

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 19 सितम्बर, 2006

संख्या सी०सी०पी०(एन०सी०आर०) वाई०३/२००६/२१९.—पंजाब अनुसूचित सङ्केत 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, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, 19 जनवरी 1982 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 12038-10 डी.पी.-81/21130, दिनांक 21 दिसम्बर, 1981, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 12038-10 डी.पी.-81/21136, दिनांक 21 दिसम्बर, 1981, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 12038-10 डी.पी.-81/21139, दिनांक 21 दिसम्बर, 1981, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 12038-10 डी.पी.-81/21142, दिनांक 21 दिसम्बर, 1981, हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या 12038-10 डी.पी.-81/21145, दिनांक 21 दिसम्बर, 1981 द्वारा घोषित पावर हाऊस संख्या I,II,III,IV के इर्द-गिर्द और दादुपुर हैड वर्क्स, जिला यमुनानगर के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्रों के लिए इसके अन्तर्गत आने वाले उन नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू किये जाने वाले प्रस्तावित निर्बन्धनों तथा शर्तों (अनुबन्ध क और ख में दिये गये) सहित प्रारूप विकास योजना प्रकाशित करते हैं।

इसके द्वारा नोटिस दिया जाता है कि इस अधिसूचना के राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से तीस दिन की अवधि की समाप्ति पर अथवा विभाग हरियाणा, सैक्टर 18 चण्डीगढ़ द्वारा लिखित रूप से किसी व्यक्ति से ऐसी प्रारूप विकास योजना के संबंध में इस प्रकार यथाविनिर्दिष्ट अवधि की समाप्ति से पूर्व प्राप्त किये जाएंगे, विचार करेगी।

ड्राइंग

- पावर हाऊस संख्या I,II,III,IV के इर्द-गिर्द दादुपुर हैड वर्क्स, जिला यमुनानगर के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्रों के लिए विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राइंग संख्या डी.टी.पी. (वाई) 93/97 दिनांक 25 अक्टूबर, 1997
- पावर हाऊस संख्या I,II,III,IV के इर्द-गिर्द और दादुपुर हैड वर्क्स जिला यमुनानगर के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना ड्राइंग संख्या डी.टी.पी. (वाई) 148/03, दिनांक 9 अप्रैल, 2003

अनुबन्ध-क

पावर हाऊस संख्या I,II,III,IV और दादुपुर हैड वर्क्स के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्रों की प्रारूप विकास योजना पर व्याख्यात्मक नोट

1. परिचय

पावर हाऊस संख्या I,II,III,IV और दादुपुर हैड वर्क्स के आस पास के नियन्त्रित क्षेत्र, हरियाणा विद्युत प्रसारण निगम जो कि आमतौर पर हरियाणा राज्य बिजली बोर्ड के नाम से जाना जाता है के अनुरोध पर पावर हाऊस के चारों ओर होने वाले अनाधिकृत और आकस्मिक संरचनाएँ कार्यों पर प्रतिबंध लगाने तथा वश में करने के लिए घोषित किये गये थे। यह पावर हाऊस पश्चिमी यमुना नहर के साथ-साथ चलने वाले हाईडिल चैनल पर स्थित है। यह पूरा भूमि क्षेत्र खासतौर पर कृषि योग्य/ग्रामीण है। राज्य सरकार तमाम क्षेत्र भारतीय बन अधिनियम, 1927 (1927 का 16), की धारा 4 के अधीन आता है। जो कि वृद्धों को काटने पर प्रतिबंध का मुख्य व्यवहार इस क्षेत्र के ग्रामीण व कृषि भूद्वय को सुरक्षित करना है। वास्तव में इन नियन्त्रित क्षेत्रों के अन्दर तथा इर्द-गिर्द का लगाता है इन नियन्त्रित क्षेत्रों के कुछ टुकड़े उपरोक्त अधिनियम की धारा 4 तथा 5 के अन्तर्गत अंकित किये गये हैं जहां पर जंगल व पौधों के प्रति लगाये गये प्रतिबंध और भी सख्त हैं।

2. भूमि उपयोग प्रस्ताव

प्रारूप विकास योजना में दिये गये भूमि उपयोग प्रस्ताव इस क्षेत्र की ग्रामीण व कृषि युक्त प्रवृत्ति को बनाये रखने के लिए प्रस्तावित किये गये हैं, वन रोपण को और अधिक प्रोत्साहन देने के लिए व हाईडिल चैनल के साथ-साथ और पावर हाऊस के इर्द-गिर्द होने वाली अनेक निमाण गतिविधियों को रोकने के लिए और इस क्षेत्र की परिस्थितियों को अनुरूप बनाने के लिए अनुसंधान संरचनाओं की स्थापना की सुविधायें प्रदान करना है। निम्नलिखित मुख्य भूमि उपयोग प्रस्ताव बनाये गये हैं:

क्रम संख्या	भूमि उपयोग का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)				
		पावर हाऊस संख्या I	पावर हाऊस संख्या II	पावर हाऊस संख्या III	पावर हाऊस संख्या IV	दादुपुर हैड वर्क्स
1	यातायात एवं संचार क्षेत्र	95	70	5	55	
2	जन उपयोगिताएँ	10	.7	6	5	6
3	सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग	250	--	130	230	--
4	खुले स्थान	160	105	115	210	125

5	कृषि अंचल	1185	1618	2059	1870	2275
6	विशेष अंचल	100	50	60	105	50
	कुल	1800	1850	2375	2475	2456

(i) **यातायात और संचार क्षेत्र**

अब तक कोई मुख्य नगरीकरण के प्रस्ताव निर्मित नहीं किये गये हैं इसलिए कोई मुख्य यातायात व संचार क्षेत्र की आवश्यकता न है, केवल एक 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी जगाधरी-पौवटा साहिब रोड के साथ पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 की धारा 3 की व्यवस्था का पुष्टि हेतु आरक्षित की गई है।

(ii) **जन उपयोगिताएं**

34 एकड़ का एक क्षेत्र जन उपयोगिताओं के प्रयोजन हेतु प्रस्तावित किया गया है उदाहरण के तौर पर जल सप्लाई, जल निकास, विजली सम्बद्धी कार्यों, उप संस्थान, नालियों और सफाई व्यवस्था आदि के लिए।

(iii) **सार्वजनिक तथा अर्थसार्वजनिक उपयोग**

पावर हाऊस संख्या 1 के चारों तरफ नियन्त्रित क्षेत्र में पौवटा रोड के साथ 250 एकड़ का एक क्षेत्र संस्थानों के उद्देश्य से प्रस्तावित किया गया है। मण्डल अधिकारियों ने भी 130 एकड़ के क्षेत्र में एक निवासीय क्षेत्र, रेस्ट हाऊस आदि की स्थापना पावर हाऊस संख्या III के नियन्त्रित क्षेत्र की बाहरी परिधि पर की है। इसी प्रकार नियन्त्रित क्षेत्र संख्या IV में यहाँ पर एक मुस्लिम शिक्षा और धार्मिक संस्थानों का गढ़ है। इस संस्थान के विस्तार के लिए 230 एकड़ का एक क्षेत्र पावर हाऊस संख्या IV के इर्द-गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र में आरक्षित किया गया है।

(iv) **खुले स्थान**

हाईडल वैनल /विद्युत जल परियोजना के कार्य को सुरक्षित करने के लिए उक्त हाईडल वैनल व परियोजना के साथ-साथ क्रमशः 50 मीटर और 250 मीटर की चौड़ाई की हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है।

(v) **कृषि अंचल**

ग्रामीण भूदृश्य बनाए रखने के लिए, और ग्रामीण जनसाधारण की उनके कृषि अनुसरण कार्यों में आने वाली असुविधाओं को दूर करने के लिए और वनरोपण कार्य को बढ़ावा देने के लिए उपरोक्त प्रस्तावित क्षेत्र के अतिरिक्त तमाम क्षेत्र कृषि अंचल के लिए आरक्षित किये गये हैं।

(vi) **विशेष अंचल**

वह क्षेत्र जहाँ पर जल विद्युत योजना और सिंचाई परियोजना कार्यान्वयित किये गये हैं और कार्यान्वयित किये जाने के लिए प्रस्तावित किये गये हैं, विशेष अंचलों के लिए 365 एकड़ का एक क्षेत्र आरक्षित किया गया है।

अंचल विनियम

भूमि उपयोग सम्बद्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम बनाकर, जो इस विकास योजना का भाग है, वैध बनाया जा रहा है, ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमति सम्बद्ध तथा विकास, सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास, संख्याएँ तैयार किया जाना सम्भव हो सकेगा।

अनुबन्ध - ख

अंचल विनियम

पावर हाऊस संख्या I,II,III से IV और दादुपुर हैड वर्क्स जिला यमुना नगर के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्रों में विनियमित प्रयोग और भूमि विकास जैसा कि ड्राइंग संख्या डी.टी.पी. (वाइ) 148/2003 दिनांक 9 अप्रैल, 2003 में दिखाया गया है।

I. सामान्य:-

- यह पावर हाऊस संख्या I,II,III, IV और दादुपुर हैड वर्क्स ताजेवाला के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र के विकास योजना का भाग बनने वाले इन अंचल विनियमों को पावर हाऊस संख्या I,II,III, IV और दादुपुर हैड वर्क्स जिला यमुनानगर के नियन्त्रित क्षेत्र के विकास योजना अंचल विनियम कहा जाए।
- ये विनियम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिए होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम (1963 का अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

II. परिमाणार्थी

इन विनियमों में

- (क) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, नियमों के अधीन अनुमोदित;
- (ख) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग VII में निहित नियम;
- (ग) 'ड्राइंग' से अभिप्राय है, ड्राइंग संख्या- डी.टी.पी. (वाइ)- 148/2003, दिनांक 9 अप्रैल, 2003;

