



Haryana Government Gazette EXTRAORDINARY

© Govt. of Haryana

Published by Authority

CHANDIGARH, TUESDAY, AUGUST 31, 1999 (BHADRA 9, 1921 SAKA)

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 30 अगस्त, 1999

संख्या सी० सी० पी० (एन० सी० आर०) एच० सी० ए० 6/99/1361.—पंजाब अनुसूचित समूहों के लिए 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 हुए हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा अधिसूचित हासी नियंत्रित क्षेत्र के लिए प्रस्तावित अनुबन्ध के तथा खंड में दिये गये नियंत्रणों तथा शर्तों सहित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 3493-10 डी० पी०-83/7024, दिनांक 13 मई, 1983 द्वारा प्रकाशित अंतिम विकास योजना के अधिक्रमण में निम्न लिखित प्रारूप दिक्षास योजना प्रकाशित भवत है—

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि के तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात सरकार प्रारूप विकास योजना पर ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित यदि कोई हो, जो निवेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, आयोजना भवन, सैक्टर 18, चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप में किसी अक्ति से ऐसी योजना वो संबंध में यथा दिनियाट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जायें, विचार करेगी।

प्रारूप विकास योजना

ड्राईंग

1. वर्तमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी० पी० (एच) 1517/81, दिनांक 9 जून, 1981 (हरियाणा सरकार के राजपत्र दिनांक 21 मई, 1983 में पहले से ही प्रकाशित है)।

2. विकास योजना ड्राईंग संख्या डी० पी० (एच) 3164/98, दिनांक 9 मार्च, 1998.

अनुबन्ध-क

नियंत्रित क्षेत्र हासी वो लिए सुरक्षित प्रारूप दिक्षास योजना पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

प्रस्तावना

राय पिथौरा जिसन हासी वा बिला बनवाथाया, द्वारा स्थापित, हासी शहर, हरियाणा के प्रचीनतम नगरों में से एक है। ऐतिहासिक तौर पर हासी हरियाणा का मुख्य नगर एवं स्थानीय प्रशासन का कन्द्र रहा है। वर्ष 1411 म, हासी का क्षेत्र जो कि

Price : Re. 1.00

(1879)

हरियाणा का भाग था, सैयद सल्तनत के पहले बादशाह खिजरखान के अधीन आया। लोधियों के समय में यह दिल्ली साम्राज्य का भाग बना रहा। बाद में यह मुग्लों के अधीन आ गया। औरंगजेब के बाद, कसूर तथा कारुच नगर के नवाबों द्वारा शासित रहा। वर्ष 1795 में एक अंग्रेज नाविक जार्ज थाम्पस ने इसे नवाबों से छीनकर अपना मुख्यालय बना लिया। वर्ष 1857 की अजादी की पहली लड़ाई के बाद यह नगर बुरी तरह से प्रभावित रहा, हांसी मुख्य नगर नहीं रह सका।

2. स्थिति एवं जलवायु

हांसी नगर $75^{\circ}-78'$ पूर्वी देशान्तर तथा $29^{\circ}-06'$ उत्तरी अक्षांश पर समुद्र तल से 215 मीटर की ऊंचाई पर राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 10 पर स्थित है। यह नगर अर्धशूष्क जलवायु वाले क्षेत्र का भाग है। इसकी वार्षिक वर्षा 46.6 सैटीमीटर दर्ज वीं गई है, जो मुख्यतया जुलाई, अगस्त तथा सितम्बर मास में घोन्नीत रहती है और इसका तापमान जनवरी माह में 30 डिग्री फारनहाईट एवं मई और जून मास में 115 डिग्री फारनहाईट के बीच रहता है। ग्रीष्मकाल में इस भू-भाग की विशेषता है कि यहां प्रायः धूल भरी आंधियां चलती हैं तथा सर्दियों में जनवरी मास में जमने वाला पाला पड़ता है।

3. वर्तमान संरचना

नगर की संरचना विशेषकर तंग गलियां, पुरानी इटों के भवन, किला, किले की दीवारें, मंदिर, गुम्बज, मस्जिदें तथा स्थानीय निवाले भू-भाग जिन्होंने तालाबों का रूप ले लिया है। नगर की उत्तरी, पूर्वी व दक्षिणी भुजायें सिन्हाई नहरों से घिरी हुई हैं जो नगर की सततल विस्तार में भौतिक अवरोध हैं।

नगर में दो महाविद्यालय (एक लड़कों व एक लड़कियों के लिए), दो उच्चतर माध्यमिक विद्यालय (एक लड़कों व एक लड़कियों के लिए), दो उच्च विद्यालय (सहशिक्षा) तथा तीन प्राइमरी स्कूल हैं। नगर में 50 विस्तरों वाला एक नया सरकारी सामान्य हस्पताल है।

4. व्यवरोध एवं संभावनाये

हांसी एक मध्यम दर्जे का नगर होने के कारण सुदृढ़ आर्थिक आधार का विकास नहीं कर सका। यह जिला मुख्यालय नगर हिसार से 27 किलोमीटर पूर्व में है जहां सभी मुख्य उद्योग स्थापित हैं। हांसी कामास का महत्वपूर्ण व्यापारिक केन्द्र होते हुए भी केवल एक दर्जन कपास की जीनिंग तथा प्रैसिंग उद्योगों को ही आकर्षित कर सकता है। सहकारी क्षेत्र में कताई उद्योग की अभी तक एक बड़ी इकाई स्थापित हुई है। आद्योगिक गतिविधियों के अतिरिक्त नगर में एक नियोजित अनाज मण्डी और सब्जी मण्डी है। यद्यपि, काठमण्डी नगर की चार दीवारी से बाहर असंगठित एवं गलियों में विखरी हुई है। “शोरा” नामक एक स्थानीय बनिज पदार्थ निकाला जाता है जो प्राथमिक रूप में बाह्य बनाने के काम में लाया जाता है।

5. जनसंख्या वृद्धि

हर दशक में नगर की जनसंख्या बहुत भिन्नता से बढ़ रही है। निम्नलिखित दर्शाती है कि इसकी जनसंख्या वर्ष 1901—1921 के दौरान क्रमशः 3,02 तथा 3,74 प्रतिशत घट गई थी।

तालिका-1

वर्ष	जनसंख्या	प्रतिशत वृद्धि
1901	16,523	--
1911	16,024	-3.02
1921	15,425	-3.74
1931	20,421	+32.39
1941	22,500	+10.18
1951	25,837	+14.83
1961	33,712	+30.48
1971	41,076	+21.84
1981	50,365	+22.61
1991	59,653	+18.44

वर्ष 1901 से 1921 ती समय अवधि में जनसंख्या के बढ़ने का कारण 1908 और 1918 ती महामारियाँ रहा था। नेवल वर्ष 1921 के बाद ही जनसंख्या बढ़नी आरम्भ हुई और तब से वह काफी ज़िन्नता से बढ़ रही है जिसे तालिका-I में दर्शाया गया है। इसलिए योजना अवधि हेतु जनसंख्या ती परियोजना बनाने के लिए ग्रीष्म उद्धि दर ही काफी नहीं होगी। तात्परी तथा अक्षितनिष्ठ तिर्णय और विकास लोन्डक के लिए में आकर्षक अवस्थापना पर भी बहुत कुछ निम्नरक्त करेगा।

6. व्यवसायिक ढांचा :

हांसी नगर का अध्ययन दर्शाता है कि पिछले 15 वर्षों से सहकारिता क्षेत्र में लगी कठाई मिल के अतिरिक्त कोई अन्य श्रीदोगिक ईकाई स्थापित नहीं हुई है। विशेषतया भारत हेर शहर ग्रीष्म कस्बे ती मांडि हांसी में भी तीन मुख्य व्यवसायिक वर्ग हैं, पहला प्राथमिक क्षेत्र है जिसमें कुल कर्मकारों का 13.73 प्रतिशत, द्वितीय क्षेत्र जिसमें गृह उत्पादन उद्योग एवं निर्माण कार्य आते हैं, में 26.14 प्रतिशत एवं तृतीय क्षेत्र जिसमें व्यापार वाणिज्य यातायात, व्यवसाय व अन्य सेवायें आती हैं, में 60.13% कर्मकार काम करते हैं।

तालिका-II

व्यवसाय/वर्ग	कर्मकारों की संख्या	प्रतिशत			
		1981	1991	1981	1991
		2	3	4	5
1. कृषक	1098	898	7.55	5.25	
2. कृषि मजदूर	593	1,083	4.07	6.32	
3. कूदारिग, मछली पालन, पशुपालन आदि	--	370	--	2.16	
4. घरेलू उद्योग	609	2879	4.18	16.80	
5. उत्पादन	--	864	--	5.04	
6. निर्माण	--	738	--	4.30	
7. परिवहन, भण्डारण तथा संचार	--	5,166	--	30.16	
8. व्यापार एवं वाणिज्य	12255	1,209	84.20	7.06	
9. अन्य सेवायें	--	3,921	--	22.91	
जोड़	14,555	17,128	100.00	100.00	

