

Gurgaon

Gurgaon
08-01-1996

Regd. No. PB/CH-03



Haryana Government Gazette EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

CHANDIGARH, TUESDAY, JANUARY 9, 1996 (PAUSA 19, 1917 SAKA)

नगर तथा ग्राम आयोजन विभाग, हरियाणा

धूमधुंचना

दिनांक 8 जनवरी, 1996

मेरो बी० ८१०-९६/ २५०-पंजाब अनुसूचित सङ्केत तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, १९६३ की आरा-५ की उप-आरा ७ द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये तथा हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या १० डी० पी०-८२/६५२८, दिनांक २९ अप्रैल, १९८२ के संदर्भ में हरियाणा के राज्यपाल, निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा के द्वारा, प्राप्त हुये आपत्तियों/सुझावों तथा प्रतिवेदनों पर दी गई सिफारिशों पर विचार करने उपरान्त अन्तिम विकास योजना को इसके अन्तर्गत आने वाले नियन्त्रित क्षेत्रों (विकास योजना गुडगांव के अनुबन्ध "क" तथा "ख" में दिये गये हैं) पर लागू किये जाने वाले प्रस्तावित प्रतिबन्धों और शर्तों के साथ एतद् दारा प्रकाशित करते हैं।

इंग

१. हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या १० डी० पी०-८२/६५२८, दिनांक २९ अप्रैल, १९८२ द्वारा अकाशित बत्तमान भूमि उपयोग योजना (इंग संख्या एस० ८१० पी० (बी)-१३३/१५३, दिनांक १९ जून १९८१/१७ नवम्बर, १९८१)।

३. गुडगांव नियन्त्रित क्षेत्र संख्या १ से ६ इंग संख्या ८१० डी० पी० (बी) ६८८/९५, दिनांक २८ जून, १९९५ की अन्तिम विकास योजना।

अनुबन्ध "क"

प्रस्तावना:

दिल्ली महानगर शहर से ३० किलोमीटर की दूरी पर स्थित गुडगांव, मारुति कारों और मैटाडोरों, इलैक्ट्रोनिक्स, खिले सिलाये कपड़ों, औषध निर्माण उद्योगों तथा सुव्यवस्थित रिहायशी सेक्टरों वाला एक प्रदूषण रहित शहर है। राष्ट्रीय राष्ट्रधारी की क्षेत्रीय योजना के अनुसार गुडगांव शहर दिल्ली महानगरीय क्षेत्र का भाग है। १९९१ की जनगणना के अनुसार इसकी जन संख्या १.४८ लाख थी। गुडगांव नगर दिल्ली के समीक्ष्य होने और प्रदूषणरहित बातावरण तथा

बिजली की कटौती से मुक्त नगर के रूप में विकसित किये जाने के कारण विश्वभर के उद्यम कर्ताओं के लिये मुहूर्य आकर्षण बन गया है। इसी के परिणाम स्वरूप यह त्वरित विकासशील नगरों में से एक है।

गुडगावां नगर की प्रथम विकास योजना, 1991 तक अनुमानित 1.25 लाख जनसंख्या के लिये वर्ष 1971 में प्रकाशित की गई थी। बाद में 2001 ई0 के लिये, वर्ष 1977 और 1982 में क्रमशः 2.25 लाख और 10 लाख जनसंख्या के लिये इस योजना का पुनरीक्षण किया गया था। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना जो कि वर्ष 1989 में बनाई गई, के अन्तर्गत गुडगावां नगर के लिये 2001 ई0 तक 7 लाख की जनसंख्या निश्चित की गई। इसके अतिरिक्त राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना का मध्यविधि पुनरीक्षण भी किया जा रहा है। अतः व्यूनतम परिवर्तनों सहित अन्तम विकास योजना प्रकाशित करने का निर्णय लिया गया है। रक्षा भूमि (633 हैक्टेयर) सहित शहरी करण के लिये कुल क्षेत्र 9881 हैक्टेयर की गणना की गई है। 2001 ई0 तक 10 लाख जनसंख्या के आधार पर कुल नगर सघनता (रक्षा भूमि के अतिरिक्त) 160 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर बनती है।

विभिन्न भूमि उपयोग क्षेत्र निम्न अनुसार है:-

क्रमांक	भूमि उपयोग	क्षेत्र(हैक्टेयर में)
1	रिहायशी	6243—00
2	उद्योगिक	1349—00
3	वाणिज्यक	220—00
4	परिवहन तथा संचार	665—00
5	सार्वजनिक एवं अधं सार्वजनिक(संस्थागत)	302—00
6	रक्षा भूमि	633—00
7	खुले स्थल	363—00
8	विशेष जोड़	106—00
		कुल 9881—00 हैक्टेयर

इसमें पाम आवादियों का 275 हैक्टेयर क्षेत्र जो कि विभिन्न सैक्टरों में आ रहा है शामिल नहीं है। इसमें वर्तमान नगर का लगभग 406 हैक्टेयर क्षेत्र भी शामिल नहीं है।

रिहायशी :

सामान्य स्थल रूप रेखा और राष्ट्रीय राजधानी के समीपस्थि होने तथा गवाल पहाड़ी क्षेत्र के प्रस्तावित विकास को ध्यान में रखते हुये अतिरिक्त परियोजित जनसंख्या को रिहायश जुटाने के लिये 6243 हैक्टेयर रिहायशी क्षेत्र का प्रस्ताव दिया गया है। नगर के प्रश्निम और दक्षिण प्रश्निम दिशा में क्षेत्र अपेक्षाकृत नीचा है। उद्योगिक क्षेत्रों के नजदीक रिहायशी क्षेत्र की अवस्था तथा कार्य स्थान दूरी को कम करने के लिये, रिहायशी सैक्टरों की व्यवस्था विद्यमान नगर के पूर्वी तथा दक्षिण प्रश्निम दिशा में की गई है। इन सैक्टरों में 150 व्यक्ति प्रति एकड़ के हिसाब से अत्यधिक सघनता होगी जब की अन्य सैक्टरों में 100 व्यक्ति प्रति एकड़ रिहायशी सघनता होगी जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है।

उद्योगिक :

नगर का उद्योगिक आधार प्रदान करने तथा उद्योगिक क्षत की बढ़ रही मांग को पूरा करने के लिये 1349 हैक्टेयर क्षेत्र भूमि इस उपयोग हेतु नियत की गई है। यह क्षेत्र दिल्ली जयपुर राष्ट्रीय राजमार्ग के सीध-साथ नगर की इक्कीं दिशा की ओर फैला हुआ है।

वाणिज्य :

सेक्टर 29 जो महत्वपूर्ण केन्द्रीय स्थल बन रहा है तथा नगर के सभी भागों से सम्बन्ध है, "सीटी सेटर बनाने हेतु प्रस्तावित है। नगर की वाणिज्यिक ज़रूरतों को पूरा करने के लिये तीन और वाणिज्यिक क्षेत्र जिला केन्द्रों के रूप में बनाने का प्रस्ताव है।"

परिवहन तथा संचार :

स्थानीय तथा गुजरने वाले यातायात को सुप्रवाही बनाने के लिये, वर्तमान दिल्ली-जयपुर राजमार्ग को दिल्ली सीमा तक 60 मीटर चौड़ी सड़क के साथ जोड़ दिया गया है और हरित पट्टी की व्यवस्था की गयी है। वाणिज्यिक/ओद्योगिक/धांक मार्केट क्षेत्रों/ के बीच सुविधा जनक सम्पर्क बनाने के लिये इसकी पूर्वी दिशा में दो और 60 मीटर चौड़ी सड़कें बनाने और सेक्टर 33(भाग) को परिवहन नगर बनाने का प्रस्ताव है। पूर्वी परिव्योग सड़क दिल्ली-जयपुर सड़क तथा नई फरीदाबाद सड़क के बीच के यातायात को सुप्रवाही बनायेगी तथा इस नगर का गुवाल पहाड़ी/फरीदाबाद नगर के साथ सम्पर्क भी अच्छा हो जायेगा। परिवहन नगर की योजना अत्याधिक आधुनिक पद्धतियों पर बनाई जायेगी जिसमें ट्रकों को खड़ा करने, परिवहन एक्सियों, बैकों, गोदामों अत्याधी तथा स्थायी पार्किंग, दौटलों आदि के लिये व्यवस्था होगी।

सार्वजनिक तथा अधिक सार्वजनिक उपयोग :

