



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

© Govt. of Haryana

Published by Authority

CHANDIGARH, WEDNESDAY, APRIL 26, 2000 (VAISAKHA 6, 1922 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक २५ अप्रैल, २०००

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.सी.ए-२/२०००/६७४ पंजाब अनुसूचित सङ्कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, १९६३ (१९६३ का पंजाब अधिनियम ४१) की धारा ५ की उपधारा (४) द्वारा प्रदान की गई शक्तियों तथा इस नियमित उन्हें समर्थ बनाने वाली समस्त अन्य शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा हरियाणा सरकार, राजपत्र दिनांक २२ अप्रैल १९८२, में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या ११४-१०डी.पी.-८२/३१६०, दिनांक २३ फरवरी, १९८२ द्वारा टोहाना के इवरीद घोषित नियंत्रित क्षेत्र के लिए उक्त अधिसूचना के अन्तर्गत आने वाले नियंत्रित क्षेत्र को लागू किये जाने के लिए प्रस्तावित अनुबन्ध के तथा इस में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तों को विनिर्दिष्ट करते हुए, विकास योजना का निम्नलिखित प्रारूप 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, अद्यवा इसके पश्चात सरकार प्रारूप विकास योजना पर, ऐसे आलेपों अद्यवा सुझावों सहित, यदि कोई हों, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा आयोजना भवन, सैकटर-१८ चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में किसी व्यक्ति से ऐसी योजना के संबंध में यथा विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जायें, विचार करेगी।

प्रारूप विकास योजना

संबंधित योजना नीचे संलग्न है:-

१. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राइंग संख्या डी.टी.पी.(एच) १६०५/८२, दिनांक १६ नवम्बर, १९८२.
२. प्रारूप विकास योजना ड्राइंग संख्या डी.टी.पी.(एच) ३०४१/९४ दिनांक ३ फरवरी, १९९४.

अनुबन्ध क

प्रस्तावना

टोहाना नगर २९ डिसेंबर ४३ मिनटस उत्तरी अक्षांश व ७५ डिसेंबर ५४ मिनटस पूर्वी देशान्तर पर समुन्द्र तल से २२५ मीटर की ऊंचाई पर स्थित है। हिसार से ७३ किलोमीटर उत्तर में बाखल-जींद रेलवे लाईन पर स्थित टोहाना एक पुराना नगर है। इसकी जनसंख्या १९५१ में ८९५० व्यक्तियों से घटकर ७९५५ व्यक्ति हो गई थी। बाद में १९६१ में बढ़कर १२३९४ व्यक्ति हो गई थी। १९४१-१९५१ तक कटौती मुख्यता १९४७ में मुसलमानों का प्रवासन था। उसी समय के दौरान पश्चिमी पाकिस्तान से हिन्दू धीरे-२ आये और टोहाना में स्थापित हो गये। वर्तमान में टोहाना धान, जौ, सरसों इत्यादि का बाजार है। टोहाना एक उपमंडल मुख्यालय है, नगर की संरचना तंग गतियों पुरानी ईंटों के निर्माण, मस्जिद, नहरें तथा स्थानीय गढ़ों जो कि तालाबों का आकार ले चुके हैं, से चिन्हित हैं।

जनसंख्या वृद्धि

प्रत्येक दशक में नगर की जनसंख्या विशेष परिवर्तन से बढ़ रही है। तालिका-१ नगर की जनसंख्या की वृद्धि की प्रवृत्ति को दर्शाती है।

तालिका-I

वर्ष	जनसंख्या	दस वर्ष आयु परिवर्तन प्रतिशतता
१९४०	८९५०	—
१९५१	७९५५	(-) ११.१०
१९६१	९२३९४	(+) ५५.८०
१९७१	१६७८९	(+) ३५.४६
१९८१	२५४८७	(+) ५८.८०
१९९१	३४२१५	(+) ३४.२४

यद्यपि तालिका-I दर्शाती है कि १९५१ के बाद नगर की जनसंख्या में विशेष वृद्धि हुई, १९७१-८१ में नगर की जनसंख्या बढ़कर १६७८९ से २५४८७ व्यक्ति हो गई। जो कि ५१.८० प्रतिशत वृद्धि है तथा १९८१-९१ के दौरान यह बढ़कर २५४८७ से ३४२१५ हो गई जो कि ३४.२४ प्रतिशत वृद्धि है। पिछले चार दशकों में जनसंख्या में हुई औसत वृद्धि को ध्यान में रखते हुए २०२१ ई० तक ४४.३६ प्रतिशत दशक वृद्धि दर से नगर को एक लाख जनसंख्या के लिए नियोजित किया गया है।

आर्थिक आधार

चूंकि टोहाना एक उपजाऊ भूमि का भाग है। इसलिए इसकी अर्थव्यवस्था, व्यापार एवं वाणिज्य तथा अन्य सेवाओं पर निर्भर करती है। तालिका न०-II में विभिन्न व्यवसायों में श्रमिकों की कुल भागीदारी दराई गई है:-

तालिका न०-II

क्रम संख्या	व्यवसाय/वर्ग	श्रमिकों की संख्या	प्रतिशतता
		१९७१ १९८१	१९७१ १९८१
१.	कृषक	६६६ ५२८	१५.७७ ७.४७
२.	श्रमिक	१७८ —	४.२२ —
३.	सनन, क्योरिंग, मछली पालन, पशुपालन इत्यादि	०१५ ९३९	०.३६ १३.२८
४.	घरेलू उद्योग	१३० १७६	३.०८ २.४९
५.	उत्पादन उद्योग	५०८ —	१२.०३ —
६.	निर्माण	१८२ —	४.३१ —
७.	व्यापार एवं वाणिज्य	१६०५ ५४२७	३८.०० ७६.७६
८.	परिवहन, भण्डारण तथा संचार	१५० —	३.४५ —
९.	अन्य सेवायें	७८९ —	१८.६८ —
जोड़		४२२३ ७०७	१००.०० १००.००

तालिका -II दर्शाती है कि आने वाले वर्षों में टोहाना की अर्थव्यवस्था के समर्थन में व्यापार एवं वाणिज्य महत्वपूर्ण भाग लेगा। स्थानों के भण्डारण के लिए भारतीय स्थान निगम, भाण्डारण द्वारा भाण्डार गृह पहले ही बनाये हुए हैं।

उद्योग

१९८१ में कुल श्रमिकों का २.५ प्रतिशत उद्योगों में है, अधिकतर औद्योगिक स्थापनायें कृषि आधारित हैं जैसे कि चावल निकालने, कपास की लुढ़ाई तथा कपास मिल्स इत्यादि के उद्योग। कुछ कृषि यंत्रों के सेवा उद्योगों की स्थापना के अतिरिक्त एक नया प्लास्टिक औद्योगिक संयंत्र भी काफी है।