उपरोक्त तालिका दर्शाती है कि वर्ष 1981-1991 तक की अवधि के दौरान घरेलू उद्योग में लगे कर्मकारों की प्रतिशतता तथा कुल कर्मकारों की प्रतिशतता का अनुपात बढ़ा है।

7. नि. उपर्योग की प्रस्तावनायें :

नगर की भौतिक विकास को कमबद्ध करने तथा नगरालिका सीमा से बाहर तेजी से बढ़ने छिट्ठुट विकास को रोकने के लिए विकास योजना बनाने के प्रयोगन हेतु एक बड़े क्षेत्र पर हरियाणा सरकार, नारतवा ग्राम अधियोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 2टी० सी० री०-७९/७८०, दिनांक 26 मार्च, 1979, जो 13 मई, 1980 के हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हुई थी, के

अनुसार नियंत्रित क्षेत्र के रूप में घोषित किया जा चुका है। नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना को नगरपालिका के प्रबंधर के भूमि उपयोग के साथ एकीकृत करते हुये तैयार किया गया है।

नगर की विकास योजना इगले 25 वर्षों की लम्बी समयावधि अर्थात् 2021 ई० तक वे लिए तैयार की गई है। यह [योजना 1.50 लाख जनसंख्या वाली भूमि उपयोग मांग को पूरा करेगी। विभिन्न भूमि उपयोग वर्गी प्रस्तावनाएँ तैयार करने के प्रयोग हेतु जनसंख्या में 35 प्रतिशत प्रति दशक वृद्धि दर को लिया गया है। यह वृद्धि दर पिछले छात्रावधि और लम्बावने चुम्बकीय विकास घोटकों के कारण जनसंख्या के सम्भावित प्रवास को लेकर निकाला गया है।

तालिका-III

क्रमी संख्या	कोड	भूमि उपयोग वर्ग	कुल भूमि एकड़ों में	प्रतिशतता
1	100	आवासीय	2426	2440 53.97 54.00
2	200	वाणिज्यिक	200	1.00
3	300	ओद्योगिक	530	12.00
4	400	परिवहन व संचार	800	18.00
5	500	सावंजनिक सुविधावाली	251	235 5.55 5.00
6	600	सावंजनिक एवं अधंक	80	2.00
		सावंजनिक उपयोग		
7	700	खुले स्थान	210	5.00
	जोड़		4495	100.00

जैसा कि उपरोक्त तालिका में दर्शाया गया है, 2021 ई० तक 35 व्यक्ति प्रति एकड़ की संघनता को हिसाब से कुल 4495 एकड़ भूमि की आवश्यकता होगी। जनता की विविध प्रकार की मांगों को पूरा करने के लिए इसे विभिन्न भूमि उपयोग वर्गों में और अलग किया गया है।

7. भूमि उपयोगों का विवरण :

7.1 आवासीय :

2021 ई० तक आवासीय एवं इसके अनुपयोगों हेतु 2440 एकड़ भूमि वाली आवासीय संघनता होने वाली अनुमान है। इस अनुमान में नगरपालिका क्षेत्र व नियंत्रित क्षेत्र दोनों की भूमि शामिल है। इस उपयोग हेतु नामित सेवटर है, 1, 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 व 17 और प्रत्येक सेवटर की अपनी जनसंख्या संघनता नियत की गई है, जो कुल मिलाकर अंकस्त 60 व्यक्ति प्रति एकड़ आती है। इस संख्या को कुल आवासीय भाग का अनुमान लगाने के लिए माना गया है। सभी आवासीय सेवटरों को अन्य भूमि उपयोगों से संबंधी अनुसार अच्छी तरह वितरित किया गया है।

7.2 वाणिज्यिक :

नगर में नियोजित अनाज मण्डी तथा सब्जी मण्डी है जो व्रमण: उपनिवेशवाले विभाग और स्थानीय सुधार मण्डल द्वारा विकासित की गई है। नगर के मध्य में स्थित होने के विचार से देहली-हिसार सड़क वे साथ वाणिज्यिक क्षेत्र आरक्षित किये गये हैं। सेवटर 9 में रेलवे लाईन वे उत्तर से भांडागारों, गोदामों और भण्डारण के लिए भी भूमि निर्धारित की गई है। कई प्रकार के वाणिज्यिक उपयोगों के लिए कुल 200 एकड़ भूमि की प्रस्तावना की गई है।

7.3 औद्योगिक :

हिसार की ओर देहली-हिसार-सुलेमान की सड़क के साथ उद्योग स्थापित करने के प्रयोजन हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। भूमि उपयोग की प्रस्तावना वर्तमान औद्योगिक विकास वो झुकाव के आधार पर की गई है। इस समय कार्य कर रहे अधिकतर उद्योग हिसार और भिवानी को जाने वाली सड़कों के साथ साथ है। यह औद्योगिक भूमि सैकटर 18 तथा 19 में प्रस्तावित की गई है, और उपयोग हेतु निर्धारित कुल भूमि 530 एकड़ है। नियत की गई भूमि में मध्यम तथा हल्के उद्योग दोनों ही शामिल हैं।

एक आटो मार्किट की स्थापना करने हेतु लगभग 30 एकड़ का स्थल सैकटर 8 में तोशाम को जाने वाली सड़क के साथ निर्धारित किया गया है।

7.4 परिवहन एवं संचार :

वर्तमान बस अड्डे को ज्यों का त्यों समायोजित किया गया है। वर्तमान नगर को नये सैकटरों से एवं प्रत्येक उपयोग को आपस में जोड़ने हेतु प्रस्तावित मुख्य सड़कों की चौड़ाई निम्न अनुसार नियत की गई है :—

(I) बाईपास	वी-1	60 मीटर
(II) देहली-हिसार-सुलेमान की रोड	वी-1 (1/ए) वी-1 (बी)	वर्तमान चौड़ाई
(III) भिवानी, तोशाम एवं जीद को जाने वाली सड़क और सैकटर के बीच की सड़कें	वी-2	45 मीटर
(IV) सैकटरों की सभी बाहरी सड़कें	वी-3	30 मीटर

यद्यपि अन्य सड़कों एवं गलियों की चौड़ाई तारतम्य विधि पर बनाये गये विवरण्तमक अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

7.5 सार्वजनिक सुविधायें :

सार्वजनिक सुविधाओं हेतु सैकटर 5 (भाग) में भूमि नियत की गई है। एक अन्य जलधर की स्थापना तथा वर्तमान जलधर के भविष्य में विस्तार हेतु सैकटर 5 में ही वर्तमान जलधर के साथ लगां 60 एकड़ भूमि निर्धारित की गई है। इसमें जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा बांधित आवश्यक भवन शामिल होंगे। उपरोक्त के अतिरिक्त भविष्य की भाँग के लिए 50 एकड़ क्षेत्र जनस्तास्थ विभाग को चाहने अनुसार रखा गया है। वर्तमान प्रिंड स्टेशन को ज्यों का त्यों 20 एकड़ के साथ समायोजित किया गया है। इस उपयोग के लिए कुल 130 एकड़ भूमि की प्रस्तावना की गई है। दूसरे उप्रिंड तेन्द्र तेलिए जब और जहां आवश्यकता होगी, वृषि जोल में रथल की घटना की जायेगी, तथा पि ठेस बच्चरे वे निपनान हेतु 95 एकड़ क्षेत्र का एक स्थल प्रस्तावित बाईपास पर हांसी-जीद सड़क के साथ आरक्षित किया गया है तथा सिवरेज निपटान के लिए 10 एकड़ भूमि दाणी कुतुबपुर तथा चिटांग छिस्टीबूटी के बीच कृषि जोल में आरक्षित की गई है।

7.6 सार्वजनिक एवं अधिक सार्वजनिक :

इस उपयोग हेतु सैकटर 9 में 80 एकड़ क्षेत्र निर्धारित किया गया है। सैकटर 9 में इस उपयोग के लिए निर्धारित क्षेत्र में वर्तमान तहसील धोन्द्र और सामान्य अस्पताल वो राज्यायोजित किया गया है और शेष भूमि तहसील धोन्द्र व अन्य सार्वजनिक एवं अधिक सार्वजनिक गतिविधियों के भविष्य में वितार हेतु आरक्षित की गई है।

