

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT
NOTIFICATION

The 2nd January, 2014

No. CCP (NCR)/ KKR-1/DDP-2031/2014/6.- In exercise of the powers conferred by sub section (4) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and in supersession of all other notifications issued in this behalf from time to time, the Governor of Haryana hereby publishes the Draft Development Plan 2031 AD for Kurukshetra, along with restrictions and conditions as given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled areas covered by it specified in Annexure B.

Notice is hereby given that the Draft Development Plan- 2031 AD shall be taken into consideration by the Government on or after the expiry of a period of thirty days from the date of publication of this notification in the Official Gazette together with objections or suggestions, if any, which may be received by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana, S.C.O. No 71-75(First to Third Floor), Sector-17C, Chandigarh, from any person in writing in respect of this Draft Development Plan, before the expiry of the period so specified.

DRAWINGS

1. Existing Land Use Plan Drawing Number. DTP (KK) - 212/79 and Existing Land Use Plan Drawing Number DTP (KK) - 239/80 already published in Haryana Government Gazette (Extra) dated, the 19th July 1983 vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. 4933-10DP-83/8737, dated the 8th June, 1983.
2. Existing land use Plan Drawing Number. DTP (KK) - 881/05, dated the 12th January, 2005 already published vide Haryana Government, Town and Country Planning Department notification No. CCP (NCR)/KKR-1/DDP/2007/1292 dated 25th March, 2007.
3. Draft Development Plan -2031 A.D. Drawing Number. DTP (KK) 1026/13, dated the 13st June 2013.

ANNEXURE - A

Explanatory Note on the Draft Development Plan - 2031 AD for the Controlled Areas of Kurukshetra

1. INTRODUCTION:

Kurukshetra is a land of historical and religious importance. It is a holy place and is also known as Dharmakshetra ("Holy City"). According to the Puranas; Kurukshetra is named after King Kuru, the ancestor of Kauravas and Pandavas, as depicted in epic Mahabharata. The importance of the place is attributed to the fact that the War of Mahabharata was fought on this land and *Lord Krishna* preached Bhagavad Gita to Arjuna when he was in a terrible dilemma during this war.

The bathing fair is held on the occasion of a solar eclipse at Brahma Sarovar, which is attended by millions of pilgrims in the hope of attaining salvation. The sanctity of the Sanihat Sarovar is due to the legend that on the occasion of the solar eclipse, all the tanks and rivers of the Punjab come to visit the Sanihat so that who dips himself during the moment of the eclipse attains the merit of having bathed in all these waters.

The 'Kurukshetra Panorama & Science Centre' is a unique tourist attraction of Kurukshetra with 45 feet high painting hall comprising of lively paintings (murals) relating to *MAHABHARAT WAR*, a garden spreads in an area measuring 3.5 acres, is an additional attraction of this place. A museum comprises of a TV studio, exhibiting India's 4500 year old science heritage and 3-D motion pictures. Sri Krishna Museum is packed with ancient and modern representations of Lord Krishna, the incarnation of Vishnu.

The town of Thanesar was an obscure village until the 1950s. After the partition of India, a large refugee camp was set up here which became the nucleus of a bustling commercial city. Thanesar is a Municipal Council. People now tend to refer to Thanesar town as "Kurukshetra".

In order to preserve and develop the environment of this historical and holy city, the Government of Haryana established Kurukshetra Development Board in the year 1968 through a gazette notification. The Kurukshetra Development Board has completed following major tasks for helping in the restoration and preservation of the cultural heritage of the town:-

1. Maintenance and cleanliness of Sanihat & Brahma Sarovar, Narkatari, Ban Ganga pilgrimages.
2. Landscaping of Brahma Sarovar, Sanihat Sarovar and Purushotam Bagh.
3. Landscaping of Light & Sound schemes at Jyotisar.
4. Establishment of Krishna Museum, Panorama and Science Centre.

2. Location and Regional setting:-

Kurukshetra is situated at 29° 58' 15" North latitudes and 76° 15' 00" East longitude. Kurukshetra town is favourably located on the National Highway No.-44 Grand Trunk Road and also on the Delhi-Ambala Railway Line. This has helped the town to expand towards East on account of good access which has led to the development of sectors by Haryana Urban Development Authority in this direction. The Narwana-Branch Canal and Satluj-Yamuna Link Canal forms its western boundary while Saraswati Nadi forms its Northern barriers

3. Physiography

This town is situated on a flat alluvial plain with Saraswati River and Chautang Nala traversing this plain from East to West. The average annual rainfall in the area is 77.3 cms. Most of the rain here is seasonal.

4. Availability of infrastructure:-

(a) Physical infrastructure:

- (i) **Power:** Kurukshetra town has six 33 KV power houses over an area of 15 acres, one 66 KV (Pipli) over 4.5 acres area, one 132 KV in sector-32 and one 220 KV power station of Bhakhra Beas Management Board at Sunderpur. These are sufficient to serve the requirement of existing population.
- (ii) **Water Supply:** There are 5 Tubewells of Public Health Department, 22 Tubewell of Haryana Urban Development Authority alongwith Tubewell of University/ Regional Engineering College & HIRMI. The per capita daily water supply is 130 liters.
- (iii) **Sewerage System:** 60% area of the town is covered by underground sewerage system. There is a proposal to cover remaining town by underground sewerage system. There are two sewerage disposal plants, one each of Public Health- Engineering Department, and Haryana Urban Development Authority (HUDA).
- (iv) **Drainage:** There is one nala (open drain) which flows from new grain market to Saraswati nadi. No regular drainage system to drain rain water/storm water exists in the town.
- (v) **Telecommunication:** There are four telephone exchanges in Kurukshetra namely main exchange (more than 10,000 lines), Pipli (with 2500 lines), Bahri (with 4000 lines) and Kurukshetra University (with 2000 lines). The main exchange is situated in Sector-13 which covers an area of 7040 sq. yards.

(b) Social Infrastructure:

- (i) **Education:** There is one University, 4 Colleges, 2 Engineering Colleges, 1 Ayurvedic Medical College, 1 Hotel Management & Catering College, 1 ITI, 15 Senior Secondary Schools, 22 High Schools and 26 Primary Schools in the town.
- (ii) **Health:** There is one 100 bedded Civil Hospital, 1 Ayurvedic College, 2 Primary Health Centres alongwith number of private nursing homes and clinics in the town.
- (iii) **Places of Entertainment:** There are 4 Cinema Halls alongwith religious-cum-tourist-spots like Brahasarovar, Sanihat Sarovar, Jyotisar, Museums, Sheikh Chehli Tomb, Bhadra Kali Shakti Peeth etc.

5. ECONOMIC CHARACTERISTICS.

Besides an educational and administrative centre, Kurukshetra has vast scope for commerce and trading as, it is surrounded by very fertile agricultural hinterland.

6. Existing Transportation Network :-

The town is well connected by roads and railways with its surrounding region. National Highway No. 44 passes through Controlled Areas. Besides, it is well connected with Yamuna-Nagar, Kaithal, Pehowa, Jind and Indri by major roads and Amritsar-Delhi main railway lines. Yamuna Nagar-Pipli-Pehowa is the main artery of the town, which connects old town, University, Engineering College etc. The roads/ streets within the town are narrow and their width varies from 6 mtrs. to 14 mtrs. The vehicles are parked along the roads / streets. The existing road network consisting of Pehowa-Pipli-Yamuna Nagar road, National Highway and Thanesar-Umri road have been used to plan the different land uses of the Development Plan.

7. Need for declaration of Controlled Area and preparation of Development Plan:

In order to control the haphazard and unregulated development around the Holy City of Kurukshetra, six controlled areas were declared by the Government under the provisions of Section -4 of Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) during 1969 to 2004. Development Plan of four controlled areas namely 'A', 'B', 'C' and 'D' was published vide notification no. 4933-10DP-83/8737 dated 8th June 1983 in Govt. Gazette, July 19, 1983. Thereafter, the Controlled Area Part 'E' and 'F' and an Additional Controlled Areas, Kurukshetra were also declared in 1981 to 2004. The details are given in Annexure-B.

8. Existing distribution of land uses, services, utilities, facilities with environmental concern:

- (i) Area under residential zone is 900 hectares (approximately) with population density of 250 persons per hectare.
- (ii) Area under commercial, Retail and Wholesale trade zone is 190 hectares. Two-grain markets, cold storages, banquet halls, godowns, shopping malls, hotels, motels etc are major existing commercial uses.
- (iii) Area under industrial use is 180 hectares. Most of the industries exist along N.H.-44 and Saharanpur-Ladwa-Pipli-Pehowa Scheduled Road.
- (iv) There are many parks namely Sh. O.P. Jindal Park, Choudhary Devi Lal Park & Theme Park etc. There are two stadiums in the town. There are eight Cremation Grounds in the town. The area under open space zone is 120 hectares.

9. Constraints/ Limitations and Potentials:-

The old city of Kurukshetra or Thanesar is situated on a raised ground, south of the river Saraswati, which forms the northern and north western physical barrier. Famous temples and the sacred Brahmarsarover and Sanihat Sarovar which attract pilgrims in the large number from all over India, are located in the south. These sarovars restrict the growth of the town towards south and extensive physical development is not desirable around these because of very large gathering of people on auspicious occasions. The prospects of the expansion of the town towards the south-western side are blocked by the sprawling campus of the Kurukshetra University and the Regional Engineering College. Therefore, scope of expansion of the town is towards north-eastern and the eastern side of the town. In fact, the town has rapidly expanded in this direction during the last decade.

Apart from the above-mentioned prospects and limitations, the ground water available in the town is sweet and conducive for extensive urban development. Due to availability of higher order educational infrastructure, existence of ECO Park, 'Kalpna Chawla' planetarium and rich agriculture hinterland, Kurukshetra is growing fast.

10. Demography and Projected population

The growth of population has seen ups and downs since 1951. From 1961 to 1971 the growth rate achieved was 75.69% and from 1971 to 1991 the growth has steadied around 65%. The population growth from 1991 to 2001 and from 2001 to 2011 was 50.49% and 37.91 % respectively. Since, the decadal growth rate during the last five decades is ranging from 38 to 75%, accordingly, the projection are also been made keeping the view the similar growth of around 61% for this town. The population growth from 1951 onwards and population projections for 2021 & 2031 are given in the table below:-

Table no. 1:- Population Growth

Year	Population	Decadal Growth (In Percentage)
1951	11,273	-
1961	16,828	49.28
1971	29,565	75.69
1981	49,069	65.97
1991	81,283	65.65
2001	1,22,319 + 86,836 * = 2,09,155	50.49
2011	1,55,152 +1,33,290 * =2,88,442	37.91
2021	4,65,000	61.00 **
2031	7,50,000	61.00 **

Note: * The population for 2001 and 2011 includes the population of the village abadis also which exists within the controlled areas proposals of the present Development Plan.

** Projected growth rate.

Land Use proposals

An area of 6790 hectares has been proposed as urbanisable area with the gross density of 110 persons per hectare. Residential Sector density will be 300 persons per hectare except sector 12 & 15 (part) for which density has been proposed 1125 PPH to cater to the housing needs of the lower income group. To maintain the continuity of development, the future proposals are integrated with the existing town. Out of the total area of 21446 hectares of controlled area, the land use proposal for the Draft Development Plan 2031 AD covers an area of 6790 hectares. The location and provision of various land uses in the Draft Development Plan 2031 AD are based on the following considerations:-

- By the year 2031 AD, the total population of town will be increased to about 7.50 lacs from 2,88,442 in the year 2011, taking the average growth rate of 61% in the coming decades, which is similar to the towns having similar population ranges.
- Kurukshetra being a place of religious, educational and administrative importance, large area has been earmarked for public and semi-public uses along the Southern Peripheral Road M2 (b). Similarly, organized open spaces have been provided at different places for social and religious gatherings, these will act as lungs for this proposed urbanization.
- An area of about 150 hectares has been reserved for a heritage and recreational park in the west of town along the peripheral road, easily approachable to the pilgrims visiting the holy city of Kurukshetra
- The density of proposed residential sectors will be 300 persons per hectare except sector 12 & 15 (part) for which density has been proposed 1125 PPH to cater to the housing need of the lower income group.

