद्योग

(v) सर्विस उद्योग

(vi) मांडागार और भंडारण

(vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र

(viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड

(ix) सार्वजनिक उपयोग सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें

(x) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

(xi) निवेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग

(xii) निवेशक द्वारा अनुमत एल० पी० जी० गैस गोदाम

(IV) परिवहन तथा संचार जोन :

(i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईंडिंग

(ii) परिवहन नगर सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र

(iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन

(iv) तारधर और टैलीफोन कार्यालय

(v) दूरदर्शन केन्द्र

(vi) प्रसारण केन्द्र

(vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर मृष्टि ज्ञागवानी और तर्सरियां

(viii) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

(ix) पार्किंग स्थान, बस स्टाप/बॉस्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड

सेक्टर योजना या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्धास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थल पर।

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

(V) जन उपयोगितायें :

- (i) जल सालाई स्थापना, इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापना इसमें निष्टान कर्णे भी शामिल है
- (iii) बिजली संयंत्र सब-स्टेशन आदि
- (iv) गैंग स्थापना और गैंग वर्क्स

} सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

(VI) जन तथा अर्ध-जन उपयोग जीन :

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नृस्थली: गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, प्रोपेरा हाउस, नागरिक सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थायें
- (v) प्रतिरक्षा संवंधित भूमि
- (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके संबंध में सार्वजनिक हित में सरकार द्वारा निर्णय लिया जा सके

} सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

(VII) खुले स्थान :

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल का मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-२ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति शैल्डर
- (v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग

} निदेशक नगर तथा प्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित स्थलों पर

(VIII) बिल्कूत निवेद्य उपयोग :

उचित साईंसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ञवलनीय सामग्री का भड़ारण

(IX) कृषि जीन :

- (i) कृषि, वागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) जोनिंग विनियम 19 में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) बन रोपण विकास अथवा मनोरंजन के लिये उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के सभी वर्तमान गांव का विस्तार यदि वह परियोजना केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित अथवा प्रायोजित है

- (vi) हुँध अवशीतल केन्द्र और पेस्चूपूर्वीकरण संयंत्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) बेतार केन्द्र
- (ix) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (x) निवेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज, गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) मू-निकास और सिचाई, पन बिजली केन्द्र और सिचाई के लिये नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली परिषण लाइनें और खम्मे नियमों के अनुसार और अनुमोदित स्थलों पर
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना तथा इंटों के भट्ठे क्योरिज और कोंशग शामिल है
- (xv) जनशान और कवर्जितान
- (xvi) पेट्रोल पम्प और सर्विस नैरेज
- (xvii) पन बिजली/यमल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र
- (xviii) निवेशक के अनुमोदन से एल० पी० जी० भंडारण गोदाम
- (xix) (क) आर० आई० एस०/एस० एस० आई० यनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग वर्गों कि वे निम्न लिखित में से किसी एक शत को पूरा करें :—
- (i) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे किलो मीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सर्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता है।
 - (ii) सर्वजनिक सड़क/रास्ते पर, जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त (1) में उल्लिखित आधा किलो मीटर की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर
 - (ख) प्रदूषण रहित स्थल और बड़े पैमाने के गुणित आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न कम से कम 30 फुट चौड़ी सर्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर
 - (ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के बारों और की 900 मीटर प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिये
- (xx) कोई अन्य उपयोग, जिसके लिये सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है

निवेशक नगर तथा ग्राम आयोजना
विभाग द्वारा अनुमोदित
अनुसार।

AJIT M. SHARAN.

आयुक्त एवं सचिव, हरिधारा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।