शैक्षणिक तथा चिकित्सा संस्थायें

इनमें एक राजकीय स्नातक महाविद्यालय, दो औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान, जो कि लड़के तथा लड़कियों के लिए एक-एक है, चार प्राथमिक पाठ्यालायें, एक माध्यमिक, एक उच्च विषयालय तड़कों के लिए तथा वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय लड़कियों के लिए हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त तीन विद्यालय निजी संगठनों द्वारा चलाये जा रहे हैं।

स्वास्थ्य सुविधाओं में ६० बिस्तरों का एक सामान्य एवं क्षयरोग हस्पताल और एक औषधालय, एक एक्सरे क्लीनिक तथा एक प्रयोगशाला, चिकित्सा सहायता प्रदान कर रही है। इसमें सात नसिंग होम, ३५ चिकित्सक, सात एक्सरे उपकरण, सात प्रयोगशालायें तथा तीन अल्ट्रासाउंड मशीन, नगर तथा उसके आसपास के गावों को सेवा प्रदान कर रहे हैं।

सामुदायिक सुविधायें

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

जल वितरण तथा निकास

जल वितरण का मुख्य स्रोत नहर पर आधारित है। इस समय भासडा नहर की मुख्य शास्त्रा जल आपूर्ति कर ही है, इसमें से पांच शास्त्रायें इस नगर तथा आसपास के क्षेत्रों को सेवा प्रदान कर रही हैं। नगरपालिका द्वारा एक जलघर का निर्माण किया गया है। भूमिगत जल स्तरांतर है। भविष्य में जल आवश्यकता को पूरा करने के लिए नहर कालोनी के सभी पवित्राना जलघर का विस्तार के लिए दो वाटर वर्क्स निर्माणाधीन हैं।

टोहाना नगर के ७५ प्रतिशत क्षेत्र में मल निकास कार्य सम्पन्न हो चुका है टोहाना में कोई मल शोधक यंत्र नहीं है। मलनिकास सुले स्त्रें में किया जाता है जो कि नगर पालिका टोहाना द्वारा वार्षिक नीताम किया जाता है। जन शौचालय, पेशाबघर, कूड़ादान उचित ढंग से प्रदान नहीं किये हुए हैं।

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

प्रस्तावना

नगर के विभिन्न सामाजिक एवं आर्थिक गतिविधियों की आवश्यकता को पूरा करने के लिए सारे नगर की प्रवृत्ति और काम करने, रहने तथा मनोरंजन स्थानों के आपस में संबंध को मध्यनक्षर रखते हुए विभिन्न उपयोगों को अनुपातिक रूप से भूमि बांटी गई है। जनसंख्या की ४४.३६ प्रतिशत औसत वृद्धि को मानकर टोहाना नगर की २०२१ ई० तक की जनसंख्या १००००० व्यक्ति प्रायोजित की गई है।

प्रस्तावित भूमि उपयोग

मुख्य कोड	भूमि उपयोग वर्ग	नगरपालिका की पुरानी सीमा के अन्दर का क्षेत्र (एकड़ों में)	नियंत्रित क्षेत्र का क्षेत्रफल (एकड़ों में)	कुल क्षेत्र (एकड़ों में)	प्रतिशतता
१००	रिहायशी	५७५	८८५	१४६०	४६.७७
२००	वाणिज्यिक	१२०	९६	२१६	६.९२
३००	औद्योगिक	---	३००	३००	९.६१
४००	परिवहन एवं संचार	१२५	५००	६२५	२०.०३
५००	सार्वजनिक सुविधायें	१५	११०	१२५	४.०१
६००	सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक	५५	१०५	१६०	५.१३
७००	पार्क एवं सुले स्थान	११५	१२०	१२०	७.५३
जोड़		१००४	२११६	३१२१	१००.००

यद्यपि नगर की कुल सद्वनता ३५ व्यक्ति प्रति एकड़ मानकर १,००,००० जनसंख्या हेतु विभिन्न भूमि उपयोगों हेतु कुल ३१२१ एकड़ भूमि की आवश्यकता है।

१. रिहायशी जोन

आवासीय उपयोग के लिए ७० व्यक्ति प्रति एकड़ की सधनता मानते हुए १४६० एकड़ क्षेत्र नियत किया गया है। इसमें वर्तमान नगर का क्षेत्र, नगरपालिका सीमा में खाली स्थानों एवं नियंत्रित क्षेत्र शामिल है। इस भूमि उपयोग के लिए सैकटरों को ३,४,५,६,७,८,९,१०, १० एवं ११ का भाग से नामांकित किया गया है।

२. वाणिज्यिक जोन

टोहाना में उपनिवेशन विभाग द्वारा विकसित की गई एक नई अनाजमंडी है। परचून व्यापार पुरानी तंग गतियों में पट्टिका विकास के रूप में केन्द्रित है। आगे की आवश्यकता को पूरा करने के लिए वाणिज्यिक

उपयोग के लिए सैक्टर १४ विशेषकर आरक्षित किया गया है। यह सैक्टर आटो-मार्किट की आवश्यकता को समायोजित करेगा। सुरदरा बाजार के लिए सैक्टर ४, ५, ६, ७, १० एवं ११ का भाग की सैक्टर सड़क के साथ-साथ ३० मीटर की पट्टी आरक्षित की गई है।

३. औद्योगिक जाने

उद्योगों की स्थापना हेतु औद्योगिक उपयोग के लिए टोहाना-चण्डीगढ़ सड़क के साथ भूमि की प्रस्तावना की गई है। भूमि के वर्तमान औद्योगिक विकास के रूज्ञान के आधार पर नियत की गई है। अधिकतर धान निकालने, चोलक संयंत्र इत्यादि इस सड़क के साथ-साथ स्थापित हैं, यह औद्योगिक भूमि सैक्टर १ व १६ में प्रस्तावित है।

४. मुख्य सड़कें, परिवहन तथा संचार

ग्रिड आयरन पद्धति पर आधारित मुख्य सड़क पद्धति में सही प्रकार से बैठती है। हिसार-टोहाना-चण्डीगढ़ सड़क एक अनुसूचित सड़क है और इस सड़क के साथ निर्माण, सुदाई, जो जिस रूप में भी हो, नगरीयकरण सीमा में दोनों ओर ३० मीटर के अन्दर वर्जित है। यह परिधि सड़क बाई पास के रूप में भी चालू रहेगी तथा इस बाई पास के दोनों ओर १०० मीटर की भूमि की पट्टी हरित पट्टी के रूप में आरक्षित है। वी-२ सड़कों के रूप में सैक्टर १, ३, ४, ६, ७, ८, ९ तथा १०-ए को जोड़ती हुई एक परिधि सड़क प्रस्तावित की गई है। विभिन्न सड़कों के लिए नियत की गई सड़क की चौड़ाई निम्न प्रकार से दर्शाई गई है:-