The distribution of Land Uses is given in the Table below:-

**Table No. 2 LAND USES PROPOSALS -2031 AD
(AREA IN HECTARES)**

Serial Number	Land Use	Within Old M.C. Limit	Within Extended M.C. Limit	Within Controlled	Total Area	% age
1.	Residential	822	705	857	2384	35.09
2.	Commercial	117	152	283	552	8.12
3.	Industrial	-	10	625	635	9.35
4.	Transport & Communication	98	60	960	1118	16.45
5.	Public Utility	21	13	259	293	4.31

6.	Public & Semi Public	271	144	398	813	12.04
7.	Open Spaces	201	31	763	995	14.64
	Total	1530	1115	4145	6790	100.00

Description of land uses.**(I) Residential**

An area of about 2384 hectares has been provided for residential purpose. Sectors are planned with residential density of 300 persons per hectare. Sector-12 & 15 part have been proposed to be developed with a density of 1125 PPH to cater the need of housing for lower income groups. Sector 1 Part, 9, 11, 12, 14 (Part), 15 (Part), 19, 28 (Part), 29 (Part), 31, 32, 41, 42, 43, 44 (Part), 45, 46 and 47 (Part) have been proposed for residential development.

(II) Commercial

The town having very fertile hinterland is rapidly growing as a commercial and trade centre. A total area of about 552 hectares has been earmarked for commercial activity. Sector 11, 15 Part, 27, 31 Part, 39 Part have been proposed for commercial development.

(III) Industrial

An area of 635 hectares has been earmarked for industrial use keeping in view the future demand. Sector nos. 34 to 38 and sector no. 40 have been proposed for industrial development.

(IV) Transport and Communication

The Delhi-Ambala railway line and Kurukshetra-Narwana Railway line facilitate the easy flow of goods and people. The Saharanpur-Guhla highway passing through the heart of the town also creates congestion in the town. Integrated network has been proposed for smooth flow of traffic and goods. Sector-33 has been proposed on the east of NH.44 (G.T. road) as Transport Nagar. Road over Bridge over Kaithal - Kurukshetra Railway Line at the Jhansa Road has been proposed. An area of 1118 hectares has been proposed for Transport & communication zone, keeping in view the overall requirement. The detail of various roads proposed in the Development Plan alongwith their road reservations is as follows:-

Table No. 3: Hierarchy of Roads

Serial Number	Nomenclature	Description	Road Reservations
1.	M - 1	National Highway No. - 44	Existing width with 100/60 metres green belt on both sides as shown on the drawing
2.	M - 2 (a)	Scheduled road	Existing width within Municipal Limits, 45 metres width with 30 metres wide green belt on both sides in the controlled area.
3.	M - 2 (b)	Peripheral Road	75 metres width with 50 metres wide green belt on both sides.
4.	M - 2 (c)	Proposed Sector Road	75 metres wide
5.	M - 3 (a)	Proposed Sector Road	45 metres wide
6.	M - 3 (b)	Existing Sector Road	Existing 60 metres wide sector road.
7.	M - 3 (c)	Existing Sector Road	Existing 30 metres wide sector road.

Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of the colonies. The area under green belt and sector roads shall not be included under 'Net Planned Area' while approving layout plans for colonies to be developed by Haryana Urban Development Authority and private developers. **The Floor Area Ratio (FAR) and saleable area shall continue to be permitted only on the net planned area.**

(V) Public Utilities Zone

An area of 293 hectares has been earmarked for public utilities, which include area for canal based water supply, sewerage treatment plant, sewerage disposal works and electric power installation. 49 hectares of land has been earmarked for the canal based water supply out of which 16 hectares has been reserved on the western side of Delhi-Ambala railway line and 33 hectares has been earmarked on eastern side of the said Railway Line. 12 hectares of land has been earmarked for sewerage treatment plant near peripheral ring road falling in the revenue estate of village Baholi (Hadbast No. 357) and village Mukarpur (Hadbast No.355). 14 hectares of land has been reserved for three 220 KV sub-stations in village Palwal in sector-15 and sector-12 and 4 hectares has been earmarked for 66 KV sub station in sector-35. 12 hectares land of has been earmarked for six 33 KV sub-stations, 2 hectares each for sub-stations in sector 12, 27, 30, 38, 42 & along northern ring road near sector-45. In order to tackle the problem of storm water discharge efficiently, an additional drain along the green belt of the periphery road has been provided.

Solid and Liquid Waste Management Site is proposed in village Tyora and village Dhola Majra measuring approximately 7 hectares for Kurukshetra and Shahabad Towns. This site falls outside the controlled area of Kurukshetra.

(V1) Public and Semi-Public Zone

Kurukshetra Town is nationally acknowledged educational centre having a University, National Institute of Technology besides other technical and non-technical colleges/Institutes. Religious Institutions of international repute adds to the aura of this town. Therefore, 813 hectares have been proposed under Public and Semi-Public uses to cater to the education, administrative and religious needs.

(VI1) Open Spaces

An area of 995 hectares has been proposed for Mela Ground, Heritage Park & Organized open space which will act as lungs of the town. These proposals have been made in sector-6, 12, 15 (P), 27, 39 and sector 48 as Heritage Park and Mela Ground in Sector-21. The green belt of 100/60 metres width has been provided along both sides of National Highway No.-44.

The green belt shown along the sector/artery roads shall be primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future. However, till such time, the widening does not take place, the said area may be utilized for nursery/plantations, fuel-filling station, communication lines, utility services etc. with the prior approval of the Director Town and Country Planning, Haryana.

(V1II) Agricultural Zone:

A sizeable area approximately 14656 hectares has been reserved as agricultural zone. This will however not prevent the essential building development within this area such as the extension of existing villages contiguous to Abadi-deh, if undertaken as a project sponsored or approved by the Government and other ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land.

Zoning Regulations:

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given effect by a set of zoning regulations which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major land uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the

preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

ANNEXURE- B

Governing use and development of land in the controlled areas and additional controlled areas of Kurukshetra as shown in Draft Development Plan Drawing No. DTP (KK)/1026/13, dated the 13th June, 2013.

I. General:

1. These Zoning Regulations forming part of the development plan for the controlled areas, Kurukshetra shall be called Zoning Regulations of Development Plan for Kurukshetra 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 (41 of 1963) , and the rules framed there under :

II. Definitions:

In these Regulations;-

- (a) 'Approved' means approved under the rules;
- (b) "Agro based industries" means an industrial unit, which uses food grains, fruits or agro waste as a raw material;
- (c) 'Building rules' means the rules contained in Part-VII of the rules;
- (d) "Cyber Park"/"Information Technology Park" means an area developed exclusively for locating software development activities and Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (e) "Cyber City" means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies/Information Technology Enabled Services wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) 'Drawing' means drawing no. DTP(KK) 1026/2013, dated 13th June, 2013.
- (g) 'Extensive Industry' means an industry setup with the permission of the Government and in extensive employing more than 100 workers and may use any kind of captive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (h) 'Floor Area Ratio' (FAR) means the ratio between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (i) "Farm House" shall means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
 - (i) Dwelling unit i.e. main use
 - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding "Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone";
- (2) The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XIX;
- (j) 'Group Housing' shall be the buildings designated in the form of flatted development for residential purpose or any ancillary of appurtenant building including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning, Haryana;
- (k) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the Development Plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future or for laying essential services;

- (l) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (m) "Information Technology Industrial Units" means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (n) "Ledge or Tand" means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (o) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes, odours, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (p) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, Atta Chakies with power, laundry, dry-cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of house-hold utensils, shoe-making and repairing, fuel depot etc. provided no solid fuel is used by them;
- (q) "Loft" means an intermediary floor on a residual space in a pitched roof; above normal floor level with a maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes;
- (r) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number.	Controlled area and notification	Material date
1	Controlled Area (Part-A &B) notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 530 -VDP-69/483; dated the 22 nd January, 1969 published on 4 th February, 1969	4 th February, 1969
2.	Controlled Area (Part-C) notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 674-2TCP-73/6793; dated the 5 th March, 1973 published on 20 th March, 1973	20 th March, 1973
3.	Controlled Area (Part-D) notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 5419-2TCP-80; dated the 26 th June, 1980 published on 29 th July, 1980	29 th July, 1980
4.	Controlled Area (Part-E) notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 2TCP-81/5765; dated the 10 th April, 1981 published on 10 th June, 1981	10 th June, 1981
5	Controlled Area (Part-F) notified vide Haryana Government Gazette Notification No. 2TCP-81/5767; dated the 10 th April, 1981 published on 10 th June, 1981.	10 th June, 1981
6	Additional Controlled Area around the Municipal Council Limit, Thanesar notification vide Haryana Government Gazette Notification No. CCP (NCR)2004/2593; dated the 7 th October, 2004 published on 19 th October, 2004	19 th October, 2004

- (s) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and 'Local Service Industry' and not emitting obnoxious or injurious fumes and odors;
- (t) "Mezzanine Floor" means and intermediate floor above ground level with area of mezzanine restricted to 1/3rd of the area of that floor and with a minimum height of 2.2 metres;

- (u) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan.
- (v) 'Obnoxious or hazardous industry' means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (w) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station.
- (x) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (y) "Rural Industries Schemes" means industrial unit, which is registered under rural industries schemes by the Industries Department.
- (z) "Sector Density" and "Colony Density" shall mean the number of persons per hectare in sector area or colony area, as the case may be;
- (za) "Sector Area" and "Colony Area" means the area of sector or of colony as shown on the drawing;

Explanation:

- (1) In this definition, the "Sector Area" or "Colony Area" shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing or on the approved layout plan of the Colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45 percent of the gross area of the land under the colony/sector.
- (3) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum- residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed.
- (zb) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zc) "Small Scale Industries" means industrial unit, which is registered as small scale industries by the Industries Department;
- (zd) "Subservient to Agriculture" means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drain, pucca platforms, fencing and boundary walls not more than 4 ft. high and with maximum 3ft. high fencing, water hydrant etc.;
- (ze) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965; and
- (zf) any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

III. Major land uses/zone:

- (1) (i) Residential zone
- (ii) Commercial zone

- (iii) Industrial zone
- (iv) Transport and communication zone
- (v) Public Utility Zone
- (vi) Public and semi public zone
- (vii) Open spaces zone
- (viii) Agriculture zone

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

IV Division into sectors: Major land uses mentioned at serial Nos. (i) to (vii) and (ix) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the drawing, each sector shall be designated by the number as indicated on the drawing.

V Detailed land uses within major uses: Main, ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land uses zones are listed in Appendix B sub-joined to these Zoning Regulations.

VI Sectors not ripe for development: Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from consideration of compact and economical development of the controlled area till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for these sectors are ensured to his satisfaction.

VII Sectors to be developed exclusively through Government enterprises:

- (1) For the development of sectors reserved for commercial use, private developers shall be permitted to develop to the extent of 10% of the sector area as per the layout plan approved by competent authority, after obtaining license under Act No. 8 of 1975. Balance 90% area shall be developed exclusively by the Government or a Government undertaking or by a public authority approved by the Government. However, it shall be open to Government or its agencies to acquire more than 90% of the area at any time excluding the area for which license applications had been received till then.
- (2) Notwithstanding the provision of clause (1) above, the Government may reserve at any time, any other sector for development exclusively by it or by its agencies indicated above.

