



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 159-2021/Ext.] CHANDIGARH, TUESDAY, SEPTEMBER 28, 2021 (ASVINA 6, 1943 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग  
तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 28 सितम्बर, 2021

**संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.) वाई.एन.आर./एफ.डी.पी.-2041/2021/1548.**— हरियाणा नगर निगम अधिनियम, 1994 (1994 का 16) की धारा 346 की उप-धारा (7) तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) की धारा 5 की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/वाई.एन.आर./डी.डी.पी.-2041/2020/1542, दिनांक 18 नवम्बर, 2020 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबंध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्रों को लागू तथा अनुबंध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित यमुना नगर-जगाधरी की अंतिम विकास योजना 2041 ए0डी0 प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(ए) 1172/65, पंजाब सरकार राजपत्र (असाधारण), दिनांक 22 मार्च, 1966 को पंजाब सरकार, अधिसूचना संख्या 3827-2टी.सी.पी. 65/4550, दिनांक 31 जनवरी, 1966 द्वारा पहले से ही प्रकाशित।
2. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई) 97/98, दिनांक 27 जुलाई, 1998, (25 जनवरी, 2005 को हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/वाई.सी.ए.-1/2005/36, दिनांक 14 जनवरी, 2005, द्वारा पहले से ही प्रकाशित।
3. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी. (वाई.)270/2010, दिनांक 17 सितम्बर, 2010 (हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)वाई.एन.आर./डी.डी.पी.-2041/2020, दिनांक 18 नवम्बर, 2020 द्वारा पहले से ही प्रकाशित।
4. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई)85/2020, दिनांक 23 जुलाई, 2020 (हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)वाई.एन.आर./डी.डी.पी.-2041/2020, दिनांक 18 नवम्बर, 2020 द्वारा पहले से ही प्रकाशित।
5. यमुनानगर जगाधरी के लिए अंतिम विकास योजना-2041 ईस्वी, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई.)104/2021, दिनांक 13 जुलाई, 2021.

### अनुबन्ध-क

नियंत्रित क्षेत्र तथा अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना 2041 ईस्वी यमुनानगर-जगाधरी पर व्याख्यात्मक टिप्पण

#### I. ऐतिहासिक पृष्ठभूमि:-

यमुनानगर, फरीदाबाद के बाद हरियाणा का दूसरा बड़ा शहरी केन्द्र है। 1991 की जनगणना के अनुसार इसे एक शहरी समूह (यू.ए.) के रूप में माना गया है जिसमें तीन भिन्न शहरी बस्तियां अर्थात् जगाधरी, जगाधरी वर्कशाप और यमुनानगर शामिल हैं। शहर प्लाईवुड इकाईयों, कागज उद्योगों के कलस्टर के रूप में जाना जाता है तथा बड़े उद्योगों को उत्कृष्ट लकड़ी उपलब्ध करवाने के लिए भी जाना जाता है। जगाधरी एक महत्वपूर्ण ऐतिहासिक शहर है तथा इसका पुराना नाम गंगाधरी था। यद्यपि, नादिरशाह ने इस शहर को पूर्णतः नष्ट कर दिया था, परन्तु सिक्ख काल में यह बुड़िया के राय सिंह के द्वारा जीत लिया गया और 1873 में दोबारा निर्मित किया गया था, यह सहज प्रतीकात्मक रूप से विकसित होने वाला संकुचित, तंग गलियों तथा उप-गलियों वाला शहर है। इस शहर की नगरपालिका समिति वर्ष 1882 में स्थापित की गई थी। यह शहर पीतल/तांबा तथा स्टील के बर्तनों के लिये प्रसिद्ध है।