गुडगांव में संस्थागत क्षेत्रों के लिये निरंतर मांग की जा रही है। क्योंकि अनेक सरकारी तथा अर्द्ध-सरकारी कार्यालय इस नगर में स्थानान्तरित होने हैं, अतः यह प्रत्याशित है कि इस क्षेत्र में काफी संख्या में लोगों को नियुक्त किया जायेंगा। अतः (302 हैक्टेयर क्षेत्र) नगर की ज़रूरतों को पूरा करने के लिये सार्वजनिक तथा अधिक सार्वजनिक उपयोग के लिये रखा गया है।

खुला स्थल :

रक्षा निर्माण कार्य अधिनियम 1903 के उपबन्धों के अन्तर्गत युद्धोपकरण डिपो के आस पास 900 मीटर चौड़ा पट्टी स्थल शहरी करण से मुक्त रखा जाता है दिल्ली हरियाणा सीमा की उत्तर-पूर्वी दिशा के साथ साथ पहाड़ी क्षेत्र को हरित स्थल के रूप हैं आरक्षित किया गया है। दिल्ली-जयपुर राजमार्ग, रेलवे लाईन, और गुडगांव के दक्षिण में बादशाहपुर नाला के साथ साथ हरित पट्टियों का उपबन्ध भविष्य में सम्भावित विस्तार की अपेक्षा को पूरा करने के लिये किया गया है।

कृषि जोन :

कृषि जोन के लिये पर्याप्त क्षेत्र आरक्षित किया गया है। तथापि इस जोन से इस क्षेत्र के भीतर अनिवार्य भवन विकास नहीं हु केगा, जैसा कि आवादी के समीप वर्तमान गोदामों का विस्तार, यदि वह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रयोगित किसी परियोजना के अन्तर्गत और कृषि क्षेत्र के लंबारण तथा सुधार के लिये आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिये किया जाता है।

विशेष जोन :

विशेष जोन आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन वाणिज्यिक, बंगलावास और संस्थागत उपयोग के लिये है।

जोनिंग विनियम :

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम बनाकर वैश्व बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग बनेगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों के लिये सार्व होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तथ किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, सेटर बोर्डों में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा। इससे प्रयेक सेक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियन्त्रण करने हेतु विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित हो जायेगा।

प्रनुबन्ध "ख"

बोलिंग विनियम:

ड्राईंग संचया ढी टी पी (जी) / 588/95, दिनांक 28-6-95 में दर्शाये गए अनुसार गृहगांव के आस-पास के नियन्त्रित क्षेत्र में भूमि उपयोग तथा विकास की अवस्था।

I. सामान्य:

1. गृहगांव के आस-पास के नियन्त्रित क्षेत्र की विवास योजना या भाग इनमें बाले इन जोनिंग विनियमों के गृहगांव नियन्त्रित क्षेत्रों की विकास योजना की जोनिंग विनियम कहा जाएगा।

2. इन विनियमों की अपेक्षा विकास के अन्तर्गत आने वाले समूचे क्षेत्र पर लागू होगी और ये पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियन्त्रित क्षेत्र, प्रनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम 1963 और इसके अन्तर्गत बनाये गए नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होगी।

परिचालना:

इन विनियमों में:—

- (क) (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, नियमों के अन्तर्गत अनुमोदित।
- (क) "भवन नियम" से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में निहित नियम।
- (ग) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संचया ढी टी पी (जी) 588/95, दिनांक 28-6-95।
- (क) "फर्श क्षेत्र अनुपात" (क. क्षे. अनु.) से अभिप्राय है, भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श क्षेत्र और स्वतंत्र के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात।
- (क) "वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए कर्लेट के रूप में डिजाइन किये गए भवन या अनुपांगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिसमें सामुदायिक सुविधाएं, सार्वजनिक सुविधाएं और लावंजनिक उपयोग शामिल हैं, जो निदेशक, नगर तथा आम आयोजना, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों।
- (क) "हल्के उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या अपरिवर्तनक और, घुटां, गेंड या गन्ध, धूल मलनिकाव और अत्यधिक प्रदूषण न हो और जो विजली द्वारा चालित हों।
- (क) "स्थानीय सेवा उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग, जिसका विनियमित भाल और उत्पादन प्राप्त स्थानीय क्षेत्र में इस्तेमाल हो जाता हो उदाहरणार्थे बेकरियां, आईस कीम विनियमणि, खातित भल, विजली और चलने वाली आटे की चकियां, लांड्री, ड्राईकलीनिंग, रंगाई, मुरम्मत और स्वतः चालित गाड़ियां, स्कूटरों तथा साइकिलों की सर्विस, घरेलू बर्तनों की मुरम्मत, जूते बनाना और मुरम्मत, इंधन विदो प्रादि वस्तुें कि उन द्वारा किसी ठीक इधंन का प्रयोग न किया जाता हो।
- (क) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, हल्के उद्योग और स्थानीय सेवा उद्योग के अतिरिक्त मध्य सभी उद्योग जो आपत्तिजनक या हानिकारक घुटां और दुर्गन्ध नहीं छोड़ते।
- (क) "ध्यापक उद्योग" से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्वापित किया जाए और जो ध्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों और जिसमें इंधन चलित शक्ति का प्रयोग किया जाए, वशतें वे किसी प्रकार से हानिकारक न हो,
- (क) "भारी उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अद्यं सरकारी या प्राईवेट क्षेत्र में स्वापित किया गया उद्योग (यदि मशीनरी की लागत एक करोड़ रुपये से अधिक है)।
- (क) "हानिकारक या बहतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्वापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूँजी लगी हो तथा जिसमें अधिक घृण्य, घोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अश्रव वा

हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, प्रज्वलनीय सामग्री हो और समुदाय के स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए अन्यथा चतुरनाक तत्व शामिल हों।

(३) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे उल्लिखित विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना की प्रकाशन तिथि।

क्रमांक	नियंत्रित क्षेत्र का नाम और अधिसूचना संख्या	प्रकाशन तिथि
1.	10 जुलाई, 1964 को प्रकाशित पंजाब सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 2319-2 टी शी पी-64 दिनांक 3 जुलाई, 1964 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	10 जुलाई, 1964
2.	19 फरवरी, 1980 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 12002-10 शी पी-79/18003, दिनांक 15 नवम्बर, 1979 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र	19 फरवरी, 1980
3.	16 जून, 1981 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या 10 डी पी-81/8039, दिनांक 21 मई, 1981 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र (भाग III एवं IV)	16 जून, 1981

(झ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के सम्बन्ध में 'अननुमत उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग, जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत है।

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

(ण) "नियमावली" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध नियमावली, 1965।

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

स्पष्टीकरण :

(१) इस परिभाषा में "सेक्टर क्षेत्र" अथवा "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सेक्टर के मामले में नवशे पर दिखायी गयी मुख्य सड़क प्रणाली में परिवद्ध अनुसार सेक्टर क्षेत्र और कालोनी के मामले में कालोनी की अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सेक्टर के चारों ओर मुख्य सड़कों के अंतर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सड़क प्रणाली के अंतर्गत आने वाली भूमि तथा सेक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।

(२) सेक्टर सघनता अथवा कालोनी सघनता की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत रिहायशी प्लाटों के लिए उपलब्ध होगा, जिसमें वर्ग आवास के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में श्रीसतन तीन आवास यूनिट होंगे, प्रत्येक यूनिट में 4.5 व्यक्ति या प्रयोगक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा कालोनी/प्रुष आवास कम्पलैक्स की जोनिंग योजना में नियमित अनुसार। तथापि, शाप-एवं-रिहायशी एक्ट के मामले में केवल एक आवासीय यूनिट की परिकल्पना की जायेगी।