VIII Land reservations for major roads:

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

Serial number	Classification of roads	Land reservation
1	M-1	Existing width with 100/60 metres green belt on both sides as shown on the drawing.
2	M-2(a)	Existing width within Municipal limits, 45 meters width with 30 metres green belt on both sides in the controlled area.
3	M-2(b)	75 metres width with 50 metres wide green belt on both sides.
4	M-2(c)	75 metres wide
5	M-3(a)	45 metres wide
6	M-3(b)	60 metres wide.
7	M-3(c)	30 metres wide.

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

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

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

- (1) With regard to the existing projects located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:-
 - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
 - (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
 - (c) shall not be allowed to expand the existing project within the area of non conforming use.
- (2) With regard to the projects having valid change of land use permissions, and located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:-
 - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges towards the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and,
 - (b) during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

X Discontinuance of non conforming uses:

- (1) If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have been terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
- (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

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

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

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

XIII Minimum size of plots for various types of buildings:

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

- | | | |
|---|---|------------------|
| (i) Residential plot | : | 50 Square metres |
| (ii) Residential plot on subsidised industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government | : | 35 Square metres |

(iii)	Shop-cum-residential plot	:	100 Square metres
(iv)	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	:	20 Square metres
(v)	Local service industry plot	:	100 Square metres
(vi)	Light industry plot	:	250 Square metres
(vii)	Medium industry plot	:	8000 Square metres

(2) The minimum area under a group housing colony to be developed either as a part of plotted licenced colony or as independent Group Housing colony will be 5 acres. However, in case a group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme. For the purpose of plotted residential colony minimum area required is 50 acres.

(3) The minimum area required for a commercial colony is 8000 square metres and the maximum 16000 square metres.

XIV Site coverage/height and bulk of building under various types of buildings: Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plots, shall be according to the provisions contained in Chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio, subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under:

Serial number	Type of use	Maximum ground floor coverage	Maximum floor area ratio
1	Group housing	35%	1.75
2	Government offices	25%	1.00
3	Commercial	In accordance with the terms and conditions specified in the zoning plan of sites approved by the competent authority.	
4	Warehousing	60%	0.75
5.	Bus Stand		
A	Commercial	35%	1.75
B	Institutional	25%	1.00

Note: Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purpose.

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

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

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

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

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

Provided that-

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

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

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

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

Explanation

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

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

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

XIX Provision of farm house outside abadi-deh in Agriculture Zone: Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
(i) Site Coverage	2 acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 square yards.	1 percent of the farm land (not more than 40% shall be used for labour/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above.	As applicable to residential plot equivalent to 500 square yards.	-do-
(ii) Height and Storey		11 metres, three storeyed.	4 metres, single Storey.

(iii) Set back: It shall be at least 10 metres away from the edge of the agriculture land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:-

- (a) Where the road is bye-pass to a scheduled road or : 100 metres
an expressway.
- (b) Where the road is a scheduled road or as shown in : 30 metres
the Development Plan
- (c) Any other road : 10metres

(iv) Approach road

Any revenue rasta/road defined in the revenue record.

(v) Basement

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

- (vi) **Ledge, Loft and 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 Clause-II of Zoning Regulations of Development Plan.
- (vii) **Services, water supply and drainage**
- Good potable water supply should be available in the farm for human consumption incase farm house is built.
 - Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
 - Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
 - The distance between the septic and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

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

(ix) The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm house for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

XX Provisions of Information Technology Units and Cyber Parks/Cyber Cities

(i) Location:

- Information Technology industrial units will be located in industrial areas/industrial zones only;
- Cyber Parks/ Information Technology parks will be located either in industrial areas or industrial zones abutting on minimum 60 metres right of way (ROW) sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks;
- Cyber cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

(ii) Size:

Serial number	Type	Size
1	Information Technology industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3	Cyber City	minimum 50 acres

(iii) Miscellaneous:

I Parking:

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

II Other activities:

- Incidental commercial activities like banks, restaurants, insurance offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the total area of the cyber park/information technology park;
- Only 5% of the area of the cyber city shall be allowed for group housing and 4% of the total area of the cyber city shall be permitted for commercial/institutional uses;
- No residential plotted development shall be allowed in a cyber city;

(d) For a Cyber City project if allowed in agricultural zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc;

III The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

XXI Setting up of communication towers:-

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy dated 13th January 2012 as amended from time to time;

XXII Safety against Seismic Hazards:-

As the Development Plan area falls in Seismic zone as per seismic zone map of Indian Standard IS 1893 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against an intensity "VII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary".

XXIII Relaxation of Development Plan:-

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

Appendix A
Classification of land uses

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		Residential	Residential sector on neighborhood pattern
200		Commercial	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist house etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional establishments
300		Industrial	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
	340		Heavy industry.
400		Transport and communication	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, road transport depots and parking areas
	430		Dockyards, jetties
	440		Airport/air stations
	450		Telegraph offices, telephone exchanges etc
	460		Broadcasting station
	470		Television station
500		Public utilities	
	510		Water Supply installation including treatment plants

	520	Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530	Electric power plants substation etc.
	540	Gas Installation and gas work.
	550	Solid waste sites
600	Public and semi public	
	610	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620	Education, Cultural and Religious Institutions
	630	Medical and Health Institutions
	640	Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
	650	Land belonging to defence
700	Open Spaces	
	710	Sports grounds, stadium and play grounds
	720	Parks
	730	Green belts, garden and other recreational uses.
	740	Cemeteries, crematories etc.
	750	Fuel filling stations and Bus queue shelters
	760	Water bodies/ lakes / water recharge zone
800	Agricultural land	
	810	Market garden
	820	Orchards and nurseries
	830	Land under staple crops
	840	Grazing and land pastures
	850	Forest land.
	860	Marshy land
	870	Barren land
	880	Land under water
	890	Dairy farming

Appendix B

I Residential zone

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility building.
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Petrol filling stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Club/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide

As required for the local needs of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan and as per the policy/ parameters decided by the Government.

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 House etc
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Petrol filling stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide

As required for the local needs of major use and needs of the town at site approved by the Director in the sector/ colony plan and as per the policy/ parametres decided by the Government.

III Industrial zone

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry
- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Sr. No	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 sq m	1000 sq m	2	50 sqm	50 %	0.50	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 sq m	2000 sqm	2	10 %	30 %	1.50	Minimum 18 metres
3	Two/Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 metres
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

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

- (x) Petrol filling stations and service garages.
 (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
 (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
 (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home, Clinic as under:

Sr. No	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 sq. m	500 sq. m	2	Nil	60 %	1.00

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

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

Sr. No.	Land use	Percentage of total area of the colony	
1	Industrial	51	65
2	Residential	10	
3	Commercial	4	
4	Public Buildings and Utilities	10	35
5	Roads / Open Spaces	25	
	Total	100	

- (xiv) Communication Towers
 (xv) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
 (xvi) Any other use, which the Government may in public interest decide.

IV Transport and communication zone

- (i) Railway yards, railway station and siding
 (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas
 (iii) Airports and Air Stations
 (iv) Telegraph offices and Telephone exchange
 (v) Broadcasting stations
 (vi) Televisions station
 (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
 (viii) Petrol filling stations and service garages
 (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and rickshaw stands

At sites earmarked in the sector plan

V Public utilities

- (i) Water supply installations including treatment plants.
 (ii) Drainage and Sanitary installations, Disposal works.
 (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
 (iv) Gas installations and Gas works.

At sites earmarked in the sector plan

VI Public and semi public uses zone

- (i) Government offices, Government Administration centres, secretariats and police | At sites

- station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

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

- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide

VII Open spaces

- (i) Sports ground, stadium and play grounds
- (ii) Parks and green belts
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Motor fuel filling stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/lakes /water recharge zone.
- (vii) Communication Towers
- (viii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

At sites approved by Director, Town and Country Planning, Haryana

VIII Uses strictly prohibited:

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

IX 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 the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site

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

- (xv) Cremation and burial grounds
 (xvi) Petrol filling station and service garages
 (xvii) Hydro electric/thermal power plant sub-station
 (xviii) Liquid Petroleum Gas storage go downs with the approval of the Director
 (xix) (a) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units outside the restricted belt around defence installations as applicable for such installation if any, subject to one of the following conditions:-
 (i) Located within half kilometer belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway.
 (ii) On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in (i) above upto a depth of 100 metres along the approach road.
 (iii) The area of the site should not be more than 2 acres.
 (b) The site should not fall within restricted belt notified under the 'Works of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.
 (xx) Dhabas, Small Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

Sr. No	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 sq. metres	1 acre	50 Sqmt.	40%	0.40
2	Restaurant	2000 sq. metres	1 acre	15%	30%	1.50
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	1.50
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	1.50
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	0.50

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

(xx) Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 metres wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area :- 2.5 acres

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

	Maximum area :- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centres and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

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

(xxii) Communication Towers

(xxiii) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxiv) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

APPENDIX -1

Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry

(A) Computing Devices including

Desktop
Personal Computer
Servers
Work-station
Nodes
Terminals
Network P.C
Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

(B) Network Controller Card/ Memories including

Network Interface Card (NIC)

Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA

SIMMs Memory

DIMMs Memory

Central Processing Unit (CPU)

Controller SCSI/Array

Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

(C) Storage Units including

Hard Disk Drives/Hard Drives

RAID Devices and their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives DLT Drives/DAT

Optical Disk Drives

Other Digital Storage Devices

(D) Others

Key Board

Monitor

Mouse

Multi-media Kits

- (E) Printers and Output Devices including**
 - Dot matrix
 - Laserjet
 - Inkjet
 - Deskjet
 - LED Printers
 - Line Printers
 - Plotters
 - Pass-book Printers
- (F) Networking products including**
 - Hubs
 - Routers
 - Switches
 - Concentrators
 - Trans-receivers
- (G) Software including**
 - Application Software
 - Operating system
 - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
 - Switch Mode Power Supplies
 - Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**
(related to IT Industry)
 - Fibre Cable
 - Copper Cable
 - Cables
 - Connectors, Terminal Blocks
 - Jack Panels, Patch Cord
 - Mounting Cord/Wiring Blocks
 - Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**
 - C.D.ROM / Compact Disk
 - Floppy Disk
 - Tapes DAT/DLT
 - Ribbons
 - Toners
 - Inkjet Cartridges
 - Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**
 - Printed Circuit Board/Populated PCB
 - Printed Circuit Board/PCB
 - Transistors
 - Integrated Circuits/ICs
 - Diodes/Thyristor/LED
 - Resistors
 - Capacitors
 - Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)
 - Plugs/sockets/relays
 - Magnetic heads, Print heads
 - Connectors
 - Microphones/Speakers
 - Fuses

(L) Telecommunication Equipment including:

Telephones
Videophones
Fascimile machines/Fax cards
Tele-Printers/Telex machine
PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange
Multiplexers/Muxes
Modems
Telephone answering machines
Telecommunication Switching Apparatus
Antena and Mast
Wireless datacom equipment
Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

VSATs

Video Conferencing Equipments

* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network, and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

Note: Services which would not be included are:-

- (i) Remote production/manufacturing units
- (ii) The Corporate offices of companies or their local branches
- (iii) Virtual business on Internet.