१.	वी-१ सड़क	वर्तमान चौड़ाई
२.	वी-२-ए बाई पास	६० मीटर
३.	वी-२ सड़क	४५ मीटर
४.	वी-३ सड़क	३० मीटर

५. सार्वजनिक उपयोग

इस उपयोग में जन वितरण संस्थापनायें, निकास घर, बिजली उपकेन्द्र को समायोजित किया जायेगा। इस जोन के अधीन कुल क्षेत्र १२५ एकड़ है। नई मण्डी में एक जलघर पहले ही विद्यमान है। वांछित जल आपूर्ति की मांग को पूरा करने के लिए १० एकड़ की एक अतिरिक्त भूमि वर्तमान जलघर जो कि नहर कालोनी के समीप है तथा सैक्टर १४ के सामने भास्त्रा नहर की मुख्य शाखा तथा पिरथला माईनर के बीच पड़ने वाली ५० एकड़ भूमि जलघर के लिए नियत है। २५ एकड़ भूमि सैक्टर ८ के सामने वी-२ परिधि सड़क के साथ वर्तमान पावर ग्रीन स्टेशन के विस्तार के लिए प्रस्तावित है। गांव चन्द्र को जाने वाली वर्तमान सड़क के दोनों ओर मल निकास जलनिकास तथा ऐसे कूड़े कचरे की निकासी के लिए २५ एकड़ भूमि नियत की गई है।

६. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग

सैक्टर १३ और सैक्टर २ में इस उपयोग के लिए १६० एकड़ क्षेत्र नियत किया गया है। सैक्टर १३ में टोहाना-हिसार रोड पर सामान्य हस्ताल पहले से ही निर्मित है। प्रशासनिक केन्द्र तथा अन्य संस्थायें भी इन्हीं सैक्टरों में समायोजित की जायेंगी।

७. पार्क तथा सुले स्थान

वर्तमान में दो नहरों के बीच केवल दो एकड़ का एक छोटा सा पार्क विकसित किया गया है। इस उपयोग के लिए ३० एकड़ और २० एकड़ के दो भूमि के टुकड़े कमशा: सैक्टर-१० व १४ में आरक्षित हैं। नगर निवासियों के लिए नहर भी एक मनोरंजक सम्पदा होगी। पार्क एवं सुले स्थानों के अधीन कुल २३५ एकड़ क्षेत्र है। सैक्टर-१२ में मनोरंजन के लिए एक ३१ एकड़ क्षेत्र को विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

८. कृषि जोन

शेष नियन्त्रित क्षेत्र को ग्रामीण क्षेत्र का नाम दिया गया है। इसे बड़े यैमाने पर भवन निर्माण से मुक्त रखा गया है। ताकि इसे आगे नगर के विस्तार के लिए प्रयोग में लाया जा सके। तथापि ग्रामीण, लघु उद्योग तथा फार्म आवास इस अंचल में बनाने की अनुमति है परन्तु उन पर अंचल विनियमन तथा सरकार द्वारा निर्मित नीति लागू होगी।

अंचल - निर्माण विनियमन

भूमि उपयोग से संबंधित प्रस्तावाओं की कानूनी वैद्यता, आंचलिक विनियमों द्वारा प्रदान की जा रही है, जो इस विकास प्लैन का हिस्सा हैं। इन विनियमों द्वारा भूमि के उपयोग में परिवर्तन तथा विकास के मानकों पर नियंत्रण किया जायेगा। इस में उन सम्बद्ध तथा गौण भू-उपयोगों का विस्तृत व्यौरा दिया जायेगा, जो

विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत होंगे तथा नियत किया जायेगा कि सभी भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैक्टर प्लैन में दशायि गये ब्योरे के अनुसार होंगे यथानुसार यह सुनिश्चित किया जायेगा कि विकास दिशा तथा उचित नियंत्रण लागू करने के लिए प्रत्येक सैक्टर के लिए विस्तृत सैक्टर प्लैन तैयार किये जायें।

अनुबन्ध ख

अंचल विनियम

टोहाना के इदीगिर्द नियंत्रित क्षेत्र में नियंत्रित उपयोग एवं विकास ड्राइंग संस्था डी.टी.पी

(एच) ३०४१/९४ दिनांक ३ फरवरी, १९९४ में दशायि गये अनुसार।

I सामान्य

- (i) टोहाना के इदीगिर्द के नियंत्रित क्षेत्र के लिए विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को पलवल के नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना अंचल विनियम कहा जाये।
- (ii) इन विनियमों की आवश्यकता / विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होगा और पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, १९६३, (१९६३ का पंजाब अधिनियम ४१), और उसके आधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होगी।

II परिभाषायें

इन विनियमों में :-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित।
- (ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, नियमावली १९६५ के भाग-VII में निहित नियम।
- (ग) "ड्राइंग" से अभिप्राय है, ड्राइंग संस्था - डी.टी.पी. (एच) ३०४१/९४, दिनांक ३ फरवरी, १९९४।
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात (फ० क्षेत्र अनु०)" से अभिप्राय है, भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दशाया गया अनुपात।
- (ङ) "सामूहिक वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैट के रूप में डिजाईन किये गये भवन या अनुषंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामाजिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निदेशक, 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, धूंआ, गैस या गन्ध, धूल, मलनिस्त्राव और अन्य अत्याधिक स्तर का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों।
- (छ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पाद प्रायः स्थानीय क्षेत्र में इस्तेमाल किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चकियां, लोंड्री, ड्राइकलीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकिलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो।
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो स्तरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों।
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें १०० से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन

चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्व न हो।

- (८) “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)।
- (९) ‘हानिकारक या खतरनाक उद्योग’ से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग जिसमें अत्यधिक पूंजी निवेश आवश्यक हो। जिसमें अत्यधिक धूंआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, प्रज्ज्वलनीय सामग्री आदि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों।
- (१०) “वास्तविक तिथि” से अभिप्राय है, नीचे वर्णित विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	महत्वपूर्ण तिथि
१.	हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक २२ अप्रैल, १९८२ में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या ११४-१० डी.पी.-८२/३१४० दिनांक २३ फरवरी, १९८२ द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र	२२ अप्रैल १९८२.