- (४) 'फर्श क्षेत्र अनुपात (क०३०अनु०)' से अभिप्राय है, किसी भवन की सभी मंजिलों के कुल कर्ष और स्थल के कुल क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में दर्शाया गया अनुपात;
- (५) 'शुप आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रायेजनों के लिए फ्लैट के रूप में डिजाइन किये गये भवन या अनुषंगी अथवा सम्बद्ध भवन होंगे, जिनमें सामाजिक सुविधायें, सार्वजनिक सुविधायें और जन उपयोगितायें शामिल हैं, जो निवेशक, नगर तथा ग्राम आपोजना विभाग, हरियाणा द्वारा निर्धारित और अनुमोदित हों;
- (६) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसके कारण हानिकारक या आपत्तिजनक शोर, धुआ, गैस, भाप या गन्ध धूल, मलनिस्त्राय और अत्यधिक प्रदूषण न हो और विजली द्वारा चालित हों;
- (७) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसे उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र में इस्तेमाल हो जाता है उदाहरण वेकरियां, आइसक्रीम, विनिर्माण, वातित जल, विजली से चलने वाली आटे चकियां, लौंग्री, ड्राइवर्सिनिंग और रंगाई, स्वाचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकिलों की मुरम्मत तथा सर्विस, घरेलू वर्तनों की मुरम्मत जूते बनाना और उनकी मुरम्मत, ईंधन डिपो आदि वशर्ते कि उन द्वारा किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (८) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्के उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग तथा सभी उद्योग और जो हानिकारक या खतरनाक दुर्गम्य न फैलाते हों, वो छोड़कर सभी प्रयोग;
- (९) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार काम कर रहे हैं और जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये परन्तु वे किसी प्रकार से हानिकारक न हों;
- (१०) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सरकारी या अर्धसरकारी या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (मशीनरी इत्यादि की लागत जैसा कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो)
- (११) 'हानिकारक या खतरनाक उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूँजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गम्य, अप्रिय या हानिकारक मलनिस्त्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री आदि हो और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (१२) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे वर्णित नियन्त्रित क्षेत्रों की अधिसूचना की हरियाणा राजपत्र में प्रकाशन की तिथि:-

क्रम संख्या	नियन्त्रित क्षेत्र का नाम एवं अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	नियन्त्रित क्षेत्र पावर हाऊस संख्या I गांव ताजेवाला संख्या 12038-10डी.पी.-81/21130, दिनांक 21 दिसम्बर 1981	19 जनवरी, 1982
2.	नियन्त्रित क्षेत्र पावर हाऊस संख्या II गांव ताजेवाला संख्या 12038-10डी.पी.-81/21136, दिनांक 21 दिसम्बर 1981	19 जनवरी, 1982
3.	नियन्त्रित क्षेत्र पावर हाऊस संख्या III गांव भूड़कलां संख्या 12038-10डी.पी.-81/21139, दिनांक 21 दिसम्बर 1981	19 जनवरी, 1982
4.	नियन्त्रित क्षेत्र पावर हाऊस संख्या IV गांव वेगमपुर संख्या 12038-10डी.पी.-81/21142, दिनांक 21 दिसम्बर 1981	19 जनवरी, 1982
5.	नियन्त्रित क्षेत्र दादुपुर हैड वर्क्स, गांव दादुपुर छावनी संख्या 12038-10डी.पी.-81/21145, दिनांक 21 दिसम्बर 1981	19 जनवरी, 1982

- (१) नियन्त्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अनुमत 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;
- (२) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल आपूर्ति, जल निकास, विजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (३) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सङ्क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (४) 'सैक्टर सघनता और कालोनी सघनता' से अभिप्राय है, उस सैक्टर तथा कालोनी क्षेत्र में जैसी भी स्थिति हो, प्रति एकड़ व्यक्तियों की संख्या;
- (५) 'सैक्टर क्षेत्र अथवा कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सैक्टर या कालोनी का क्षेत्र जोकि मानविक पर दिखाये अनुसार मुख्य सङ्क विनाली से परिवद्ध हो।

व्याख्या :

- (१) सैक्टर और कालोनी के मामले में कालोनी के अनुमोदित अभिविन्यास योजना पर कालोनी का क्षेत्रफल इसमें सैक्टर के चारों ओर मुख्य सङ्को के अन्तर्गत आने वाली 50 प्रतिशत भूमि शामिल है और मुख्य सङ्क प्रणाली के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा सैक्टर या कालोनी में, जैसी भी स्थिति हो, भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है।
- (२) सैक्टर सघनता या कालोनी सघनता की गणना के प्रयोजनार्थ यह परिकल्पित होगा कि सैक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र या का 55 प्रतिशत रिहायशी लालों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें शुप आवास के अन्तर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल होगा और प्रत्येक भवन प्लाट में औसतन तीन आवासीय इकाईयां होंगी अथवा प्रत्येक इकाई 4.5 व्यक्ति की जनसंख्या से प्रत्येक भवन प्लाट में 13.5 व्यक्ति रह सकेंगे अथवा जो कि कालोनी/ शुप आवास काप्लैक्स की अंतर्गत योजना में समावित है। तथापि दुकान एवं रिहायशी प्लाट के मामले में केवल एक आवासीय इकाई की परिकल्पना की जायेगी।

- (द) 'स्थल आचारादन' से अभिप्राय है, भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात; 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सैकटर' और 'सैकटर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है;
- (न) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर -
- 1 निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग; तथा
 - 2 कार्म छायाचान अर्थात् गौण उपयोग।
- टिप्पणियाँ :-**
- 1 फार्म गृह का निर्माण "ग्रामीण/ कृषि अचंल में आबादी से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खंड के अन्तर्गत दिये गये प्रतिबन्धों द्वारा शासित होगा।
 - 2 फार्म शैड, 'भवन नियन्त्रण और स्थल विशिष्टियों' संबंधी खंड में उल्लेखित प्रतिबन्धों द्वारा शासित होंगे।
- (प) 'पुश्तवान या टॉड' से अभिप्राय है, स्वयं कमरे के अन्दर खम्बे के अतिरिक्त किसी भी प्रकार से आदृत एक खाने जैसा उभार, परन्तु जिसका उभार एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो;
- (फ) 'अटारी' से अभिप्राय है, सामान्य फर्श से ऊपर अधिकतम 1.5 मीटर की उचाई ढलुआ छत में शेष बचे स्थान पर मध्यवर्ती फर्श, जो झंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित करवाई जाती है अथवा अपना ली जाती है;
- (ब) '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 उचाई हो ;
- (भ) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है विकास तथा गतिविधियाँ, जो कृषि सम्बन्धी कार्यों को करने में सहायक रूप से अपेक्षित हैं, जैसे कि नलकूप, पम्प-चैम्बर, वायु चक्रकी, सिचाई नालों, पक्के लेटर्फार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना जल नलके आदि ;
- (म) 'ग्रामीण उद्योग स्कीम' से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा ग्रामीण उद्योग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत हो ;
- (य) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, एक ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा उद्योग के रूप में पंजीकृत हो ;
- (य क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है ऐसी औद्योगिक इकाई जो खाद्यान्न, फलों या कृषि कचरे का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है ;
- (य ख) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) में उन्हें दिया गया है ;
- (य ग) 'सूचना प्रौद्योगिक औद्योगिक इकाई' अर्थात् हरियाणा सरकार के सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में शामिल उद्योगों की श्रेणी तथा इस अधिसूचना के अनुबन्ध-1 में तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा समय-समय पर परिभाषित की जाये ;
- (य घ) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' अर्थात् वह क्षेत्र जो अनन्य सॉफ्टवेयर विकास संबंधी क्रियाकलाप एवं सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं को अवस्थित करने के लिये विकसित हो, इसमें किसी भी प्रकार के उत्पादन (असैम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जायेगी ;
- (य ङ) 'साईबर सीटी' से अभिप्राय है, सूचना प्रौद्योगिकी परिकल्पना का विस्तार करने व मध्यम तथा भारी सॉफ्टवेयर कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के अकुंण के लिए उच्च गुणवत्ता वाले मूलभूत ढांचे, आर्कषण वातावरण व उच्च गति की संचार प्रणाली से युक्त विकसित किया जाने वाला परिपूर्ण शहर जिसमें उत्पादन करने वाली इकाईयों को अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी ;
- (III) **मुख्य भूमि उपयोग/अंचल**
1. परिवहन तथा संचार
 2. जन उपयोगिता
 3. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक
 4. खुले स्थान
 5. कृषि अंचल
 6. विशेष अंचल
- (2) मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिशिष्ट के अनुसार होगा ।
- (IV) **मुख्य उपयोगों में विस्तृत भूमि उपयोग**
- मुख्य सहायक एवं गौण उपयोग के लिए इन विनियमों/नियमों को अन्य उपेक्षाओं के अन्तर्गत सम्बद्ध एवं गौण उपयोग अंचल में अनुमति दे दी जाये, उनकी सूची परिशिष्ट 'ख' पर दी गई है ।
- (V) **विकास के लिए अनुपयुक्त सैकटर**
- विभिन्न सैकटरों में भवन परियोजनार्थ संबंद्ध उपयोग के लिये आरक्षण होने पर भी निवेशक, नियन्त्रित क्षेत्र के सधन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निमार्ण के लिए अनुमति तब तक नहीं देगा।

जब तक जल समाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, इन सैकटरों में, उसकी तसल्ली तक सुनिश्चित रूप से उपलब्ध नहीं हो जाती।