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

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

T.C. GUPTA,

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

हरियाणा सरकार
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग
अधिसूचना

दिनांक 2 जनवरी, 2014

संख्या सी0सी0पी0 (एन0सी0आर0)/के0के0आर0-1/डी0डी0पी0-2031/2014/6.-पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (4) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, तथा समय समय पर इस निमित्त जारी की गई अन्य सभी अन्य अधिसूचनाओं के अधिकमण में, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू किए जाने वाले प्रस्तावित अनुबंध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित कुरुक्षेत्र के लिए प्रारूप विकास योजना, 2031 ए0डी0 प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा, नोटिस दिया जाता है इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा इसके पश्चात् सरकार, प्रारूप विकास योजना, 2031 ए. डी. पर, ऐसे आक्षेपों अथवा सुझावों सहित, यदि कोई हो, जो निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, एस.सी.ओ. 71-75 (पहली से तीसरी मंजिल) सैक्टर-17सी, चण्डीगढ़, को इस प्रारूप विकास योजना के संबंध में, लिखित रूप में किसी व्यक्ति से इस प्रकार विनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व, प्राप्त किए जाए पर विचार करेगी।

ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (के.के.) 212/79 तथा विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (के.के.) 239/80 जो हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 4933-10 डी.पी.-83/8737, दिनांक 8 जून, 1983 द्वारा हरियाणा राजपत्र में दिनांक 19 जुलाई, 1983 को पहले से प्रकाशित।
- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (के.के.) 881/05, दिनांक 12 जनवरी, 2005, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी0सी0पी0 (एन0सी0आर0)/के.के.आर-1/डी.डी.पी./2007/1292, दिनांक 25 मार्च, 2007 को पहले से प्रकाशित।
- प्रारूप विकास योजना-2031 ई0 वी0 ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (के.के.) 1026/13 दिनांक 13 जून, 2013/13 जून, 2013

अनुबन्ध - क

कुरुक्षेत्र के नियन्त्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना 2031 ए0डी0 पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

1. परिचय

कुरुक्षेत्र ऐतिहासिक तथा धार्मिक महत्व की भूमि है। यह एक पवित्र स्थल है और धर्मक्षेत्र (धर्म नगरी) के नाम से भी जाना जाता है। पुराणों के अनुसार कुरुक्षेत्र का नामकरण कौरवों एवं पाण्डवों के पूर्वज राजा कुरु के नाम से हुआ, ऐसा महाभारत महाकाव्य में वर्णन है। इस स्थल का महत्व महाभारत के युद्ध के समय भगवान श्रीकृष्ण द्वारा अर्जुन को भागवद् गीता का उपदेश देने से सम्बंधित है, जब वह इस युद्ध के दौरान अत्यंत दुविधा में था।

ब्रह्मसरोवर पर सूर्यग्रहण के अवसर पर एक नहाने के मेले का आयोजन किया जाता है जिसमें लाखों श्रद्धालु मोक्ष प्राप्ति के लिए आते हैं। ऐसा माना जाता है कि शनिहत सरोवर की पवित्रता सूर्यग्रहण के अवसर पर पंजाब की सभी नदियों व सरोवरों का शनिहत में मिलने से सम्बंधित है। ऐसी धारणा है कि ग्रहण के समय इसमें स्नान करने वाले श्रद्धालुओं को इन सभी के जल का स्नान करने का पुण्य प्राप्त होता है।

कुरुक्षेत्र पैनोरमा तथा विज्ञान केन्द्र का एक अदभुत पर्यटक आकर्षण का केन्द्र है। जिसमें एक 45 फुट ऊंचा पेंटिंग हॉल है। जिसमें कि महाभारत के युद्ध से सम्बंधित जीवन्त चित्रकारी है तथा 3.5 एकड़ में फैला हुआ उद्यान इस स्थल का अन्य आकर्षण है। इसमें एक संग्रहालय जिसमें कि टी.वी. स्टूडियो है जिसमें भारतवर्ष की 4500 वर्ष पुरानी वैज्ञानिक विरासत और 3-डी चलचित्र दिखाए जाते हैं। श्रीकृष्ण संग्रहालय भगवान श्रीकृष्ण की विष्णु अवतार दिखाती पौराणिक तथा आधुनिक कलाकृतियों से भरा पड़ा है।

थानेसर नगर 1950 ई0 तक एक अज्ञात गांव था। भारत के विभाजन के पश्चात यहां एक विशाल शरणार्थी शिविर स्थापित किया गया जो बाद में एक व्यवसायिक केन्द्र बन गया। थानेसर एक नगर परिषद है जिसे लोग अब कुरुक्षेत्र के नाम से जानते हैं।

इस ऐतिहासिक तथा पवित्र शहर के पर्यावरण के बचाव व विकास के लिये हरियाणा सरकार ने 1968 में राजपत्र अधिसूचना के द्वारा कुरुक्षेत्र विकास बोर्ड की स्थापना की। कुरुक्षेत्र विकास बोर्ड ने नगर की सांस्कृतिक धरोहर के पुनःस्थापन तथा परिरक्षण के सहायतार्थ निम्नलिखित कार्य पूरे किये हैं -

- सन्निहित तथा ब्रह्म सरोवर, नरकातारी, बाणगंगा तीर्थों की साफ-सफाई और रख-रखाव।
- ब्रह्म सरोवर, सन्निहित सरोवर तथा पुरोषोत्तम बाग का भूदृषयाकरण।
- ज्योतिसर पर प्रकाश तथा ध्वनि का भूदृषयाकरण।
- कृष्ण म्यूजियम, पैनोरमा तथा विज्ञान केन्द्र की स्थापना।

2 अवस्थिति तथा क्षेत्रीय स्थापना :

कुरुक्षेत्र 29° 58' 15" उत्तर अक्षांश तथा 76° 15' 00" पूर्वी देशान्तर पर स्थित है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या - 44 (ग्रांड ट्रंक रोड) और दिल्ली-अम्बाला रेलवे लाइन पर स्थित है। अच्छी पहुँच के कारण जिसने शहर को पूर्व की तरफ बढ़ाया जिससे हुड्डा सैक्टरों का विकास इस दिशा में हुआ है। नरवाना शाखा नहर तथा सतलुज-यमुना संपर्क नहर इसकी पश्चिमी सीमा बनाती है जबकि सरस्वती नदी इसकी उत्तरी सीमा बनाती है।

3 प्राकृतिक वर्णन:

यह शहर सरस्वती नदी तथा चौतांग नाला द्वारा पूर्व से पश्चिम को आर-पार करते हुए जलोढ़ समतल मैदान पर स्थित है। क्षेत्र में वार्षिक औसत वर्षा 77.3 सेंटीमीटर होती है। अधिकांश वर्षा मौसमी वर्षा है।

4 उपलब्ध आधारभूत अवसंरचना:**(क) भौतिक आधारभूत अवसंरचना:**

- (i) ऊर्जा : कुरुक्षेत्र शहर में 15 एकड़ क्षेत्र पर 33 किलो वोल्ट के 6 बिजली घर हैं, 4.5 एकड़ क्षेत्र पर एक 66 किलो वोल्ट (पिपली), सैक्टर 32 में एक 132 किलो वोल्ट तथा एक 220 किलो वोल्ट (भाखड़ा ब्यास प्रबंधन बोर्ड, सुन्दरपुर) के बिजली घर हैं। जो विद्यमान जनसंख्या की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु पर्याप्त हैं।
- (ii) जलापूर्ति : कुरुक्षेत्र नगर में जलापूर्ति के लिये सार्वजनिक स्वास्थ्य विभाग के 5 नलकूप, हुड्डा के 22 नलकूपों के साथ-साथ कुरुक्षेत्र विश्वविद्यालय, क्षेत्रीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय तथा सिंचाई विभाग के नलकूप हैं। शहर में प्रति व्यक्ति प्रतिदिन वर्तमान जलापूर्ति 130 लीटर है।
- (iii) मलजल निकास प्रणाली : भूमिगत मलजल निकास प्रणाली द्वारा शहर का 60 प्रतिशत भाग आवृत है। ऐसा प्रस्ताव है कि नगर का शेष भाग भूमिगत मलजल निकास प्रणाली से जोड़ा जाये। यहां पर दो मलजल निपटान केन्द्र हैं जिसमें से एक सार्वजनिक स्वास्थ्य और एक हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण का है।
- (iv) जल निकास : नयी अनाज मण्डी से सरस्वती नदी तक एक नाला (खुला जल-निकास) है। शहर में वर्षा के पानी को ले जाने वाला कोई भी नियमित जल-निकास नहीं है।
- (v) दूर-संचार : कुरुक्षेत्र में चार दूरभाष केन्द्र हैं अर्थात् मुख्य दूरभाष केन्द्र (10,000 से भी अधिक लाइनें), पिपली (2500 लाइनें), बाहरी (4000 लाइनें) तथा कुरुक्षेत्र विश्वविद्यालय (2000 लाइनें) हैं। सैक्टर-13 में स्थित मुख्य दूरभाष केन्द्र 7040 वर्ग गज में फैला हुआ है।

(ख) सामाजिक आधारभूत अवसंरचना:

- i) शिक्षा : शहर में एक विश्वविद्यालय, 4 महाविद्यालय, 2 इंजीनियरिंग महाविद्यालय, 1 आयुर्वेदिक मेडिकल महाविद्यालय, 1 होटल मैनेजमेंट एवं कैटरिंग कॉलेज तथा एक आई.टी.आई, 15 उच्चतर माध्यमिक विद्यालय, 22 उच्च विद्यालय तथा 26 प्राथमिक विद्यालय हैं।
- ii) स्वास्थ्य : शहर में 100 बिस्तरों का एक सिविल अस्पताल, एक आयुर्वेदिक महाविद्यालय, 2 प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्रों के साथ-साथ कस्बे में अनेक निजी उपचारगृह तथा चिकित्सालय भी हैं।
- iii) आमोद-प्रमोद स्थल : चार सिनेमाघरों के साथ-साथ ब्रह्म सरोवर, सन्निहित सरोवर, ज्योतिसर, म्यूजियम, शोख चिल्ली मकबरा, भद्रकाली शक्तिपीठ आदि धार्मिक-सह-पर्यटन स्थल हैं।

5 आर्थिक आधार:

शैक्षिक तथा प्रशासनिक केन्द्र के अतिरिक्त कुरुक्षेत्र अपनी अति उपजाऊ कृषि पृष्ठभूमि के कारण वाणिज्य तथा व्यापार के लिए व्यापक गुंजाइश है।

6. विद्यमान परिवहन तंत्र:

सड़कों तथा रेलमार्गों द्वारा शहर अपने आस-पास के क्षेत्रों से भली-भांति से जुड़ा हुआ है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या - 44 नियंत्रित क्षेत्रों के बीच में से गुजरता है। इसी प्रकार, यह शहर यमुनानगर, कैथल, पिहोवा, जींद तथा इन्द्री से मुख्य सड़कों द्वारा तथा अमृतसर-दिल्ली मुख्य रेल-मार्ग द्वारा जुड़ा हुआ है। यमुनानगर-पिपली-पिहोवा शहर की मुख्य धमनी है जो पुराने शहर, विश्वविद्यालय, इंजीनियरिंग कॉलेज आदि को जोड़ती है। कस्बे के अन्दर सड़कें/गलियां आमतौर पर तंग हैं जो कि 6 मीटर से लेकर 14 मीटर तक चौड़ी हैं। यहां पर वाहन सड़क के किनारे खड़े किये जाते हैं। पेहावा-पिपली-यमुनानगर सड़क, राजमार्ग और थानेसर-उमरी सड़क, मौजूदा सड़क नेटवर्क भूमि विकास योजना विभिन्न भूमि उपयोगों की योजना का उपयोग करता है।

7. नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने तथा विकास योजना बनाने की आवश्यकता :

कुरुक्षेत्र के पावन शहर के आस-पास अस्त-व्यस्त तथा अनियमित विकास को नियन्त्रित करने के लिए सरकार द्वारा छह: नियन्त्रित क्षेत्र, वर्ष 1969 से 2004 तक पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निबन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम संख्या 41) की धारा-4 के प्रावधान के अधीन सरकार द्वारा घोषित किए गये चार नियन्त्रित क्षेत्रों को विकास योजना 1983 जुलाई 19, 1983 के राजपत्र में अधिसूचना संख्या 4933-10 डी पी-83/8737, दिनांक 8 जून, 1983 द्वारा प्रकाशित किया गया जिनके नाम और क, ख, ग और घ हैं। उसके बाद नियन्त्रित क्षेत्र, भाग ड और च और अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र कुरुक्षेत्र भी 1981 से 2004 में घोषित किए गए। विवरण अनुबन्ध ख में दिया गया है।

8. भूमि उपयोग का विद्यमान बंटवारा सेवाएं, जन उपयोगिताएं बारे पर्यावरण के परिपेक्ष में:-