- (3) "स्थल के अतर्गत आने वाले क्षेत्र" से अभिप्राय है, भवत के भूतल और इन्हें के बीच की प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात ।
- (4) अधिनियम, कालोनी, उप-निवेशक, विकास योजना, सेक्टर और सेक्टर योजना शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनन्यनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 और नियमावली 1965 में उनको दिया गया है ।
- (5) अन्य किसी शब्द का अर्थ वही होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़कों एवं नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास प्रतिबन्ध अधिनियम, 1963 में उस शब्द को दिया गया है ।
- (कक) फार्म हाउस का अभिप्राय फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर नियन्त्रित प्रयोजनार्थ नियमित धर है ।
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग ।
तथा
- (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गोणा उपयोग ।
- टिप्पणी :—(i) फार्म हाउस के निर्माण पर "शामीण/कृषि जौन" में आवासी-दैह के बाहर फार्म हाउस के लिए उपबन्ध सम्बन्धी खण्ड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्ध लागू होंगे :—
- (ii) फार्म छायाबान पर भवन नियन्त्रण एवं स्थल विशिष्टियों सम्बन्धी शब्द में उल्लिखित प्रतिबन्ध लागू होंगे ।
- (कख) लैंज अथवा टॉड-किसी भी तरह से सहारा देकर बनाई गई परछती जैसा शैफ, कमरे में ही बड़ी बत्तियों के सहारे को छोड़कर, जोकि एक मीटर से अधिक चौड़ी न हो ।
- (कग) लाफट :—ढलर्वा उत में शेष स्थल पर बीच में बनी हुई जगह यह जगह सामान्य फर्म स्तर से अधिक से अधिक 1.5 मीटर ऊंचा और जिसे सामान आदि रखने के काम में लाया जाता हो ।
- (कघ) मेजानाईन तल :—भू-तल से ऊपर मध्य तल जो इस तल के 1/3 भाग से अधिक नहीं होना चाहिए और न्यूनतम ऊंचाई 2.2 मीटर हो ।
- (कङ) कृषि उपयोगी साधन से अभिप्राय है विकास कार्य जो कृषि प्रक्रिया को चलाने में सहायता होते हैं तथा नलकूप, पम्प चम्बर, वायु चक्री, सिचाई नाले, पक्का, प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा आर दिवारी बनाना, जल-मलके आदि ।
- (क) ग्रामीण उद्योग स्कीम से अभिप्राय है, एक ऐसा आद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा आद्योग स्कीम के रूप में पंजीकृत किया गया है ।
- (ख) लघु उद्योग से अभिप्राय है, आद्योगिक यूनिट जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत किया गया है ।
- (ग) कृषि आधारित उद्योग से अभिप्राय है, एक ऐसा उद्योगिक यूनिट जिसमें आवास, फल जबड़ा कृषि सम्बन्धी कचरे का उपयोग किया जाता है ।
- ### III—मुख्य भूमि उपयोग जौन
- (1) (i) आवासी-जौन
(ii) उद्योगिक जौनज
(iii) वाणिज्यिक जौन
(iv) सावंजनिक एवं अर्ध सावंजनिक उपयोग (हंसवागत धारा)
(v) मुख्य खुले स्थान
(vi) परिवहन एवं संचार जौन ।

(vii) कृषि जोन

(viii) विशेष जोन ।

मुख्य भूमि उपयोग का प्राचीकरण अनुबन्ध "क" के अनुसार है ।

(IV) सैक्टरों में विभाजन :

इकत विनियम-iii में क्रमांक (i) से (viii) तक, क्रमांक (vii) को छोड़कर जो भवन प्रयोजनाथं भूमि उपयोग है उन्हें दर्शाये गये अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है । इन सैक्टरों की मुख्य सड़क आरक्षणों द्वारा इदबन्धी की है और प्रत्येक सैक्टर को ड्राइंग में दिखाये गये अनुसार एक निश्चित संख्या दी जायेगी ।

(V) मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग सम्बन्धी ड्योरे :

मुख्य सहायक एवं गोणा उपयोग के लिये इन विनियमों/नियमों की अन्य अपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बन्ध भूमि उपयोग जोन में अनुमति दी जाये, उनकी सूची इन विनियमों से सलंगन अनुबन्ध "क" पर दी गई है ।

(VI) विकास के लिये अनुपयुक्त सैक्टर :

विभिन्न सैक्टरों में भवन प्रयोजनाथं सम्बद्ध उपयोग के लिये आरक्षण होने पर भी निदेशक नियन्त्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिये अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिये अनुमति तब तक नहीं देगा जब तक जल सप्लाई, जल-मद्द निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधाएँ इन सैक्टरों में उपलब्ध तक सुनिश्चित रूप से उपलब्ध नहीं हो जाती ।

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

(1) वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत जोन के लिये आरक्षित सैक्टरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास के बाल सरकार अथवा सरकारी उपक्रम अथवा इस सम्बन्ध में सरकार द्वासा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जायेगा और इन सैक्टरों में किसी कालौनी के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी ।

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

(VIII) मुख्य सड़कों के लिये भूमि आरक्षण :

(1) मुख्य सड़कों के लिये भूमि आरक्षण निम्नानुसार किया जावेगा :

(i) V-1 सड़क,

वर्तमान दिल्ली-जयपुर सड़क V-1 (क) V-1 (ख) V-1 (न) शहरको

इस क्षेत्र के अन्य नक्शों से जोड़ने वाली उड़ने

.. वर्तमान चौड़ाई

(ii) V-2 सड़के

.. 60 मीटर चौड़ी

(iii) V-3 सड़के

(क) पुरानी रथा नदी रेलवे सड़क

.. वर्तमान चौड़ी

(ख) सैक्टरों के चारों ओर की प्रस्तावित वरिष्ठ सड़के

.. 30 मीटर चौड़ी

उ. अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधे सैक्टर योजना अथवा कालोनियों की अनुमोदित अधिविन्यास योजनाओं के अनुसार होनी ।

(IX) उद्योग भिन्न उपयोग :

विकास योजना में उद्योगिक अंचलों से भिन्न अंचलों में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के सम्बन्ध में, निम्नलिख

द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिये उपयोग जिन उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है किन्तु यह अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी, बशर्ते कि सम्बद्ध उद्योग स्वामीः —

- (क) निदेशक को स्थल के बाहरी विकास के लिये यथानुपात प्रभार उसके द्वारा निर्धारित अनुसार है, जब निदेशक द्वारा इस सम्बन्ध में ऐसा करने के लिये कहा जाय, और
- (ख) अन्तरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिये संतोषजनक व्यवस्था करें।
- (ग) जिन उपयोग के लिए में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(X) भिन्न उपयोग बन्द करना :

1. यदि किसी भूमि के भिन्न उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिये लगातार बन्द रहा हो तो समाप्त हुआ समक्षा जाएगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।

2. यदि भिन्न उपयोग भवन, आग, बाढ़ विस्फोट, भूकम्प, सड़ाई, दंगा या अन्य प्राकृतिक आपदाओं के कारण पुनर्निर्माण मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिये पुनर्विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।

3. खण्ड-IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद भूमि के पुनर्विकास अथवा केवल अनुमत उपयोग के लिये अनुमति दी जायेगी।

(XI) सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :

विनियम-IX में उपबन्धित को छोड़कर मुख्य भूमि उपयोग के अन्तर्गत किसी भूमि का भवन निर्माण प्रयोजन के लिये उपयोग और विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाए गए व्यौरे के अनुमार न हो।

(XII) अनुमोदित अभिविन्यास या जीनिंग योजना का भाग बनने वाले अस्तर-2 स्थल :

प्लाट पर भवन के निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक,

- (i) प्लाट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लाट ऐसे लिए जाने वाले जिसके लिए विनियम XVI में उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है।
- (ii) निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार प्लाट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

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

(I) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्नानुसार होते हैं—

(i) रिहायशी प्लाट	50 वर्ग मीटर
(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त आद्योगिक आवास या घन्दी वस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्ग मीटर
(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्ग मीटर
(iv) शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पकड़ी सड़क शामिल है	20 वर्ग मीटर
(v) स्वानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्ग मीटर
(vi) हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्ग मीटर
(vii) बड़े उद्योग प्लाट	0.8 हेक्टेयर

(2) वर्ग आवास स्कीम के अन्तर्गत अनुनतम खेत्र 5 एकड़ होगा, यदि वह लाइसेंस प्राप्त कालोनी का भाग है और यदि यह स्वतन्त्र रूप से विकसित किया जाना है तो 10 एकड़ होगा।

XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत निर्मित खेत्र, कंचाई और आकार

स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाट पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित खेत्र और कंचाई नियमों के अध्याय (vii) में उल्लिखित उपबन्धों के अनुसार होगी। अम्ब वर्गों के मामले में, विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अनुसार अधिकातम निर्मित खेत्र और फर्श खेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा :—

क्रमांक	उपबोगिता किसम	भूमितल मंजिल का अधिकतम निर्मित खेत्र	अधिकतम फर्श खेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1.	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	175	
2.	जर्कारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	
3.	वाणिज्यिक क (एकीकृत नियमन)	40 प्रतिशत	150	सैकटर के कुल प्लाट खेत्र का हिसाब लगाते समय वाणिज्यिक खेत्र के कुल खेत्र को प्लाट योग्य खेत्र के रूप में समझा जाना है।

छान देने योग्य टिप्पणी :—बैसमेंट फर्श जोड़ने योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। बैसमेंट को संप्रहण प्रयोजनों के लिए उपयोग नहीं किया जाएगा।

(XV) भवनों की अगली ओर और पिछली ओर व भूजा की ओर भवन पंक्ति

यह पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियन्त्रित खेत्र अनियमित विकास प्रतिनिधि नियमावली, 1965 के नियम संख्या 51, 52 तथा 53 में उपबन्धित अनुसार होगी।