(VI) सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैकटर

- 1 वाणिज्यिक जोन एवं संस्थागत अंचल के लिए आरक्षित सैकटरों में भूमि उपयोग परिवर्तन एवं विकास के बाहर सरकारी उपक्रम अथवा इस सम्बन्ध में सरकार द्वारा अनुमति सरकारी प्राधिकरण के माध्यम से किया जाएगा और इन सैकटरों में किसी कालोनी के अनुमति नहीं दी जायेगी।
- 2 उपर्युक्त उपबंध (1) के अलावा भी सरकार, किसी भी समय स्वयं या उपर्युक्त एजेंसियों द्वारा विकास हेतु किसी अन्य सैकटर को आरक्षित कर सकती है।

(VII) मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण

ड्राईंग में चिह्नित मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण नीचे दिये गये अनुसार होगा :-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क	भूमि आरक्षण
1	वी-1 (ए)	जगाधरी-पॉवटा साहिब मार्ग	वर्तमान चौड़ाई के दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई क्षेत्र प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(VIII) औद्योगिक अननुरूप उपयोग :-

विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचल में दिखाये गये वर्तमान उद्योगों के सम्बन्ध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जा सकती है किन्तु ये अवधि वस वर्ष से अधिक नहीं होगी बर्तमान उद्योग स्वामी :-

- (क) उस स्थल के निदेशक द्वारा निर्धारित बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को देने का वचन देता है जब उसे ऐसा करने के लिए कहा जाए।
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए सन्तोषजनक व्यवस्था करे, तथा
- (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(IX) अननुरूप उपयोग बन्द करना -

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनः विकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या 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 जायेगी।
- (3) विनियम VIII के अन्तर्गत नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।

सैकटर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास -

विनियम-VIII में प्रावधान को छोड़कर कोई मुख्य भूमि उपयोग के अन्तर्गत किसी भूमि का भवन का निर्माण परियोजनार्थ उपयोग और विकास करने की अनुमति नहीं दी जायेगी जब तक कि प्रस्तावित उपयोग और विकास, सैकटर योजना जिसमें भूमि विद्यमान है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

X XI विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार

विभिन्न प्रकार के भवनों के लिये प्लाटों का न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होगें :

(i) रिहायशी प्लाट	50 वर्गमीटर
(ii) सरकार द्वारा अनुमोदित अनुदान प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बसियों में रहने वालों के लिये आवास स्कीम में रिहायशी प्लाट	35 वर्गमीटर
(iii) दुकान एवं रिहायशी प्लाट	100 वर्गमीटर
(iv) शारिंग बूथ जिनमें सामने आवृत बरामदा या पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्गमीटर
(v) स्थानीय सेवा उद्योग प्लाट	100 वर्गमीटर

(vi)	हल्के उद्योग प्लाट	250 वर्गमीटर
(vii)	मध्यम उद्योग प्लाट	8000 वर्गमीटर

(XII) विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत भवन का आचारित क्षेत्र, ऊचाई और आकार स्वतन्त्र रिहायशी और औद्योगिक प्लाटों पर बनाये जाने वाले भवनों का निर्मित क्षेत्र और ऊचाई नियमों के अध्याय VII में उल्लेखित उपबन्धों के अनुसार होगी अन्य प्रवर्गों के मामले में विनियम XVI के अन्तर्गत लगाये जाने वाले वास्तुकला नियन्त्रण के अध्याधीन अधिकतम निर्मित क्षेत्र और फर्श क्षेत्र अनुपात निम्नानुसार होगा : -

क्रम संख्या	उपयोगिता प्रकार	भूमितल मणिल का अधिकतम निर्मित क्षेत्र	फर्श क्षेत्रफल अनुपात	विशेष कथन
1	सरकारी कार्यालय	25 प्रतिशत	150	
2	वाणिज्यिक (क) एकीकृत स्थल निर्गमन	40 प्रतिशत	150	अन्य सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र का हिस्साब लगाते समय दुकड़े के कुल क्षेत्र को प्लाट और क्षेत्र के रूप में समझा जाना है।
	(ख) व्यक्तिगत स्थल	100 प्रतिशत	300	सैक्टर के कुल प्लाट क्षेत्र की गणना के लिए उस वाणिज्यिक दुकड़े के कुल क्षेत्र को जिसमें यह योजना बनाइ गई है, केवल 35 प्रतिशत क्षेत्र प्लाट योग्य क्षेत्र के रूप में समझा जाये।
3	भांडागार	75 प्रतिशत	150

व्याप देने योग्य :-

भूगत तल, आंचलिक योजना में अनुमोदित अनुसार अनुमत होगा। भूगत तल भण्डारण प्रयोजनों के लिये उपयोग नहीं किया जायेगा।

(XIII) भवनों की अंगती भुजा, पिछली भुजा और भवन परिवर्त

ये नियम 51, 52 तथा 53 के अनुसार उपबन्धित होगी।

(XIV) वास्तुकला संबंधी नियन्त्रण

प्रत्येक भवन नियमों के नियम 50 के अन्तर्गत बनाये गये वास्तुकला संबंधी नियन्त्रण के अनुरूप होगा।

(XV) कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील

कृषि अंचल में पढ़ने वाली किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना में उपबन्धों के निम्नलिखित ढील दे सकती है :

(क) भूमि के आवासी अथवा औद्योगिक उपनिवेश में उपयोग तथा विकास के लिए बशर्ते कि उपनिवेशक ने यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए खरीदी हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजना के लिए अनुमति प्राप्त करता है,

(ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग के लिए (औद्योगिक उपनिवेश से भिन्न) बशर्ते कि :-

(I) भूमि वास्तविक तिथि से पूर्व खरीदी गई हो।

(II) सरकार को इस बात से संतुष्टि हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक आवंटन की प्रतिक्षा नहीं की जा सकती;

(III) भू-स्वामी नियमों के अन्तर्गत यथा अपेक्षित भवन के लिए अनुमति प्राप्त करता है, तथा;

(IV) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभार जब कभी मांग की जाये, अदा करने की प्रतिज्ञा करता है और अंतरिम अवधि में मल निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

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

(XVI) कृषि जौन/प्रार्मण अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की व्यवस्था

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

फार्म हाऊस का आवासीय इकाई का मुख्य भवन आकार	मुख्य आवासीय इकाई का अनुबंधी भवन
(I) निर्मित क्षेत्र न्यूनतम 2 एकड़	जैसा कि 500 वर्गमीटर के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिए लागू है।
3 एकड़ तक	जैसा कि 750 वर्गमीटर के समकक्ष रिहायशी प्लाट के लिए लागू है।
4 एकड़ तक और	जैसा कि 1000 वर्गमीटर के समकक्ष

	अधिक	रिहायशी ज्लाट के लिए लागू हैं ।	
(II)	ऊंचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिल	4 मीटर, एक मंजिल ।

(iii) दूरी

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 15 मीटर दूर बर्थें कि यदि फार्म हाऊस से सम्बद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारों से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा :-

- (क) जहाँ सड़क, अनुसूचित सड़क का वाईपास है 100 मीटर
- (ख) जहाँ सड़क, अनुसूचित सड़क है 30 मीटर
- (ग) कोई अन्य सड़क 15 मीटर

(iv) पहुँच सड़क

कोई राजस्व रास्ता/सड़क जैसा कि राजस्व रिकार्ड में वर्णित है ।

(v) तहखाना

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

(vi) पुस्तबान, अटारी तथा परछती तल

पुस्तबान, अटारी तथा परछती की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों, भाग-II में दी गई परिभाषा में दिये गए प्रतिबन्धों के अन्तर्गत दी जायेगी ।

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

- (क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है तो फार्म में मानव के उपयोग हेतु अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए ।
- (ख) डेरी फार्म के मामले में घायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवंगों के मामले में वर्धा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है ।
- (ग) नियंत्रित थेव्र नियमों 1965 के उपबन्धों के अनुसार मनुष्य और पशुओं के मल निपटान के लिये मलाशय की व्यवस्था की जाये ।
- (घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में उपबन्धित अनुसार होगी परन्तु सरकार ग्रामीण अंचल के उचित उपयोग के लिए राज्य सरकार/राज्य अधिकरण द्वारा प्रत्यक्षित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है ।

(XVII) विकास योजना में ढील

सरकार अवन्न कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के विचार से विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों के उपबन्धों में, जो वह उचित समझें, समाज तथा न्याय के सिद्धांत पर विकास योजना के किसी भी प्रावधान में ढील दे सकती है ।

(XVIII) विशेष अंचल

विशेष अंचल इस प्रकार की कालोनियों के लिए जल विद्युत परियोजना और इससे सम्बंधित प्रयोग, सिचाई साधन, कार्यालय, आवासीय, मनोरंजन और सार्वजनिक क्षेत्र, इस क्षेत्र में कार्य करने वाले संस्थान और अन्य आवश्यक सार्वजनिक सुविधाओं के साथ, अर्ध सार्वजनिक और सार्वजनिक उपयोग और संस्थान इत्यादि को समायोजित करेंगे ।

(XIX) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां तथा साईबर पार्क/साईबर सीटी के लिए उपबन्ध :-

(i) अवस्थिति

- (क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/प्रौद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी ।
- (ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सड़क वी-1(ए) के साथ लगते हुए औद्योगिक/रिहायशी अंचल में अवस्थित होंगे । यद्यपि, ऐसे पार्कों में कोई विनिर्माण कर रही इकाईयां अनुज्ञात नहीं होंगी ।
- (ग) साईबर सिटी-एसी सुविधा की अवस्थिति का सरकार द्वारा विनिश्चय 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 इकाईयों तथा साईबर सिटी में प्रति 50 वर्गमीटर फर्श क्षेत्रफल के लिए एक इक्वीवेलेट कार स्पेस की दर से पार्किंग सुविधायें प्रदान की जायेगी ।