7.7 खुले स्थान :

वर्तमान में नगर में ऐसा कोई भी पायँ नहीं है जिसका रुख रखाव नगरपालिका द्वारा किया जाता हो। इस उपयोग हेतु लगभग 100 एकड़ क्षेत्र सैकटर 3 में निर्धारित किया गया है। इस प्रस्तावना में स्टेडियम, खुला थियेटर इत्यादि शामिल है। सैकटर 11 म वर्तमान किले को भी समायोजित किया गया है और उसके चारों ओर की भूमि को मनोरंजन हेतु खुले स्थान के रूप में छोड़ा गया है। इस उपयोग हेतु नियत की गई कुल भूमि 210 एकड़ है। इसमें मुख्य सड़कों के साथ साथ हरित पट्टीयां भी शामिल हैं।

7.8 कृषि अंचल :

नगरीकरण की प्रस्तावनाओं के आस पास के शेष क्षेत्रों को कृषि जौन के रुप में आरक्षित रखने की प्रस्तावना की गई है। तथापि इस कृषि जौन से इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास नहीं होगा जैसा कि आवादी देह के समीप वर्तमान गांवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अन्तर्गत कृषि जौन के संधारण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के अतिरिक्त किया जाता है।

जोर्निंग विनियम :

नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि उपयोग से सम्बन्धित प्रस्तावनाओं की कानूनी वैद्यता को जोर्निंग विनियमों द्वारा प्रभावित किया जा रहा है जो इस विकास योजना का एक भाग बनता है। ये विनियम भूमि उपयोग के परिवर्तन तथा विकास के स्तर को नियंत्रित करते हैं। ये विनियम एवं अनुबंधी उपयोगों का विस्तृत विवरण भी देखें तिनी विनियम तुष्ट भूमि उपयोगों में अनुमति दी जायेगी और नियंत्रित किया जायेगा कि सभी विकास तथा भूमि उपयोग में परिवर्तन, विकास का रास्ता दर्शाने एवं उचित नियंत्रण को कार्यान्वित करने के लिए प्रत्येक सैकटर योजनाओं में दर्शाये गये विवरण अनुसार ही होंगे।

अनुबन्ध छ

जोर्निंग विनियम :

ड्राइंग संख्या डी०टी०पी० (एच०) 3164/98, दिनांक 9 मार्च, 1998 में दर्शाये अनुसार हांसी के आस-पास नियंत्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग और विकास की व्यवस्था।

(I) सामान्य :

1. हांसी के आस-पास के नियंत्रित क्षेत्र की विकास योजना का भाग बनने वाले इन जोर्निंग विनियमों को हांसी नियंत्रित क्षेत्रों की विकास योजना को जोर्निंग विनियम कहा जायेगा।

2. इन विनियमों की अपेक्षाये विकास योजना के अधीन आने वाले समुच्चे क्षेत्र पर लागू होगी और ये पंजाब अनुपुत्रित सँडौं पर्ट नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास नियंत्रित अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और इसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

(II) परिभाषाओं :

इन विनियमों में:—

(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, नियमों के अधीन अनुमोदित,

(ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में निहित नियम;

(ग) "ड्राइंग" से अभिप्राय है, ड्राइंग संख्या डी०टी०पी० (एच०) 3164/98, दिनांक 9 मार्च, 1998;

(घ) "फंशन क्षेत्र अनुपात" (फ० क्षे० अनु०) से अभिप्राय है, किसी भवन की मंजिलों के कुल फंशन और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रनिश्चितता में दर्शाया गया अनुपात;

(ड) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैट के रूप में डिजाइन किये गये भवन या कोई अनुबंधी अथवा सम्बद्ध भवन जिसमें सामुदायिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और सार्वजनिक उपयोग शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा याम यायोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों;

(च) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिनके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धूआ, गैस आदि या गलवा, धूल भलमिलदाह और अत्यधिक डिप्री का कोई अन्य कष्टक प्रदूषण न हो और जो विजली द्वारा चालित हो;

- (छ) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उपयोग जिसका विनियमित माल और उत्पाद का प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर ही किया जाता हो उदाहरणार्थ बेकरियां, आईसक्रीम, विनिर्माण वातित जब चिक्की से चलने वाली आटे की चक्कियां, लांड्री, ड्राइक्लीनिंग और रंगाई स्वतः चालित गाड़ियों स्टूटरों तथा साईक्लों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बृत्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, इधन डिपो आदि वश्वर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस इधन का प्रयोग न किया जाता हो,
- (ज) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग तथा सभी उद्योग जो हानिकारक या खतरनाक तथा दुर्गंध न फैलाते हों को छोड़कर सभी उद्योग।
- (झ) "व्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कांकार कार्य कर रहे हों और जिसमें इधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये परन्तु वे किसी प्रकार से हानिकारक नहीं हो।
- (न) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अधीन सरकारी या प्राइवेट क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)
- (ट) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्याधिक पूजी लाई ही तथा जिसमें अधिक धूम्रा, शोर, हान्दन, दुर्गंध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक ज्वलनशील सामग्री इत्यादि हो और समुदाय के स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों।
- (ठ) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है 13 मई, 1980 जो कि पंजाब अनुसूचित सड़कों और नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिवन्ध अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) की धारा 4 के अधीन 13 मई, 1980 के हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 2 टी० सी० पी० 79/780, दिनांक 26 मार्च, 1979 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र की किसी भूमि के संबंध में 13 मई, 1980।
- (ड) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग, जो विकास योजना में क्षेत्र के उपभाग के लिए तिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विवरित है।
- (द) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा 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।
- (ण) "नियम" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965।
- (त) "सैक्टर सवन्ता और कालोनी सवन्ता" से अभिप्राय है, उस सैक्टर क्षेत्र तथा कालोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या।
- (थ) "सैक्टर क्षेत्र अथवा कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है सैक्टर के मामले में नक्शे पर दिखाई मुख्य सड़क प्रणाली में परिवहन अन सार।

व्याख्या :—

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

(2) "सैक्टर सधनता या कालोनी सधनता" की गणना के प्रयोजनार्थ, यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी का 55% प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा, जिसमें वर्ग आवास के अन्तर्गत आवास बाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट से ग्रैस्टन तीन आवास यूनिट होंगे अथवा प्रत्येक यूनिट में 4.5 व्यक्ति अथवा प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्तियों की जनसंख्या होगी अथवा कालोनी/गृह आवास काम्लेक्स की अंचल योजना में तथा नियमित अनुसार तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय यूनिट की परिकल्पना की जायेगी।

(द) "स्थल व्याप्ति" से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र के बीच की प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनपात।

(d) "अधिनियम" कालोनी "उप-निवेशक" विकास योजना, "सैक्टर और सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित झेत्र अन्तियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है।

(न) “फाम गृह” का अभिप्राय है, किसी फाम के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनावं निभित घर है:—

- निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग ।
 - फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग ।

टिप्पणियाँ :—

- कामं गृह का निर्माण ग्रामीण/कृषि अंचल में आवादी से बाहर कामं गृहों की व्यवस्था संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्धों द्वारा शासित होगा।

2. फार्म शेड, भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टयों से संबंधी दंड में उल्लिखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।

(प) "टांड की पृष्ठवान" स्वयं कमरे के अन्दर खम्बे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक छाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।

(क) "अटारी" सामान्य फशं से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई ढलुवा छत में शेष बचे स्थान पर अधिकतम फशं, जो भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है।

(ब) "परछती तल" उस तल के क्षेत्रफल का $1/3$ तक सीमित परछती का क्षेत्रफल होता है। तथा न्यूनतम भूमि की सतह से ऊपर 2.2 मीटर ऊचाई पर एक मध्यवर्ती तल होता है।

(म) “कृषि को लिए उपयोगी” से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो नलकूप, पम्पचैम्बर, पवन चक्रियां, सिंचाई नालों, पक्के प्लेटफार्म बाड़ लगाने और चार दीवारी, जल नल आदि जैसे कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है।

(म) "ग्रामीणी उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है एसा आईडीजिकल यूनिट जिसे उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग के अन्तर्गत पंजीकृत किया गया हो।

(मक) “लघु उद्योग” में अभिप्राय है ऐसा आर्द्धोगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो।

(मख) “कृषि आधारित उद्योग” से अभिप्राय है एसा आर्डोगिक यूनिट जो खाद्यान्न फलों या कृषि वेस्ट का उपयोग करके माल के रूप में किया जाता है, और अन्य शब्दों का भी वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सङ्को तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास नियंत्रण अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में है।