XVI. वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण :

प्रत्येक भवन, पंजाब अनुसूचित सड़कें एवं नियन्त्रित खेत्र अनियमित विकास नियमावली, 1965, यदि लागू होती हो, के नियम संख्या 50 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण के अनुरूप होगा।

XVII. कृषि जोन में भूमि उपयोग में ढील :

कृषि जोन में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इन विकास योजना के उपबन्धों में नियन्त्रित 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 से नियमानुसार इस कार्य के लिए अनुमति प्राप्त की हो।

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) शर्त यह होगी कि, बनाते हैं,

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

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

- (iii) कि भू-स्वामी नियमों के अन्तर्गत यथा प्रक्रियत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है ;
 (iv) कि भूमि का स्वामी, निदेशक द्वारा जब भी कभी इस सम्बन्ध में मांग किये जाने पर यथा निश्चित अनुपात प्रधार अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अन्तरिम अवधि में भल निकास की सन्तोषजनक व्यवस्था करता है :

व्याख्या :—इस विनियम में शब्द क्रय (खरीद) का अभिप्राय पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना है । स्वामित्व अधिकारों से कम जैसा कि खरीद इकरार नामा आदि की स्वामित्व अधिकार नहीं माना जायेगा ।

XVII. सघनता :

प्रत्येक आवासी सेक्टर को, सेक्टर की ड्राईंग में दर्शायी एवं निर्धारित सघनता के अनुसार विकसित किया जावेगा परन्तु सेक्टर की निर्धारित सघनता में दोनों और अधिक से अधिक 20 प्रतिशत की विभिन्नता के लिये अनुमति होगी ।

- (i) कृषि जोन/ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था

ग्रामीण जोन में आवादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति निम्नलिखित शर्तों पर दी जाए 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 छायाबान के भूमि तल पर अधिकतम निर्मित क्षेत्र (अनुषंगी भवन)
निर्मित स्थल 2 एकड़	100 वर्ग मीटर	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों और नौकरों) के क्वार्टरों के लिये 40 प्रतिशत से अधिक भूमि का उपयोग नहीं किया जायेगा ।

प्रत्येक अतिरिक्त 0.25 एकड़ भूमि के लिये मुख्य भवन के लिए 10 वर्ग मीटर परन्तु अधिकतम 200 वर्ग मीटर ।
 अधिकतम ऊचाई

	मुख्य निवास यूनिट	अनुषंगी भवन
(ii) ऊचाई तथा मंजिल	6 मीटर एक मंजिला	4 मीटर एक मंजिला

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

- (क) जहां सड़क, अनुसूचित सड़क तथा बाइपास है .. 100 मीटर
 (ख) जहां सड़क कोई अनुसूचित सड़क है .. 30 मीटर
 (ग) कोई अन्य सड़क .. 15 मीटर

(iv) पहुंच सड़क—(क) फार्म की पहुंच सड़क कम से कम 13.5 मीटर (45 फुट) चौड़ी होनी ।

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

(v) बेसमेंट—

अधिकतम भूतल क्षेत्र सीमा तक बेसमेंट के लिये अनुमति दी जाएगी परन्तु बेसमेंट में शौचालय की ओर

स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी ।

(vi) लैंज, लापट और मेजानाइन तक भवन के भीतर पूर्णकारी अधिकास और मेजानाइन फर्श के लिये लैंज लापट और मेजानाइन तक की अनुमति उक्त प्रतिबन्धों और भाग-II में दी गई परिभाषा मेंदिये प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जाएगी ।

(vii) सेवाएं—जल सप्लाई तथा जल निकास :—

(क) यदि फार्म हाऊस का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मनुष्य के उपयोग के लिये पर्याप्त पेयजल सप्लाई उपलब्ध होनी चाहिये ;

(ख) डेरी फार्म की स्थिति में शेड सफ करने के लिए खुली मल निकास नालियों अथवा ढकी हुई नालियों की व्यवस्था की जाये । सभी भवनों में वर्षा के पानी के निकास के लिये नालियों की व्यवस्था की जाये ;

(ग) नियन्त्रित थेव अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशु मल के निपटान के लिये मलाशय की व्यवस्था की जाएगी ।

(घ) मलाशय और खुले कुएँ अथवा नलहूप के बीच दूरी नियन्त्रित थेव अधिनियम में उपबन्धित अनुसार होगी ।

2(i) बशर्ते कि सरकार ग्रामीण जोन को उपयुक्त उपयोग करने के लिए राज्य सरकार/राज्य एजेंसी द्वारा प्रयोगित 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 में विकास प्रकारों अदा करने और अन्य ऐसी जरूरी के उपबन्धों में, जो वह लगाना उचित समझे, न्याय एवं बराबरी के सिद्धान्त पर ढील दे सकती है ।

(xxi) विशेष जोन :

विशेष जोन में आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन, वाणिज्यक, वर्ग आवास तथा संस्थागत उपयोग शामिल होंगे ।

परिशिष्ट "क"

मूल उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उप कोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100	..	रिहाइब्ली	सभी पवर्टी पढ़ति पर रिहाइब्ली सेक्टर
200	..	वाणिज्यिक	
210			परचून व्यवसाय
220			ओक व्यवसाय
230			भाण्डागार और भण्डारण
240			कार्यालय और दैक जिनमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
250			रेस्तरां, होटल तथा अधारी आवास मृदु जिनमें धमंशाला पर्सेंट के गृह जैसे रिहाइब्ली आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायक संस्थाएं भी शामिल हैं।
260			वाणिज्यिक आवास पर लोगों के इकठ्ठा होने वाले अन्य स्थान और सिनेमा।
270			व्यवसायिक स्थापनाएं
300		उदयोगिक	
310			सेवा उद्योग
320			हल्के उद्योग
330			व्यापक उद्योग
340			भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
410			रेलवे घाँड़, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
420			सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग, ओत, डाकमार्ड, जल्ती
440			हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
450			तार-कार्यालय, टेलीफोन कार्यालय आदि।
460			प्रसारण केन्द्र
470			दूरदर्शन केन्द्र
500		सार्वजनिक सुविधाएं	
510			जल सप्लाई संस्थापन जिसमें जोड़न, संयन्त्र, भी शामिल है।
520			जल निकास और सफाई संस्थापनाएं जिनमें नियन्त्रणकार्य भी शामिल है।

मुख्य संस्थान और उपसंस्थान 530	विजली संवन्त्र उप-स्टेशन आदि
गैस संस्थान 540	गैस संस्थापना और गैस कार्य ।
600	सरकारी और अर्ध सरकारी
610	सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जर्ने, थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास ।
620	शिक्षा, सांस्कृतिक तथा धार्मिक संस्थाएँ ।
630	चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ ।
640	मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थिबेटर औपेरा हाऊस जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ ।
650	रक्षा संबंधी भूमि ।
700	खुले स्थल
710	खेल कूब मैदान, स्टेडियम, खेल का पैदान ।
720	पाक
730	अन्य मनोरंजन सम्बन्धी उपयोग ।
740	शमशान आदि ।
750	पेट्रोल पम्प तथा बस की लाइनों के लिये स्थान ।
800	कृषि भूमि
810	मार्कीट गाइन ।
820	फलोउद्यान तथा नरसरियाँ ।
830	स्टेपल फसल के अन्तर्बंत भूमि ।
840	चराई भूमि तथा चाराशाहे ।
850	बन-भूमि
860	दलदल भूमि
870	बंजर भूमि
880	जल-भूमि
900	विशेष जोन
	आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन वाणिज्यिक, वर्ग, आवास तथा संस्थानिक उपयोग ।
I. द्वितीय जोन	परिशिष्ट "ख" से जुड़ी जोनों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में
	सैक्टर योजना अथवा कालोनियों की

उनके लिए निर्धारित स्थल पर मुख्य उपयोग की स्थानीय ज़रूरतों की आवश्यकता के अनुसार।

- (i) आवास
 - (ii) बोडिंग हाउस
 - (iii) समाज समुदायिक, धार्मिक और मनोरंजन भवन
 - (iv) सार्वजनिक उपयोग भवन
 - (v) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और विश्वविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो।
 - (vi) स्वास्थ्य संस्थाएं
 - (vii) सिनेमा
 - (viii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
 - (ix) परचून की दुकानें और रेस्टरां
 - (x) स्थानीय सेवा उद्योग
 - (xi) पैट्रोल पम्प
 - (xii) बस स्टोप, टांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड
 - (xiii) नहंरियां और हरितगृह
 - (xiv) रिहायशी उपयोग में सहायक कोई अन्य छोटी छोटी ज़रूरतें
- ... निदेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार।
- ... सैक्टर योजना या कालोनियों की अनुमोदित अधिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थल पर।