- (x) सूचना प्रौद्योगिकी के लिए तीन स्तरीय तल वांछित पार्किंग हेतु अनुमति दी जायेगी जब जन स्वस्थ सुविधाओं को पूर्ण किया जायेगा ।
- (II) अन्य क्रियाकलाप
- (क) आनुशारीक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे कि बैंक, रेस्टोरेंट, इंश्योरेंस आफिस इत्यादि के लिए साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के पूर्ण क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी ।
- (ख) साईबर सिटी के क्षेत्र में युप हाऊसिंग के लिए केवल 5 प्रतिशत अनुज्ञात 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 प्रोजेक्ट यदि कृषि अंचल/ग्रामीण अंचल में अनुज्ञात हो तो उद्यमी पानी सलाई 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 ।

परिशिष्ट-क

भूमि उपयोग का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
	430		डॉक यार्ड, जैरी
	440		हवाई अड्डा/ हवाई स्टेशन
	450		तार कार्यालय, टैलीफोन एक्सचेंज इत्यादि
	460		प्रसारण केन्द्र
	470		दूरदर्शन केन्द्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं ।
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएं जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं ।
	530		बिजली संयंत्र, उपस्टेशन आदि ।
	540		गैस संस्थापना और गैस कार्य ।
600		सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेल, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	620		विकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें ।
	630		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर आपेरा जैसी सांस्कृतिक संस्थायें ।
	640		रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
	650		
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद, मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कवित्सान, शमशान घाट आदि
	750		पैद्रोल पर्प स्टेशन तथा बस पर्विंत शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	810		मार्किट गार्डन ।
	820		फ्लोइंड्यान तथा नसरियां ।
	830		प्रथान फसल के अन्तर्गत भूमि ।
	840		चराई भूमि तथा चरागाहे ।
	850		वन भूमि ।
	860		दलदल भूमि ।
	870		बंजर भूमि ।
	880		जलमग्न भूमि ।
900		विशेष अंचल	

परिशिष्ट-ब**I परिवहन तथा संचार अंचल**

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा/ हवाई स्टेशन
- (iv) तार धर और टैलीफोन कार्यालय
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
- (viii) पैट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, शैलटर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड

II सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल :-

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) विकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थायें जैसे कि शिवेटर, ओपेरा हाऊस जौ कि मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) कोई अन्य उपयोग जिसके सम्बन्ध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

III खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कबिस्तान, शमशान घाट आदि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ-साथ पैट्रोल पम्प, बस-पर्किंग शैलटर इत्यादि के समान तार्फाने
- (v) निदेशक की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
- (vi) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक जनउपयोगिता सेवायें जैसा कि प्रेषण ताईने, संचार लाईने, जलापूर्ति लाईने, सीवरेज लाईने, ड्रेनेज लाईने

IV जन उपयोगिताएं

- (i) जल सालाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल है
- (iii) इलैक्ट्रिक पावर लाईट तथा सब-रेतेशन में ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल है
- (iv) गैस स्थापना और गैस वर्कस

V कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव धर
- (iii) अंचल विनियम XIV में निर्धारित प्रतिबन्धों के अनुसार आबादी-देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) बन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के सभीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि वह परियोजना केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो।
- (vi) दुध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा।
- (ix) बेतार केन्द्र।
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिये नलकूप

सैक्टर योजना
में निर्धारित
स्थलों परसैक्टर योजना
में निर्धारित
स्थलों परनिदेशक द्वारा
अनुमोदित
स्थलों परनिदेशक द्वारा
अनुमोदित
स्थलों पर

- (xiii) टैलीफोन और बिजली परिषण लाइने और खम्मे
 (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य, जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्ठे, पत्थर खादाने और क्रैशिंग शामिल है।
 (xv) शमशान और कब्रिस्तान
 (xvi) पैट्रोल पप्प और सर्विस गैरेज
 (xvii) पन बिजली/धर्मल बिजली संयंत्र/उपकेन्द्र
 (xviii) निदेशक के अनुमोदन से एल.पी.जी भंडारण गोदाम
 (xix) (क) आर.आई.एस./एस.एस.आई. यूनिटों के रूप में पंजीकृत प्रदुषण रहित उद्योग बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें :-
 (i) वर्तमान गांव आबादी के आसपास की पट्टी के आधे कि.मी. में स्थित हो और अनुसूचित सड़कों, राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो।
 (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़ी हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, उक्त (1) में उल्लेखित आधे कि.मी. की जोन से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर।
 (ख) प्रदुषण रहित मध्यम और बड़े पैमाने के कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़कों राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न, कम से कम 30 फुट चौड़ी सार्वजनिक सड़कों/राज्य रास्तों पर,
 (ग) यह स्थल रक्षा स्थापनाओं के चारों ओर की 900 मीटर प्रतिबन्धित पट्टी में नहीं आना चाहिए।
 (xx) राष्ट्रीय राजमार्ग के साथ छोटे रेस्तरां एवं मोटरस
 (xxi) माइक्रोवेव स्टूप/स्टेशन, भूकृष्णन केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
 (xxii) कोई अन्य उपयोग, जिसके लिये सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है।

(VI) विशेष अंचल

- (i) जल विद्युत परियोजनाएं तथा इनसे सम्बंधित उपयोग
 (ii) सिंचाई परियोजनाएं और इनके सम्बन्ध उपयोग
 (iii) मछली पालन परियोजनाएं और सम्बद्ध उपयोग
 (iv) सिंचाई माध्यम व इनसे सहायक निर्माण कार्य
 (v) कार्यालय
 (vi) निवास स्थान
 (vii) बोर्डिंग हाउस
 (viii) सामाजिक समुदास, धार्मिक और मनोरंजन भवन
 (ix) जन उपयोगिता भवन
 (x) शिक्षण भवन और जहां पर आवश्यक हो सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय।
 (xi) स्वास्थ्य संस्थान
 (xii) रिनेमा घर
 (xiii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
 (xiv) परचून दुकानें तथा रेस्तरां
 (xv) स्थानीय सेवा उद्योग
 (xvi) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन
 (xvii) बस रसाप, टांगा, टैक्सी, स्कूटर और रिक्शा रसेंड
 (xviii) नर्सी और हरित ग्रह
 (xix) रिहायशी प्रशोग के लिए अनुबंधी (कोई अन्य छोटी जरूरतें)
 (xx) भड़ागार तथा संग्रहण
 (xxi) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
 (xxii) रेस्तरां और पारगमन बोर्डिंग हाउस जिसमें निवास स्थान प्रदान करने वाले जन सहायता संस्थान जैसे धर्मशाला, पर्यटक हाउस आदि शामिल है।
 (xxiii) लादने तथा उतारने का याँद
 (xxiv) ट्रक रसेंड / बस रसाप, टैक्सी, टांगा, रिक्शारसेंड

(VII)

उपयोगों पर पूर्णतया प्रतिबन्ध

विना लाईसेंस के पेट्रोलियम तथा दूसरे ज्वलनशील पदार्थों का भंडारण

निदेशक द्वारा

अनुमोदित

अनुसार

निदेशक द्वारा

अनुमोदित

अनुसार

निदेशक तथा

अनुमोदित

अनुसार

परिशिष्ट - 1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग का क्षेत्र/परिभाषा में सम्मिलित की गई उद्योगों की श्रेणियाँ

(अ) कम्प्यूरिंग डिवाईसिस :

डैस्कटाप
पर्सनल कम्प्यूटर
सरवर्स
वर्क स्टेशन
नोड्स
टर्मिनल्स
नैटवर्क
होम
लैपटाप कम्प्यूटर्स
नोट बुक कम्प्यूटर्स
पामटाप कम्प्यूटर

(आ) नैटवर्क कंट्रोलर कार्ड/मेमोरीज के अन्तर्गत :

नैटवर्क इन्टरफ़ेस कार्ड
एडोप्टर इथरनेट
एस. आई. एम. एस. मैमोरी
डी. आई. एस. एम. एस. मैमोरी
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट
कन्ट्रोलर/ऐरे

प्रोसैसर का प्रासैसर/प्रोसैसर पावर मोड्यूल/अपग्रेड

स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :

हार्ड डिस्क ड्राईवर्स/हार्ड ड्राईवर्स
आर.ए.आई.डी.डिवाईसिस तथा उनके कन्ट्रोलर
फलोपी डिस्क ड्राईव
सी. डी.आर. ओ. एम. ड्राईव
टेप ड्राईव डी. एल. टी. ड्राईव (डी. ए. टी.)
आपेटीकल डिस्क ड्राईव
अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाईज

अन्य

की बोर्ड
मोनीटर
माऊस
मल्टी मीडिया किट्स

प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाईसिस के अन्तर्गत:

डोट मैट्रिक्स
लेजरजैट
इन्कजैट
डैस्कजैट
एल. ई. डी. प्रिन्टर्स
लाइन प्रिन्टर्स
प्लाटर्स
पास बुक प्रिन्टर्स

नैटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:

हब्ज

रूटर्स

स्विचिंस

कोन्सनेटर्स

ट्रांसरिसिवर्स

सोफ्टवेयर के अन्तर्गत :