- (i) रिहायशी अंचल के अन्तर्गत 900 हेक्टेयर (लगभग) क्षेत्र 250 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के घनत्व से विद्यमान है।
- (ii) वाणिज्य, परचून व्यापार, थोक व्यापार पर्यटन के अन्तर्गत 190 हेक्टेयर है। यहां पर दो अनाज मण्डी, कोल्ड स्टोरेज, बैंकट हाल, गोदाम, शॉपिंग माल, होटल तथा मोटल इत्यादि हैं।
- (iii) औद्योगिक अंचल के अन्तर्गत 180 हेक्टेयर क्षेत्र पड़ता है। अधिकतर उद्योग राष्ट्रीय राजमार्ग नं० 44 तथा सहारनपुर-लाडवा-पिपली-पेहवा अनुसूचित सड़क पर स्थित है।
- (iv) यहां पर कई पार्क हैं नामतः ओ० पी० जिन्दल पार्क, चौधरी देवी लाल पार्क तथा थीम पार्क इत्यादि। इस शहर में दो स्टेडियम तथा 8 शमशान घाट हैं। खुले स्थानों के अन्तर्गत 120 लगभग हेक्टेयर क्षेत्र पड़ता है।

9. बाध्यताएं/सीमाएं तथा सम्भाव्य साधन:

पुराना कुरुक्षेत्र अथवा थानेसर सरस्वती नदी के दक्षिण की ओर एक उभरे तल पर स्थित है जो उत्तरी तथा उत्तर-पश्चिमी भौतिक अवरोध बनाता है। दक्षिण में प्रसिद्ध मन्दिर तथा पवित्र ब्रह्म सरोवर तथा सन्निहित तालाब अवस्थित है जो संपूर्ण भारत से अनगिनत यात्रियों को आकर्षित करते हैं। ये तालाब शहर के दक्षिण की ओर की सतत् वृद्धि को रोकते हैं तथा विस्तृत भौतिक विकास उनके दक्षिण तथा आसपास के क्षेत्रों में अपेक्षित नहीं है क्योंकि वे पावन अवसरों पर लोगों से भर जाते हैं और भौतिक विकास ऐसे अवसरों पर लोगों का आवागमन बाधित करेगा। शहर के दक्षिण-पश्चिमी की ओर विस्तार का अवसर कुरुक्षेत्र विष्णुविद्यालय तथा क्षेत्रीय इंजीनियरिंग महाविद्यालय के विस्तीर्ण प्रांगणों द्वारा अवरोधित है। अतः मात्र भौतिक रूप से संभव एवं आर्थिक रूप व्यवहार्य शहर के उत्तर-पूर्व की ओर तथा पूर्व की ओर का क्षेत्र विस्तार के लिए शेष रह जाता है। वास्तव में पिछले दशक के दौरान इसी दिशा में शहर ने तेजी से विस्तार किया है।

उपरोक्त अवसर तथा सीमाओं के अतिरिक्त, शहर में उपलब्ध भूमिगत मीठा जल, शहरी विकास के लिये सहायक है। इक्को पार्क, 'कल्पना चावला' तारा मण्डल तथा अच्छी शैक्षणिक संरचना के कारण भी कुरुक्षेत्र का तेजी से विकास हो रहा है।

10. जनसंख्या की तथा प्रक्षपित जनसंख्या

1951 के बाद जनसंख्या वृद्धि दर में उतार चढ़ाव देखें गए हैं। 1961 से 1971 तक वृद्धि दर 75.69 प्रतिशत पहुंची जब कि 1981 से आगे और 2011 तक वृद्धि दर 65 प्रतिशत के आस पास दृढ़ता से खड़ी रही। जैसा कि पिछले पाँच दशकों के अन्तराल में वृद्धि दर 38 से 75 प्रतिशत के आस-पास रही इसी के दृष्टीगत जनसंख्या वृद्धि की दर को इस शहर के लिए 61 प्रतिशत की गई है। 1951 से आगे जनसंख्या वृद्धि दर तथा 2021 व 2031 के लिए जनसंख्या प्रेक्षपण नीचे तालिका में दिया गया है :-

तालिका संख्या-1 जनसंख्या वृद्धि

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि (प्रतिशत में)
1951	11,273	—
1961	16,828	49.28
1971	29,565	75.69
1981	49,069	65.97
1991	81,283	65.65
2001	1,22,319 + 86,836* =2,09,155	50.49
2011	1,55,152 +1,33,290* 2,88,442	37.91
2021	4,65,000	61.00 **
2031	7,50,000	61.00 **

नोट:- *वर्ष 2001 तथा 2011 की जनसंख्या में उन गांवों की जनसंख्या को भी सम्मिलित किया गया है जो उन नियन्त्रित क्षेत्रों में पड़ते हैं जिनके लिए वर्तमान विकास प्लान तैयार किया गया है।

****अनुमानित वृद्धि दर****भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं :**

6790 हेक्टेयर का क्षेत्र 110 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के कुल घनत्व से शहरी क्षेत्र के रूप में रखा गया है। रिहायशी सैक्टरों हेतु 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के घनत्व का अनुमान प्रस्तावित किया गया है सिवाय सेक्टर 12 तथा 15 भाग के, जिसके लिए घनत्व 1125 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है। जो निम्न आय समूह की आवासीय जरूरतों को पूरा करने के लिए किया गया है। विकास की निरन्तरता बनाये रखने के लिये वर्तमान कस्बा में आगामी प्रस्ताव समेकित किये गये हैं। नियन्त्रित क्षेत्र के कुल 21446 हेक्टेयर में से 6790 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रारूप विकास योजना 2031 ए0डी0 के लिये भूमि उपयोग प्रस्ताव में आता है। विकास प्लान 2031 ए.डी. में विभिन्न भूमि उपयोग के प्रावधान तथा अवस्थिति निम्नलिखित विचारों पर आधारित हैं:-

- आने वाले दशकों में औसत वृद्धि दर 61 प्रतिशत मानते हुए सन् 2031 ए.डी. तक शहर की 2001 की जनसंख्या 2,09,155 से 7.50 लाख तक बढ़ जायेगी जो समान श्रेणियों की जनसंख्या रखने वाले शहरों के समरूप है।
- कुरुक्षेत्र धार्मिक, शैक्षणिक तथा प्रशासनिक महत्व का स्थान होते हुए, दक्षिणी एम 2 (बी) सड़क के साथ बड़ा क्षेत्र सार्वजनिक तथा अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिए अलग से चिह्नित कर दिया है। इसी प्रकार विभिन्न स्थलों पर सामाजिक तथा धार्मिक सभा के लिए तथा शहर को खुला वातावरण प्रदान करने हेतु व्यवस्थित खुले क्षेत्र प्रस्तावित किए गए हैं।
- शहर के पश्चिम में बाह्य परिधीय सड़क के साथ लगभग 150 हेक्टेयर का एक क्षेत्र एक विरासत तथा मनोरंजनात्मक पार्क के लिए आरक्षित रखा गया है, जोकि पवित्र कुरुक्षेत्र शहर का दर्शन करने वाले यात्रियों के लिए सरलता से उपगमनीय है,
- नये प्रस्तावित रिहायशी सैक्टरों का घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर होगा सिवाय सेक्टर 12 तथा 15 भाग के, जिसके लिए घनत्व 1125 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर है ऐसा निम्न आय समूह की आवासीय जरूरतों को पूरा करने के लिए किया गया है। नियन्त्रित क्षेत्र में प्रस्तावित भूमि उपयोग के विस्तृत विघटन निम्न प्रकार से हैं:-

**तालिका संख्या-2: भूमि उपयोग प्रस्तावनाएं-2031 ए0डी0
(क्षेत्र हेक्टेयर में)**

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	पुरानी नगर परिषद सीमा में	विस्तृत नगर परिषद सीमा में	नियन्त्रित क्षेत्र में	कुल क्षेत्र	प्रतिशतता
1.	आवासीय	822	705	857	2384	35.09
2.	वाणिज्यिक	117	152	283	552	8.12
3.	औद्योगिक	.	10	625	635	9.35
4.	परिवहन तथा संचार	98	60	960	1118	16.45
5.	जनोपयोगी सेवाएं	21	13	259	293	4.31
6.	सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक	271	144	398	813	12.04
7.	खुला स्थान	201	31	763	995	14.64
	कुल	1530	1115	4145	6790	100.00

भूमि उपयोगों का विवरण:-

(I) आवासीय :

आवासीय प्रयोजनों के लिए 2384 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सभी प्रस्तावित सैक्टर 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के आवासीय घनत्व के लिए नियोजित किए गए हैं। सैक्टर 12 तथा सैक्टर 15 (भाग) का घनत्व 1125 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के लिए प्रस्तावित हैं, जोकि निम्न आय वर्ग के घरों की जरूरतों को पूरा करने के लिए हैं। सैक्टर 1 (भाग), 9,11,12,14 (भाग), 15 (भाग), 19,28 (भाग), 29 (भाग), 31,32,41,42,43,44 (भाग), 45,46 तथा 47 (भाग) रिहायशी विकास हेतु प्रस्तावित किये गये हैं।

(II) वाणिज्यिक:

शहर, उपजाऊ पृष्ठभूमि होने के कारण एक वाणिज्यिक तथा व्यापारिक केन्द्र के रूप में तेजी से उभर रहा है। वाणिज्यिक गतिविधियों के लिए 552 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। सैक्टर 11, 15 (भाग), 27,31 (भाग) तथा 39(भाग) वाणिज्यिक विकास हेतु प्रस्तावित किये गये हैं।

(III) औद्योगिक:

औद्योगिक विकास की सम्भाव्य मांग को दृष्टिगत रखते हुए 635 हेक्टेयर औद्योगिक उपयोग के लिए चिह्नित किया गया है। सैक्टर 34 से 38 तथा सैक्टर-40 औद्योगिक विकास हेतु प्रस्तावित किये गये हैं।

(IV) परिवहन तथा संचार:

दिल्ली-अम्बाला रेलवे लाईन तथा कुरुक्षेत्र-नरवाना रेलवे लाईन सामान तथा लोगों के सुगम प्रवाह को अवरोधित करती है। नगर के हृदय से गुजरने वाला सहारनपुर-गुहला राजमार्ग भी बाहर में भीड़-भाड़ पैदा करता है। यातायात तथा वस्तुओं के सुगम प्रवाह के लिए मार्गों का एकीकृत नेटवर्क प्रस्तावित किया गया है। जी.टी. रोड के पूर्व की तरफ सैक्टर-33 को 'परिवहन नगर' के रूप में प्रस्तावित किया गया है। कुरुक्षेत्र-कैथल रेलवे लाईन के उपर उपरगामी सड़क पुल झांसा सड़क पर प्रस्तावित किया गया है। इस प्रयोजन के लिए सभी वांछित जरूरतों को मध्यनजर रखते हुए परिवहन तथा संचार हेतु 1118 हेक्टेयर का कुल क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। विकास योजना में प्रस्तावित विभिन्न सड़कों तथा उनके लिए आरक्षण का विवरण इस प्रकार है:-

(तालिका संख्या -3: मुख्य सड़कों का पदानुक्रम)

क्रम संख्या	नामावली	विवरण	सड़क आरक्षण
1.	एम-1	राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44	ड्राईंग में दर्शाये अनुसार दोनों ओर 100/60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई।
2.	एम-2 (ए)	अनुसूचित सड़क	नगर परिषद की सीमा में वर्तमान चौड़ाई, नियन्त्रित क्षेत्र में दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ाई
3.	एम-2 (बी)	पेरीफरीयल सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ाई
4.	एम-2 (सी)	प्रस्तावित सैक्टर सड़क	75 मीटर चौड़ाई
5.	एम-3 (ए)	प्रस्तावित सैक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ाई
6.	एम-3 (बी)	विद्यमान सैक्टर सड़क	विद्यमान 60 मीटर चौड़ी सैक्टर सड़कें
7.	एम-3 (सी)	विद्यमान सैक्टर सड़क	विद्यमान 30 मीटर चौड़ी सैक्टर सड़कें