जगाधरी वर्कशाप मुख्यतः रेलगाड़ी तथा मालगाड़ी के डिब्बों की मरम्मत करने के लिये प्रादेशिक स्तर की रेलवे वर्कशाप है। यमुनानगर इस शहरी संकुलन का तीसरा शहर है, जो कि वर्ष 1942 में इसके तात्कालिक नाम अब्दुल्लापुर के रूप में अधिसूचित क्षेत्र समिति स्थापित होने पर अस्तित्व में आया। इस शहर को वर्ष 1947 में यमुनानगर के रूप में पुनः नाम दिया गया था। विभाजन के बाद, इसकी जनसंख्या बड़ी तेजी से बढ़ी। आज यह राज्य के प्रमुख औद्योगिक शहरों में से एक है। यमुनानगर जिला प्रथम नवम्बर, 1989 को अस्तित्व में आया तथा इसका क्षेत्रफल 1756 वर्ग किलोमीटर है। इसकी चार तहसील हैं अर्थात् जगाधरी, छछरौली, बिलासपुर, रादौर तथा तीन उप-तहसील अर्थात् सढौरा, सरस्वती नगर (मुस्तफाबाद) तथा प्रताप नगर (खिजराबाद)। इसके अतिरिक्त, आदि बट्टी नारायण, श्री केदारनाथ तथा मंत्रा देवी मन्दिर उत्तर की ओर यमुनानगर से 40 किलोमीटर की दूरी पर स्थित हैं तथा यह प्राकृतिक सौन्दर्य तथा शांति के साथ बहुत ही प्रकृति मनोहर से परिपूर्ण है। प्राचीन काल के तीन टीले भारतीय पुरातत्त्व सर्वेक्षण द्वारा हाल में ही खोदे गए हैं तथा इसके साथ-साथ यह कहा जाता है कि हिन्दु पौराणिक कथाओं के अनुसार सरस्वती नदी का उद्गम स्थल यही है। इसके अलावा, पवित्र स्थान 'कपाल मोचन' भी यमुनानगर तथा जगाधरी शहर के उत्तर में इसकी सीमा से 24 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। यह कहा जाता है कि पन्द्रहवीं तथा सतरहवीं शताब्दी में पहले सिक्ख गुरु नानक देव जी तथा दसवें गुरु गोबिन्द सिंह जी हरिद्वार की अपनी तीर्थ यात्रा के दौरान इस स्थान पर आए थे तथा विश्राम किया था। दोनों गुरुओं ने आस-पास के क्षेत्र में लोगों को सन्मार्ग पर लाने तथा सामाजिक बुराईयों से दूर रहने का संदेश दिया तथा इस प्रकार, कपाल मोचन में पवित्र कुण्डों (तालाब) अर्थात् रिन मोचन, कपाल मोचन तथा सूर्य कुण्ड सहित हिन्दु तथा सिक्ख धर्म के कई धार्मिक भवन हैं। विभिन्न राज्यों जैसे पंजाब, हरियाणा, हिमाचल प्रदेश, उत्तराखण्ड तथा उत्तर प्रदेश के लोग पवित्र स्थान पर आते हैं तथा अपने पापों से मुक्ति के लिए अपने आप को ईश्वर को सौंपते हुए इन कुण्डों में डुबकी लगाते हैं।

इस स्थान की महिमा को ध्यान में रखते हुए, स्थानीय प्रशासन पिछले कुछ दशकों से आगन्तुकों के लिए कार्तिक पूर्णिमा की पूर्व संध्या पर नवम्बर के महीने में मेले/प्रदर्शनी की व्यवस्था करता रहा है।

#### II. अवस्थिति तथा क्षेत्रीय परिवेश:-

शहरी केन्द्र 30°7' से 30°12' उत्तरी आक्षांश तथा 77°15' से 77°18' पूर्वी देशान्तर पर समुद्र तल से 278 मीटर की औसत ऊँचाई पर अम्बाला-सहारनपुर सड़क पर स्थित है। शहरी केन्द्र उत्तर में हिमाचल प्रदेश और पूर्व में उत्तर प्रदेश के लिये मुख्य द्वार के रूप में काम करता है। यह इसके आसपास के प्रदेशों से राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्गों के तन्त्र के माध्यम से जुड़ा हुआ है अर्थात् पंचकूला-साहा-यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 344), जगाधरी-छछरौली-पाँवटा साहिब सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) यमुनानगर-लाडवा-पीपली-कुरुक्षेत्र सड़क (राज्य राजमार्ग 6ए), जगाधरी-बिलासपुर, सढौरा, नारायणगढ़, बरवाला सड़क (राज्य राजमार्ग 1) इस शहर से गुजर रहे हैं। दूसरी ओर, दो राष्ट्रीय राजमार्ग तथा दो राज्य राजमार्ग जुड़वा शहरों से गुजरते हैं। ये इस शहरी केन्द्र को राष्ट्रीय राजधानी जो कि लगभग 205 किलोमीटर दूर है तथा राज्य की राजधानी से जो लगभग 112 किलोमीटर दूर है, से जोड़ते हैं और आसपास के महत्वपूर्ण शहरों अर्थात् अम्बाला, पंचकूला, पाँवटा साहिब, कुरुक्षेत्र, सहारनपुर आदि से भी जोड़ते हैं। इसके अतिरिक्त, अम्बाला-सहारनपुर रेलवे लाईन यमुनानगर के दक्षिण की तरफ से गुजरती है जोकि जुड़वा शहरों को आसपास के क्षेत्र के अन्य सभी मुख्य शहरों से जोड़ने वाला एक महत्वपूर्ण संपर्क है। सड़कों का यह जाल इस शहर की भौतिक स्थिति के प्रतिकूल होने के बावजूद भी इसकी औद्योगिक प्रगति में सहायक है। इसके अलावा, यह शहर अपनी पृष्ठभूमि के साथ-साथ घने जंगल/वनस्पति से भली-भांति जुड़ा हुआ है। जिले में मिट्टी की किस्में मुख्यतः सिल्ट चिकनी बलुई (खदर), चिकनी बलुई (भंगर तथा नरदक) तथा हल्की बलुई मिट्टी (सियोटी) हैं। जिले में भूमिगत जल आमतौर पर ताजा तथा घरेलू तथा सिंचाई प्रयोजनों के लिए उपयुक्त है।

#### III. भौगोलिक स्थिति:-

यमुनानगर-जगाधरी के पूर्व में पश्चिमी यमुना नहर और स्वयं यमुना नदी है। नहर शहर को यमुना नदी से आने वाली बाढ़ के प्रकोप से सुरक्षा का काम करती है। नगर की सामान्य स्थलाकृति उत्तर-पूर्व से दक्षिण-पश्चिम की ओर हलके से ढलान के साथ समतल है। यहाँ का उप-सतही जल स्तर औसतन 12 मीटर है जिसकी पोर्टेशियल ऑफ हाईड्रोजन गुणवत्ता