- (इ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में “अनुनमत उपयोग” से अभिप्राय है ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरित है।
- (़) “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।
- (ए) “नियमावली” से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियमावली, १९६५.
- (ट) “सैक्टर सघनता और कालोनी सघनता” से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या।
- (घ) “सैक्टर क्षेत्र अथवा कालोनी क्षेत्र” से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कि मानचित्र पर दिखाये अनुसार मुख्य सड़क प्रणाली से परिवर्त्त हो।

व्याख्या

- (१) सैक्टर क्षेत्र और कालोनी के मामले में कालोनी की अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अन्तर्गत आने वाली ५० प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अन्तर्गत आनेवाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।

- (२) "सैक्टर सघनता" या "कालोनी सघनता" की गणना के प्रयोजनार्थ ये परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का ५५ प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिये उपलब्ध होगा जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई में ४.५ व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में १३.५ व्यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी / ग्रुप आवास काम्पलैक्स की अंचल योजना में संभावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय यूनिट की परिकल्पना की जायेगी।
- (३) "स्थल आच्छादन व्याप्ति" से अभिप्राय है, भूतल पर निर्मित क्षेत्र और स्थल क्षेत्रफल के बीच की प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात।
- (४) "अधिनियम" "कालोनी" "उप-निवेशक" "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, १९६३ और नियम १९६५ में उनको दिया गया है।
- (५) "फार्म गृह" का अभिप्राय है, फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है :-
१. निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग।
तथा
२. फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

टिप्पणी

- (१) फार्म गृह का निर्माण "ग्रामीण/कृषि अंचल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी स्नंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्धों द्वारा शासित होगा।
- (२) फार्म शैड, भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों संबंधी स्नंड में उल्लेखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।
- (३) "टांड या पुश्तवान" से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर स्थाने के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (४) "अटारी" से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम १.५ मीटर की ऊंचाई दबी हुई छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है।
- (५) "परछती तल" का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का १/३ तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम २.२ मीटर ऊंचाई हो।
- (६) "कृषि के लिए अनुसेदी उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है। जैसे कि नलकूप, पम्प-चैम्बर, पवन-चक्रियों, सिचाई नालों, पक्के फ्लैट फार्म, बाड़ और चारदीवारी, जल-नल आदि।

- म(क) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग के रूप में पंजीकृत हो।
- म(ख) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो।
- (व) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो स्थानान्तर, फलों या कृषि वेस्ट का उपयोग करके माल के रूप में करता है।

अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सङ्केत तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, १९६३ एवं नियमावली १९६५ में है।

III मुख्य भूमि उपयोग / अंचल

- (i) आवासीय अंचल
- (ii) औद्योगिक अंचल
- (iii) वाणिज्यिक अंचल
- (iv) सरकारी तथा अर्धसरकारी उपयोग (संस्थागत अंचल)
- (v) मुख्य लुले स्थान
- (vi) परिवहन और संचार अंचल
- (vii) सार्वजनिक उपयोगिताएँ
- (viii) कृषि अंचल

मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिशिष्ट के अनुसार है।

IV सैकटरों में विभाजन

उपर्युक्त विनियमन - III में क्रमाक - (i) से (vii) पर उल्लेखित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ है, को मुख्य सङ्क आरक्षणों द्वारा परिसीमित दिखाये अनुसार सैकटरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सैकटर को ड्राइंग पर अंकित अनुसार नम्बर दिया जायेगा।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे

मुख्य सम्बद्ध एवं गौण उपयोगों जिनके लिए इन विनियमों / नियमों को अन्य अपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बंधित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, की सूचि अनुबन्ध "ख" पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

VI विकास के लिए अनुपयुक्त सैकटर

विभिन्न सैकटरों में भवन परियोजनार्थ संबंधित उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के भूमि उपयोग परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएं, इन सैकटरों में, उसकी संतुष्टि अनुसार सुनिश्चित नहीं हो जाती।

VII सरकारी उद्योगों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैकटर

(१) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत जोन के लिए आरक्षित सैकटरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास केवल सरकार अथवा सरकारी उपक्रम अथवा इस संबंध में

सरकार द्वारा अनुमत सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा, और इन सैक्टरों में किसी कालोनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(२) उपर्युक्त उपबंध (१) के अलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

(१) मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से होगा।

(i) वी-१ के रूप में दर्शाई मुख्य सड़कें

नगरपालिका सीमा में वर्तमान

चौड़ाई (हिसार-टोहाना और

और टोहाना-चण्डीगढ़ सड़कें)

६० मीटर (बाईं पास)

(ii) वी-१ ए के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कें

४५ मीटर चौड़ाई (बाईं पास)

(iii) वी-२ के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कें

३० मीटर चौड़ाई

(iv) वी-३ के रूप में दर्शाई गई मुख्य सड़कें

(२) अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा सीधाई सैक्टरों की प्लैन के अनुसार अथवा कालोनियों में अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

IX औद्योगिक अननुरूप उपयोग

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

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

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि अनुरूप मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करें; एवं

(ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।

X अननुरूप उपयोग बन्द करना

(१) यदि भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक के लिए लगातार बंद रहा तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

(२) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पादन मूल्य के ५० प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो

जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

(३) स्टंड -IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

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

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

- (i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लाट को बिछाई गई एवं निर्मित सड़क से प्लाट तक पहुंच प्राप्त हो।

XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार

१. विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होगा

(i) रिहायशी प्लाट ५० वर्ग मीटर

(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित अनुदान प्राप्त

औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों

के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट ३५ वर्गमीटर

(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट १०० वर्गमीटर

(iv) शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा इंट/पत्थर २० वर्गमीटर

का पैदल म

(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट १०० वर्गमीटर

(vi) हल्के उद्योग प्लाट २५० वर्गमीटर

(vii) मध्यम उद्योग प्लाट ८०० वर्ग मीटर

२. वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत न्यूनतम क्षेत्र ५ एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और १० एकड़ होगा यदि यह स्वतंत्र रूप से विकसित किया जाता है।

XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊंचाई और आकार स्वतंत्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाटों का आच्छादित क्षेत्र और ऊंचाई जहां तक यह भवन बनाये जा सकते हैं, नियमों के अध्याय -VII में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार

होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियंत्रण के अनुसार अधिकतम आच्छादित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :-

क्रमांक	उपयोगिता क्रिस्म	अधिकतम भूतल निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेषकथन
१.	वर्ग आवास	३५ प्रति शत	१७५
२.	सरकारी कार्यालय	२५ प्रति शत	१५०
३.	वाणिज्यिक क) एकीकृत निर्गमन	४० प्रति शत	१५०	सैकटर के कुल प्लाट क्षेत्र, की गणना करते समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र के प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	ख) व्यक्तिगत स्थल	१०० प्रति शत	३००	सैकटर के कुल प्लाट क्षेत्र की गणना के लिए उस वाणिज्यिक क्षेत्र जिसमें वह योजना बनाई गई है, को केवल ३५ प्रति शत क्षेत्र है, को प्लाइड क्षेत्र के रूप में समझा जाये।
४.	भांडागार	७५ प्रति शत	१५०