अन्य सड़कों की चौड़ाई और अनुरेखण सैक्टर योजना के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण तथा प्राईवेट कालोनाईजर्स द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों की अभिविन्यास योजनाओं की स्वीकृति के समय हरित पट्टी तथा सैक्टर विभाजक सड़कों में पड़ने वाली भूमि को 'नेट योजना क्षेत्र' में शामिल नहीं किया जायेगा। फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)केवल 'नेट योजना क्षेत्र' पर ही स्वीकृत होंगे

(V) जन उपयोग्यताएं :

जनोपयोगी सेवाओं के लिए 293 हेक्टेयर का कुल क्षेत्र चिह्नित किया गया है, जिसके अंतर्गत नहर पर आधारित पानी वितरण प्रणाली, जलमल शोधन संयंत्र, गंदे पानी का निकास कार्य तथा विद्युत शक्ति स्थापना के क्षेत्र हैं। नहर पर आधारित पानी वितरण

प्रणाली के लिए 49 हेक्टेयर क्षेत्र चिह्नित किया गया है जिसमें से 16 हेक्टेयर दिल्ली-अम्बाला रेलवे लाईन के पश्चिमी तरफ आरक्षित किया गया है तथा 33 हेक्टेयर क्षेत्र उक्त रेलवे लाईन के पूर्वी तरफ चिह्नित किया गया है। गांव बहोली (हदबस्त न0 357) तथा गांव मुकरपुर (हदबस्त न0 355) में पैरिफेरल रिंग रोड के नजदीक 12 हेक्टेयर भूमि पर जल शोधन संयंत्र स्थल के लिए चिह्नित की गई है। गांव पलवप में 220 किलोवाट सबस्टेशन के लिए 14 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है तथा सैक्टर 35 में 66 किलोवाट सबस्टेशन के लिए 4 हेक्टेयर भूमि चिह्नित की गई है। 33 किलोवाट क्षमता वाले छः सबस्टेशनों के लिए 12 हेक्टेयर भूमि, सैक्टर न0 12, 27, 30, 38, 42 तथा उत्तरी रिंग रोड के साथ-साथ सैक्टर 45 के समीप प्रत्येक सबस्टेशन के लिए 2 हेक्टेयर भूमि चिह्नित की गई है। वर्षा के पानी के सुगम निकास की समस्या के निदान हेतु परिवर्ती सड़क की हरित पट्टी में अतिरिक्त नाले का प्रावधान भी किया गया है। 7 हेक्टेयर का ठोस और तरल अपशिष्ट मैनेजमेंट स्थल गांव तयौरा और ठोला माजरा में कुरुक्षेत्र और शाहाबाद कस्बे के लिए प्रस्तावित की गई है। यह जगह कुरुक्षेत्र के नियंत्रित क्षेत्र के बाहर है।

(VI) सार्वजनिक तथा अर्ध-सार्वजनिक उपयोग:

कुरुक्षेत्र शहर राष्ट्रीय स्तर पर शैक्षिक केन्द्र है और प्रोद्योगिकी की एक विश्वविद्यालय, राष्ट्रीय तकनीकी संस्थान और तकनीकी और गैर तकनीकी कालेज हैं। धार्मिक संस्थानों की अंतरराष्ट्रीय ख्याती से शहर की आभा बढी है। इसके अतिरिक्त शैक्षणिक एवं प्रशासनिक केन्द्र होने के कारण 813 हेक्टेयर सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक उपयोग हेतु प्रस्तावित किया गया है।

(VII) खुले स्थान :

मेला क्षेत्र, हेरिटेज पार्क एवं सुव्यवस्थित खुले स्थानों के लिए 995 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जोकि शहर के फेफड़ों की तरह कार्यरत होगा, इनमें से सैक्टर 6, 12, 15 भाग 27, 39 तथा 48 में हेरिटेज पार्क तथा सैक्टर 21 में मेला क्षेत्र प्रस्तावित है। राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-44 के दोनों तरफ 100/60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सुरक्षित की गई है।

सैक्टर/आर्टरी सड़कों के साथ प्रस्तावित हरित पट्टियां मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने तथा जन उपयोगिताओं के लिए प्रयोग की जायेंगी। जब तक सड़कों चौड़ी नहीं की जाती, तब तक यह हरित पट्टियां निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग की स्वीकृति से नर्सरी/पौधारोपण फिलिंग स्टेशन, संचार लाईनें, तथा जन उपयोगिताओं आदि के लिए प्रयोग की जा सकती हैं।

(VIII) कृषि अंचल :

अनुमानतः 14656 हेक्टेयर का विस्तृत क्षेत्र कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया गया है। लेकिन इससे इस क्षेत्र के भीतर भवन निर्माण तथा विकास नहीं रुकेगा जैसाकि आबादी के समीप वर्तमान गाँवों का विस्तार, यदि यह विस्तार सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित किसी परियोजना के अंतर्गत है, और कृषि क्षेत्र के अनुरक्षण तथा सुधार के लिए आवश्यक अन्य सहायक और सम्बद्ध सुविधाओं के लिए किया जाता है।

जोनिंग विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को जोनिंग विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना के भाग बनेंगे। ये विनियम भूमि उपयोग परिवर्तन और विकास-मानकों को शासित करेंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैक्टर योजना में दर्शाए गये ब्यौरे अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर के लिए योजना का विकास और उचित नियंत्रण लागू करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनाएँ तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

अनुबन्ध ख

कुरुक्षेत्र के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि का नियन्त्रित प्रयोग तथा विकास प्रारूप विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(के.के) 1026/13, दिनांक 13 जून 2013 में दिखाये गये अनुसार।

I. सामान्य

1. कुरुक्षेत्र के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों, अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल के लिए विनियमों को कुरुक्षेत्र के नियंत्रित तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों के लिए विकास योजना अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. ये विनियम प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का 41), और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

II-परिभाषाएं

इन विनियमों में :-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है नियमों के अधीन अनुमोदित;
- (ख) "कृषि आधारित उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसा औद्योगिक यूनिट, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि संबंधी कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है
- (ग) "भवन नियमों" से अभिप्राय हैं, नियमों के भाग-II में निहित नियम;
- (घ) "साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क" से अभिप्राय हैं, वह क्षेत्र जो अन्य साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी
- (ङ) "साईबर सिटी" से अभिप्राय हैं, परिपूर्ण शहर जिसमें मूलभूत ढाँचा अति उच्चतम गुणवत्ता का हो, उत्तम परिस्थिति तथा अति गति की संचार प्रणाली के पटुंच साफ्टवेयर कम्पनियां/सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं की कम्पनियां अंकुरित हों जिसमें उत्पादन करने वाली ईकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी
- (च) "ड्राईंग" से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या - डी.टी.पी.(के.के) 1026/2013, दिनांक 13 जून, 2013

- (छ) “व्यापक उद्योग” से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों, जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार से हानिकारक तत्त्व न हो
- (ज) “फर्श क्षेत्र अनुपात (फ0क्षे0अनु0)” से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मंजिलों के कुल फर्श और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपातम
- (झ) “फार्म गृह” से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोगय तथा
 - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग;

टिप्पणी:

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

क्रम संख्या	नियन्त्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	4 फरवरी, 1969 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 530 वी.डी.पी-69/483 , दिनांक 22 जनवरी, 1969 द्वारा अधिसूचना नियन्त्रित क्षेत्र (भाग ए तथा बी) ।	4 फरवरी, 1969
2	20 मार्च, 1973 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 674-2टी.सी.पी.-73/6793, दिनांक 5 मार्च, 1973 द्वारा अधिसूचना नियन्त्रित क्षेत्र (भाग सी) ।	20 मार्च, 1973
3	29 जुलाई, 1980 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 5419-2टी.सी.पी.-80, दिनांक 26 जून, 1980 द्वारा अधिसूचना नियन्त्रित क्षेत्र (भाग डी) ।	29 जुलाई, 1980
4	10 अप्रैल, 1981 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 2-2टी.सी.पी.-81/5765, दिनांक 10 अप्रैल, 1981 द्वारा अधिसूचना नियन्त्रित क्षेत्र (भाग ई) ।	10 अप्रैल, 1981
5	10 अप्रैल, 1981 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 2-2टी.सी.पी.-81/5767, दिनांक 10 अप्रैल, 1981 द्वारा अधिसूचना नियन्त्रित क्षेत्र (भाग एफ) ।	10 अप्रैल, 1981

6	19 अक्टूबर, 2004 को हरियाणा राजपत्र में प्रकाशित, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)2004/2593, दिनांक 7 अक्टूबर, 2004 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियन्त्रित क्षेत्र ।	19 अक्टूबर, 2004
---	---	------------------

- (घ) "मध्यम उद्योग" से अभिप्राय है, "हल्के उद्योग" तथा "स्थानीय सेवा उद्योग" के अतिरिक्त सभी उद्योग और जो खतरनाक गन्ध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों ;
- (न) "परछती तल" का अभिप्राय है, भूतल के ऊपर मध्यवर्ती तल जिसमें परछती उस तल के क्षेत्रफल का 1/3 तक सीमित होती है तथा जिसमें भूमि की सतह से ऊपर कम से कम 2.2 मीटर ऊँचाई हो ;
- (प) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो ;
- (फ) "हानिकारक या खतरनाक उद्योग" से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धूआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों ;
- (ब) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा ;
- (भ) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन नियम, 1965 ;
- (म) "ग्रामीण उद्योग स्कीम" से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो ;
- (य) "सैक्टर सघनता और "कॉलोनी सघनता" से अभिप्राय है उस सैक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र में, जैसी भी स्थिति हो, प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या ;
- (य क) "सैक्टर क्षेत्र" अथवा "कॉलोनी क्षेत्र" से अभिप्राय है, सैक्टर या कॉलोनी का क्षेत्र जैसा कि ड्राईंग पर दर्शाया गया है ;

व्याख्या:

- (1) इस परिभाषा में "सैक्टर क्षेत्र" या "कालोनी क्षेत्र" से अभिप्राय होगा, ड्राईंग में दर्शाया गया सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र या कालोनी/सैक्टर की अनुमोदित विन्यास योजना पर दर्शाया गया सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र, जिसमें सैक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं हैं।
- (2) औद्योगिक कालोनी/सैक्टर से भिन्न कालोनी या सैक्टर की विन्यास योजना में, सड़को, खुले स्थानों, विद्यालयों, जन तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सैक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (3) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजन के लिए यह माना जायेगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 55 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें ग्रुप आवास के अधीन क्षेत्र शामिल होगा। तथा कि प्रत्येक भवन प्लॉट प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति प्रति भवन प्लॉट की दर से या जैसा कालोनी/ग्रुप आवास समूह की अंचल योजना में सम्मिलित है पर होगा। तथापि दुकान सम आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी।

- (य ख) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात ;
- (य ग) "लघु उद्योग" से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो ;
- (य घ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित हैं, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा अधिकतम चार फुट ऊँची चारदीवारी बनाना जिसके ऊपर अधिकतम तीन फुट ऊँची बाड़ हो, जल नलके आदि ;
- (य ड) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़कें तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है ; तथा
- (य च) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बंधन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) में दिया गया है।

III- मुख्य भूमि उपयोग अंचल

1. (i) रिहायशी अंचल
- (ii) वाणिज्यिक अंचल
- (iii) औद्योगिक अंचल
- (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
- (v) जन उपयोगिताएं अंचल
- (vi) सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक उपयोग
- (vii) खुले स्थान अंचल
- (viii) कृषि अंचल