6.5 से 7 तक की श्रेणी की है जो कि फसलों तथा पीने के प्रयोजनों के लिये उच्च गुणों वाला माना गया है। मिट्टी की बनावट रेतीली दोमट है, जिसे फसलों के लिए अच्छी गुणवत्ता वाली मिट्टी माना गया है। यहाँ औसतन वर्षा 1105 मिलीमीटर होती है। शहर का इतिहास लगभग बाढ़ मुक्त है। जिले में उत्तर और उत्तर पूर्व में शिवालिक पहाड़ियों और तलकृती का रोलिंग मैदान है और पूर्व तथा दक्षिण पूर्व में यमुना नदी के साथ बाढ़ का मैदान है। जिले की मुख्य नदियाँ/जल धाराएँ यमुना, सरस्वती, चौतंग, रक्शी, सोम्ब, बोली इत्यादि हैं।

#### IV. जनसांख्यिकी रूपरेखा:-

2011 की जनगणना के अनुसार नगर की जनसंख्या 4,78,574 व्यक्तियों की थी। पिछले दशकों में तीव्र शहरी विकास के कारण, दोनों नगरों तथा जगाधरी वर्कशाप एकीकृत हुए तथा बड़े शहर का आकार ले लिया है। 2011 की जनगणना के अनुसार यमुनानगर तथा जगाधरी को मिलाकर इस शहरी केन्द्र की कुल जनसंख्या 3,41,965 है। इस प्रकार 2011 की जनगणना के अनुसार इस शहरी संकुलन की वास्तविक जनसंख्या 4,78,574 व्यक्ति है। जनसंख्या की दशकीय वृद्धि निम्नानुसार है:

वर्ष	जनसंख्या	दशकीय वृद्धि दर (%)
1961	84,337	—
1971	1,15,020	36.38
1981	1,60,424	39.47
1991	2,58,500	61.13
2001	3,38,887	31.10
2011	4,78,574	41.22
2021*	6,81,875	42.48
2031*	9,84,997	44.45
2041*	14,86,000	50.86

स्रोत: भारत की जनगणना

\* अनुमानित जनसंख्या

उपरोक्त सारणी दर्शाती है कि दशक 1981-1991 के दौरान इसकी जनसंख्या में तीव्र वृद्धि हुई जब यह पिछले दशक के मुकाबले 61.13 प्रतिशत की उच्च वृद्धि दर दर्ज करते हुए 1981 में 1,60,424 से बढ़कर 1991 में 2,58,500 हो गई। यह उग्रवाद अवधि के दौरान पंजाब से लोगों के बड़ी संख्या में प्रवास का कारण हो सकता है। इसके पश्चात् वृद्धि दर में 41.22 प्रतिशत की मध्यम वृद्धि हुई है। हालांकि, जगाधरी में आदर्श औद्योगिक टॉउनशिप के विकास के सरकार के निर्णय को ध्यान में रखते हुए उच्च अनुमानित वृद्धि दर की कल्पना की गई है तथा जुड़वा शहरों यमुनानगर तथा जगाधरी को एक महत्वपूर्ण पर्यटन स्थल के रूप में विकसित करने के लिये प्रस्तावित किया गया है।

यमुनानगर-जगाधरी शहर के पिछले जनसंख्या रूझानों के अनुसार तथा शहर के इर्द-गिर्द संतुलित विकास को ध्यान में रखते हुए प्रारूप विकास योजना 2041 ईस्वी के लिये जनसंख्या के अनुमान हेतु ज्यामितीय आरोहण पद्धति सर्वथा उपयुक्त है। उसी क्रम में आवासीय वृद्धि के लिए 20 प्रतिशत घटक के प्रावधानों को विचार में रखते हुए विभाग के उच्च सघनता पॉलिसी प्रावधानों जैसे अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग, नई एकीकृत लाईसेंसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना, हरियाणा भवन संहिता, 2017 इत्यादि भी जोड़ी गई है। इसके अनुसार कुल अनुमानित जनसंख्या प्रक्षेपण वर्ष 2041 ईस्वी के लिए लगभग 14,86,000 व्यक्ति होगी।