छान देने योग्य

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

XV भवनों की अगली और पिछली ओर व भूजा की ओर भवन पंक्ति यह पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, १९६५, के नियम संख्या ५१, ५२ तथा ५३ में उपबन्धित अनुसार होगी।

XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण

प्रत्येक भवन, यदि लागू हो तो पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, १९६५, के नियम संख्या ५० के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XVII कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढील
कृषि जोन में स्थित किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना में
उपबन्ध में ढील दे सकती है :-

- (क) भूमि के आवासी अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग एवं विकास के लिए बशर्ते
कि उपनिवेशक ने यह भूमि उक्त उपयोग एवं विकास के लिए वास्तविक तिथि से पहले
खरीदी हो और उपनिवेशक इस प्रयोजन के लिए नियमानुसार अनुमति प्राप्त करता है
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)
बशर्ते कि:-

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो,
- (ii) सरकार को इस बात से संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि
उपयुक्त जोन में वैकल्पिक स्थल के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त
करता है एवं;
- (iv) भू स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी मांग की जाये,
अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मत निकास की संतोषजनक
व्यवस्था करता है।

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

XVIII सघनता

प्रत्येक आवासीय सैक्टर इसके लिए द्वाइंग में दर्शायी एवं निर्धारित सैक्टर सघनता के
अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु सैक्टर की निर्धारित सघनता में किसी भी ओर
अधिक से अधिक २० प्रतिशत की विभिन्नता की अनुमति होगी।

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

फार्म का आकार

आवासीय इकाई का भूतल
पर अधिकतम आच्छादित
क्षेत्र (मुख्य भवन)

फार्म छायाबान के लिए भूमि
तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र
(अनुषंगी भवन)

(i) २ एकड़

१०० वर्गमीटर

फार्म की भूमि का एक प्रतिशत
(मजदूरों/नौकरों के क्वाटरों के लिए
४० प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं
किया जायेगा)

प्रत्येक अतिरिक्त ०.२५ एकड़ भूमि के लिए मुख्य भवन के हेतु १० वर्ग मीटर परन्तु
अधिकतम २०० वर्गमीटर

अधिकतम ऊंचाई

मुख्य भवन

अनुषंगी भवन

(ii) ऊंचाई तथा मंजिल

६ मीटर एक मंजिल

४ मीटर एक मंजिल

(iii) सीमा-दूरी

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम १५ मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से सम्बद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

- | | |
|---|----------|
| (क) जहाँ सड़क पर अनुसूचित सड़क का बाईपास है | १०० मीटर |
| (ख) जहाँ सड़क अनुसूचित सड़क है | ३० मीटर |
| (ग) कोई अन्य सड़क | १५ मीटर |

(iv) पहुंचायक सड़क

- | |
|--|
| (क) फार्म की पहुंचायक सड़क कम से कम १३.५ मीटर (४५ फुट) चौड़ी होगी। |
| (ख) यदि पहुंच सड़क एक से अधिक फार्मों के लिए हो तो कम से कम १८.३०मी०(६०फुट)चौड़ी होनी चाहिए। |

(v) तहखाना

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

(vi) पुस्तवान, अटारी तथा परछती तल

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

(vii) सेवाये-जल आपूर्ति एवं जल निकास

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

- | |
|--|
| (ख) डेरी फार्म के मामले में छायाबान की सफाई हेतु सुली 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) नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मलनिस्तारण के लिए मलाश्य की व्यवस्था की जाये। |
|--|

- | |
|--|
| (घ) मलाश्य और सुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम, १९६५ में उपबन्धित अनुसार होगी। |
|--|

- | |
|---|
| (र.1) यद्यपि सरकार ग्रामीण जोन के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार राज्य सरकार अधिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकर में संशोधन कर सकती है। |
|---|

XX विकास योजना में ढील

सरकार की अवस्था में कठिनाई अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के विचार से ऐसे विकास प्रभारों को अदा करने और अन्य शर्तों के उपबन्धों में जो वह लगाना उचित समझें, बराबरी एवं न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी प्रावधान में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट -क
भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
१००		रिहायशी	नेबरहुड पद्धति पर रिहायशी सैकटर
२००		वाणिज्यिक	
	२१०		परचून व्यवसाय
	२२०		थोक व्यवसाय
	२३०		भांडागार और भंडारण
	२४०		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	२५०		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोडिंग हाऊस जिनमें धर्मशाला पर्टक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	२६०		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान व्यावसायिक स्थापनाएं
	२७०		
३००		आौद्योगिक	
	३१०		सेवा उद्योग
	३२०		हल्के उद्योग
	३३०		व्यापक उद्योग
	३४०		भारी उद्योग
४००		परिवहन तथा संचार	
	४१०		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा सार्फिंग
	४२०		सड़क, सड़क परिवहन इनपो और पार्किंग ध्वेत्र

४३०	डॉक यार्ड, जैटी
४४०	हवाई अड्डा / हवाई स्टेशन
४५०	तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज इत्यादि
४६०	प्रसारण केन्द्र
४७०	दूरदर्शन केन्द्र
५००	जन उपयोगितायें
५१०	जल आपूर्ति संस्थान जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है।
५२०	जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल है।
५३०	बिजली संयंत्र, उपस्टेशन आदि
५४०	गैस संस्थापना और गैस कार्य
६००	सरकारी और अर्धसरकारी
६१०	सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, धाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास।
६२०	शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
६३०	चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें।
६४०	मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा हाऊस जैसी सांस्कृतिक संस्थायें।
६५०	रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
७००	खुले स्थान
७१०	खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान।
७२०	पार्क
७३०	अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
७४०	कृषिस्तान, शमशान घाट आदि
७५०	पैट्रोल पम्प तथा बस के लिए लाईनों हेतु शरणस्थल
८००	कृषि भूमि
८१०	मार्किट गार्डन
८२०	फलोदयान तथा नसीरिया
८३०	प्रधान फसल के अन्तर्गत भूमि
८४०	चराई भूमि तथा चरागाहें
८५०	दन भूमि
८६०	दलदल भूमि
८७०	बंजर भूमि
८८०	जलमग्न भूमि

परिशिष्ट - स

१. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) बोर्डिंग हाउस
- (iii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह
- (iv) जनउपयोगिता भवन
- (v) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय जहां आवश्यक हो।
- (vi) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vii) सिनेमा
- (viii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (ix) परचून की दुकानें और रैस्तरां
- (x) स्थानीय सेवा उद्योग
- (xi) पैट्रोल पम्प
- (xii) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड
- (xiii) नसरियां और हरित गृह
- (xiv) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें।
- (xv) सितारा होटल

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

सरकार द्वारा तथा की गई नीति/ पैरामीटर्स के अनुसार

२. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तंरा तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्फेटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकठ्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि।