II. वाणिज्यिक जीन—

- (i) परचून व्यापार
 - (ii) थोक व्यापार
 - (iii) भाण्डागार तथा भण्डारण
 - (vi) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- ... सैक्टर तथा जीन योजना पर दिलावे गए स्थल के अनुसार।
- (v) रेस्टरां तथा अल्पकालिक आवास गृह, इसमें घर्मशाला पर्यटक गृहों आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सिनेमा सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।
 - (vi) वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल, मोटर और सोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे बियेटर क्लब, ड्रामा क्लब आदि।
 - (vii) व्यवसायिक स्थापनाएं
 - (viii) पहली तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास

- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
 - (x) सार्वजनिक उपयोग भवन
 - (xi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
 - (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले याड़
 - (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बत स्टॉर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
 - (xiv) नगर पार्क
 - (xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिये सोक हित में निवेशक निर्णय ले सकता है
- निवेशक द्वारा अनुमोदित

III. उद्योगिक जोन

- (i) हल्का उद्योग
 - (ii) मध्यम उद्योग
 - (iii) अहितकर और खतरनाक
 - (iv) भारी उद्योग
 - (v) सर्विस उद्योग
 - (vi) भाण्डागार और भण्डारण
 - (vii) पाकिंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
 - (viii) ट्रक स्टैंड/बस स्टोप, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
 - (ix) सार्वजनिक उपयोग सामुदायिक भवन और परचून की दुकानें
 - (x) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
 - (xi) निवेशक द्वारा अनुमत एलो पी० जी० गैस गोदान
 - (xii) निवेशक द्वारा अनुमत कोई अन्य उपयोग
- सेक्टर योजना या कालोनियों की अनुमोदित अभिवित्यास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थल पर।

IV. परिवहन तथा संचार जोन--

- (i) रेलवे याड़, रेलवे स्टेशन और साइरिंग
 - (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन हिपो और पाकिंग क्षेत्र
 - (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
 - (iv) तारघर और टेलीफोन कार्यालय
 - (v) प्रसारण केन्द्र
 - (vi) दूरदर्शन केन्द्र
 - (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नस्वियाँ
 - (viii) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैराज
 - (ix) पाकिंग स्थान, बस अड्डे/शैलडर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
- उक्त प्रधिनियम की घारा 3 के उपबन्धों के अनुसार निवेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।
- निवेशक द्वारा अनुमोदित अनुसार।

V. सरकारी तथा अर्ध सरकारी उपयोग जौन

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएं
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएं
- (iv) मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर ओपेरा हाउस, नाट्यिक, सांस्कृतिक इत्यादि स्थल
- (v) रक्षा सम्बन्धी भूमि
- (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके सम्बन्ध में सार्वजनिक हित में सरकार द्वारा निर्णय लिया जाए।

VI. खुले स्थल—

- (i) खेलकूद-मैदान, स्टेडियम तथा खेल के मैदान
- (ii) पांक तथा हारित पट्टी
- (iii) जमशान आदि
- (iv) निवेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-2 पैट्रोल पम्प, बस लाईन स्थान
- (v) निवेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन सम्बन्धी उपयोग

VII. बिल्कुल निषिद्ध उपयोग —

- उचित लाईसेंस के बिना पैट्रोलियम और अन्य प्रज्ञवलनीय सामग्री का भण्डारण

VIII. कृषि-जौन--

- (i) कृषि, बागवानी, ढाई और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) जोनिंग चिनियम XIX में निर्धारित प्रतिबंधों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) इसके किसी द्वाग का मनोरंजन के लिए बनरोपण विकास
- (v) आबादी देह के सभी पर्यावरण आम का विस्तार यदि यह केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो
- (vi) दुश्व अवशीतन केन्द्र और पास्टर्युर्करण संयन्त्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों साहेत हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निवेशक द्वारा अनुमोदित स्थानों पर अनाज गोदाम, भण्डारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिचाई, पन-बिजली केन्द्र और सिचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली परिषद लाईनें तथा छम्भे। नियमों के अनुसार तथा अनुमोदित स्थल पर
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य इनमें चूना और ईटों के भट्ठे, स्टोन बियोरिज और कशिंग शामिल है।

- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
 (xvi) पैटोल पम्प और सर्विस गरेज
 (xvii) पन बिजली/थर्मेल उप केन्द्र
 (xviii) एल०पी० जी० निदेशक के अनुमोदन से गैस भण्डारण गोदाम—
 (क) आर०एस०आई०/एस०आई०यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरी करें :—
 (1) वर्तमान गांव आबादी के आस-पास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो।
 (2) सार्वजनिक सड़कों रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट तक चौड़े हो, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, उक्त (1) में उल्लिखित आधा कि०मी० की ओर से बाहर, पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर अन्दर की ओर।
 (ख) प्रदूषण रहित मध्यम तथा बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर ;
 (ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मी० प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए।
 (xix) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लौक हित में निर्णय ले सकती है।

IX. विशेष जोन—

आमोद-प्रमोद तथा मनोरंजन, वाणिज्यिक वर्ग आवास और औद्योगिक उपयोग।

प्रदीप कुमार,
 अयुक्त एवं सचिव,
 हरियाणा सरकार,
 नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT, HARYANA

Notification

The 8th January, 1996

No. JD-96/250.—In exercise of the powers conferred by sub-section 7 of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas (Restriction of Unregulated Development) Act, 1953, and, with reference to Haryana Government Gazette Notification No. 10 DP—82/6528, dated 29th April, 1982 the Governor of Haryana after considering the objections/suggestions and representations received alongwith the recommendations, of the Director, Town and Country Planning Department, Haryana thereon, hereby publishes the Final Development Plan alongwith restrictions and conditions proposed to be made applicable to controlled areas covered by it (given in the Annexure 'A' & 'B') to the Development Plan of Gurgaon.

DRAWINGS

- Existing—Land Use Plan (Drawing No. STP (G)-133/153, dated 19th June, 1981/17th November, 1981) already published,—*vide* Haryana Government Gazette Notification No. 10 DP-82/6528, dated 29th April, 1982, published on 29th April, 1982.
- Final Development Plan for Gurgaon-Controlled Area No. I to IV bearing Drawing No. DTP (G)-588/95, dated 28th June, 1995.

ANNEXURE 'A'

Introduction

Gurgaon, the pollution free city of Maruti Cars and Matadors; Electronics, Ready Made Garments, Pharmaceutical Industries and well planned residential sectors is located at a distance of 30 kms. from the Delhi Metropolitan City. As per Regional Plan of NCR, Gurgaon town is a part of Delhi Metropolitan area. As per 1991 census, it had a population of 1.35 lacs. Due to its proximity to Delhi and its pollution free environment, Gurgaon town which is also being developed as a power cut free town has become the main attraction to entrepreneurs the world over and as a result, has become one of the rapid developing towns.

The first Development Plan of Gurgaon town was published in 1971 for an estimated population of 1.25 lacs by 1991. Later in 1977 and 1982 it was revised for a prospective population of 2.25 lacs and 10 lacs respectively for 2001 AD. The National Capital Region Plan which came into being in 1989 assigned a population of 7 lacs by 2001 AD for the Gurgaon town. Besides this, a mid-term revision of NCR Plan itself is underway and therefore it has been decided to publish the Final Development Plan with minimum changes. The total urbanizable area including defence land (633 hectares) works out to 9881 hectares. The gross town density based on a population of 10 lacs by 2001 A.D. excluding defence land works out to 160 persons per hectare.

The extent of various land uses is given below :—

Sr. No.	Land Uses	Area in hectares
1	2	3
1	Residential	.. 6243.00
2	Industrial	.. 1349.00
3	Commercial	.. 220.00
4	Transport & Communications	.. 665.00
5	Public and Semi Public Use (Institutional)	.. 302.00
6	Defence Land	.. 633.00
7	Open Spaces	.. 363.00
8	Special Zone	.. 106.00
Total :		.. 9881.00

This does not include areas of 275 Hect. under village Abadies falling under various sectors. It also does not include area under existing town, measuring about 406 hect.

Residential

To provide for the additional projected population a residential area of 6243 hectares has been proposed, keeping in view the general topography and proximity to the National Capital and proposed development of Gual Pahari Area. The areas on the West and South-Western side of the town are comparatively low lying. To provide for residential area near the industrial sectors and to reduce the work place distance, residential sectors have been provided on the eastern and south-western side of the existing town. These sectors will have a high density of 150 persons per acre, whereas the other sectors will have a residential density of 100 persons per acre, as shown on the Development Plan.