(III) मुख्य भूमि उपयोग जोन :—

- (i) रिहायशी अंचल
- (ii) श्रीदेवीगिक अंचल
- (iii) बाणिजिक अंचल
- (iv) सरकारी तथा श्रवं सरकारी उपयोग संस्थागत अंचल
- (v) मुख्य खुले स्थान
- (vi) परिवहन और संचार अंचल
- (vii) सर्वजनिक उपयोगितायें
- (viii) कृषि अंचल

2. मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिचिन्ता के अनुसार है।

(IV) सैक्टरों में विभाजन :—

उपर्युक्त विनियोग—III में क्रम संचया (i) से (vii) पर उल्लिखित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ है, को सैक्टरों में विभाजित किया गया है, जैसा कि मुख्य सड़क आरक्षणों द्वारा परिसीमित दिखाया गया है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राइंग पर अंकित अनुसार नम्बर दिया जायेगा।

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि व उपयोग संबंधी व्यौरो :—

मुख्य सहायक एवं गोण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपयोगों के अन्तर्गत सम्बद्ध भूमि उपयोग अंचल में अनुभवि देदी जाये, उनकी सूची इन विनियमों से संलग्न अनुबन्ध ख परदी गई है।

(VI) विकास के लिए अनुपर्युक्त सैक्टर :—

विभिन्न सैक्टरों में भवन परियोजनार्थ संबंध उपयोग के लिए आरक्षण होने पर भी निवेशक नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किकायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए प्रथमा उस पर किसी भवन निर्माण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल मल निकास व वृक्षस्था तथा सुविधायें, इन सैक्टरों ने, उसी तस्ली तक सुनिश्चित रूप से उपलब्ध नहीं हो जाती।

(VII) सरकारी उद्धमों के माध्यम से विकसित होने वाले सैक्टर :—

(1) बाणिजिक जोन एवं राज्यागत जोन निलिए प्रारक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास के लिए सरकार अथवा सरकारी उपकरण अथवा इस संबंध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्रधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी बालेजी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(2) उपर्युक्त खण्ड (1) के उपबन्ध के होते हुए भी सरकार, किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

(VIII) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :—

1. मुख्य संड़कों के लिए भूमि आरक्षण निम्नानुसार किया जायेगा।

- (i) नगरपालिका सीमा के अन्दर वर्तमान चौड़ाई वाली ड्राइंग पर वी-1-ए दिखाई गई सड़क (दिल्ली-सुलेमान-की सड़क)
- (ii) ड्राइंग पर 60 मीटर चौड़ाई की दर्शाई गई वी-1 मुख्य सड़क (बाई पास)

(iii) नगरपालिका सीमा से बाहर ड्रॉइंग पर दर्शाई गई वर्तमान चौड़ाई वाली वी-1-वी मुख्य सड़कें (दिल्ली-हिसार-सुलेमान की सड़क)

(iv) ड्रॉइंग पर 45 मीटर चौड़ाई वाली वी-2 द्वारा दर्शाई मुख्य सड़कें

(v) ड्रॉइंग पर 30 मीटर चौड़ाई वाली वी-3 द्वारा दर्शाई गई मुख्य सड़कें

2. अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा सीधाई सैकटरों के प्लैन के अनुसार अथवा कालोनियों में अनुमोदित तर्कों के अनुसार होगी।

(IX) आंचलिक अनुरूप उपयोग :—

विकास योजनाओं में आंचलिक जोन सेभिन्न जोन में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के संबंध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए उद्योग भिन्न उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जासकती है। किन्तु ये अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी परन्तु सम्बद्ध उद्योग स्वामी :—

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

(ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे,

(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 उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

(2) यदि भिन्न उपयोग भवत, आग वाह, विस्फोट भूकम्प लड़ाई, दंगा या अन्य प्राकृतिक आपदाओं के कारण पूनः निर्माण मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षति ग्रस्त हो जाता है तो उसे बेवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

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

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

विनियम IX में उपबन्धित को छोड़ कर मुख्य भूमि उपयोग के अधीन किसी भूमि का भवत निर्माण परियोजनाओं में उपयोग और विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी। जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास सैकटर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी, योजना जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाये गये व्यौरे अनुसार न हो।

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

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

(i) अनुमोदित कालोनी या 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 के अनुसार प्लाट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

(XIII) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार :—

1. विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होगा :—

(i) रिहायशी प्लाट

(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त श्रौद्धोगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्थीरों में रिहायशी प्लाट	35 वर्गमीटर
(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट .. 100 वर्गमीटर	(V)
(iv) शोपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर व ईंट एवं का पैदल मार्ग शामिल है।	20 वर्गमीटर
(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट .. 100 वर्गमीटर	(IVX)
(vi) हल्के उद्योग प्लाट .. 250 वर्गमीटर	
(vii) मध्यम उद्योग प्लाट .. 8000 वर्गमीटर	

2. वर्ग आवास स्त्रीम के अधीन न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाईसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि वह स्वतन्त्र हूप से विकसित किया जाता है तो 10 एकड़ होगा।

(XIV) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निम्नित थेव, ऊंचाई और आकारः—

स्वतंत्र रिहायशी और ग्रौद्योगिक प्लान पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊचाई नियमों के अध्याय VII में उल्लिखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अन्य वर्गों के मामले में विनियम XVI के अधीन लगाये जाने वाले वास्तुकला नियंत्रण के अन्यांसार अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनपात निपत्तानासार होगा :—

क्र०	उपयोगिता किस्म	भूमितल मंजिल का अधिकतम अधिकतम निर्मित फर्श क्षेत्रफल क्षेत्र	विशेष कथन
सं०		अनुपात	
1	2	3	4
5			
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150
3	वाणिज्यिक		
	(क) एकीकृत निर्गमन	40 प्रतिशत	150 सेक्टर के कुल प्लाट का क्षेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र को प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ब) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300 सेक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र का हिसाब लगाते के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 35 प्रतिशत क्षेत्र की योजना बनाई गई, के प्लाटीड क्षेत्र के रूप में समझा जाये।
4	भाण्डागार	75 प्रतिशत	150

व्याख्या देन वोयः :

बेसमैट फशं जोनिंग योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमति होगा। बेसमैट की संग्रहण प्रयोजनों के लिए उपयोग नहीं किया जायेगा।

(XV) भवनों की अगली और पिछली ओर व भूजा को और भवन पक्कि —

वह पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निवन्धन नियम, 1965, के नियम 51, 52 व या 53 में उपनिषित अनुसार होगी।

(XVI) वास्तुकला संबंधी नियंत्रण—

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

(XVII) कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढील —

कृषि जोन में पड़ी किसी भूमि के मालिल में सरकार इस विकास योजना के उपनिषित हेतु ढील दे सकती है :—

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

(ख) व्यक्तिगत स्थल के स्प में भूमि उपयोग के लिए औद्योगिक कालोनी से भिन्न यह शर्त होगी परन्तु,—

(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 उपर्युक्त जोन में वैकल्पिक स्थान के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती है।

(iii) कि भू-स्वामी विधि के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

(iv) कि भूमि का स्वामी, निदेशक द्वारा जब भी कभी इस सम्बन्ध में मांगे जाने पर यथा निश्चित अनुपात प्रभार अदा करने के प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

व्याख्या :

इस नियम में शब्द "क्य" का अभिप्राय पूर्ण स्वाभित्व अधिकारों को प्राप्त करना है। स्वाभित्व अधिकारों से कम जैसा कि खरीद, इकारारनामा आदि को स्वाभित्व अधिकार नहीं माना जायेगा।

(XVIII) सघनता —

प्रत्येक आवासी संक्टर की मैक्टर की ड्राइंग में दर्गारी एवं निर्धारित सघनता के अनुसार विकसित किया जायेगा परन्तु संक्टर की निर्धारित सघनता में दोनों और अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता के लिए अनुमति होगी।

(XIX) कृषि जोन/ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाऊस की व्यवस्था —

ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाऊस की अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जाये, यदि भूमि का क्षेत्र दो एकड़ या दो एकड़ से अधिक हो।

फार्म का आकार	आवासी यूनिट के भूतल पर निर्मित क्षेत्र मुख्य भवन	फार्म छावाबान के लिए भूमि तल पर अधिकतम निर्मित खेत अनुषंगी भवन
---------------	--	--

1. निर्मित स्थल 2 एकड़	100 वर्गमीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत मजदूरों/तीकरों के क्वाटरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक भूमि का उपयोग नहीं किया जाएगा
------------------------	--------------	--

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

2. ऊंचाई तथा मंजिल	6 मीटर एक मंजिल	मुख्य भवन अनुषंगी भवन
--------------------	-----------------	-----------------------