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

- (vii) व्यावसायिक संस्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जनउपयोगिता भवन
- (xi) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन लड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, टांगा, और रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए लोकहित में निदेशक निर्णय ले सकता है।

३. औद्योगिक जोन

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) अहितकर और खतरनाक उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
- (ix) जनउपयोगिता सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
- (x) पैट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज
- (xi) निदेशक द्वारा अनुमत एल.पी.जी.गैस गोदाम
- (xii) निदेशक द्वारा अनुमत अन्य उपयोग

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

४. परिवहन तथा संचार जोन

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साइडिंग
- (ii) परिवहननगर, सड़कें और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) मालगाड़ी भाड़ा डिपो
- (iv) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (v) तार घर और टेलीफोन कार्यालय

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) प्रसारण केन्द्र
- (viii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि
बागवानी और नसरियां
- (ix) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (x) पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी,
टांगा और रिक्षा स्टैंड

५. सरकारी तथा अर्धसरकारी उपयोग अंचल

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

सैक्टर योजना में
निर्धारित स्थलों पर।

६. खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कबिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ
साथ पैट्रोल पम्प, बस पर्किंग शैल्टर।
- (v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य
मनोरंजन संबंधी उपयोग।
- (vi) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ
हरित पट्टी में सार्वजनिक बनउपयोगिता
सेवायें जैसा कि परिषण लाईनें, संचार
लाईनें, जलापूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईनें,
इनेज लाईनें।

निदेशक नगर तथा ग्राम
आयोजना विभाग, हरियाणा
द्वारा अनुमोदित स्थलों

७. बन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, स्थापना
- (ii) ससोधन संयंत्र
- (iii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं
- (iv) निस्तारण कार्य

सैक्टर योजना में
निर्धारित स्थलों पर।

(v) इलैनिट्रक पावर प्लांट तथा सब-स्टेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है ।

(vi) गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स

7. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग
उचित लाईसेंस के बिना पैट्रोलियम और
अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण ।

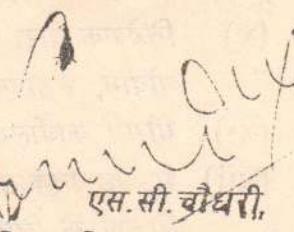
8. कृषि जोन

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) जोनिंग विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों
के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस ।
- (iv) इसके किसी भाग का मनोरंजन के लिए
वन रोपण विकास
- (v) आबादी देह के सभीप वर्तमान गांव का विस्तार
यदि यह परियोजना केन्द्र सरकार या राज्य सरकार
द्वारा अनुमोदित अथवा प्रायोजित है ।
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन ।
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा ।
- (ix) बेतार केन्द्र ।
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनान
गोदाम, भंडारण स्थल ।
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-ब्रल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और
सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली परिषण लाईनें और
सम्बन्ध
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना तथा
ईटो के भट्ठे, पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल है ।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र / उपकेन्द्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी.
भंडारण गोदाम

निदेशक, नगर तथा ग्राम
आयोजना विभाग द्वारा
अनुमोदित अनुसार

- (xix) (क) आर.आई.एस/एस.एस.आई. यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदुषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें:-
- (?) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे किमी० में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क / रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो ।
- (२) सार्वजनिक सड़क/ रास्ते पर जो कम से कम ३० फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न उक्त (?) में उल्लेखित आधा किमी० की ओन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ १०० मीटर के अन्दर की ओर ।
- (स) प्रदुषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम ३० फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों / राजस्व रास्तों पर,
- (ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की १०० मीटर प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए।
- (xx) राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रैस्तरां एवं मोटल्स
- (xxi) माइक्रोवेन स्टूप/स्टेशन, भूकम्पन केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
- (xxii) कोई बन्य उपयोग, जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है ।

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



एस.सी.चौधरी
आयुक्त एवं सचिव हरियाणा सरकार
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

Haryana Government

Town and Country Planning Department

Notification

The 25th April , 2000.

47

Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and all other powers enabling him in this behalf, the Governor of Haryana hereby publishes the following draft development plan for the controller area declared around Tohana vide Haryana Government, Town and Country Planning Department Notification No.114-10DP-82/3160, dated the 23rd February, 1982, published in the Haryana Government Gazette dated the 22nd April, 1982, signifying the nature of restrictions and conditions as given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled area covered by the said notification.

2. Notice is hereby given that the draft development plan shall be taken into consideration by the Government on or after publication of this notification in the official Gazette together with any objection or suggestion if any, received by the Director, Town and Country Planning, Haryana, Sector-18, Chandigarh, from any person in writing in respect of such plan before the expiry of the period as specified.

Draft Development Plan
The relevant plans appended to are :-

- (i) Existing Land Use plan Drawing No. DTP(H) 1605/82 ,dated the 16th November, 1982.
- (ii) Draft Development Plan: Drawing No. DTP(H) 3041/94, dated the 3rd February, 1994.

Annexure A

Explanatory note on the draft development plan for the controlled area, Tohana

Introduction

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

Population Growth

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

Table -I

Year	Population	%age decenial variation
1941	8950	-
1951	7955	(-) 11.10
1961	12394	(+) 55.80
1971	16789	(+) 35.46
1981	25487	(+) 51.80
1991	34215	(+) 34.24

Hence Table-I indicates that after 1951, the population of the town increased rapidly. During 1971-81, the population of the town has increased from 16789 to 25487 persons i.e. an increase of 51.80 % and during 1981-91 it increased from 25487 to 34215 i.e. an increase of 34.24 percent.

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

Economic Base

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

Serial Number	Occupation/Category	Number of workers		Percentage	
		1971	1981	1971	1981
1.	Cultivators	666	528	15.77	7.47
2.	Agricultural Labourers	178	---	4.22	---
3.	Mining Quarrying, Fisheries, live stock etc.	015	939	0.36	13.28
4.	House Hold Industries	130	176	0.38	2.49
5.	Manufacturing Industries	508	---	12.03	---
6.	Construction	182	---	4.31	---
7.	Trade and Commerce	1605	5427	38.00	76.76
8.	Transportation, Storage and Communication	150	---	3.55	---
9.	Other Service	789	---	18.68	---
Total:-		4223	7070	100.00	100.00

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

Industries

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

Educational and Medical Institutions

There is one Government degree college, two industrial training institutes one each for boys and girls, four primary schools, one middle, one high school for boys and senior secondary school for girls, besides above three dozen schools are being run by private organisation.

Among medical facilities, one civil and T.B. hospital of 60 beds and one dispensary, one X-ray clinic and one laboratory are rendering medical aid. There are seven nursing homes, 35 medical practitioners, seven X-rays plants, seven laboratories and three ultra sound machines are serving the town and its surrounding villages.