Industrial

To provide for an industrial base to the town and to meet the growing demand for industrial area 1349 hectares of land has been earmarked for this use. These extends on the southern side of the town along Delhi-Jaipur National Highway.

Commercial

Sector 29 forming an important central location hand having linkages from all parts of the town has been proposed as "City Centre". Three more commercial areas have been proposed as District Centres to meet the commercial needs of the town.

Transport and Communication

To streamline the local as well as through traffic, the existing Delhi-Jaipur highway has been linked with 60 Metres wide road upto Delhi Bordar with the provision of green belts. Two more 60 M wide roads have been proposed on its eastern side for smooth connection between commercial/institutional/wholesale market areas and sector 33 (part) proposed for "Transport Nagar". The eastern peripheral road will streamline traffic between Delhi-Jaipur road and new Faridabad road and also improve the linkages of this town with the Gual Pahari/Faridabad town. The Transport Nagar will be planned on most modern lines providing for truck stand, transport agencies, banks, godowns, idle and active parking, hotels etc.

Public and Semi Public Uses

There is a persistant demand for institutional areas at Gurgaon. Since a number of public and semi-public offices have to shift to this town, it is anticipated that a sizeable number of work force will be engaged in this sector. An area of 302 hect. has, therefore, been provided for public and semi-public uses to meet the requirements of the town.

Open Space

A 900 meter wide strip of land arround the ammunition depot has to be kept free from urbanisation under the provision of the Works of Defence Act, 1903. The mountainous track of land along the north-eastern side of Delhi-Haryana border has been reserved as green space. Provision of green belts along the Delhi-Jaipur highway, railway line and the Badshahpur nallah south of Gurgaon has also been made to meet any eventuality of their possible widening in future.

Agricultural Zone

A sizeable area has been reserved as agricultural zone. This zone will however, not eliminate the essential building development within this area such as the extension of existing villages, contiguous to *abadi deh* if undertaken under a project approved or sponsored by Government and other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of the area as an agricultural area.

Special Zone

Special zone shall include recreation and entertainment commercial group housing and institutional uses.

ZONING REGULATIONS

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations which form a part of this Development Plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also veryelaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and Development shall be in accordance with the details shown in the Sector Plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE—'B'

Zoning Regulations

Governing use and development of land in the controlled area around Gurgaon as shown in Drawing No. DTP (G)/588/95, dated 28th June, 1995.

I. General

(1) These zoning regulations forming part of the development plan for the controlled area around Gurgaon shall be called zoning regulations of the development plan for the Gurgaon 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 and the 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 (G) 588/95, dated 28th June, 1995.
- (d) 'Floor Area Ratio (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 be buildings designated in the form of flat 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 DTCP, Hr.
- (f) 'Light Industry' means industry not likely to cause injurious or obnoxious 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 cream manufacturing, aerated water, atta chakies with power, laundry, dry cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than light industry and local service industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours.
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the Government and is extensive, 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 (if the cost of machinery is more than one crore rupees).
- (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, starch, 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 areas mentioned below :—

Sr. No.	Name of the controlled area and notification No.	Material Date
1	Controlled Area notified.— <i>vide</i> Punjab Government Gazette Notification No. 2319—2TCP-64, dated 3rd July, 1964 published on 10th July, 1964.	... 10th July, 1964
2	Controlled area notified,— <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification No. 12002—10DP-79/15003, dated 15th November, 1979 published on 19th February, 1980	.. 19th February, 1980
3	Controlled areas (Part-III and IV) notified,— <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification No. 10DP-81/8039, dated 21st May, 1981 published on 16th June, 1981.	... 16th June, 1981

- (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 Development Plan.
- (n) 'Public Utility 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.

Explanation

- (1) In this definition the '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 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.
- (3) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site.
- (4) 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 and Rules, 1965.
- (5) 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.
 - (aa) '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 by the restrictions given under clause regarding 'provision of farm houses 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.
 - (ab) **Ledge of Tand:**—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.
 - (ac) **Loft:**—An 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.

- (ad) **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.
- (ae) **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 platforms, fencing and boundary walls, water hydrants' etc.
- (A) **Rural Industries Scheme** means industrial unit which is registered as RIS by the Industries Department.
- (B) **Small Scale Industries** means Industrial unit which is registered as SSI by the Industries Department.
- (C) **Agro based industries** means an industrial unit which uses foodgrain, fruits or Agro waste as a raw material.

III. Major Land Uses/Zones

- (1) (i) Residential Zone
- (ii) Industrial Zone
- (iii) Commercial Zone
- (iv) Public & Semi-Public Uses (Institutional Zone)
- (v) Major open spaces
- (vi) Transport and Communication Zone
- (vii) Agricultural Zone
- (viii) Special Zone

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

IV. Division into sectors

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

V. Detailed Land Uses within major uses

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone 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 considerations 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

(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 permissions shall be given for development of any colony within these sectors.

(2) 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) V—I Roads—

Existing Delhi-Jaipur, Road	}	Existing width
V—1 (a), V—1 (b), V—1 (c) Roads connecting the town with other towns of the area		

(ii) V-2 Roads .. 60 Mts wide

(iii) V—3 Roads

(a) Old and new railway roads ..	Existing width
(b) proposed periphery roads around the sector ..	30 mts. wide

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

IX. Industrial Non-Conforming Uses

With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial 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 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, and
- (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
- (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 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 redeveloped 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.
- (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 sq. Metres
(ii) Residential plot in subsidised industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	... 35 sq. Metres
(iii) Shop-cum-residential plot	... 100 sq. Metres
(iv) Shopping booths including covered corridor or pavement in front	... 20 sq. Metres
(v) Local service industry plot	... 100 sq. Metres
(vi) Light industry plot	... 250 sq. Metres
(vii) Medium industry plot	... 0.8 Hectares

(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 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 :—

Sr. No.	Type of Use	Max. G.F. Coverage	Max. 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.

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

XV. Buildings Lines in Front Side and rear of Buildings

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

XVI. Architectural Control

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 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 in to 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 in, 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 work '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 of 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 Sq. mtrs.	1 percent of the farm land (not more than 40 percent shall be used for labour/ servant quarters)

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

Maximum Height

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

- (iii) **Set back.**—It shall be at least 15 metres away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under :—
- (a) Where the road is 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 13.5 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 closer and bath room 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 in case of Dairy farms. Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Controlled Areas Act.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Controlled Areas Act.
- 2 (i) Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XX. Relaxation of Development Plan

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

XXI. Special Zone

Special Zone shall include recreation and entertainment, commercial, group housing and institutional uses.

APPENDIX 'X'

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 offices.

Main Code	Sub Code	Main Group	Sub Group
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including Public Assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist Houses etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis
	270		Professional Establishment
30		Industrial	
	310		Service Industry
	320		Light Industry
	330		Extensive Industry
	340		Heavy Industry
400		Transport and Communication	
	410		Railway Yards, Railway Stations and Sidings
	420		Roads, Road Transport, Depots and Parking Areas, Dockyards, Jattys
	440		Airport/Air Stations
	450		Telegraph Offices, Telephone Exchanges 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 Work
600		Public and Semi-Public	
	610		Government Administrative Central Secretariat, District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governor and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non-commercial nature
	650		Land belonging to defence
700		Open Spaces	
	710		Sports Grounds, Stadium Play Grounds
	720		Parks
	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
900		Special Zone	Recreation and Entertainment, Commercial, Group Housing and Institutional uses

APPENDIX 'B'

1. RESIDENTIAL ZONE

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

- (i) Residence
 - (ii) Boarding House
 - (iii) Social Community, religious and recreational buildings
 - (iv) Public Utility Buildings
 - (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 ancillary to residential use
- } As approved by the Director.
- At sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout plan of the colonies.

II. COMMERCIAL ZONE

- (i) Retail Trade
 - (ii) Wholesale Trade
 - (iii) Warehouses and storages
 - (iv) Commercial Offices and Banks
 - (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist 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) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand
 - (xiv) Town parks
 - (xv) Any other use which the Director in public interest may decide
- As per site shown on the Sector and Zone-
ing Plan.

III. INDUSTRIAL ZONE

- (i) Light Industry
 - (ii) Medium industry
 - (iii) Obnoxious and Hazardous
 - (iv) Heavy industry
 - (v) Service industry
 - (vi) Warehouse and storages
 - (vii) Parking, loading and unloading areas
 - (viii) Truck stands/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
- 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 station and sidings
- (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) Television Station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Petrol filling stations and Service Garages.
- (ix) Parking spaces, bus stops/shelters, taxi, tonga and rickshaw stand

At sites approved by the Director subject to the provisions of section 3 of the said Act.