(iii) दूरी—

कृषि भूमि को सभी किनारों से कम से कम 15मीटर दूर परन्तु यदि फार्म हाऊस से पंचांशित 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 अनुसूचित सड़क पर बाहूपास है	.. 100 मीटर
(ख) जहाँ सड़क अनुसूचित सड़क है	.. 30 मीटर
(ग) कोई अन्य सड़क	.. 15 मीटर

(iv) पहुंच सड़क—

(क) फार्म की पहुंच सड़क कम से कम 13.5मीटर (45फुट) चौड़ी होगी।
(ख) यदि पहुंच सड़क एक से अधिक फार्म के लिए हो तो कम से कम 18.30 मीटर (60फुट) चौड़ी होनी चाहिए।

(v) बेसमेंट —

अधिकतम भूतल क्षेत्र सीमा तक बेसमेंट के लिए अनुमति दी जायेगी परन्तु बेसमेंट में शीतात् और स्तानिगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) लैंज, लापट और मेजानाईन फर्श—

लैंज, लापट और मेजानाईन तल भवन तल के भीतर पूर्णकारी अभिन्नास और मेजानाईन फर्श के लिए [लैंज, लापट और मेजानाईन तल की अनुमति उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिस्थि में दिए गए प्रतिबन्धों के अधीन दी जायेगी।

(vii) देवायें, जल सप्लाई तथा जल निकास.—(क) यदि फार्म हाऊस का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मनुष्य वे उपयोग के लिए पर्याप्त पेट्रोजल सप्लाई उपलब्ध होनी चाहिए।
(ख) डेरी फार्म के मामले में रोड की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढंगी हुई नालियों का उपबन्ध किया जाये अन्य सभी भवनों वे मामलों में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।
(ग) नियंत्रित क्षेत्र अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पानी के मत्रिकान के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलवूप के बीच दूरी उपबन्धों के अनुसार होगी।

परन्तु सरकार ग्रामीण जोन के उद्धित उपयोग के लिए राज्य सरकार एजेंसी द्वारा चालित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

(XX) विकास योजना में ढील —

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

परिशिष्ट "क"

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य समूह	उप समूह
100	—	रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200	—	वाणिज्यिक	बुदरा व्यापार
210			योक व्यापार
220			भाण्डागार
230			सरकारी कार्यालयों सहित कार्यालय तथा बैंक
240			धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास उपलब्ध करवाने वाली जन सहायता संस्थानों सहित रेस्तरां होटल तथा चलते फिरते बोर्डिंग हाउस
250			सिनेमा तथा वाणिज्यिक आधार पर जनसभा के अन्य स्थान
260			व्यावसायिक स्थापना ।
270		ग्रीष्मोगिक	
300	310		सेवा उद्योग
320			उपभोक्ता उद्योग
330			व्यापक उद्योग
340			भारी उद्योग ।
400		परिवहन तथा संचार	
410			रेलवे याँड़, रेलवे स्टेशन तथा साईंडिंग
420			सड़क, सड़क परिवहन डिपो तथा गाड़ी खड़ी करने का स्थान
430			गोदी डाकयाँड़, जेटी क्षेत्रः
440			हवाई अडडा/हवाई स्टेशन
450			तार कार्यालय, दूरभाष केन्द्र आदि
460			प्रसारण केन्द्र
470			दूरदर्शन केन्द्र ।

मुख्य कोड	उप कोड	मुख्य समूह	उप समूह
500		सार्वजनिक उपयोगितायें	
	510		उपचार संयंत्र सहित जल आपूर्ति संस्थापना
	520		निपटान कार्यों सहित नालियां तथा सफाई संस्थापना
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र, उपकोन्द्र आदि
	540		गैस संस्थान तथा गैस कार्यं।
600		सरकारी तथा अधिसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासकीय केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय न्यायालय, जेलें, थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति का निवास
	620		शिक्षा संस्कृति तथा धार्मिक संस्थान
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थान
	640		मुख्यतः वाणिज्यिक प्रकृति के सांस्कृतिक संस्थायें जैसे थिएटर संगीत नाट्यशाला आपेरा आदि
	650		रक्षा व्यवस्था से संबंधित भूमि।
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद के मैदान, स्टेडियम
	720		पाक़
	730		अन्य मनोरंजन उपयोग
	740		कविस्तान शमशान आदि
	750		पेट्रोल पम्प तथा बस पंक्ति शालिका।
800		कृषि भूमि	
	810		फलोधान
	820		उद्यान तथा नर्सरियां
	830		रेशेदार फसलों के अन्तर्गत भूमि
	840		चरागाह तथा चरागाह भूमि
	850		वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जल अधीन भूमि।

परिशिष्ट "ख"

I. रिहायशी अंचल :

1. निवास
2. बोडिंग होटेल
3. सामाजिक सामुदाय, धार्मिक तथा मनोरंजन भवन
4. सार्वजनिक उपयोगिता भवन
5. शैक्षणिक भवन तथा जहां आवश्यक हो, सभी प्रकार के विद्यालय तथा महाविद्यालय
6. स्वास्थ्य संस्थान
7. सिनेमा
8. वाणिज्यिक तथा व्यावसायिक कार्यालय
9. खुदरा दुकानें तथा रेस्टोरेंट
10. स्थानीय सेवा उद्योग
11. पेट्रोल पम्प
12. बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्टूटर तथा रिक्षा स्टैंड
13. नर्सिंग तथा हरित गृह
14. रिहायशी प्रयोग में सहायक कोई अन्य लघु उद्योग

II. वाणिज्यिक अंचल :

1. खुदरा व्यापार
2. धोक व्यापार
3. भांडागार तथा भंडारण
4. धर्मशाला, पर्यटन गृह आदि जैसे रिहायशी आवास उपलब्ध करवाने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थानों सहित रेस्तरां, होटल तथा चलते फिरते बोडिंग
6. वाणिज्यिक आधार पर चल रहे सिनेमा, होटल, मीटिंग और थियेटर, क्लब, नाटक क्लब आदि जैसे जन-सभा के अन्य स्थान
7. व्यावसायिक स्थापनाएँ
8. प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर आवास
9. स्थानीय सेवा उद्योग
10. सार्वजनिक उपयोगिता भवन
11. पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

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

जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिये निर्धारित स्थलों पर या कलोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है।

12. लदाई तथा दुलाई याड़
13. वाहन खड़े करने के स्थान बस स्टाप, टैक्सी, टांगा तथा रिक्षा स्टैंड
14. नगर पार्क
15. कोई अन्य उपयोग जिसका निर्णय निदेशक द्वारा जनहित में लिया जाये

III. ग्रीष्मोगिक अंचल

1. उपमोक्ता उद्योग
2. मध्यम उद्योग
3. हानिकारक तथा खतरनाक उद्योग
4. भारी उद्योग
5. सेवा उद्योग
6. भांडागार और भंडारण
7. पार्किंग, लदाई और दुलाई क्षेत्र
8. ट्रक स्टैंड/बस स्टाप, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैंड
9. सार्वजनिक उपयोगिता सामुदायिक भवन और थोक दुकानें
10. पैट्रोल पम्प और सेवा गैरेज
11. निदेशक द्वारा अनुमत एल० पी० जी० गैस गोदाम
12. निदेशक द्वारा अनुमत कोई अन्य उपयोग

सैकटर योजना में और कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थल।

IV. परिवहन तथा संचार अंचल :

1. रेलवे याड़, रेलवे स्टेशन और उसके आसपास का क्षेत्र
2. परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग
3. मालगाड़ी भाड़ा डिपो
4. हवाई अड्डे और एयर स्टेशन
5. तार घर और टैलीफोन केन्द्र
6. प्रसारण केन्द्र
7. दूरदर्शन केन्द्र
8. अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नसंरियां
9. पैट्रोल पम्प और सेवा गैरेज
10. पार्किंग स्थल, बस स्टाप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैंड

सैकटर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

V. सरकारी तथा अधंसरकारी उपयोगिता अंचल :

1. सरकारी कार्यालय सरकारी प्रशासकीय वैन्ड सचिवालय और पुलिस स्टेशन
2. शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
3. चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
4. नागरिक सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे प्रमुखता आवाणिज्यिक किस्म के एडिटर अपरेश हाऊस आदि
5. रक्षा सम्बन्धी भूमि
6. कोई अन्य उपयोग जिसका निर्णय सरकार द्वारा जलहित में लिया जाये।

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर।

VI. सार्वजनिक उपयोगिताएँ :

1. जल सप्लाई स्थापना
2. शोधन कार्य
3. निकास और सप्लाई स्थापना
4. डिस्पोजल वर्णन
5. बिजली संयंत्र सबस्टेशन आदि जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हो
6. गैस स्थापना और गैस वर्क्स।