#### V. आर्थिक विशेषताएँ:-

यमुनानगर-जगाधरी एक अहम निवेश स्थान है तथा इसमें कौशल विकास के साथ संतुलित क्षेत्रीय तथा धारणीय विकास, नवीनता तथा प्रौद्योगिकी को अपनाने की क्षमता है तथा जिले में रोजगार के अवसर पैदा कर सकता है। मेटल यूटेनसल क्लस्टर, जगाधरी तथा प्लाईवुड क्लस्टर, यमुनानगर जिले में दो मुख्य अग्रणी पारम्परिक बाजार हैं जिसमें लघु तथा मध्यम स्तर की इकाईयाँ हैं तथा ये क्लस्टर उपयुक्त भूमि के उपलब्ध न होने के कारण विस्तार नहीं कर सकें तथा वृद्धि के नए स्तर को प्राप्त करने में समर्थ नहीं हुए हैं। जगाधरी उपजाऊ कृषि की पृष्ठभूमि में स्थित होने के कारण आस-पास के क्षेत्रों के लिये मुख्यतः व्यापारिक नगर तथा खुदरा सेवा केन्द्र के रूप में सेवा देता है। सेवाएँ अनाज के लिये बाजार तथा क्षेत्र के अन्य कृषि उत्पाद, कृषि उपकरणों के लिये खुदरा बाजार, घरेलू उपभोक्ता वस्तुएँ तथा कृषि औजारों की मरम्मत के लिये बाजार उपलब्ध करवाती है। विनिर्माण तथा औद्योगिक प्रसंस्करण यमुनानगर शहर में मुख्य आर्थिक गतिविधियाँ हैं। जगाधरी वर्कशाप क्षेत्र का भी संपूर्ण शहरी केन्द्र के आर्थिक आधार में अपना योगदान है। नौ बड़े पैमाने की औद्योगिक इकाईयों में से तीन को इस शहरी केन्द्र की अर्थव्यवस्था में विशेष वर्णन की आवश्यकता है अर्थात् बलारपुर पेपर मिल, हरियाणा डिस्टन्सी तथा सरस्वती चीनी मिल। इसके अतिरिक्त, ऑटो स्पेयर के सहायक उद्योगों शूगर मिलों के लिए भारी मशीनरी तथा

औद्योगिक क्षेत्र तथा संपदा में लघु इकाइयों का इन शहरों की अर्थव्यवस्था में मुख्य योगदान है जो आसपास के क्षेत्र के कुशल/अकुशल कामगारों को रोजगार उपलब्ध करवाते हैं। औद्योगिक गतिविधियों ने पिछले दो दशकों के दौरान तेज गति पकड़ी है। धातु तथा प्लाईवुड उत्पाद अग्रणी उद्योग है जो लघु तथा मध्यम पैमाने की इकाइयों के रूप में इकट्ठे हुए हैं जबकि पेपर, चीनी, एल्कोहल, स्टार्च, विशेष इंजीनियरिंग उत्पाद तथा ऑटो स्पिंगस शहर में फल-फूल रहे बड़े पैमाने के उद्योगों के मुख्य उत्पाद हैं।

जनगणना 2011 के अनुसार, कुल श्रमिकों की संख्या 1,13,762 थी, जो कुल जनसंख्या का 33.26 प्रतिशत है। अर्थव्यवस्था के प्राथमिक, द्वितीय तथा तृतीयक क्षेत्र में कार्यरत श्रमिक क्रमशः 104899, 8863 तथा 228203 है जोकि कुल श्रमिकों का क्रमशः 30.7 प्रतिशत, 2.59 प्रतिशत तथा 66.73 प्रतिशत दर्शाता है। उपलब्ध जनगणना दशक 2001-2011 प्रदर्शित करती है कि श्रमिक शहर की अर्थव्यवस्था की कुल जनसंख्या का 30 प्रतिशत है अर्थात्, जो पूर्व दशक में बढ़कर 60 प्रतिशत तक है।

#### VI. भूमि उपयोग प्रस्ताव :-

प्रारूप विकास योजना का मुख्य उद्देश्य जुड़वा शहरों का एकल इकाई तथा राज्य के प्रमुख पर्यटन केन्द्र तथा औद्योगिक केन्द्र के रूप में विकसित करना है। 2041 इस्वी तक शहरी जनसंख्या 14,86,000 के लगभग होगी। जनगणना 2011 के अनुसार, इसकी जनसंख्या 4,78,574 थी। अतः विकास योजना 2041 ए.डी. में 10,07,426 अतिरिक्त जनसंख्या को समायोजित करने का प्रस्ताव है। अतिरिक्त आबादी को समायोजित करने हेतु शहरीकरण के लिए 12327.52 हेक्टेयर भूमि प्रस्तावित है। गांवों और विद्यमान शहरों का अनुमानतः क्षेत्रफल 2460.57 हेक्टेयर है, जिसमें लगभग 4,78,574 व्यक्तियों की जनसंख्या समायोजित है। इसलिए योजना में 2041 तक लगभग 14,86,000 व्यक्तियों को सकल घनत्व 121 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर और शुद्ध क्षेत्र घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर की दर से समायोजित करने का प्रस्ताव है। प्रस्तावित भूमि उपयोग नीचे दिए अनुसार है :

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	नगरपालिका सीमा के भीतर का क्षेत्र (हेक्टेयर)	नियंत्रित क्षेत्र के भीतर क्षेत्र (हेक्टेयर)	कुल क्षेत्र (हेक्टेयर)	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	आवासीय	3204.73	82.11	3286.84	33.31
2	वणिज्यिक	362.5	0.00	362.5	3.67
3	औद्योगिक	1623.82	1353.88	2977.7	30.18
4	परिवहन तथा संचार सड़कें	947.6	448.89	1396.49	14.15
5	सार्वजनिक उपयोगिताएं	146.99	35.51	182.50	1.85
6	सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक	194.19	110.8	304.99	3.09
7	खुले स्थान	838.86	380.65	1219.51	12.36
8	विशेष अंचल	0	16.16	16.16	0.16
9	मिश्रित भूमि उपयोग	120.27	0	120.27	1.22
	कुल	7438.96	2428	9866.96	100.00