As approved by the Director.

V. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE

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

VI. OPEN SPACES

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Park and green belts
- (iii) Cemetaries crematories etc.
- (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Any other recreational use with the permission of Director.

VII. USES STRICTLY PROHIBITED

Storage of petroleum and other inflammable material without proper licence.

VIII. AGRICULTURE ZONE

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming

- (ii) Village houses within abadi-deh
 - (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
 - (iv) Afforestation development of any of its part for recreation
 - (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the Central Government or State Government As approved by the Director.
 - (vi) Milk chilling station and pasturisation plant
 - (vii) Bus stand and railway station
 - (viii) Air ports with necessary buildings
 - (ix) Wireless stations
 - (x) Grain godowns, storage spaces at sites approved by the Director
 - (xi) Weather station
 - (xii) Land drainages and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
 - (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
 - (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick-kilns, stones quarries and crushing subject to the rules and at approved site. As approved by the Director.
 - (xv) Cremation and burial grounds
 - (xvi) Petrol filling station and service garages
 - (xvii) Hydro electric/thermal sub-stations
 - (xviii) L.P.G. Gas storage godowns with the approval of Director.
- (A) Non polluting industries registered as RSI/SSI units subject to one of the following conditions :—
- (1) Located within 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) out side the half kilometer zone referred to in (1) above, upto a depth of 100 metres along the approach road

- (B) Non polluting medium and large scale agro based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than Scheduled Roads, National Highway and State Highway
- (C) The site should not fall within 900 M. restricted belt around Defence Installations.
- (xix) Any other use which Government may in public interest decide.

IX. SPECIAL ZONE

Recreation and entertainment, commercial, group housing and institutional uses

PRADEEP KUMAR

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

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

शृङ्खि पत्र

दिनांक 9 अप्रैल, 1996

संख्या जे ०३० ४९९४.—हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या जे ०३०-१६/२५० दिनांक ८ जनवरी, 1996 जिस का सम्बन्ध गुडगांव के अन्तिम विकास प्लैन से है, जोकि हरियाणा सरकार राजपत्र दिनांक ९ जनवरी, 1996 में प्रकाशित हुई, इसमें निम्नलिखित शृङ्खि करण किये जाते हैं :—

1. अनुबन्ध “ख” के जोनिंग विनियम में क्लाज XIII अर्थात् “विभिन्न प्रकार के भवनों के लिये प्लाटों का न्यूनतम आकार” के भाग—I के क्रमांक (iv) को “शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पक्की सड़क शामिल है” के स्थान पर “शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर या ईंट का पैदल मार्ग शामिल है” पढ़ा जाये।
2. अनुबन्ध “ख” के जोनिंग विनियम “कृषि जीन/ग्रामीण जोन” में प्राचारी देह के बाहर फार्म हाउस की व्यवस्था के क्रमांक (i) को क्रमांक (xix) पढ़ा जाये।
3. परिशिष्ट “क” के “भूमि उपयोगों का वर्गीकरण” के उपकोड २५० के उपर्यांग में शब्द “अस्थायी” के स्थान पर शब्द “अस्थायी” पढ़ा जाये।
4. अनुबन्ध “ख” के जोनिंग विनियम में क्लाज (iii) अर्थात् मुख्य भूमि उपयोग जोन के भाग (2) में शब्द “अस्थायी” के स्थान पर शब्द परिशिष्ट “क” पढ़ा जाये। क्लाज (v) में शब्द अनुबन्ध “ख” के स्थान पर शब्द परिशिष्ट “ख” पढ़ा जाये।
5. प्रकाशित परिशिष्ट “ख” के स्थान पर निम्नलिखित परिशिष्ट “ख” पढ़ा जाये।

परिशिष्ट “ख”

1. रिहायशी जोन—

- (i) आवास
- (ii) बोडिंग हाउस
- (iii) सपाज समुदाय, आर्मिक और मनोरंजन भवन
- (iv) सार्वजनिक उपयोग भवन
- (v) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो।

(vi) स्वास्थ्य संस्थाएँ

(vii) सिनेमा

(viii) डार्निंगकॉम और व्यावसायिक कार्यालय

(ix) परचून की दुकानें और रेस्तरां

(x) स्वास्थ्य सेवा उद्योग

(xi) पेट्रोल पम्प

(xii) बस स्टाप, टोपा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टेट

(xiii) नरसिंहा और हरितगृह

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

सैकटर योजना अथवा कालोयियों को अनुमोदित अभिविधास योजना में उनके लिये निर्धारित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों की आवश्यकता के अनुसार

II. वाणिज्यिक जोन—

(i) परचून व्यापार

वाणि
ज्यिक

वाणि
ज्यिक जोन के लिए

(ii) शोक व्यापार

शोक
व्यापार

(iii) भाष्डागार तथा भष्डारण

भाष्डा
गार

(iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक

वाणि
ज्यिक

(v) रेस्टरां तथा अल्पालिक आवास गह, इसमें धमंशाला पर्यटक

रेस्टरां
धमंशाला

गहों आदि रिहायशी स्थान प्रदान करते वाले सार्वजनिक स्थानों

स्थान

संस्थान जैसे शामिल हैं।

संस्थान

(vi) वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले सिनेमा, होटल, मोटल, और

लोगों के इकट्ठे होने वाले अन्य स्थान जैसे क्रियेटर बलब, ड्रामा

कलब आदि

(vii) व्यावसायिक स्थापनाएं

व्यावसायिक

(viii) पहली तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास

पहली
तथा उच्चतर

(ix) स्थानीय सेवा उद्योग

स्थानीय
सेवा

(x) सार्वजनिक उपयोग भवन

सार्वजनिक
उपयोग

(xi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

पेट्रोल
पम्प

(xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले याँड़

माल चढ़ाने
उतारने

(xiii) वाहन छड़े करने के स्थान, बस स्टोप, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टॉप

वाहन
छड़े करने

(xiv) वर्ग वाहन

वर्ग वाहन

(xv) कोई अन्य उपयोग जिसके लिये जोकहित में निवेशक निवंश्य के

निवेशक
निवंश्य

सकता है

सेटर बोखना जब्दा कासीलियों
की अनुमोदित अभिविन्दात बोखना
में उन के लिये निर्वाचित स्थानों पर
मुख्य उपयोग की स्थानीय वर्करतों
की सावधानता के अनुसार।

III. घोषित जोन—

(i) दूलग उद्योग

दूलग

(ii) धध्यम उद्योग

धध्यम

(iii) अहितकर और अतरनाक उद्योग

अहितकर

(iv) भारी उद्योग

भारी

(v) सर्विस उद्योग

सर्विस

(vi) भाष्डागार और भष्डारण

भाष्डा
गार

(vii) राकिग माल चढ़ाने और उतारने वाले गैरेज

राकिग

(viii) ट्रक स्टॉप/बस स्टोप, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टॉप

ट्रक स्टॉप

(ix) सार्वजनिक उपयोग सामुदायिक भवन और परचून की छुडाने

सार्वजनिक

(x) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज

पेट्रोल
पम्प

(xi) निवेशक द्वारा अनुमत एल०पी०वी० गैर घोषण

निवेशक

(xii) निवेशक द्वारा अनुमत कोई अन्य उपयोग

निवेशक

IV. परिवहन तथा संचार जोन—

- | | |
|--|---|
| (i) रेलवे यांड, रेलवे स्टेशन और साइडिंग | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (i) |
| (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपों और पार्किंग जेटी | परिवहन नगर में नियंत्रित किया जाता है। (ii) |
| (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन | भवाई नियमों द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (iii) |
| (iv) टारकर और टेलीफोन कार्यालय | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (iv) |
| (v) प्रसारण केन्द्र | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है।
इसकी वज्रांख एवं उपकरण भवाई नियमों पर नियंत्रित किया जाता है। (v) |
| (vi) दूरदर्शन केन्द्र | सेक्टर योजना में नियंत्रित स्थलों पर नियंत्रित किया जाता है। (vi) |
| (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर हाथि बागवानी और संसरियाँ | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (vii) |
| (viii) पेट्रोल एम्प और सर्विस गैरिज | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (viii) |
| (ix) पार्किंग स्थान, बम्प अड्डे/शीलटर, टैक्सी, टांगा और रिक्षा स्टैण्ड | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (ix) |