सेक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

VII. खुले स्थान :

1. खेलादू, मैदान, स्टेडियम और खेल मैदान
2. पार्क और हरित क्षेत्र
3. कविस्तान, शमशान आदि
4. निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-2 डीजल पेंट्रोल पम्प बस के लिये बनाई गई पक्कि हेतु शालिका
5. निदेशक की अनुमति से किसी अन्य प्रकार के मनोरंजन हेतु उपयोग।

निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित स्थलों पर

VIII. उपयोग जो कठोरता पूर्व वर्जित है :

उचित लाईसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य ज्वलनशील सामग्री का भंडारण।

IX. कृषि अंचल :

1. कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गीपालन
2. आवादी देह में ग्राम गृह
3. अंचल विनियम में उल्लेखित प्रतिबन्ध के अनुसार आवादी देह के बाहर फार्म गृह
4. विहार के लिये उसके किसी भाग का वन रोपण विकास

निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित अनुसार।

5. आबादी देह के समीप विद्यमान गांव का विस्तार यदि उपक्रम गोन्द सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित अथवा प्रयोजित है।

6. दुर्घ अवशीतन के न्द्र और पैस्थू राईजेशन संयंत्र

7. बस अड्डा और रेलवे स्टेशन

8. आवश्यक भवनों सहित हवाई अड्डा

9. बोतार धोन्द

10. निवेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम भंडारण स्थान

11. मौसम के न्द्र

12. भूमि विकास और सिचाई के लिये पत विजली निर्माण कार्य और नलकूप

13. दैलीफोन और विजली परिषण लाईने और खन्ने नियमों के अनुसार और अनुमोदित स्थलों पर

14. खनन और निष्कर्षण कार्य जिसमें चूता और इटों पर मट्ठे, पत्थर, खदान और पीड़न शामिल है।

15. शब्दशान और कठिन स्थान

16. पेट्रोल पम्प और सेवा गैरेज

17. पत-विजली धमल संयंत्र/उपकेन्द्र

18. निवेशक के अनुमोदन से एल० पी० जी० गैस भंडारण गोदाम

19. (क) निम्नलिखित में से किसी एक शर्त के अनुसार और आई० एस०/एस० एस० आई० यूनिटों के रूप में पंजीकृत गैर प्रदूषण उद्योग:—

1. विद्यमान गांव आबादी के चारों ओर आधे कि० मी० पर स्थित हो और जहाँ अनुसूचित सड़क राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न सार्वजनिक सड़क/रास्ते से पहुंचा जा सकता है :

निवेशक, नगर तथा ग्राम आयोजनाविभाग द्वारा अनुमोदितअनुसार।

2. कम से कम 30 कुट चौड़ी सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर हो (अनुसूचित सड़कों राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न) पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर अंचल से बाहर हो।

(ख) जो अनुसूचित सड़कों राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न कम से कम 30 कुट चौड़ी सार्वजनिक सड़क/राजस्व रास्ते पर गैर प्रदूषण मध्यम और बड़े पैमाने का कृषि आधार आधारित उद्योग हो।

(ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मी० पट्टी में नहीं आना चाहिये।

20. कोई अन्य उपयोग जिसका निर्णय जनहित में सरकार द्वारा लिया जाये।

आयोजना
स्थलों पर

गोजना
नुसार।

एस० सी० चौधरी,

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

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 30th August, 1999

No. CCP(NCR)HCA-6/99/1361.—In exercise of the powers conferred by sub-section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restrictions of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41, of 1963) and in supersession of final development plan published,—*vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. 3493-10 DP-83/7024, dated the 13th May, 1983, the Governor of Haryana hereby publishes following draft development plan, alongwith restrictions and conditions as given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area at Hansi.

2. Notice is hereby given that draft development plan shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with any objections or suggestions, if any, which may be received by the Director Town and Country Planning Department Haryana, Sector 18, Chandigarh from any person in writing in respect of such plan before the expiry of the period so specified.

Draft Development Plan

DRAWING

1. Existing land use plan : Drawing No. D.T.P. (H) 1517/81 dated the 9th June, 1981, published,—*vide* Haryana Government Gazette, dated the 31st May, 1983.
2. Development plan : Drawing No. D.T.P.(H) 3164/98, dated the 9th March, 1998.

ANNEXURE-A

Explanatory note on the Revised draft development plan for the controlled area, HANSI.

1. Introduction :

Hansi, founded by Rai Pithora who built the fort of Hansi, is one of the oldest town of Haryana. Hansi, in history, had been a chief town of Haryana and a centre of local administration. In 1411 the track of Hansi which was part of Haryana came under the control of Khizar Khan, the first king of Sayed Dynasty. During the period of Lodhis, it continued to form a part of Delhi empire, later on, it came under Moguls. After Aurangzeb, it was ruled by Nawabs of Kasur and Farrukh Nagar. In 1795 George Thomas an English sailor captured it from Nawabs and made it his headquarters. After first War of Independence of 1857, this town was effected adversely and it ceased to be a chief town.

2. Location and Climate :

Hansi Town is located at 75°-78' East longitudes and 29°-06' North latitudes at an elevation of 215 metres above mean sea level on the National Highway No. 10. It partakes the climate of the region which is semi-arid. Annual rainfall is recorded 46.6 cms, mainly concentrated during July, August and September and temperature ranges from 30°F in January to 115°F during the months of May and June. During summer, as a typical phenomenon of this region, dust-storms are most frequent and during winter January is a frost prone month.

3. Existing Features :

Morphology of the town is marked by the narrow lanes, old brick structures, fort, fort walls, temples, tombs, mosques and local depressions which have taken shape of the ponds. Northern, eastern and southern sides of the town are flanked by the irrigation canals acting as physical barriers for horizontal expansion of the town.

The town has two colleges (one each for boys and girls), two higher Secondary Schools (one each for boys and girls), two high schools (co-educational) and three primary schools. The town has a new civil hospital of 50 beds capacity.

4. Constraints and Prospects :

Hansi being an intermediate town could not develop its sound economic base. It is 27 Kilometres east of its district headquarters town Hisar, where all the major industries are located. Hansi being one

of the important cotton trade centres could attract only a dozen cotton ginning and pressing factories. One of the largest unit of spinning mill has since been set up in the co-operative sector. Other than industrial activities the town has a planned grain market and vegetable market. However, the timber market is unorganised and scattered in the streets outside the walled town. A local mineral known as 'Shora' is also extracted, which is used primarily for ammunition.

5. Population Growth:

Population of the town is growing with marked variations in every decade. The table below indicates that its population decreased during 1901-1921 by 3.02 per cent and 3.74 per cent respectively.

TABLE I

Year	Population	Percentage of growth
1901	16,523	—
1911	16,024	-3.02
1921	15,425	-3.74
1931	20,421	+32.39
1941	22,500	+10.18
1951	25,837	+14.83
1961	33,712	+30.48
1971	41,076	+21.84
1981	50,365	+22.61
1991	59,653	+18.44

The factors responsible for population decrease during 1901-1921, had been the epidemics of 1908 and 1918. It was only after 1921 that population started increasing and ever since, it is increasing through with significant variations as indicated in Table-I. Hence, to project the population for the planning period, average growth rate will not be sufficient. It will also depend upon the rational and subjective judgement and induced infrastructure as nucleus of development.

6. Occupational Structure:

The study of the Hansi town reveals that for the last fifteen years no industrial unit other than spinning mill in cooperative sector has been setup. As typical of every Indian city and town, Hansi also has three major employment, first is primary sector which employs 13.73 per cent, the secondary sector which includes household, manufacturing industry consist of employs 26.14% and tertiary sector which includes trade of commerce, transport and other services employs 60.13% of work force.

TABLE II

Occupation/Category	Number of workers		Percentage of total	
	1981	1991	1981	1991
1	2	3	4	5
1 Cultivators	1,098	898	7.55	5.25
2 Agricultural labourers	593	1083	4.07	6.32

1	2	3	4	5
3 Mining, Quarrying Fisheries, Live Stock, etc.		370		2.16
4 Household industry	609	2879	4.18	16.80
5 Manufacturing		864		5.04
6 Construction		738		4.30
7 Transportation, Storage and Communication		5166		30.16
8 Trade and Commerce	12255	1209	84.20	7.06
9 Other Services		3921		22.91
Total	14,555	17,128	100.00	100.00

The above table indicates that the proportion of workers to total workers has increased during 1981-91 in household industry.