**टिप्पण:** कुल शहरीकरण योग्य भूमि 12327.53 हेक्टेयर है, जिसमें यमुनानगर, जगाधरी, जगाधरी वर्कशाप का विद्यमान क्षेत्र तथा विद्यमान गांवों (2460.57 हेक्टेयर) उपरोक्त में शामिल नहीं किया गया है।

**विभिन्न भूमि उपयोगों का विवरण:**

#### 1. आवासीय :

यमुनानगर तथा जगाधरी का प्रारूप विकास योजना 2041 इस्वी 14,86,000 व्यक्तियों की प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए प्रस्तावित किया गया है। इस समय जगाधरी, यमुनानगर और जगाधरी वर्कशाप के विद्यमान कस्बों में लगभग 4,78,574 व्यक्तियों की जनसंख्या समायोजित है। शेष 10,07,426 व्यक्तियों को समायोजित करने के लिए 3286.84 हेक्टेयर का क्षेत्र 300 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के आवासीय घनत्व सहित आवासीय सेक्टर के लिए प्रस्तावित किया गया है। शेष सम्भावित जनसंख्या आवासीय सेक्टरों अर्थात् 1 (भाग), 2 (भाग), 4, 5, 10, 12 (भाग), 12ए, 13 (भाग), 14, 15, 16 (भाग), 16ए, 17 (भाग), 17ए, 18 (भाग), 18ए (भाग), 20 (भाग), 21, 22 (भाग), 23 (भाग), 24, 25 (भाग), 26, 27, 28 (भाग), 29, 33, 34, 35 (भाग), 39, 40 (भाग), तथा 41 (भाग) को आवासीय प्रयोजन के लिए निर्दिष्ट किया गया है।

घनत्व वृद्धि के प्रस्ताव के अलावा, विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान भी किये गये हैं :-

(क) अतिरिक्त आबादी की आवश्यकता को पूरा करने के लिए पहले से ही योजनाबद्ध/विकसित आवासीय क्षेत्रों में अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।

(ख) आवासीय कालोनी/सेक्टर में सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होगी या लागू नीति के अनुसार होगी।

(ग) आवासीय कालोनी/सेक्टरों में पार्को/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र ऐसी रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह प्रति व्यक्ति 2.5 वर्गमीटर के न्यूनतम मानदण्डों को पूरा करेगा।

प्रत्येक आवासीय सेक्टर, क्षेत्र दोनों तरफ 20 प्रतिशत की भिन्नता सहित ड्राईंग में दर्शाई गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत लाइसेंसिंग पालिसी, अफोर्डेबल ग्रुप हाउसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथा विहित सेक्टर सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाउसिंग काम्पोनैन्ट पॉलिसी आवासीय सेक्टर में भी लागू होगी।

## 2. वाणिज्यिक:

वर्तमान कस्बों में, वाणिज्यिक क्रियाकलाप शहर की मुख्य सड़कों के साथ बाजार के रूप में अवस्थित है। तथापि, जगाधरी, यमुनानगर और जगाधरी वर्कशाप की वाणिज्यिक जरूरतों को पूरा करने के लिए 362.50 हेक्टेयर भूमि सेक्टर 3 (भाग), 9, 18 (भाग), 19, 24ए तथा 42 में वाणिज्यिक उपयोग के लिए आवंटित की गई है। इसके अतिरिक्त, 150 मीटर चौड़ी वाणिज्यिक पट्टी सेक्टर 12 (भाग), 13 (भाग) की विभाजक सड़क पर प्रस्तावित है, जो इस मुख्य सड़क से सम्भावित लाभ के लिए वाणिज्यिक स्थानों का एक रूप तथा युक्तियुक्त आबन्धन करेगा। आवासीय क्षेत्र में निवास के लिए दिन प्रति दिन खरीदारी केन्द्र के रूप में प्रयाप्त प्रावधान होगा। सेक्टर 19 में सिटी सेंटर के रूप में 82.98 हेक्टेयर का क्षेत्र आरक्षित है।

वर्तमान अनाज मण्डी आवासीय सेक्टर-18 में दोनों कस्बों के बीच में अवस्थित है जोकि जगाधरी-यमुनानगर मुख्य मार्ग पर सेक्टर 17 में स्थित लघु सचिवालय तथा न्यायिक परिसर के सामने है। इसलिए अनाज मण्डी को सेक्टर-9 में स्थानांतरित करने का प्रस्ताव है जोकि शहरी योजना की बाह्य सीमा पर है। उसके पश्चात् वर्तमान अनाज मण्डी के अधीन भूमि किसी अन्य संगत उपयोग में लाई जा सकेगी। यहाँ इमारती लकड़ी की बाजार में भारी मांग है और यह राष्ट्रीय राजमार्ग 907 पर 70.86 हेक्टेयर क्षेत्र के साथ सेक्टर-42 को प्रस्तावित करते हुए समायोजित की गई है।

## 3. औद्योगिक :

सामान्य औद्योगिक शहर होने के कारण तथा औद्योगिक विकास को मजबूत करने के लिए तथा यमुनानगर में औद्योगिक विकास के लिए प्लाटों/भूमि की दिन प्रति दिन मांग बढ़ रही है। भविष्य में औद्योगिक जरूरतों को पूरा करने के लिए 2977.7 हेक्टेयर का क्षेत्र सेक्टर 3 (भाग), 3ए (भाग), 6 (भाग), 7, 30, 30ए, 31, 32, 40 (भाग), 41 (भाग), 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58 तथा 59 में औद्योगिक उपयोग के लिए आवंटित किया गया है। ये सेक्टर 2(डी) सेक्टर सड़क तथा यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344) तथा उत्तर-पूर्व तथा दक्षिण दिशा में जगाधरी-छछरौली सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) के बीच में प्रस्तावित किया गया है।

हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम ने 54 हेक्टेयर के क्षेत्र में जगाधरी-पांवटा साहिब सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) पर नियंत्रित क्षेत्र में मानकपुर में केवल एक औद्योगिक सन्पदा स्थापित की है। योजना में राष्ट्रीय राजमार्ग- 907 (जगाधरी, पांवटा साहिब सड़क) के साथ मानकपुर में वर्तमान हरियाणा राज्य औद्योगिक तथा अवसंरचना विकास निगम की औद्योगिक सम्पदा के नजदीक तथा दक्षिण क्षेत्र सड़क वी-2 (डी) तथा वर्तमान बाह्य परिधीय सड़क अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्ग-344 तथा राज्य राजमार्ग-6ए शामिल है पर नया औद्योगिक क्षेत्र शामिल किया गया है।

## 4. परिवहन तथा संचार :

इस विकास योजना में, परिवहन तथा संचार के उपयोग के लिए 1396.49 हेक्टेयर का क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। परिवहन नगर तथा परिवहन डिपो सेक्टर 8 (भाग), 10 (भाग), 11 (भाग), 18ए (भाग), सेक्टर 35 (भाग) में पुरानी सहारनपुर सड़क पर तथा सेक्टर 43 में जगाधरी-छछरौली सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) पर गांव मुकारिबपुर के निकट प्रस्तावित किये गये हैं तथा यमुनानगर तथा जगाधरी कस्बों के लिए गांव पान्जपुर के नजदीक सेक्टर 55 में वी. 2 (सी) सेक्टर सड़क तथा वी. 2 (ए) यमुनानगर सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344) के बीच में भी परिवहन तथा संचार क्षेत्र के लिए स्थल निर्दिष्ट किया गया है। इसके अतिरिक्त, नीति दिनांक 25 जनवरी, 2019 के अनुसार, परिवहन तथा संचार अंचल के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्र में वेयरहाउस की स्थापना का प्रावधान रखा गया है।

प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क पदानुक्रम में राष्ट्रीय राजमार्ग, अनुसूचित सड़कें (वी-2, वी-2ए तथा वी-4, परिधि सड़कें (वी-1, वी-2 तथा वी-2 बी), हरित पट्टी सहित सेक्टर सड़कें (वी-2, वी-2 (बी), वी-2 (सी) तथा वी-3, वी-4 तथा वी-4 (सी) तथा अन्य सेक्टर सड़कें (वी-2 (बी), वी-3 तथा वी-4 (ए) तथा वी-4 (सी) तथा वर्तमान चौड़ाई सहित सड़कें वी-2 (बी), वी-3 तथा वी-4 (बी) शामिल है।

### 4.1 परिवहन नेटवर्क:

इस शहरी संकुलन की वर्तमान शहरी सड़क प्रणाली, अड़चन पैदा करने वाली है तथा इसमें दुर्घटनाएं होने की संभावना रहती है। अंतर शहरी और अंतः शहरी यातायात की सुरक्षा और सुगमता को सुनिश्चित करने के लिए योजना में निम्नलिखित उपबन्ध किये गये हैं:

**(क) राष्ट्रीय राजमार्ग :**

शहर में भीड़भाड़ से बचने और यातायात को बढ़ाने के लिए, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा एक नया राजमार्ग अर्थात् राष्ट्रीय राजमार्ग-344 (पूर्व में एन एच 73) बनाया गया है जिसकी चौड़ाई 60 मीटर है तथा इसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है जिसे वी-2 के रूप में वर्गीकृत किया गया है। यह नया राजमार्ग अब राष्ट्रीय राजमार्ग 344 है जो सहारनपुर-यमुनानगर-जगाधरी-अम्बाला सड़क को ग्राम बम्मोतली तथा कैल के जंक्शन के पास जोड़ता है। शहर के प्रवेश और निकास बिन्दु पर राष्ट्रीय राजमार्ग 344 पर दो कलोवरलीव का प्रावधान किया गया है। उनमें से एक अम्बाला-जगाधरी सड़क के पास गांव कैल तथा बम्मोरी जंक्शन के नजदीक है तथा दूसरा यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344) पर गांव कलानौर के नजदीक है। सड़क वी-2(ए) के रूप में नये वर्गीकरण को शहरीकरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग 344 के साथ-साथ नये प्रस्तावित औद्योगिक सैक्टरों अर्थात् सेक्टर 50 से 56, सैक्टर 58 तथा 59 के बीच प्रस्तावित किया गया है, जिसके उत्तर दिशा में 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है तथा दक्षिण दिशा में 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है। राष्ट्रीय राजमार्ग 907 (जगाधरी-छछरौली-पांवटा साहिब सड़क) को वी-2 के रूप में वर्गीकृत किया गया है जो 60 मीटर चौड़ी है तथा दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है तथा विकास योजना के शहरीकरण योग्य क्षेत्र से गुजरती है तथा आगे यह पांवटा साहिब को जोड़ती है।