Community Facilities

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

Water supply and Drainage

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

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

Proposal

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

PROPOSED LAND USE

Main Code	Land use Category	Area with in old Municipal Committee		Total Area (in acres)	Percentage
		Limit (in acres)	(acres)		
100	Residential	575	885	1460	46.77
200	Commercial	120	96	216	6.92
300	Industrial	---	300	300	9.61
400	Transportation & Communication	125	500	625	20.03
500	Public Utility	15	110	125	4.01
600	Public & Semi Public	55	105	160	5.13
700	Parks and Open Spaces	115	120	235	7.53
Total		1005	2116	3121	100.00

Hence total land requirement of different land uses for a population of 1,00,000 is 3121 acres assuming gross density of 35 persons per acre of the town.

1. Residential Zone

Area allocated for residential use is 1460 acres assuming density of 70 persons per acre. This includes the area of existing town, vacant pockets within Municipal Committee limits and area in the controlled area. The sectors designated for this land use are 3,4,5,6,7,8,9,9A and 10, 11 (Part).

2. Commercial Zone

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

3. Industrial Zone

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

4. Major Roads, Transport and Communication

The major road system adopted on a gridiron pattern very well fits into the existing road pattern. The Hisar-Tohana-Chandigarh road is a scheduled road and along this road no construction/excavation what so ever in nature will be allowed on both sides within 30 meters in urbanisable limit. This periphery road will also be operational as bye pass and 100 metres strip of land on both sides of this bye-pass is reserved as green belt. One peripheral road connecting sector 1,3,4,6,7,8,9 and 9A has been proposed as V2 roads. The road width prescribed for various roads is as given below :-

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

5. Public Utility

This use will accommodate water supply installations, disposal works, electric sub-station etc. Total area under this zone is 125 acres. One water works is already existing in New Mandi. To meet the demand of the required water supply an additional land of 10 acres is earmarked for water works extension near existing canal colony and 50 acres of land opposite to Sector 14 in the land falling between Bhakra main branch and Pirthala Minor. 25 acres of land has been proposed for extension of existing power grid station along V2 peripheral road opposite to Sector 8. On either side of existing road to village Chandar, 25 acres land has been earmarked for sewer disposal, drainage disposal and solid waste disposal.

6. Public and Semi Public Use

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

7. Parks and Open Spaces.

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

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

Zoning Regulation:

The legal sanctity to the proposal regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations which form part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. This also very elaborately detail out allied and ancillary

69

uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all the change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce control.

ANNEXURE B

ZONING REGULATIONS

Governing use and development of land in the controlled area around Tohana as shown in Drawing No. DTP(F)-3041/94 dated 3rd February 1994.

I. General

(1) These regulations forming part of the development plan for the controlled area around Tohana shall be called zoning regulations of the development plan for the Tohana controlled areas.

(2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules framed thereunder.

II. Definition:

In these regulations,

- (a) "Approved" means approved under the rules;
- (b) "Building Rules" mean rules contained in part-VII of the rules;
- (c) "Drawing" means drawing No. DTP(F)3041/94, dated the 3rd February, 1994;
- (d) "Floor Area Ratio (FAR)" means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (e) "Group Housing" shall be building s designated in the form of flatted development for residential purposes or any ancillary or appurtenant buildings including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director Town and Country Planning, Haryana;
- (f) "Light Industry" means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odour, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (g) "Local Service Industry" means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakies with power, laundry, dry cleaning and dyeing turning and service of automobile, scooters and cycles repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel used by them;
- (h) "Medium Industry" means all industries other than light industry and local service industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odour;
- (i) "Extensive Industry" means an industry set up with the permission of the Government and is extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive powers of fuel, provided they do not have any obnoxious features;

- (j) "Heavy Industry" means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (k) "Obnoxious or hazardous Industry" means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazard to the health and safety of the community;
- (l) "Material date" means the date of publication of notification of various controlled area mentioned below:-

Serial No.	Name of the Controlled area & Notification No.	Material date.
1.	Controlled Area notified, vide Haryana Government Town and Country planning Department notification No. 114/10DP-82/3160 dated the 23rd February, 1982, Published in Haryana Government Gazette dated the 22nd April, 1982.	22nd April 1982

(m) "Non Conforming Use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan;

(n) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station;

(o) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of unregulated Development Rules, 1965;

(p) "Sector density" and "colony density" shall mean the number of persons per acre in sector area or colony area as the case may be;

(q) "Sector Area" and "Colony Area" shall mean the area of the sector or of colony as bounded within the major road system shown on drawing;

Explanation:

(1) In the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50 percent land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.

(2) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the Zoning Plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;

(r) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;

(s) The Terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965;

(t) "Farm House" shall mean a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:

(i) Dwelling unit. i.e main use

And

(ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:

(1) The construction of the farm house shall be governed regarding by the restrictions given under clause regarding "provision of farm house outside abadi-deh in rural/agricultural zone".

(2) The farm sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause regarding building control and site specifications.

(u) 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;

(v) 'Loft':- An intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 meter and which is constructed or adopted for storage purposes;

(w) 'Mezzanine Floor':-An intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3 of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;

(x) 'Subservient to Agriculture'- shall mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation's drains, pucca platforms, fencing and boundary walls, water hydrants etc;

(y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered as rural industries schemes by the Industries Department;

(z) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;

(za) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grain, fruits or Agro waste as a raw material; and

(zb) any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963).

III. Major land uses/zones

(1)

- (i) Residential zone.
- (ii) Industrial zone
- (iii) Commercial zone
- (iv) Public and Semi Public uses (Institutional zone)
- (v) Public Utility zone
- (vi) Major open spaces.
- (vii) Transport and Communications.
- (viii) Agricultural zone.

(2) Classification of major land use is according to Appendix A.

IV. Division into sectors:

Major land uses mentioned at Serial No. (i) to (vii) in regulation-III above, which are land use for building purposes, have been divided into sectors as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V. Detailed land uses within major uses:

Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone as are listed in Appendix B sub-joined to these 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 the sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through government enterprises:

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

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

VIII. Land reservation for major roads:

(1) Land reservation for major roads shall be as under :-

- (i) Major roads indicated V-1 on the drawing existing width (Hisar-Tohana and Tohana-Chandigarh road) within the Municipal Limits.
- (ii) Major roads indicated V-1-A on the drawing 100 Meters (Bye-Pass)
- (iii) Major roads marked as V-2 on the drawing 45 Meters.
- (iv) Such roads marked as V-3 on the drawing 30 Meters.

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

IX Industrial non-conforming uses:

With regard to the existing industries shown in the zones in the development plan such industrial non-conforming uses may be allowed to continue for affixed period to be determined by the Director but no exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned.

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf
- (b) during the interim period makes satisfactory arrangement for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director, and

(c) no further expansion shall be allowed within the area of non conforming use.