(ix) विशेष अंचल

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

IV सैक्टरों में विभाजन :-

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

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग सम्बन्धी ब्यौरे :-

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

VI विकास के लिए अपूर्ण विकसित सैक्टर :-

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

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

- (1) वाणिज्यिक अंचल के लिए आरक्षित सैक्टरों में सक्षम प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विन्यास योजना में दिये गये सैक्टर क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग तक निजी विकास कर्ता, 1975 का अधिनियम 8 के अन्तर्गत लाइसेन्स प्राप्त करके विकसित कर सकते हैं। शेष 90 प्रतिशत क्षेत्र का विकास पूर्णतया सरकार अथवा सरकारी अनुक्रम अथवा इस सम्बन्ध में सरकार द्वारा अनुमोदित सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जाएगा। तथापि सरकार या इसकी एजेंसी किसी समय 90 प्रतिशत से अधिक क्षेत्र के अधिग्रहण के लिए स्वतन्त्र होगी, यदि उक्त क्षेत्र के लिए लाइसेन्स हेतु आवेदन नहीं किया गया है।
- (2) उपर्युक्त खण्ड (1) के उपबंध के होते हुए इसके अलावा भी सरकार किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त वर्णित एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैक्टर को आरक्षित कर सकती है।

VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-

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

क्रम संख्या	सड़कों का वर्गीकरण	भूमि आरक्षण
(i)	एम-1	ड्राईंग में दर्शाये अनुसार दोनों ओर 100/60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ वर्तमान चौड़ाई
(ii)	एम -2(क)	नगर परिद्ध की सीमा में वर्तमान चौड़ाई, नियन्त्रित क्षेत्रों में दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 45 मीटर चौड़ाई
(iii)	एम -2 (ख)	दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ 75 मीटर चौड़ाई
(iv)	एम -2 (ग)	75 मीटर चौड़ाई
(v)	एम -3 (क)	45 मीटर चौड़ाई
(vi)	एम -3 (ख)	विद्यमान 60 मीटर चौड़ी सैक्टर सड़कें।
(vii)	एम -3 (ग)	विद्यमान 30 मीटर चौड़ी सड़कें।

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

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

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

(क.) उस स्थल को निदेशक द्वारा बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभाओं को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जाए

(ख.) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की सन्तुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए सन्तोषजनक व्यवस्था करता है।

X अनुरूप उपयोग बन्द करना :-

- (1) यदि किसी भूमि का अनुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो तो उसे समाप्त हुआ समझा जाएगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जाएगी।
- (2) यदि अनुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जाएगी।
- (3) खण्ड IX के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जाएगी।
- (4) खण्ड IX(1) के अन्तर्गत समयावधि उपरांत अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग की अनुमति दी जायेगी।

XI सैक्टर योजना तथा आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-

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

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

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

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

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

- (1) विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार नीचे दिये अनुसार होंगे।
 - (i) रिहायशी प्लॉट 50 वर्गमीटर
 - (ii) सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट 35 वर्गमीटर
 - (iii) दुकान एवं रिहायशी प्लॉट 100 वर्गमीटर
 - (iv) शॉपिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट का पैदल मार्ग शामिल हो। 20 वर्गमीटर
 - (v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट 100 वर्गमीटर
 - (vi) हल्के उद्योग प्लॉट 250 वर्गमीटर
 - (vi) मध्यम उद्योग प्लॉट 8000 वर्गमीटर
- (2) वर्ग आवास स्कीम के अधीन न्यूनतम क्षेत्र 5 एकड़ होगा यदि यह लाईसेंस प्राप्त प्लॉटिड कालोनी का भाग रूप है और यदि यह स्वतन्त्र रूप से विकसित किया जाता है तथापि वर्ग आवास स्कीम यदि हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी संस्था द्वारा चालू की जाती है तो वर्ग आवास स्थल का आकार स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट होगा। प्लॉटिड आवासीय कालोनी के लिए न्यूनतम क्षेत्र 50 एकड़ होगा।
- (3) वाणिज्यिक कालोनी के लिए न्यूनतम क्षेत्र 8000 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्र 16000 वर्ग मीटर होगा।

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

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

क्रम संख्या	उपयोगिता की किस्म	भूमितल मन्जिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	अधिकतम फर्श क्षेत्रफल अनुपात
1	वर्ग आवास	35 प्रतिशत	1.75
2	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	1.00
3	वाणिज्यिक	सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल के जोनिंग प्लान में विनिर्दिष्ट निर्बन्धनों तथा शर्तों के अनुसार	
4	भांडागार	60 प्रतिशत	0.75
5	बस स्टैंड		
क	वाणिज्यिक	35	1.75
ख	संस्थागत	25	1.00

टिप्पण:- भूगत तल आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। भूगत तल भण्डारण प्रयोजन के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा

XV भवनों की अगली ओर पिछली ओर तथा भुजा की ओर भवन पंक्ति:-

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

XVI वास्तुकला सम्बन्धी नियन्त्रण:-

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

XVII कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :-

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

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक उपनिवेशन में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग एवं विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।
- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि के उपयोग के लिए (औद्योगिक कालोनी से भिन्न) बशर्ते कि:-
- वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि खरीदी गई हो।
 - सरकार को संतुष्टि है कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक आबंटन के नियतन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती।
 - भू-स्वामी यथा अपेक्षित नियमों के अन्तर्गत भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है, एवं
 - भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब भी कभी निदेशन द्वारा इस निमित्त मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

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

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

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

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

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाउस की अनुमति केवल भूमि के उन वास्तविक स्वामियों को ही दी जायेगी जिनके पास शहर में कोई आवास नहीं है। कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस की अनुमति का मुख्य उद्देश्य उन कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है जो बहुत छोटे कृषि भूमि के स्वामी हैं और अपने कृषि फार्म में रहते हुए अपनी आजीविका चला सकें। इस सन्दर्भ में आबादी

देह के बाहर कृषि क्षेत्र में फार्म हाउस 2 एकड़ या इससे अधिक वाली भूमि पर निम्न प्रकार से अनुमत होंगे:-

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) निर्मित क्षेत्र	न्यूनतम 2 एकड़ परन्तु विकास योजना में प्रस्तावित सड़क आरक्षण/प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगा। किन्तु कृषि अंचल में पड़ने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/प्रतिबंधित पट्टी के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	जैसा कि 250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	जैसा कि 375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	-सम-
	4 एकड़ तक तथा अधिक	जैसा कि 500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये लागू है।	-सम-
(ii) ऊँचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर, एक मंजिल

(iii) दूरी

कृषि भूमि के किनारों से सब तरफ कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबंधित भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा।

- (क.) जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास या एक्सप्रेसवे है। 100 मीटर
- (ख.) जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा कि विकास योजना में दर्शाया गया है 30 मीटर
- (ग.) कोई अन्य सड़क 10 मीटर

(iv) पहुँच सड़क :-

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता / सड़क।

(v) निम्नतल

अधिकतम भूतल आच्छदन सीमा तक निम्नतल के लिए अनुमति दी जायेगी, किन्तु निम्नतल में शौचालय और स्नानगृह बनाने की अनुमति नहीं होगी।

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल:-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और विकास योजना की अंचल विनियम भाग II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी।

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

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

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों में प्रावधान अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में प्रावधान अनुसार होगी:

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

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

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

(14)

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

(i) अवस्थिति:-

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयां केवल औद्योगिक क्षेत्र / औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी।

(ख) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में न्यूनतम 60 मीटर आर. ओ. डब्ल्यू. सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाइयां अनुज्ञात नहीं होंगी।

(ग) साईबर सिटी – ऐसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चित किया जायेगा।

(ii) आकार

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

(iii) विविध

I पार्किंग

(क) साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एवं सूचना प्रौद्योगिकी इकाइयों तथा साईबर सिटी में प्रति 40 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवैलेंट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेगी।

(ख) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के लिए चार स्तरीय तल वांछित पार्किंग हेतु अनुमत तभी की जायेगी जब जन स्वास्थ्य सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा।

II अन्य क्रियाकलाप

(क) आनुशांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी।

(ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में ग्रुप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञप्त होगा तथा इस साईबर सिटी का 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों को अनुज्ञात होगा।

(ग) साईबर सिटी में रिहायशी प्लाटों के विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी।

(घ) साईबर सिटी यदि कृषि अंचल / ग्रामीण अंचल में अनुज्ञप्त हो तो उद्यमी पानी सप्लाई तथा अन्य सुविधायें जैसे कि मल निकास, ड्रेनेज इत्यादि को निपटाने का प्रबन्ध करेगा।

III सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा कि समय – समय पर आवश्यक समझे।**XXI संचार टावरों की स्थापना :**

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

XXII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

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

XXIII विकास योजना में ढील:-

सरकार अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने की दृष्टि से ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर वह लगाना उचित समझे, समान तथा न्याय के सिद्धान्त पर विकास योजना के किसी भी उपबन्धों में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	परचून व्यवसाय
	210		थोक व्यवसाय
	220		भांडागार और भंडारण
	230		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल है।
	240		रैस्तरां, होटल तथा पारगमन बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल है।
	250		सिनेमा एवं वाणिज्यिक आधार पर सार्वजनिक सभा के अन्य स्थान
	260		व्यवसायिक स्थापनाएँ।
	270		
300		औद्योगिक	सेवा उद्योग
	310		हल्के उद्योग
	320		व्यापक उद्योग
	330		भारी उद्योग
	340		
400		परिवहन तथा संचार	रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	410		सड़के, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	420		डाक यार्ड, जैटी
	430		हवाई अड्डा/हवाई स्टेशन
	440		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज आदि
	450		प्रसारण केन्द्र
	460		दूरदर्शन केन्द्र
	470		
500		जन उपयोगितायें	जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है।
	510		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल है।
	520		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	530		गैस संस्थाना और गैस कार्य
	540		ठोस कूड़ा प्रबन्धन
	550		
600		सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक	सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जैसे, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	610		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	620		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	630		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
	640		
	650		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
700		खुले स्थान	

800	710	कृषि भूमि	खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीडा, मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
	760		जल निकाय/झील/ जल पुनर्भरण क्षेत्र
	810		मार्किट गार्डन
	820		फलोद्यान तथा नर्सिरियां
	830		प्रधान फल के अन्तर्गत भूमि
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
900	850	विशेष अंचल	वन भूमि
	860		दलदल भूमि
	870		बंजर भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग
			रिहायशी तथा वाणिज्यिक

परिशिष्ट ख

I रिहायशी अंचल

(i)	आवासीय	निदेशक द्वारा सैक्टर/ कालोनी की योजना में अनुमोदित स्थलों पर मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों तथा नगर की जरूरतों के अनुसार तथा सरकार द्वारा निर्धारित नीति/मानदण्डों के अनुसार।
(ii)	सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद भवन	
(iii)	जन उपयोगिता भवन	
(iv)	शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हो	
(v)	स्वास्थ्य संस्थायें	
(vi)	सिनेमा	
(vii)	वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय	
(viii)	परचून की दुकाने और रैस्तरां	
(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(x)	पेट्रोल पम्प	
(xi)	बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा रिक्शा स्टैंड	
(xii)	नर्सरिया और हरित ग्रह	
(xiii)	रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी – छोटी जरूरतें	
(xiv)	सितारा होटल	
(xv)	क्लब/सामुदायिक केन्द्र	
(xvi)	संचार टावर	
(xvii)	अतिथि /आवास गृह	
(xviii)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले	