अल्लीकेशन्स सोफ्टवेयर

ओपरेटिंग सिस्टम

- (ऐ) मिडल वेयर/फर्म वेयर
कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाला पावर सप्लाई के अन्तर्गत :
स्विच मोड पावर सप्लाई
- (ओ) अनइन्टरएटिड पावर सप्लाई
नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपसाधन:
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)
फाइबर केबल
कोपर केबल
केबल्स
कैनैक्टर्स, टरमिनल ब्लाक्स
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड
माऊंटिंग कोर्ड/वायरिंग ब्लाक
सरफेस माउंट बक्से
- (औ) कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :
कम्पैक्ट डिस्क
फ्लोपी डिस्क
टैप्स
रिबन्स
टीनर्स
इन्कजैट कारटेजिस
आऊटपुट डिवाइसिस के लिए इक
इलैक्ट्रोनिक कम्पैनेट :
- (अ) प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.
प्रिंटिड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.
ट्रांजिस्टर्स
इन्ट्रैक्ट्रिट सर्किट्स/आई.सी.एस.
डायोड्स/थाईरिस्टर
रेसिस्टर्स
केपेसिटर्स
स्थिविस (आन/आफ, पुश बटन्स, रोकर्स इत्यादि)
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज
मेगनेटिक हैड्स, प्रिन्ट हैड्स
कनेक्टर्स
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स
फ्यूजिस
- (अ:) टेलीकम्प्यूनिकेशन इक्वीपमैट के अन्तर्गत :
टेलीफोन
विडियोकोन
फेसीमाइल मशीन/फैक्स कार्ड
टेलीप्रिन्टर/टेलैक्स मशीन
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.बी.एक्स./आर.ए.एक्स.
एम.ए.एक्स. टेलीकोन एक्सचेज
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस
मोडम्स
टेलीफोन आन्सरिंग मशीन
टेलीकम्प्यूनिकेशन स्वीचिंग ऑपरेटर्स
एन्टेना तथा मास्ट
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमैट
रिसिविंग इक्वीएमैट जैसे कि पेजर्स, मोबाइल/सैलयूलर फोन इत्यादि वी.एस.ए.टी.ज.
वीडियो कॉन्फ्रोरेसिंग इक्वीपमेन्ट
- (क) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें कारबार प्रक्रिया तथा सेवायें हैं, अन्तिम उत्पाद/सेवायें जो :-

- भारत से बाहर वितरित / प्रदान की जाती है
 - संचार नेटवर्क पर वितरित / प्रदान की जाती है
 - या जो बाहर ढेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी की परोक्ष सहायता द्वारा उपलब्ध किये जाते हैं।

टिप्पणी :-

सेवायें जो शामिल नहीं हैं

- (i) परोक्ष उत्पादन/निर्माण इकाइयां
 - (ii) कम्पनियों के निर्गमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
 - (iii) इन्टरनेट पर वास्तविक कारबाहर

निम्नलिखित सेवायें जो उपरोक्त मानदण्ड यदि पूर्ण करते हैं, सम्मिलित किया जायेगा :-

- (i) बैंक आफिस अप्रेशनन्स
 - (ii) काल सैन्टरज
 - (iii) कोन्नेन्ट डिवलपमैन्ट अथवा ऐनीमेशन
 - (iv) डाटा प्रासैसिंग
 - (v) इंजीनियरिंग तथा डिजाईन
 - (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिंज
 - (vii) मानव संसाधन सेवायें
 - (viii) बीमा दावा प्रसंस्करण
 - (ix) लीगल डाटा बेस
 - (x) मैडीकल टान्सक्रिप्शन
 - (xi) पे-रोल
 - (xii) परोक्ष रख-रखाव
 - (xiii) राजस्व लेखे
 - (xiv) सुपोर्ट सैन्टरज तथा
 - (xv) वैब-साइट सर्विसिंज

शकुन्तला जाखू,

वित्तायुक्त एवं प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT****Notification**

The 19th September, 2006

No. CCP(NCR) Y-3/2006/2919.—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), the Governor of Haryana hereby publishes the following Draft Development Plan for the controlled area around power house No.I, II, III, IV and around Dadupur Head Works, district Yamuna Nagar declared vide Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.12038-10DP-81/21130, dated the 21st December, 1981, Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.12038-10DP-81/21136, dated the 21st December, 1981, Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.12038-10DP-81/21139, dated the 21st December, 1981, Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.12038-10DP-81/21142, dated the 21st December, 1981, Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No.12038-10DP-81/21145, dated the 21st December, 1981, respectively published in the Haryana Government Gazette, dated the 19th January, 1982, along with restrictions and conditions given in Annexures A and B proposed to be made applicable to these controlled areas covered by it.

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

DRAWINGS

1. Existing land use plan Drawing No.DTP(Y)93/97, dated the 25th October, 1997 for the controlled areas around power house No.I, II, III, IV and around the Dadupur Head Works, district Yamuna Nagar.
2. Draft Development Plan Drawing No.DTP(Y)148/03, dated the 9th April, 2003 for the controlled areas around power house No.I, II, III, IV and Dadupur Head Works, district Yamuna Nagar.

ANNEXURE-A**EXPLANATORY NOTE ON THE DRAFT DEVELOPMENT PLAN FOR THE CONTROLLED AREAS AROUND POWER HOUSE NO.I, II, III, IV AND DADUPUR HEAD WORKS.****1. Introduction:**

The controlled areas around power house No.I, II, III, IV and Dadupur Head Works, were declared as the pre-emptive move to regulate the development and to check the unauthorized and haphazard construction around power houses on the specific request of the Haryana Vidyut Parsharan Nigam, formally known as Haryana State Electricity Board. These power houses have been set up on the realigned Hydle channel parallel to the Western Yamuna canal. The entire landscape is predominantly agricultural/rural. The emphasis of State Government is to maintain the ground cover. In fact the entire area in and around all these controlled areas falls under section 4 of the Indian Forest Act, 1927 (16 of 1927), which prohibits felling of trees. Some of the pockets in these controlled areas are further notified under sections 4 and 5 of the above said Act where the restriction regarding the forest / trees are more stringent.

2. Land use proposals:

The land use proposals in the Draft Development Plan have been proposed to maintain the rural/agriculture character of this area, to encourage afforestation, to check any undesirable construction activity around the power houses and along the Hydle channel and to facilitate the establishment of research institutions akin to the ecology of this area. The following major land use proposals have been made:

Serial Number	Name of Use	Area (in Acres)				
		Power House No.I	Power House No.II	Power House No.III	Power House No.IV	Dadupur Head Works
1	Transport and Communication Zone	95	70	5	55	
2	Public Utility	10	7	6	5	6
3	Public and Semi Public Use	250	---	130	230	---

4	Open spaces	160	105	115	210	125
5	Agricultural Zone	1185	1618	2059	1870	2275
6	Special Zone	100	50	60	105	50
	Total	1800	1850	2375	2475	2456

(i) **Transport and Communication Zones**

Since no major urbanisation proposals are being made, hence no major transport and communication zone is required, only a 30 meters wide green belt has been reserved along the Jagadhri-Poanta Sahib road in conformity to the provision of section 3 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963.

(ii) **Public Utility**

An area of 34 acres has been proposed to accommodate Public Utilities e.g. Water-works, Electric sub-station, Drainage and Sanitary installation etc.

(iii) **Public and Semi-Public Uses**

In the controlled area around power house No.I along Ponta Sahib road an area of 250 acres has been proposed for institutional purposes. The Hydle authorities have established a residential colony, Rest house etc. at the periphery of the controlled area around power house No.III. 130 acres of area along the approach road in controlled area around power house No.III. Similarly in the controlled area IV there exist a node of Muslim Educational and Religious Institutions. For the expansion of this institution an area of 230 acres has been reserved in the controlled area declared around power house IV.

(iv) **Open Spaces**

In order to protect the Hydle channels/hydroelectric projects, green belts measuring 50 meters and 250 meters widths have been proposed.

(v) **Agriculture Zone**

To maintain the rural landscape, to avoid the inconvenience to the rural folk in their normal agricultural pursuits and to encourage afforestation; the entire area except as proposed in the above have been reserved as agricultural zone.

(vi) **Special Zone**

The areas where the hydro electric and irrigation projects are implemented/being implemented/proposed, an area of 365 acres has been earmarked for special zones.

3. Zoning Regulation:

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

ANNEXURE-B

Zoning Regulations

Governing use and development of land in the controlled areas around power house No.I, II, III, IV and around Dadupur Headwork's as shown in drawing No.DTP(Y)148/2003, dated the 9th April, 2003.

I- General:

- (1) These zoning regulations forming part of the development plan for the controlled areas around power house No.I, II, III, IV and Dadupur Head Works at village Tajewala shall be called Zoning regulations of the draft development plan for the controlled areas around power house No.I, II, III, IV and around Dadupur Head Works.
- (2) The requirement of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the draft 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 thereunder:-

II- Definitions:

In these regulations:

- (a) 'Approved' means approved under the rules;
- (b) 'Building Rules' means rules contained in Part VII of Rules;
- (c) 'Drawing' means drawing No.DTP(Y)148/2003, dated the 9th April, 2003;
- (d) 'Floor Area Ratio (FAR)' means the ratio expressed in percentage between the total floor area of a building on all floors and the total area of the site;
- (e) 'Group Housing' shall be building designed in the form of flatted development for residential purposes or any ancillary or appurtenant buildings including community facilities, public amenities and public utility as may be prescribed and approved by the Director, Town and Country Planning Department, Haryana.
- (f) 'Light Industry' means an industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas fumes, odorous, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power.
- (g) 'Local Service Industry' means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, atta chakies with power, laundry, dry cleaning and dyeing, repair and service of automobile, scooters and cycles, repairing household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (h) 'Medium Industry' means all industries other than 'Light Industry' and Local Service Industry and not emitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (i) 'Extensive Industry' means an industry set up with the permission of the government and 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;
- (j) 'Heavy Industry' means an industry to be set up in public or semi-public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant, machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);
- (k) 'Obnoxious or Hazardous Industry' means an industry set up with the permission of the government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community;
- (l) 'Material Date' means the date of publications of notification of the controlled areas declared as under:-

Serial Number	Name of controlled areas and notification number	Material Date
1.	Controlled Area around power house No. I at village-Tajewala No.12038-10DP-81/21130, dated the 21 st December, 1981	19 th January, 1982
2.	Controlled Area around power house No. II at village-Tajewala No.12038-10DP-81/21136, dated the 21 st December, 1981	19 th January, 1982
3.	Controlled Area around power house No. III at village-Bhud Kalan No.12038-10DP-81/21139, dated the 21 st December, 1981	19 th January, 1982
4.	Controlled Area around power house No. IV at village-Begampur No.12038-10DP-81/21142, dated the 21 st December, 1981	19 th January, 1982
5.	Controlled Area around Dadupur Head Works village-Dadupur Cantonment No.12038-10DP-81/21145, dated the 21 st December, 1981	19 th January, 1982

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

- (n) 'Public Utility Service building' means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any Municipal services including a fire station;
- (o) 'Rules' mean the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rule 1965;
- (p) 'Sectors Density and Colony Density' mean the number of persons per acre in sector area or colony area, as the case may be;
- (q) 'Sector Area' and 'Colony Area' shall mean the area of the sector or the colony as bounded within the major road system shown on the drawing.