7. Land use Proposals :

In order to channelize the physical development of the town and to check sporadic development outside the municipal limits, sizeable area has been declared as controlled area, —vide Haryana Government Town and Country Planning Department notification No. 2TCP-79/780, dated 26th March, 1979 published in the Haryana Government Gazette, dated the 13th May, 1980, for the purpose of preparing a development plan. The development plan of the controlled area is prepared in integration to the land use within municipal limits.

The development plan of the town is prepared as a long-term perspective for a period of 25 years, i.e. 2021 A.D. The plan will cater to the land use demand of the 1.50 lac population. For the purpose of making various land use proposals, a 35 per cent decennial growth of population has been conceived. This growth rate is derived from the past trends and anticipated immigration of population due to induced magnetic development nuclei.

TABLE III

Sr. No.	Code	Land use category	Total land in acres	%
1	100	Residential	2440	54.00
2	200	Commercial	200	4.00
3	300	Industrial	530	12.00
4	400	Transport and communication	800	18.00
5	500	Public utilities	235	5.00
6	600	Public and semi-public uses	80	2.00
7	700	Open spaces	210	5.00
Total			4495	100.00

As indicated in the above table the total land required by 2021 A.D. would be 4495 acres, at density of about 35 persons per acre. It is further split into different land use categories to meet the multifarious demands of the public.

7. Description of Land Uses:

7.1 Residential :

Land required for residential and its ancillary purpose is estimated to be 2440 acres by 2021 A.D. This estimate includes both land within Municipal area and in the controlled area. The sectors designated for this use are 1,2,4,5,6,7,10, 11,12,13,14, 15,16 and sector 17, and each sector is assigned its own population density, the average of all comes to be 60 persons per acre. This figure is conceived for estimating total residential demand. All residential sectors are well distributed in relationship with other land uses.

7.2 Commercial :

The town has a planned grain and vegetable market developed by the Colonization department and the local Improvement Trust, respectively. The shopping areas are reserved along Delhi-Hisar road taking into consideration its central existence. Land has also been earmarked for warehouses, godowns and storages in the north of railway station in sector 9. The total land for multiple commercial uses is proposed to the tune of 200 acres.

7.3 Industrial :

The land for the purpose of setting up industries is proposed along Delhi-Hisar-Sulamenki road leading to Hisar. The land use is proposed on the basis of existing trend of industrial development. Most of the industries (presently operating) are along Hisar and Bhiwani road. This industrial land is proposed in sector 18 and 19 and the total land allocated to this use is 530 acres. The land assigned will include both medium and light industries.

To set up Auto Market, a site of about 30 acres is earmarked in sector 8 along Tosham road.

7.4 Transport and Communication :

The existing bus stand has been accommodated as such. The major roads proposed to interlink existing town with the new sectors and for the inter-relationship of each land use are assigned the width as follows :—

(I) Bye-Pass	V-I	60 Metres
(II) Delhi-Hisar-Sulamenki road	V-I-A and V-I-B	Existing Width
(III) Bhiwani, Tosham and Jind road and Road between sector 1 and 2	V-2	45 Metres
(IV) All sector periphery roads	V-3	30 Metres

However, the width of other roads and streets will be as per the detailed layout plans of the sectors in hierarchical manner.

7.5 Public Utilities :

For the purpose of public utilities land is assigned in sector 5 (part). Adjacent to the existing waterworks, an area of 60 acres is earmarked for the setting up of another water works and for the future extension of the existing waterworks in Sector 5. This will include the necessary buildings required by the Public Health Department. Apart from above an area of 50 acres have also been earmarked for additional waterworks for future demand as recommended by the Public Health Department. The existing grid-station with 20 acres is accommodated as such. The total land proposed for this use is 130 acres. For another grid-sub-station site will be provided in the agricultural zone when ever and wherever needed. However a site for solid waste disposal having an area of about 95 acres has been reserved along Hansi-Jind road proposed bye-pass. And for sewerage disposal an area of about 10 acres has been reserved in agricultural zone between Dhani Kutubpur road and Chitang distributary.

7.6 Public and Semi-Public Uses :

An area of 80 acres is earmarked for this use in sector 9. In sector 9 land earmarked for this use accommodates the existing tehsil complex and the Civil Hospital and rest of the land is reserved for future extension of the tehsil complex, and other public and semi-public uses.

7.7 Open Spaces :

Presently, there is no park in the town maintained by the local Municipal Committee. For this use an area of about 100 acres is earmarked in sector 3. This proposal includes stadium, open air theatre, etc. In sector 11 existing fort has also been accommodated and land around is left out as open for recreation. The total land assigned to this use is 210 acres. This also includes the green belts along the major roads.

7.8 AGRICULTURAL ZONE :

The remaining areas surrounding the urbanisation proposals is proposed to be reserved as an agricultural zone. This agricultural zone, however, would not eliminate the essential building development within this area such as extension of existing villages contiguous to 'Abadi-Deh' if undertaken as a project approved or sponsored by the Government in addition to the ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of the agricultural zone as such.

ZONING REGULATIONS

The legal sanctity to the proposals regarding land use within controlled areas being given effect to by a set of zoning regulation (Detailed at Annexure-B) which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standard of development. They also detail out allied and ancillary uses which will be permitted within the various major land use shall be in accordance with the details shown in the sector plans for each sector to guide the development and to enforce proper control.

ANNEXURE-B

Zoning Regulation :

Governing use and development of land in the controlled area around Hansi as shown in Drawing No. DTP(H)3164/98, dated the 9th March, 1998.

I. General :

(1) These Zoning regulations forming part of the development plan for the controlled area around Hansi shall be called zoning regulations of the development plan for the Hansi 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 the Rules framed thereunder.

II. Definition :

In these regulation :—

- (a) 'Approved' means approved under the rules,
- (b) 'Building Rules' means the rules contained in part VII of the rules,
- (c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(H)3164/98, dated the 9th March, 1998,
- (d) 'Floor Area Rat-o' (F.A.R.) 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 mean buildings designated in the form of flatted development for residential purposes or any ancillary or appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana,
- (f) 'Light industry' means industry not likely to cause injurious or abnoxious noise, smoke, gas, fumes or odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power,
- (g) 'Local Service industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area for example bakeries, ice creams manufacturing, aerated water, atta chakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooter and cycle, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them,

188

190

- (h) 'Medium industry' means all industries other than light industry and local service industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours,
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features,
- (j) 'Heavy industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (The cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the government),
- (k) 'Obnoxious or Hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessives smoke, noise, vibration, stench unpleasent or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazard to the health and safety of the community,
- (l) 'Material Date' means the 13th May, 1980 in respect of lands within the controlled area notified under section 4 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963),—*vide* Haryana Government Town and Country Planning Department Notification No. 2TCP-79/780, dated the 26th March, 1979 published in the Haryana Government Gazette dated the 13th May, 1980,
- (m) 'Non-Conforming Use', in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Revised draft 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 service 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' means the number of persons per hectare in sector Area or Colony Area as the case may be,
- (q) 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the sector or of colony as bounded within the major road system shown on the 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 per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed.

- (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 term 'Act', 'Colony' 'Coloniser', 'Development Plan' ; 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 i.e., main use and
 - (ii) Farm shed i.e. ancillary use,

Notes:

1. The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause regarding provision of farm houses outside adadi-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 metre,
- (v) 'Loft' means intermediary floor on a residual space in a pitched roof, above normal floor level with a maximum height of 1.5 metre and which is constructed or adopted for storage purposes,
- (w) 'Mazzanine floor' means intermediate floor above ground level with area of mazzanine 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, irrigations drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc.
- (y) 'Rural industries scheme' means industrial units which is registered under the rural industries scheme by the industries department.
- (z) 'Small Scale industries' means industrial unit which is registered as small scale industry by the industries department, and
- (za) 'Agro based industries' means an industrial unit which uses foodgrains fruits or agro waste as raw material,
- (zb) Any other terms shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restrictions of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

III Major land uses/zones :

1. (i) Residential zone,
 - (ii) Commercial zone,
 - (iii) Industrial zone,
 - (iv) Public and semi public uses (Institutional zone),
 - (v) Major open spaces,
 - (vi) Transport and communication zone,
 - (vii) Public utilities, and
 - (viii) Agriculture zone.
- 2. Classification of major land uses shall be 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 uses for building purposes, have been divided into sector as shown, bounded by the major road reservations and each sector shall be designated by number as indicated on the drawing.