**(ख) राज्य राजमार्ग :**

विकास योजना में दो राज्य राजमार्ग हैं अर्थात् राज्य राजमार्ग-1 तथा राज्य राजमार्ग-6(ए), जोकि 30 मीटर चौड़ी वी-4 सड़क के रूप में वर्गीकृत किये गये हैं जिनके दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है। राज्य राजमार्ग-1 जगाधरी और बिलासपुर को जोड़ता है तथा राज्य राजमार्ग-6ए यमुनानगर और रादौर को जोड़ता है।

**(ग) परिधि सड़कें :**

शहरी क्षेत्र के चारों ओर सड़कों के वर्गीकरण के लिए विकास योजना में परिधि सड़क प्रस्तावित की गई है। पश्चिमी परिधि सड़क, जो वी-2 (बी) के रूप में वर्गीकृत की गई है की चौड़ाई 60 मीटर है जो सेक्टर 9 (गांव जामपुर) सड़क से शुरू होकर सेक्टर 12 (गांव रतौली) तक है। आगे वही सड़क वी-1 अर्थात् 75 मीटर चौड़ी उत्तरी परिधि सड़क के रूप में वर्गीकृत की गई है, जिसके दोनों ओर 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है जो सेक्टर 13 (गांव रतौली) से शुरू होकर सेक्टर 33 (गांव नाभ) तक शहरी क्षेत्र में आती है। इसके पश्चात्, यह सड़क आगे पूर्वी परिधि सड़क (वी-2) के रूप में वर्गीकृत की गई है जहाँ इसकी चौड़ाई 60 मीटर है तथा इसके दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी है और यह कृषि क्षेत्र में आती है, जो गांव कलानौर के नजदीक राष्ट्रीय राजमार्ग 344 को जोड़ती है। एक अतिरिक्त परिधि सड़क (वी-2) के रूप में अतिरिक्त संपर्क हेतु भी प्रस्तावित की गई है जोकि 60 मीटर चौड़ी है तथा जिसके दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित है, जो गांव कैल के नजदीक राष्ट्रीय राजमार्ग 344 को तथा सेक्टर-25 (गांव जरोन्डी) के पास उत्तरी परिधि सड़क को जोड़ती है तथा कृषि अंचल में आती है। शहर के विभिन्न भागों से शुरू होने वाले यातायात जिसका गन्तव्य शहर से बाहर है तथा यातायात जिसे शहर को पार करना है, प्रस्तावित परिधीय सड़क से गुजरेगा।

**(घ) विद्यमान सड़क :**

विद्यमान सड़कें, जो शहर को वर्तमान में अम्बाला, पंचकूला, नारायणगढ़, पांवटा साहिब, कुरुक्षेत्र तथा सहारनपुर से जोड़ती हैं, को उनकी विद्यमान चौड़ाई सहित बरकरार रखा गया है। विद्यमान सड़कें वी-4 के रूप में वर्गीकृत की गई हैं। विद्यमान सड़क पुरानी अम्बाला-जगाधरी सड़क (पूर्व में राष्ट्रीय राजमार्ग-73) दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित समायोजित की गई है जोकि राष्ट्रीय राजमार्ग 344 से शुरू होकर खेड़ा पावर हाउस के निकट उत्तरी परिधीय सड़क तक कृषि क्षेत्र से गुजरती है। आगे यह वी-4 (सी) के रूप में विस्तारित की गई है जोकि 30 मीटर चौड़ी तथा उत्तर की ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित सेक्टर 20 तथा 22 के बीच में है।

**(ङ.) सेक्टर सड़क:-**

पूरे शहरी क्षेत्र को सैक्टरों के रूप में अलग भूमि उपयोगों में विभाजित किया जाना प्रस्तावित है। प्रत्येक सैक्टर को कम से कम 45 मीटर चौड़ी सड़क से विभाजित किया जाना प्रस्तावित है, जिसे वी-3 सड़क के रूप में वर्गीकृत किया गया है। तथापि, सड़कों के साथ प्रस्तावित हरित पट्टियों के कारण शहरी क्षेत्र में सड़कों को वी-2, वी-2 (बी) तथा वी 2 (सी) के रूप में वर्गीकृत किया गया है। पुरानी सहारनपुर सड़क, जो शहरीकरण योग्य क्षेत्र में सेक्टर 15, 39 तथा 38 से गुजरती है को वी-2 के रूप में वर्गीकृत किया गया है तथा इसके पश्चात्, यह पश्चिमी परिधीय सड़क गांव कैल के पास मिलती है, जहां इसे वी-2 (बी) के रूप में वर्गीकृत किया गया है। विद्यमान सड़क, जो जगाधरी-बिलासपुर सड़क से गांव सरावन को जाती है, को भी सेक्टर सड़क (वी-3) के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

संवर्द्धन नहर के दोनों ओर सेक्टर 4 तथा 5 के बीच से गुजरने वाली 30 मीटर चौड़ी सड़कों को वी-4 (बी) के रूप में वर्गीकृत किया गया है।