Explanation:

- (1) in the case of sector and on the approved layout plan of the colony in the case of colony including 50% land under the major roads surrounding the sector and excluding land under the major road system and the area unfit for building development within the sector or the colony, as the case may be;
- (2) For the purpose of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 55% of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under group housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons per building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;

- (r) 'Site Coverage' means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of the building and the area of the site;
- (s) The Term '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, (Punjab Act 41 of 1963) and Rules 1965;
- (t) 'Farm House' shall mean a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:-
 - (i) dwelling unit, i.e. main use; and
 - (ii) farm shed i.e. ancillary use;

Notes:

- (1) The construction of the farmhouse shall be governed by the restrictions given under clause "provision of the Farm House outside Abadi-deh in rural / agricultural zone".
- (2) The farms sheds shall be governed by the restrictions mentioned in clause "building controlled and site specifications".
- (u) 'Ledge or Tand' means a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one meter;
- (v) 'Loft' means an intermediary floor on a residential space in pitched roof above normal floor level with a maximum height of 1.5 meter and which is constructed or adopted for storage purpose;
- (w) 'Mezzanine Floor' means an 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 meters;
- (x) 'Subservient to Agriculture' shall mean development and activities which are required to assist in carrying out the process of 'agriculture' such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (y) 'Rural Industries Schemes' mean industrial unit which is registered under Rural Industries Scheme 'by the Industrial Department';
- (z) 'Small Scale Industries' mean industrial unit, which is registered as Small Scale Industries by the Industries Department;
- (za) 'Agro Based Industries' mean an industrial unit, which uses food grain, fruits or Agro waste as a raw material;
- (zb) 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);
- (zc) 'Information Technology Industrial Units' mean the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy,2000, in Appendix-1 to this notification and /or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (zd) '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;

(ze) 'Cyber City' means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for enucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies. Information Technology enabled services, wherein no manufacturing units may be allowed.

III- Major Land Uses/Zones :

- (i) Transport and Communication
- (ii) Public Utility
- (iii) Public and Semi Public
- (iv) Open Spaces.
- (v) Agriculture Zone
- (vi) Special Zone

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

IV-

Detailed land uses within Major uses

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

V- Sector not ripe for development

Notwithstanding the reservation of various areas for respective land uses for building purposes the Director may not permit any change in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of controlled area, till the availability of water supply, drainage, arrangement and other facilities for these areas to his satisfaction.

VI. Sectors to be developed exclusively through Government Enterprises.

- (1) Change of land use and development in sectors which are reserved for the commercial zone and the semi public zone shall be taken only and exclusively through the Government in this behalf and no permission shall be given for development of any colony within these sectors.
- (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 the agencies mentioned above.

VII. Land Reservation for Major Roads :

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

Serial Number	Classification	Road	Land Reservation
(1)	V-I(a)	Jagadhri-Poanta Sahib Road	Existing width with 30 meters green belt on either sides.

(2) Width and alignment of others road shall be as per area plan or approved layout plans of the colonies.

VIII. Industrial nonconforming uses :

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

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

IX. Discontinuance of non-conforming uses

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

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

After a lapse of period fixed under clause VIII the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.

The development to conform to area plan and zoning plan :

Except as provided in regulation VIII no land within major land use shall be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the area plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

I. Minimum size of plots for various types of building

The minimum size of plots for various types of uses shall be as under:

Residential Plot	50 square meters.
Residential Plot unsubsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government.	35 square meters
Shop-cum-Residential Plot	100 square meters
Shopping booth including covered corridor or pavement in front	20 square meters
Local Service industry	100 square meters
Light Industry Plot	250 square meters
Medium Industry Plot	8000 square meters

XII.

Site Coverage, height and bulk of building under various types of buildings.

Site coverage and the height upto which building may be erected within independent residential and industrial plot, shall be according to the provisions contained in chapter VII of the rules. In the case of other categories, the maximum coverage and the floor area ratio subject to architectural control, as may be imposed under regulation XVI shall be as under :-

Serial Number	Type of use	Maximum Ground Floor Coverage in %	Maximum Floor Area Ratio	Remarks
1.	Government Offices	25	150	
2.	Commercial			
	(a) Integrated corporate	40	150	The total area of the commercial pocket is to be considered as plottable area while working out the total plotted area of the sector
	(b) Individual Site	100	300	Only 35% of the total area of commercial pocket, in which those sites have been planned be counted as plotted area for working out the plottable area of the sector.
3.	Warehousing	75	150	

Note below-Basement floor shall be permitted as approved in the zoning plan. The basement shall not be used for storage purposes.

XIII. Building lines in front, side and rear of buildings

These shall be provided in accordance with rules 51,52 and 53 of the Rules.

XIV. Architectural Control

Every building shall conform to architectural control prepared under rule 50 of the Rules.

XV. Relaxation of land use within Agricultural Zone

In the case of any land lying in rural zone, the Government may relax the provisions contained in this development plan:-

- (a) for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the coloniser has purchased the land for the said use and development prior to the material date and the coloniser secures permission for this purpose as per rules;
- (b) for use of land as an, individual site (as distinct from an industrial colony) **provided that :-**
 - (i) the land was purchased prior to the material date;
 - (ii) the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
 - (iii) the owner of the land secures permission for building as required under the rules; and
 - (iv) the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

Explanation:

The word "purchase" in this regulation shall mean acquisition of full proprietary rights and no lesser title such as agreements to purchase etc.

XVI. Provision of farmhouse outside Abadi-deh in Agricultural Zone

A farmhouse in rural zone, outside Abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 Acres or more on the following conditions:-

	Size of Farm House	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
"(i) Site Coverage	2 acres minimum	As applicable to the residential plot equivalent to 500 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 the residential plot equivalent to 750 square yards.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to the residential plot equivalent to 1000 square yards.	-do-
"(ii) Height and storey		11 Meters, three storied	4 meters, single storey."

(iii)

Set back:

It shall be at least 15 meters away from the edge of the agricultural land on all sides, provided that if land attached to the farmhouse is near 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
- (b) where the road is Scheduled Road
- (c) any other road

100 meters

30 meters

15 meters

(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 restriction above as well as restriction stipulated in the definition given in part-II.

(vii)

Services, Water Supply and Drainage

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farmhouse is built.

- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, drains are to be provided for carrying rainwater in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tube well shall be as provided in Rules. Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any scheme sponsored by the State Government/State Agency for the proper utilisation of the rural zone.

XVII. 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 development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other condition as it may deem fit to impose.

XVIII. Special Zone

Special zone shall include hydro electric projects and its appurtenant uses, irrigation channels, offices housing recreations and public sector undertaking operating in this area along with requisite public utilities, public or semi public uses and institutions etc for such colonies.

XIX. Provision of Information Technology Units and Cyber Park of Cyber Cities

(i) Location

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas/Industrial Zones only.
- (b) Cyber Parks/ Information Technology will be located either in Industrial Areas or Industrial/Residential Zones auditing on V-1/M-1 and V-2/M-2 roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) 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

- (a) One Equivalent Car Space for every 50 Square meters of floor area shall be provided for parking in Cyber Park/Information Technology Park, Information Technology Industrial Unit and Cyber City.
- (b) Three Tier basement for information Technology industry for meeting the requirement of parking shall be allowed subject to clearance from Public Health requirements.

II. Other Activities

- (a) Incidental commercial activities like Banks, Restaurants, Insurance Offices etc. shall be permitted subject to restriction of 4% of the gross area of the Cyber Park/Information Technology Park.
- (b) Only 5% of the total 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/Industrial uses.
- (c) No residential plotted development shall be allowed in a Cyber City.
- (d) For a Cyber City Project if allowed in Agricultural/Rural Zone, the entrepreneur shall make the arrangement of water supply and other facilities like sewerage disposal/drainage etc.

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

APPENDIX A
CLASSIFICATION OF LAND USES

Main code	Sub code	Main group	Sub group
400		Transport and Communication	Railway Yards, Railway Station and Sidings. Roads, Road Transport Depots and Parking Areas Dockyards, Jetties Airport/Air Stations Telegraph offices, Telephone Exchanges etc Broadcasting Station Television Station
500		Public Utilities	Water Supply installation including treatment plants Drainage and Sanitary installation including disposal works Electric power plants substation etc. Gas Installation and Gas work.
600		Public and semi public	Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence. Education, Cultural and Religious Institutions Medical and Health Institutions Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature Land belonging to defence
700		Open Spaces	Sports Grounds, Stadium and Play Grounds Parks Green Belts, Garden and other Recreational Uses. Cemeteries, crematories etc Fuel filling stations and Bus Queue shelters
800		Agricultural land	Market Garden Orchards and Nurseries Land Under staple crops Grazing and Land pastures Forest Land. Marshy Land Barren Land Land under water
900		Special 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 stand.