II वाणिज्यिक अंचल

(i)	परचून व्यापार	जैसा कि मुख्य उपयोग की स्थानीय जरूरतों और सैक्टर योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं में अपेक्षित है तथा सरकार द्वारा निषिद्ध नीति/मापदण्डों के अनुसार।
(ii)	थोक व्यापार	
(iii)	भांडागार और भंडारण	
(iv)	वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक	
(v)	रैस्तरा तथा परिगमन आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।	
(vi)	सिनेमा, होटल, मोटल तथा अन्य स्थान तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि	
(vii)	व्यावसायिक संस्थापनायें	
(viii)	प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास	
(ix)	स्थानीय सेवा उद्योग	
(x)	जन उपयोगिता भवन	
(xi)	पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज	

	(xii)	माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड	
	(xiii)	वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड	
	(xiv)	नगर पार्क	
	(xv)	संचार टावर	
	(xvi)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें।	
III	औद्योगिक अंचल		
	(i)	हल्के उद्योग	सैक्टर या कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना में उनके लिए निर्धारित स्थलों पर।
	(ii)	मध्यम उद्योग	
	(iii)	अहितकार और खतरनाक उद्योग	
	(iv)	भारी उद्योग	
	(v)	सर्विस उद्योग	
	(vi)	भांडारण और भंडारण	
	(vii)	पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र	
	(viii)	ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और रिक्शा स्टैंड	
	(ix)	जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबा, रैस्टोरेन्ट, दो/ तीन / पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय जिनकी अधिकतम सीमा 3 प्रतिशत तक है, सैक्टर का कुल क्षेत्र निम्न प्रकार है :-	

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	0.50	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी०	2000 वर्गमी०	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सैक्टर विभाजित सड़क जिसपर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

क्रम संख्या	(x)	पेट्रोल पम्प तथा सर्विस गैरेज	क्षेत्र	सैक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायषी प्रयोग	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात	सैक्टर योजना या कालोनियों के अनुमोदित विन्यास में उनके लिए चिह्नित स्थलों पर
	(xi)	निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम						
	(xii)	साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां						
	(xiii)	नीचे दिए अनुसार स्वास्थ्य सुविधाएं जैसा कि अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम, क्लीनिक:						
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00	
2	डिस्पेंसरी	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00	
3.	नर्सिंग होम	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00	
4.	क्लीनिक	250 वर्गमी०	500 वर्गमी०	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00	

(xiv)	औद्योगिक बस्ती जिसका न्यूनतम क्षेत्र 25 एकड़ हो जिसके क्षेत्र का प्रयोग निम्न प्रकार से होगा।	
क्रम संख्या	भूमि उपयोग	बस्ती के कुल क्षेत्रफल का अनुपात
1	औद्योगिक	51
2	रिहायषी	10
		65

3	वाणिज्यिक	4	
4	सार्वजनिक भवन तथा जन उपयोगिताएं	10	35
5	सड़क तथा खुले क्षेत्र	25	
	कुल	100	
(xv)	संचार टावर		
(xvi)	तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि		
(xvii)	कोई अन्य उपयोग, जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय लें।		

IV

परिवहन तथा संचार अंचल

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

सेक्टर योजना में चिह्नित स्थलों पर।

V

जन उपयोगिता

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

सेक्टर योजना में चिह्नित स्थलों पर

VI

सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

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

सेक्टर योजना में चिह्नित स्थलों पर

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल प्रयोग	तल क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिषत	0.50
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमी0	2000 वर्गमी0	2	10 प्रतिषत	30 प्रतिषत	1.50

- संचार टावर
- कोई अन्य उपयोग जिसकी सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो।

VII

खुले स्थान

- खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- पार्क तथा हरित पट्टी
- कब्रिस्तान, शमशान घाट आदि
- निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ पेट्रोल पम्प, बस पंक्ति शैल्टर
- अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन प्रेषण लाईने, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें, सीवरेज लाईने, ड्रेनेज लाईन
- जल निकाय, झील और जल पुर्नभरण जोन
- संचार टावर
- सरकार से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग, जिसका सरकार द्वारा सार्वजनिक हित में निर्णय लिया गया हो।

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

VIII	बिल्कुल निषिद्ध उपयोग	उचित लाईसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण	
IX	कृषि अंचल	<p>(i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन</p> <p>(ii) आबादी देह में गांव घर</p> <p>(iii) अंचल विनियम XIX में यथा अधि कथित प्रतिबन्धों के अध्ययीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस</p> <p>(iv) वन रोपण विकास तथा आमोद-प्रमोद के लिए उसका कोई भाग</p> <p>(v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य द्वारा अनुमोदित या प्रवर्तित परियोजना हो ।</p> <p>(vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैसच्युरीकरण केन्द्र</p> <p>(vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन</p> <p>(viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा</p> <p>(ix) बेतार केन्द्र</p> <p>(x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल</p> <p>(xi) मौसम कार्यालय</p> <p>(xii) भू-जल निकास और सिंचाई, वन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप</p> <p>(xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईने और खम्भे</p> <p>(xiv) नियम के अधीन रहते हुये तथा अनुमोदित सीलों पर खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे पत्थर खादाने और क्रेशिंग शामिल है ।</p> <p>(xv) शमशान और कब्रिस्तान</p> <p>(xvi) पेट्रोल पम्प ओर सर्विस गैरेज</p> <p>(xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र थर्मल उपकेन्द्र</p> <p>(xviii) निदेशक के अनुमोदन से लिक्वीड पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम</p> <p>(xix) (क) रक्षा प्रतिष्ठान के इर्द-गिर्द प्रतिबन्धित पट्टी के बाहर ग्रामीण उद्योग योजना/छोटे पैमाने की आद्यौगिक इकाइयों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग जैसा ऐसे प्रतिष्ठान के लिए लागू है, यदि कोई हो, बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें :-</p> <p>(i) वर्तमान गांव आबादी देह के क्षेत्र के भीतर के आसपास की पट्टी के आधे किलोमीटर में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो; या</p> <p>(ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हो, (अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग से भिन्न) उक्त पथ है (i) में निर्दिष्ट आधा किलोमीटर की अंचल से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर</p> <p>(iii) स्थल का क्षेत्र 2 एकड़ से अधिक नहीं होना चाहिए ।</p> <p>(ख) ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं के इर्द गिर्द संकर्म अधिनियम, 1903 के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए, यदि कोई हो ।</p> <p>(xx) राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क पर प्रतिबन्धित क्षेत्र तथा हरित पट्टी से बाहर ढाबा, छोटे रेस्टोरैन्ट, मोटल, रिजोर्ट तथा मनोरंजन पार्क/खेलकूद पार्क निम्न प्रकार से है:</p>	<p>निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा यथा अनुमोदित स्थलों पर तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति/मानदंडों के अनुसार ।</p> <p>निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति मानदंडों के अनुसार ।</p>

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

परन्तु यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है तो पहुंच अनुमति भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से प्राप्त करनी है तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित है तो पहुंच अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से प्राप्त करनी होंगी।

बैकविट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	<ol style="list-style-type: none"> पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़के) से अपेक्षित है। राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुँच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुँच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुँच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रामाण	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विदित दर का 50 प्रतिशत
फर्ष क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुशागिक उपयोग	उपहार दूकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र, तथा फूलों की दूकाने इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्ष क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

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

(xxi)	अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम क्षेत्र : 2.5 एकड़ अधिकतम क्षेत्र : 5.00		
	एफ.ए.आर.	0.5		
	ग्राउंड कवरेज	30 %		
	कनवरशन चार्ज	वाणिज्य उपयोग के लिए विहित दरों पर 50 %		
	एफ.ए.आर. के भीतर अनुशंगी उपयोगों की अनुज्ञा	गिफ्ट शापस, एस.टी.डी. बूथ टॉप सैन्ट्रों तथा फलावर सॉपस इत्यादि के लिए अनुमत एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत		
	पाकिंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25		
(xxii)	माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र		निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर तथा सरकार द्वारा निश्चित नीति/मानदंडों के अनुसार।	
(xxiii)	संचार टावर			
(xxiii)	परियोजना से संबंधित तैयार मिश्रण, कंकीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गरम मिश्रण संयंत्र जिसके लिए सरकार या सरकारी अभिकरण द्वारा संविदा या कार्य दिया गया है तथा निबन्धन आधार पर स्थापित किया जाता है।			
(xxiv)	कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।			

X विशेष अंचल

निदेशक नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित रिहायशी तथा वाणिज्यिक उपयोग ।

परिशिष्ट - 1

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

(क.) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटरर्स
सर्वरज
वर्क स्टेशन
नोडस
टर्मिनलस
नैटवर्क पी.सी.
होम पी. सी.
लेपटाप कम्प्यूटरर्स
नोट बुक कम्प्यूटरर्स
पामटॉप कम्प्यूटरर्स / पी.डी.ए.

(ख.) नैटवर्क कंट्रोलर कॉर्ड / मेमोरी के अन्तर्गत:

नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन. आई. सी.)
एडोप्टर इथरनेट / पी.सी.आई. / ई.आई.एस.ए. / कोम्बो / पी.सी.एम.आई.सी.ए.
एस.आई.एम.एम.मेमोरी
डी.आई.एम.एम.मेमोरी
सेन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट (सी.पी.यू.)
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड

(ग.) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राइव्स / हार्ड ड्राइव्स
आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर
फ्लोपी डिस्क ड्राइव
सी.डी.रोम ड्राइव
टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स / डी.ए.टी.
ओपटीकल डिस्क ड्राइव

- अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) अन्य :
की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) प्रिन्टर एवं आउटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :
डोट मैट्रिक्स
लेजरजेट
इन्कजैट
डेस्कजेट
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स
लाईन प्रिन्टर्स
प्लॉटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च.) नेटवर्किंग उत्पाद :
हब्स
रुटर्स
स्विचिस
कोन्सन्ट्रैटर्स
ट्रान्समिटरर्स
- (छ.) सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :
एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर
आपरेटिंग सिस्टम
मिडल वेयर / फर्म वेयर
- (ज.) कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :
स्विच मोड पावर सप्लाई
अनइंटररिप्टिड पावर सप्लाई
- (झ.) नेटवर्किंग/केबलिंग एवं उससे संबंधित भाग :
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाईबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लॉक
जैक पैनेल्स, पैच कोर्ड
माऊटिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लॉक
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ.) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :
सी.डी.रोम/कम्पैक्स डिस्क
फ्लोपी डिस्क
टैप्स डी.ए.वी./डी.एल.टी.
रिबन्स
टोनर्स
इन्कजैट कार्टेजिस
आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट.) इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :
प्रिंटिंग सर्किट बोर्ड / पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थायरिस्टर/एल.ई.डी.
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्विचर्स (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हेड्स
कनेक्टर

माईक्रोफोन्स / स्पीकर्स
फ्यूजिस

(ठ.) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :**

टैलीफोन
विडियों फोन
फेसी माईल मशीन / फैक्स कार्ड
टैली प्रिन्टर / टैलेक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स / ई.पी.ए.बी.एक्स / आर.ए.एक्स / एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज
मल्टीप्लेक्सर्स म्यूजिक्स
मोडम्स
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एयरेटर्स
एन्टेना एण्ड मास्ट
वायरलेस डेटाकाम इक्वीपमेन्ट
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल / सैल्यूलर फोन इत्यादि
वी.एस.ए.टी.ज.
वीडियों कोनफोरेसिंग इक्वीपमेन्ट
वीडियों एवं डिजिटल सिंगनलिंग दोनों के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

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

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

टिप्पणी

जो सेवाएं इनमें शामिल नहीं हैं, वह :

- 1 सुदूर उत्पादन / निर्माण इकाइयां
- 2 कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- 3 इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं उपरोक्त दिये गये मानदण्ड यदि पूर्ण करते हैं तो उन्हें सम्मिलित किया जायेगा :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज़
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसैसिंग
- (v) अभियान्त्रिक तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दाता निपटान क्रम
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख - रखाव
- (xiii) राजस्व लेखे
- (xiv) सप्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज।

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