V. भरकारी तथा भव्य-भरकारी उपयोग जोन—

- | | |
|---|---|
| (i) भरकारी कारबोलिय, भरकारी प्रशादन केन्द्र, सचिवालय और बाजार | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (i) |
| (ii) ऐकाइक, सांस्कृतिक और वायिक संस्थाएं | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (ii) |
| (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएं | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (iii) |
| (iv) निवासी वीर आणिजिक फिल्म के वियेंटर, आपरा हाउस, नागरिक, भास्कृतिक और बाधाविक संस्थाएं | सेक्टर योजना में नियंत्रित स्थलों पर नियंत्रित किया जाता है। (iv) |
| (v) रक्त सम्बन्धी घूमि | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (v) |
| (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके सम्बन्ध में सार्वजनिक हित में भरकार द्वारा नियंत्रित किया जाए | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (vi) |

VI. दूरे स्थल—

- | | |
|--|--|
| (i) बेसकूद-मैदान, स्टेडियम तथा खेल के मदाव | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (i) |
| (ii) पांच तथा हार्दित पट्टी | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (ii) |
| (iii) शब्दशान बाजार | भवाई नियम द्वारा नियंत्रित किया जाता है। (iii) |
| (iv) निवेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-2 पेट्रोल एम्प, बस लाईन स्थान | निवेशक, नगर तथा बाजार आयोजना द्वारा अनुमोदित स्थलों पर |
| (v) विवेशक की अनुमति से कोई अन्य बनोरंजन सम्बन्धी उद्योग | अनुमोदित किया जाता है। (v) |

VII. विस्तृत नियंत्रित उपयोग—

इचित लाईसेंस के दिनों पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ञवलनीय (i) एवं उपकारी का उपयोग

VIII. कृषि जीन--

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गंव धर
- (iii) जोनिंग विनियम XIX में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी देह के बाहर फार्म हाउस
- (iv) इसके किसी भाग का मनोरंजन के लिए बनरोपण विकास
- (v) आबादी देह के सभीप वर्तमान ग्राम का विस्तार यदि यह केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो
- (vi) दुर्घट प्रवशीतन केन्द्र और पास्ट्युरीकरण संयन्त्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थानों पर अवाज गोदाम, भण्डारण स्थल
- (xi) गौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिचाई, पन बिजली केन्द्र और सिचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली परिषद लाइनें तथा खम्बे नियमों के अनुसार तथा अनुमोदित स्थल पर
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य, इसमें चूना और ईंटों के भट्ठे, स्टोन क्योरिज और कशिंग शामिल हैं निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना द्वारा अनुमोदित अनुसार
- (xv) शमशान और कविष्टान
- (xvi) पैदोल पम्प और सर्विस गरेज
- (xvii) पन बिजली/थर्मल उप केन्द्र
- (xviii) एल० पी० जी० निदेशक के अनुमोदन से गैस भण्डारण गोदाम
- (k) आर० आई० एस०/एस० आई० यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरी करें :—
 - (1) वर्तमान गंव आबादी के आस-पास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सावंजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो।
 - (2) सावंजनिक सड़कों रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट तक चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, उक्त (i) में उल्लिखित आधा कि० मी० की जोन से बाहर, पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर अन्दर की ओर

- (xv) प्रदूषण रहित मध्यम तथा बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फूट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्तों पर
- (xvi) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के बारें और की 900 मी। प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए
- (xvii) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोक हित में निर्णय ले सकती है

ix. विशेष जोन—

आमोद प्रमोद तथा मनोरंजन, वाणिज्यिक, वर्ग आवास और अौद्योगिक उपयोग

} निदेशक, नबर तथा ग्राम आयोजना
} द्वारा अनुमोदित अनुसार
} प्रदीप कुमार,
} आयुक्त एव सचिव, हरियाणा सरकार,
} नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग ।

TOWN & COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

CORRIGENDUM

The 9th April, 1996

No. JD/4995.—In Haryana Government Town and Country Planning Department Notification No. JD-96/250, dated 8th January, 1996, published in Haryana Government Gazette, dated 9th January, 1996 in respect of Final Development Plan of Gurgaon, the following corrections are made in it :—

1. In sub-clause (i) of clause No. II, i.e. "Definitions" under Zoning Regulations in Annexure-'B' "Extensive Industry" be read as "Extensive Industry".
2. In sub clause No. 2 of clause No. XIII under heading Minimum size of Plots for various types of buildings, the word "10 areas" be read as "10 acres."
3. Appendix 'X' be read as Appendix 'A'.
4. Instead of published Appendix 'B' the following Appendix 'B' be read:—

APPENDIX 'B'

1. Residential Zone :

- (i) Residence
- (ii) Boarding House
- (iii) Social Community, religious and recreational buildings
- (iv) Public Utility Buildings
- (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 ancillary to residential use

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

II. Commercial Zone :

- (i) Retail Trade
- (ii) Wholesale Trade
- (iii) Warehouses and storage
- (iv) Commercial Offices and Banks
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like Theatres, Club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis
- (vii) Professional establishments
- (viii) Residences on the first and higher floors
- (ix) Local service industry
- (x) Public utility buildings
- (xi) Petrol filling stations and service garages
- (xii) Loading and unloading yards
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand
- (xiv) Town parks
- (xv) Any other use which the Director in public interest may decide

As required for the local needs of major uses and at sites earmarked for them in the sector plan or in the approved layout 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) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading areas
- (viii) Truck stands/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 godown permitted by Director
- (xii) Any other use permitted by 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 sidings
 - (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking area
 - (iii) Airports and Air Stations
 - (iv) Telegraph Offices and telephone exchange
 - (v) Broadcasting Stations
 - (vi) Television Stations
 - (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
 - (viii) Petrol filling stations and Services Garages
 - (ix) Parking spaces, bus stops/shelter, taxi, tonga and rickshaw stand
- At sites earmarked in the sector plan.

V. Public and Semi Public Uses Zone :

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

VI. Open Spaces :

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

VII. Uses Strictly Prohibited :

Storage of petroleum and other inflammable material without proper licence

VIII. Agriculture Zone :

- (i) Agricultural, 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 a project approved or sponsored by the Central Government or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage 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
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick-kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Petrol filling station and service garages
- (xvii) Hydroelectric/thermal sub-stations
- (xviii) L.P.G. Gas storage godowns with the approval of Director
 - (A) Non polluting industries registered as RIS/SSI units subject to one of the following conditions :—
 - (1) Located within half kilometre belt encircling the existing village abadi and approachable from a public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway

As approved by DTCP.

- (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 metres along the approach road
- (B) Non polluting medium and large scale aero based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than Scheduled roads, National Highway and State Highway
- (C) The site should not fall within 900 M restricted belt around Defence installations.
- (xix) Any other use which Government may in public interest decide

IX. Special Zone :

Recreation and entertainment, commercial, group housing and institutional uses

} As approved by DTCP.

PRADEEP KUMAR,

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

HARYANA GOVERNMENT

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

CORRIGENDUM

The 28th June, 1996/(Published on 3rd July, 1996)

No. JD-96/10038.—In Haryana Government, Town and Country Planning Department Gazette Notification N. JD 4995, dated 9th April, 1996,—*vide* which corrigendum of Final Development Plan of Gurgaon published in Haryana Govt. Gazette dated 9th January, 1996 was published, the following corrections are made in it :—

1. In Appendix 'B', Sr. No. VI "Any other use which Government in public interest may decide" of clause No. V "Public and Semi-Public uses Zone", may not be read under main clause "At sites earmark in the sector plan".
2. In Appendix 'B', Sr. No. XIX "Any other use which Government may in public interest decide" of clause No. VIII "Agriculture Zone", may not be read under main clause "As approved by DTCP".

M. L. TAYAL,

Commissioner and Secretary to Government Haryana
Town and Country Planning Department

हरियाणा सरकार

नगर तथा प्राम आयोजना विभाग

मुद्दि पत्र

दिनांक 28 जून/3 जुलाई, 1996

रा जे ० डी ०-९६/१००३९.—हरियाणा सरकार अधिसूचना संख्या जे ०डी ० ४९९५, दिनांक ९ अप्रैल, १९९६ जिसके द्वारा हरियाणा सरकार अधिसूचना दिनांक ९ जनवरी, १९९६ में प्रकाशित गुडगांव के अन्तिम विकास प्लैन से सम्बन्धित शुद्धि पत्र जारी हुआ, इसमें निम्नलिखित शुद्धिकरण किया जाता है :—

1. परिशिष्ट "ख" की क्लाज VIII "कृषि जोन" के क्रमांक XIX "कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में नियम ले सकता है" को मुख्य क्लाज "निदेशक, नगर तथा प्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित अनुसार" के अन्तर्गत न पढ़ा जाये। क्लाज IX "विशेष जोन" के अन्तर्गत "श्रोतागिक उपयोग" के स्थान पर "संस्थागत उपयोग" पढ़ा जाये।

एम० एस० ताप्ति,
प्रायुक्त एवं सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा प्राम आयोजना विभाग।