APPENDIX B

I. 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 stand.

At sites earmarked in the sector plan

II. PUBLIC UTILITIES

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

At sites earmarked in the sector plan

III. PUBLIC AND SEMI PUBLIC USES ZONE

- (i) Government offices, Government Administration centres, Secretariats and Police Stations
- (ii) Educational, Cultural and Religious institutions.
- (iii) Medical Health Institutions
- (iv) Civil, Cultural and Social Institutions like Theatre, Opera houses etc. of Predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Any other use which Government in public interest may decide.

At sites earmarked in the sector plan

IV. 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 transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads
- (vi) Any other recreational use with the permission of Director.

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

V. 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 XVI.
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation.
- (v) Expansion of existing village continuous to abadi-deh if undertaken a project approved or sponsored by the central Government, or State Government
- (vi) Milk chilling station and pasteurization plant.
- (vii) Bus Stand and railway station.
- (viii) Air ports with necessary buildings.
- (ix) Wireless station.
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director.
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage And irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation.
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles.
- (xiv) Mining and extractions including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Petrol filling station and service garages.
- (xvii) Hydro electric/thermal power plant sub. station.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of Director.
- (xix)(A) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units Subject to one of the following conditions:-

At site by Director, Town and Country Planning Department Haryana

- (i) Located within half kilometre 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 kilometre zone referred to in (i) above upto a depth of 100

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

At sites by Director, Town and Country Planning Department Haryana

VI. Special Zone:-

- (i) Hydro electric projects and its appurtenant uses
- (ii) Irrigation projects and its appurtenant uses
- (iii) Fisheries project its appurtenant uses
- (iv) Irrigation channel and its ancillary construction
- (v) Offices
- (vi) Residence enter
- (vii) Boarding House
- (viii) Social community religious and recreational buildings
- (ix) Public utility buildings
- (x) Educational buildings and all types of school and colleges where necessary
- (xi) Health Institution
- (xii) Cinemas
- (xiii) Commercial and professional offices
- (xiv) Retail shops and restaurants
- (xv) Local service industries
- (xvi) Petrol Filling stations
- (xvii) Bus stops, tonga, taxi, scooter and rickshaw stand
- (xviii) Nurseries and green house
- (xix) Any other minor needs ancillary to residential use
- (xx) Ware houses and storages
- (xxi) Commercial offices and banks
- (xxii) Restaurants and Transit Boarding houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist houses etc.
- (xxiii) Loading and unloading yards
- (xxiv) Truck stands / bus stops, taxi tonga rickshaws stand.

At sites approved by Director

VII. USES STRICTLY PROHIBITED:

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

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) **Other**
 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
- Anetna 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:-

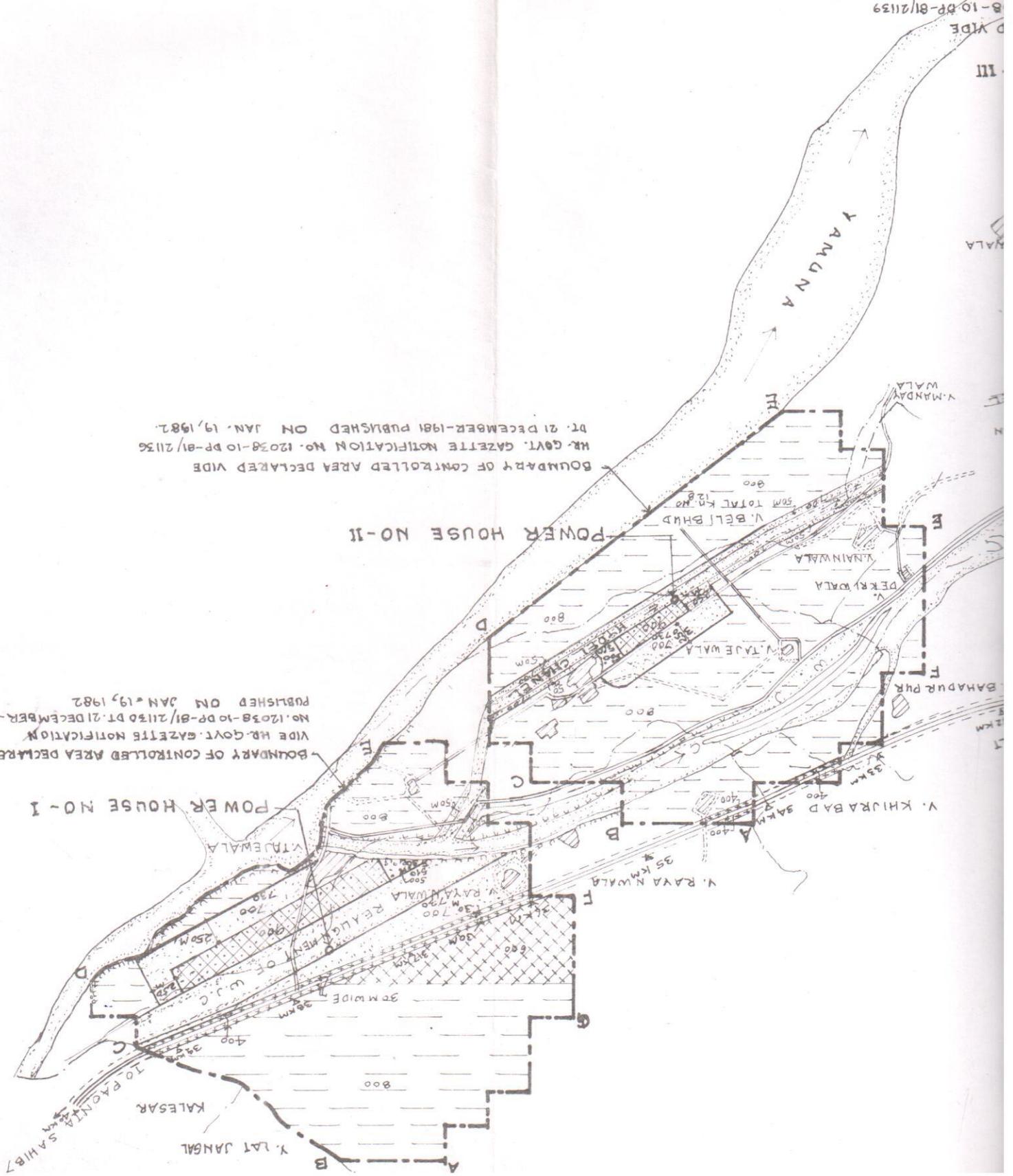
- (i) Remote production/manufacturing units
- (ii) The Corporate offices of companies or their local branches
- (iii) Virtual business on Internet.

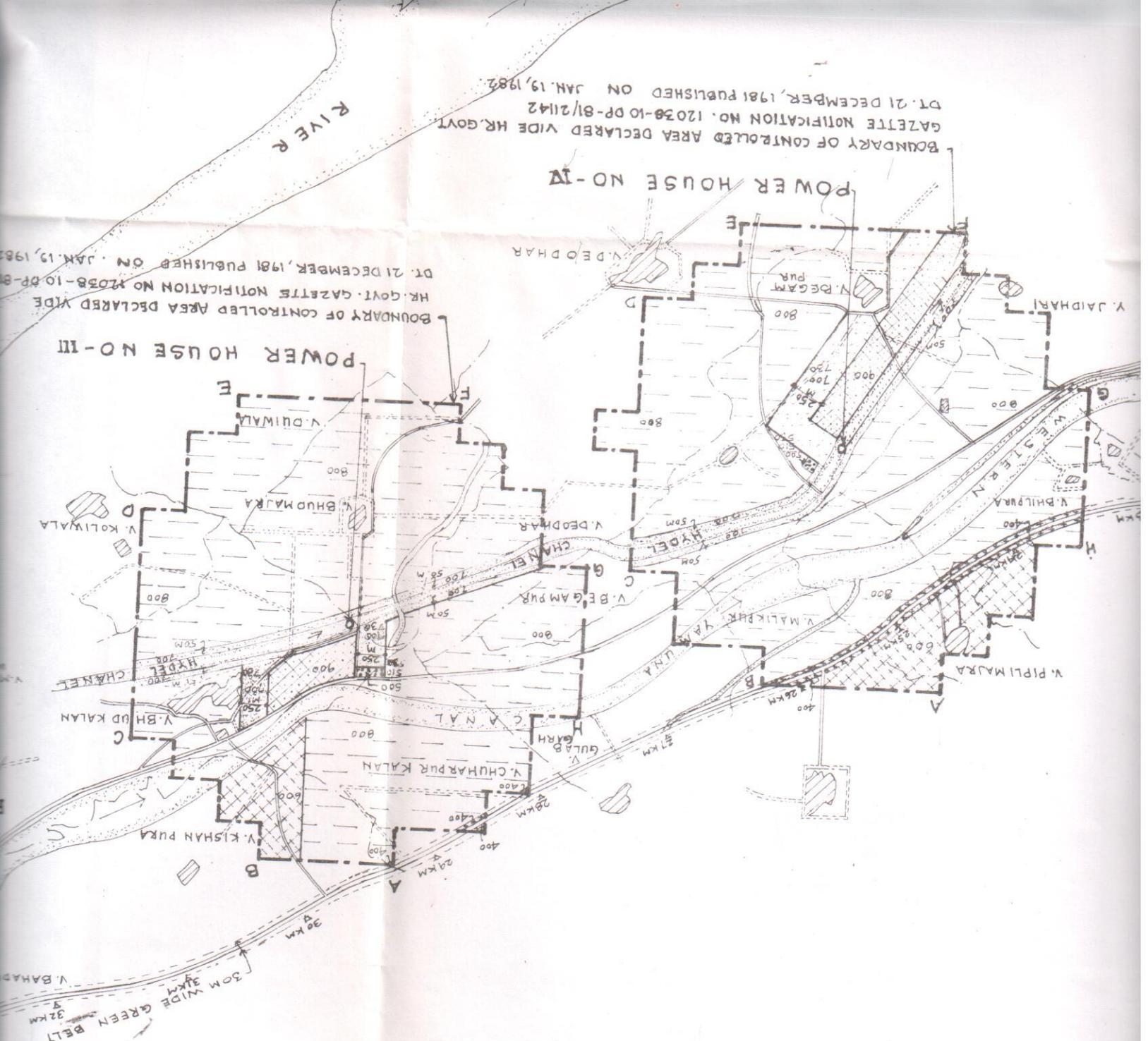
The following services which meet the above criteria would be included:-