X. Discontinuance of non conforming uses:

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or 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 a lapse of period fixed under clause IX 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 roads laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

XIII. Minimum size of plots for various types of building:

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

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

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

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plot, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of

other categories, the maximum coverage and the floor area ratio subject to architectural control ,as may be imposed under regulation XVI shall be as under:-

Serial No.	Type of use	Maximum Ground Floor Coverage	Maximum FAR	Remarks
1.	Group housing	35%	175	-
2.	Government offices	25%	150	-
3.	Commercial			
	a. Integrated corporate	40%	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plottable area while working out the total plotted area of the sector
	b. Individual	100%	300	Only 35% of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plottable area of the sector
4.	Warehousing	75%	150	-

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

XV. Building lines in front and rear of building.

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

XVI. Architectural control.

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

XVII. Relaxation of land use within agricultural zone:

In the case of any land laying in Rural 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 development 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 this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title such as agreements to purchase etc.

XVIII Density:

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

XIX. Provision of farm house outside abadi-deh in agricultural zone/rural zone:

A farm house in rural zone ,outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2acres or more on the followed conditions:

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

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

Maximum height

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

(iii) Set back:

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

- (a) Where the road is bye-pass to a scheduled road. 100 metres.
- (b) Where the road is a scheduled road. 30 metres.
- (c) Any other road. 15 metres.

(iv) Approach Road-

(a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5metres (45feet).

(b)When the approach road serves more than one farm then the minimum right of way should be 18.30 metres (60 feet)

(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 Mezzanine floor-

Ledge, Loft and Mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part-II.

(vii) Services, Water supply and Drainage

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds incase of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic Tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the controlled area rules, 1965.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the controlled areas rules, 1965

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

XX. Relaxation of development plan:

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

APPENDIX A

CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential Sector on neighbourhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.

Main code	Sub code	Main group	Sub group
	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.
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
	720		Stadium play Grounds
	730		Other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel filling stations and Bus Queue shelters

Main code	Sub code	Main group	Sub group
800		Agricultural land	
810			Market Garden
820			Orchards and Nurseries
830			Land Under staple crops
840			Grazing and Land pastures
850			Forest Land.
860			Marshy Land
870			Barren Land
880			Land under water

APPENDIX B

I. RESIDENTIAL ZONE:

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

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

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

As per the policy parameters decided by the Government

II. COMMERCIAL ZONE

- (i) Retail Trade.
- (ii) Whole sale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and Banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses
- (vi) including public assistance institutions providing Residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc
- (vii) Cinemas, Hotels, Motels and other places

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

- (viii) of public assembly like Theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (ix) Professional establishments.
- (x) Residences on the first and higher floors.
- (xi) Local service industry.
- (xii) Public Utility buildings.
- (xiii) Petrol filling stations and service garages.
- (xiv) Loading and unloading yards.
- (xv) Parking spaces, bus stops, taxis, Tonga and rickshaw stand.
- (xvi) Town Parks.
- (xvii) Any other use which the Director in public interest may decide

III. INDUSTRIAL ZONE

- | | |
|---|--|
| (i) Light industry | At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies. |
| (ii) Medium Industry | |
| (iii) Obnoxious and Hazardous. | |
| (iv) Heavy Industry. | |
| (v) Service Industry. | |
| (vi) Warehouse and storage. | |
| (vii) Parking ,loading and unloading area. | |
| (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand. | |
| (ix) Public Utility ,community buildings and retail shops. | |
| (x) Petrol filling stations and service garages. | |
| (xi) L.P.G. Gas godowns permitted by the Director. | |
| (xii) Any other use permitted by the Director. | |

IV. TRANSPORT AND COMMUNICATION ZONE

- | | |
|---|---------------------------------------|
| (i) Railway yards, railway station and siding. | At sites earmarked in the sector plan |
| (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas. | |
| (iii) Airports and Air Stations. | |
| (iv) Telegraph offices and Telephone exchange. | |
| (v) Broadcasting stations. | |
| (vi) Televisions station. | |

- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Petrol filling stations and Service Garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop /shelters, taxi, Tonga and rickshaw stand

V. PUBLIC UTILITIES

- (i) Water supply installations including Treatment plants.
- (ii) Drainage Sanitary installations. including Disposal works. At sites earmarked in the sector plan
- (iii) Electric Power plant and sub-station
- (iv) Including Grid substation.
- (v) Gas installations and Gas works.

VI. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE

- (i) Government offices ,Government Administration Centres, Secretariats and Police Station. At sites earmarked in the sector plan
- (ii) Educational, cultural and Religious institutions.
- (iii) Medical Health Institutions.
- (iv) Civic/Cultural and social institutions like theatres, open houses etc. of predominantly noncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Any other use which Government in public interest made 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 At sites approved by Director, Town and Country Planning, Haryana
- (v) Any other recreational use with the permission of Director.
- (vi) Public utility services like transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads

VIII. USES STRICTLY PROHIBITED:

- (i) Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

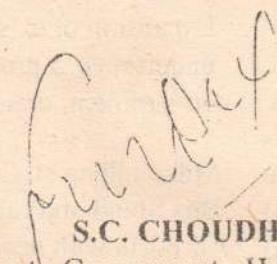
IX. AGRICULTURE ZONE

(i)	Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.	As approved by Director, Town and Country Planning Department Haryana
(ii)	Village houses within Abadi-deh	
(iii)	Farm Houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.	
(iv)	Afforestation development of any of the part for recreation.	
(v)	Expansion of existing village continuous to Abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the central Government, or semi Government	
(vi)	Milk chilling station and pasteuriation plant.	
(vii)	Bus Stand and railway station.	
(viii)	Air ports with necessary buildings.	
(ix)	Wireless station.	
(x)	Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.	
(xi)	Weather stations	
(xii)	Land drainage And irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.	
(xiii)	Telephone and electric transmission lines and poles.	
(xiv)	Mining and extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.	
(xv)	Cremation and burial grounds.	
(xvi)	Petrol filling station and service garages.	
(xvii)	Hydro electric/thermal power plant sub. station.	
(xviii)	L.P.G Gas storage godowns with the approval of Director.	

(xix)(A) Non Polluting industries registered as RIS/SSI units Subject to one of the following conditions:-

- (i) Located within half kilometres belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Way.
- (ii) On Public road/rasta not less than 30 feetwide (other than scheduled roads, National Highway and State Way) outside the half kilometre zone referred to in (i) above upto a depth of 100 metres Along the approach road.

- (B) Non-Polluting medium and large scale agro based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads. National Highway any State Way.
- (C) The site should not fall within 900 m restricted belt around Defence installations.
- (xx) Small Restaurants and Motels along National Highways
- (xxi) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers
- (xxii) Any other use, which Government may in Public Interest, decide.



S.C. CHOUDHARY

Commissioner and Secretary to Government, Haryana
Town and Country Planning