V Detailed Land uses within major uses :

Main ancillary and allied uses which are subject to the other requirement of these regulations and of the rules may be permitted in the respective major land use zone as are listed in Appendix B, subjoined 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 arrangements and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through government enterprises :

(1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the 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 permission shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) Notwithstanding the provision clause (1) above the Government may reserve, at any time any other sector for development exclusively by it or by any of 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-I-A on the drawing existing width (Delhi Sulemaan-Ki Road) within the municipal limits,
- (ii) Major roads indicated V-I on the drawing 60 metres (Bye-Pass),
- (iii) Major roads marked as V-I-B on drawing existing width (D.H.S. road) outside Municipal Limits,
- (iv) Major roads marked as V-2 on the drawing 45 metres, and
- (v) Major roads marked as V-3 on the drawing 30 metres.

2. Width and alignments of other roads shall be as per the Sector plan or as per approved layout plan of colony.

IX Industrial non conforming uses :

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

- (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf ; and
- (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
- (c) no further expansion shall be allowed within area of non-conforming use.

X Discontinuation of non-conforming uses :

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

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

(3) After a lapse of period fixed under clause IX the land shall be allowed to be re-developed only for a 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;
- (ii) The plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

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

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

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

2. The minimum area under a group housing scheme will be 5 acres if it forms part of a licenced 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 plots shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio subject to architectural control as may be imposed under regulation XVI shall be as under :—

Sr. No.	Types of use	Maximum Ground Floor Coverage	Maximum FAR	Remarks
1	2	3	4	5
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.

160

192

1	2	3	4	5
(b) Individual site		100%	300	Only 35% of the total area of commercial pocket in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plotable 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 side and rear of building :

These shall be provided in accordance with rules 51,52 and 53 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Area 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 with in agricultural zone :

In the case of any land lying in Rural zone, Government may relax the provision of this development plan :

- (a) for use and development the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per rules.
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from industrial colony) provided that—
 - (i) the land was purchased prior to the material date ;
 - (ii) the government is satisfied that need of the industry is such that it can not await alternative allotment in the proper zone ;
 - (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules; and
 - (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 and 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 2 acres or more on the following conditions :—

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

For every additional 0.25 acres, 10 square metres in main building subject to maximum of 200 square 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 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the roads as under :—

- (a) Where the road is by pass to a scheduled road .. 100 metres
- (b) Where the road is a scheduled road .. 30 metres
- (c) Any other road .. 15 metres
- (iv) Approached road-(a) The approach road to the farm shall have a minimum right of way to 13.5 metres (45 feet).
- (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 with the buildings subject to the restriction above as well as the restrictions stipulated in the definition given in part-II.
- (vii) Services, water supply and drainage.—(a) A good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal for human and animals waste as per provisions of the Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the controlled area Rules :

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

XX. Relaxation of development plan :

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

161
193

APPENDIX-A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
1	2	3	4
100	—	Residential	Residential sector on neighbourhood pattern
200	—	Commercial	Retail Trade
	210		Wholesale Trade
	220		Warehousing and Storage
	230		Office and Banks including Government Offices
	240		Restaurants, Hotels and Transit Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshalas, Tourist House etc.
	250		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis
300	260	Industrial	Professional Establishment
	270		Service Industry
	310		Light Industry
	320		Extensive Industry
	330		Heavy Industry
400	—	Transport and Communication	Railway yards, railway stations and sidings
	410		Road, road transport depot and Parking areas
	420		Dockyards, Jettys
	430		Airport/Air Stations
	440		

1	2	3	4
450			Telegraph Office, Telephone Exchange etc.
460			Broadcasting Stations
470			Television Stations
500	—	Public Utilities	
510			Water-Supply installation including treatment plants
520			Drainage and sanitary installations including disposal works
530			Electric power plants, sub-station etc.
540			Gas installation and gas works
600		Public and Semi-Public	
610			Government, Administrative, Central Secretariat, District Offices, Law Courts, Jails, Police Station, Governor and President's Residence
620			Education, cultural and religious institutions
630			Medical and health institutions
640			Cultural institutions like theatres, opera houses etc. on a predominantly non commercial nature
650			Land belonging to defence
700		Open spaces	
710			Sports Grounds, Stadium, Play Grounds
720			Parks
730			Other recreational uses
740			Cemeteries, Crematoriums etc
750			Fuel Filling stations and Bus Queue Shelters
800		Agricultural Land	
810			Market Garden
820			Orchards and Nurseries
830			Land under staple crops
840			Grazing and land pastures
850			Forest Land
860			Marshy Land
870			Barren Land
880			Land under water

APPENDIX—B

I. Residential Zone :

- (i) Residences
- (ii) Boarding houses
- (iii) Social Community religious and recreational buildings
- (iv) Public utility buildings
- (v) Educational buildings and all types of school and colleges 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 stands
- (xiii) Nurseries and Green Houses
- (xiv) Any other minor needs ancillary to residential use

As required for the local needs of major uses and needs of the town, at site approved by the Director in the Sector/Colony plan.

II. Commercial Zone :

- (i) Retail trade
- (ii) Wholesale trade
- (iii) Warehouses and storages
- (iv) Commercial offices and banks
- (v) Restaurants and Transit boarding houses including Public assistance institutions providing residential accommodation like Dharashala, Tourist houses etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic club etc. run on commercial basis
- (vii) Professional Establishments
- (viii) Residences on the First and higher floors
- (ix) Local service industry
- (x) Public utility buildings
- (xi) Petrol filling stations and service garages
- (xii) Loading and unloading yards
- (xiii) Parkings spaces bus stops/taxis, tonga and rickshaw stands
- (xiv) Town Parks
- (xv) Any other use which the Director in public interest may decide.

As required for the local needs of major use and at sites earmarked in the sector plan or in the approved lay out plans of the colonies.

III. Industrial Zone:

- (i) Light Industry
- (ii) Medium Industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy Industry
- (v) Service Industry
- (vi) Ware house and storages
- (vii) Parking, Loading and unloading areas
- (viii) Truck stands/bus stops, taxi, tonga, rickshaw stands
- (ix) Public utility, community buildings and retail shops
- (x) Petrol filling stations and service garages
- (xi) L. P. G. Gas godown permitted by Director
- (xii) Any other use permitted by the Director

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

IV. Transport and Communication Zone :

- (i) Railway Yards, railway stations and siding
- (ii) Transpott Nagar, roads and transport depots and parking area
- (iii) Freight container Depot
- (iv) Airports and Air stations
- (v) Telegraph offices and telephone exchange
- (vi) Broadcasting stations
- (vii) Television stations
- (viii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (ix) Petrol filling stations and service garages
- (x) Parking spaces, bus stops/shelter, taxi, tonga and rickshaw stands

At sites earmarked in the sector plan.

V. Public and Semi Public Uses Zone:

- (i) Government offices, Government administration Centres, Secretariats and Police Station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical Health Institutions
- (iv) Civil, Cultural and social institutions like theatre, opera houses etc. of predominantly noncommercial nature
- (v) Land belonging to defence
- (vi) Any other use which Government in public interest may decide.

At sites earmarked in the sector plan.

(195)

VI. Open Spaces :

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
 - (ii) Parks and green belts
 - (iii) Cemetaries crematories etc.
 - (iv) Motor Fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of the Director
 - (v) Any other recreational use with the permission of the Director
- At sites approved by Director, Town and Country Planning, Haryana

VII. Public Utilities :

- (i) Water-Supply installations including treatment plants
 - (ii) Drainage and sanitary installations including disposal works
 - (iii) Electric power plant and sub-station including grid sub-station
 - (iv) Gas installation and gas works
- At sites earmarked in the Sector plan

VIII. Uses Strictly Prohibited

Storage of petroleum and other inflammable material without proper licence.

IX. Agriculture Zone :

- (i) Agriculture, horticultural, dairy and poultry farming
 - (ii) Village house 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 its part for recreation
 - (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government
 - (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
 - (vii) Bus stands and railway station
 - (viii) Airports with necessary buildings
 - (ix) Wireless stations
 - (x) Grain godowns storage spaces at sites approved by the Director
 - (xi) Weather station
 - (xii) Land drainage and irrigation, hydro-electric works and tubewell for irrigation
 - (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- As approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana

- (xiv) Mining and extraction operations including lime 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 plants/sub-station
- (xviii) L.P.G. Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) (A) Non polluting industries registered as Rural Industries Scheme/Small Scale Industries unit subject to one of the following conditions
 - (1) Located within the half kilometre belt encircling the existing village abadi and approachable from a public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway
 - (2) On public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, national highway and state highway outside the half kilometre zone referred to in (1) above up to a depth of 100 metre along the approach roads
- (B) Nonpolluting medium and large scale agro-based industries on public/revenues rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway
- (C) The site should not fall within 900 metres restricted belt around Defence Installations
- (xx) Any other use which Government may in Public interest decide

As approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana.

S. C. CHAUDHARY,

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