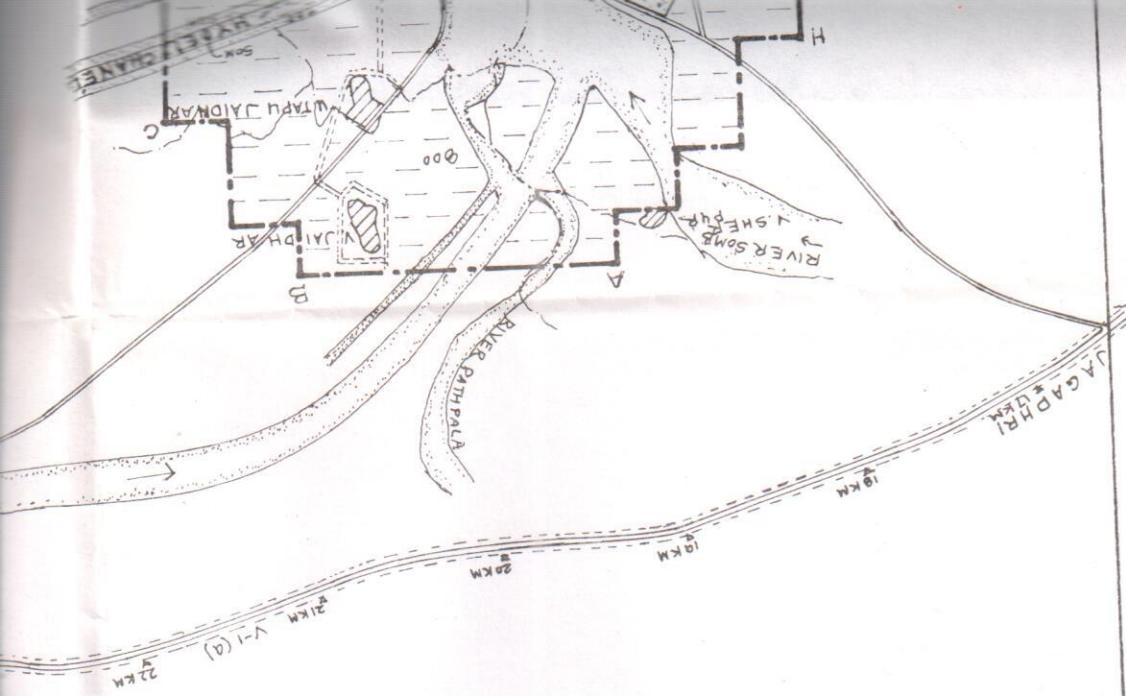
- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription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

SHAKUNTLA JAKHU,

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

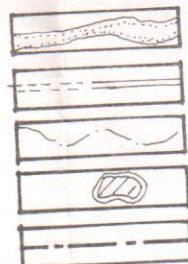
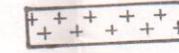
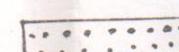
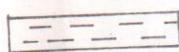






(IN ORIGINAL DRG ONLY)

1KM 2KM



IPUR -

POWER

FOR THE CONTROLLED
NAGAR-2021 AD

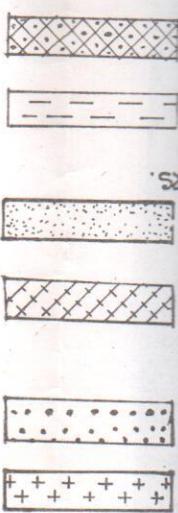
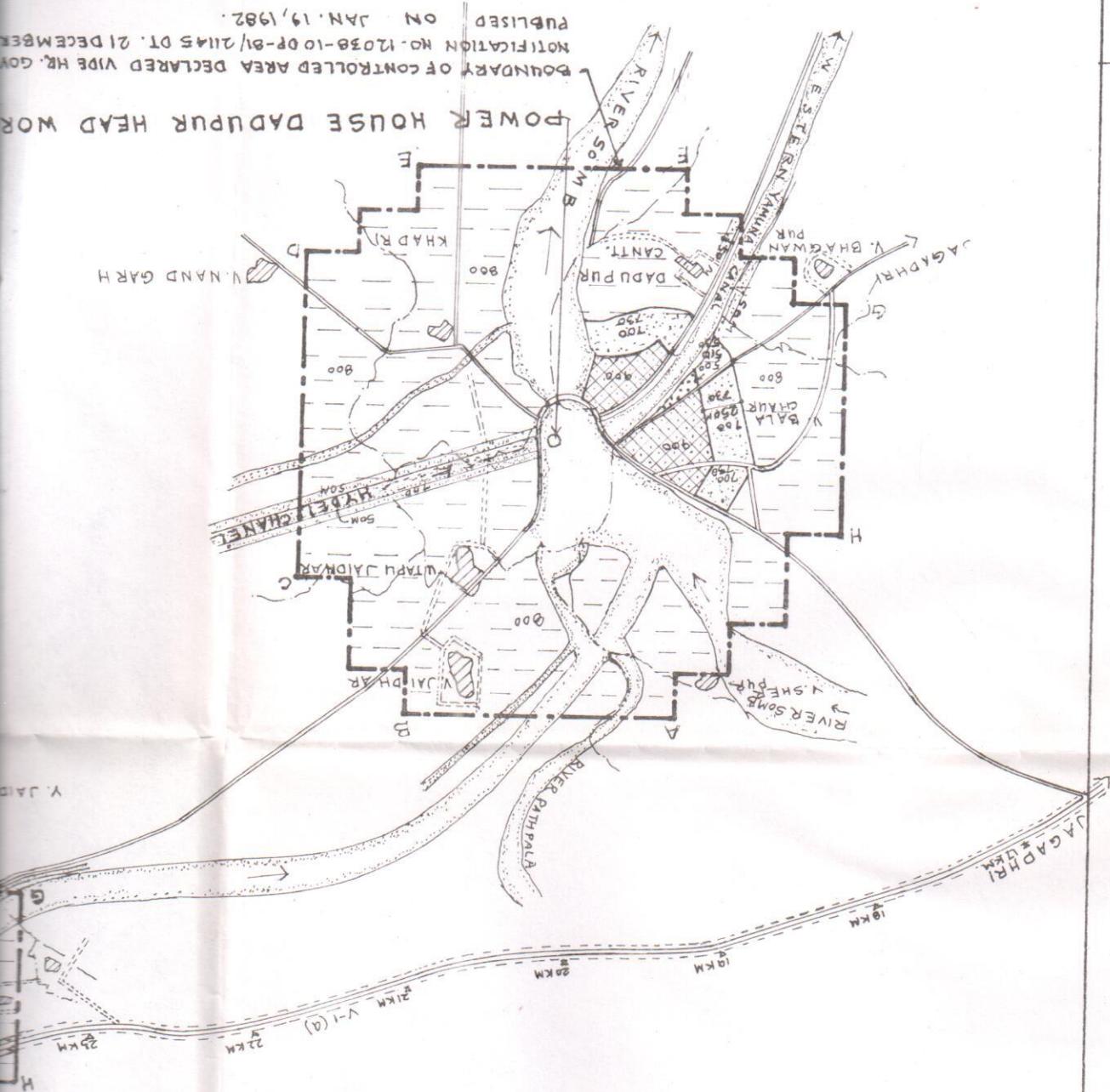
NATIONAL USERS.

ETC.

NATIONAL ETC.

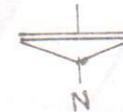
AMUNA NAGAR.
4. 2003.

(IN ORIGINAL DRG. ONLY)
2KM



1KM ½ KM 0KM 1KM
 (IN ORIGINAL SHEET)

SCALE : 1:51680



	MAIN CODE SUBCODE LAND USE
LEGEND :-	
HEAD WORKS, DISTRICT YAMUNA NAGAR-2021	EXISTING VILLAGE AND ADDITIONAL CONTROLLED AREA BOUNDARY
HOUSE NO. I, II, III, IV AND DADUPUR -	VILL. REVENUE ESTATE BOUNDARY
AREAS DECLARED AROUND POWER	ROADS / RASTAS
	RIVER / CANAL / CHANNEL
	500 TRANSPORT AND COMMUNICATION
	500 PUBLIC UTILITIES
	510 WATER WORKS DRAINAGE & SANITARY INSTALLATION ETC.
	530 ELECTRICAL POWER PLANTS, SUB-STATION ETC.
	600 PUBLIC AND SEMI PUBLIC
	700 OPEN SPACES
	730 GREEN BELT, GARDEN & OTHER RECREATIONAL USES.
	800 AGRICULTURE ZONE
	900 SPECIAL ZONE