विकास योजनाओं में प्रस्तावित विभिन्न सड़कों की चौड़ाई/आरक्षण निम्नानुसार है:-

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	आरक्षित भूमि
1	वी-1	शहरीकरणयोग्य क्षेत्र के साथ उत्तरी परिधीय सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क
2	वी-2	(i) अम्बाला-जगाधरी-यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344) (ii) जगाधरी-छछरोली-पावंटा साहिब सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) (iii) पूर्वी परिधीय सड़क (iv) अतिरिक्त परिधीय सड़क (v) सेक्टर विभाजक सड़क	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क
3	वी-2 (ए)	अम्बाला-जगाधरी-यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344)	उत्तर की ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा दक्षिण की ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क ।
4	वी-2 (बी)	(i) पश्चिमी परिधीय सड़क (ii) सेक्टर विभाजक सड़क (iii) पुरानी सहारनपुर सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क
5	वी-2(सी)	सेक्टर विभाजक सड़क	दक्षिण की ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क
6	वी-3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क
7	वी-4	(i) जगाधरी-बिलासपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग-1) (ii) यमुनानगर-रादौर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग-6ए) (iii) पुरानी अम्बाला-जगाधरी सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 30 मीटर चौड़ी सड़क
8	वी-4 (ए)	वर्तमान आन्तरिक सड़कें	विद्यमान चौड़ाई
9	वी-4 (बी)	संवर्धन नहर के साथ सड़क	30 मीटर चौड़ी सड़क
10	वी-4 (सी)	पुरानी अम्बाला जगाधरी सड़क	उत्तर की ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 30 मीटर चौड़ी सड़क

नये औद्योगिक सेक्टरों की प्रस्तावना के साथ सड़कों का नया वर्गीकरण (वी-2 (ए) तथा वी-2 (सी)) प्रस्तावित किया गया है। वी-2 (ए) श्रेणी की सड़क के लिए 60 मीटर भूमि आरक्षित है जिसके उत्तरी दिशा में 60 मीटर हरित पट्टी तथा दक्षिणी दिशा में 30 मीटर हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। यह श्रेणी मुख्य रूप से राष्ट्रीय राजमार्ग 344 के साथ (सेक्टर 50 से 56, 58 तथा 59) है। वी-2 (सी) श्रेणी की सड़क के लिए 60 मीटर भूमि आरक्षित है जिसके दक्षिण की ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी (सेक्टर 3ए से 8) है। वी-3 (45 मीटर चौड़ी) सड़क दादूपुर नलवी नहर के अधिकार क्षेत्र में उत्तर की तरफ पी.डब्ल्यू.डी (बी एण्ड आर) की पहले से विद्यमान 20 मीटर चौड़ी सड़क के वर्तमान संरक्षण को शामिल करते हुए प्रस्तावित की गई है।

अन्य सड़कों की चौड़ाई तथा संरक्षण सेक्टर योजना या कालोनी की अनुमोदित अभिविन्यास योजनाओं के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरक्षित/समाप्त करने में सक्षम होगी।

#### 4.2 ईस्टर्न डेडिकेटेड फ्रेट कोरिडोर:

डेडिकेटेड फ्रेट कारिडॉर ऑफ इन्डिया द्वारा लुधियाना, पंजाब से धनकुनी, पश्चिमी बंगाल तक पूर्वी समर्पित मालभाड़ा गलियारे का निर्माण आरम्भ कर दिया है, जो यमुनानगर जिले से गुजरता है तथा उसी के संरक्षण को मौजूदा रेलवे लाईन के साथ विकास योजना में समायोजित कर दिया है।

#### 5. जन उपयोगिता अंचल:

14,86,000 की अनुमानित जनसंख्या की आवश्यकता को पूरा करने के लिए 182.50 हैक्टेयर क्षेत्र को सार्वजनिक उपयोगिता के लिए चिह्नित किया गया है जोकि जलापूर्ति संस्थापनाओं, ड्रेनेज आपूर्ति, स्वच्छता, निपटान कार्य तथा विद्युत उप-केन्द्र इत्यादि की आवश्यकता को पूरा करने के लिए है। आवासीय क्षेत्रों सेक्टर 1 (भाग), 2 (भाग), 3 ए (भाग), 6 (भाग), 8 (भाग), 11(भाग), 12 (भाग), 23 (भाग) 28 (भाग), 37 (भाग), 40 (भाग) तथा 41 (भाग) में नहर आधारित जल संस्थापन के लिए 75 हैक्टेयर भूमि आरक्षित है। इन स्थलों को पश्चिमी यमुना नहर तथा दादूपुर नलवी नहर के निकट प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में पानी की ज्यादातर आपूर्ति ट्यूबवैल से क्लोरीनेशन के बाद होती है। यहां तीन मलजल शोधन संयंत्र गाँव

ममदी तथा गड़ीगुजरान, बढी माजरा तथा परवालॉ में विद्यमान है जबकि सात मलजल शोधन संयंत्र के लिए अतिरिक्त स्थल अम्बाला यमुनानगर रेलवे लाईन के नजदीक गांव फूसगढ़, सेक्टर 1, सेक्टर 3ए, सेक्टर 12, सेक्टर 23, सेक्टर 28 तथा सेक्टर 41 में भावी मांग को पूरा करने हेतु प्रस्तावित हैं। पुरानी अम्बाला-जगाधरी सड़क पर गांव खेड़ा में एक ठोस अपशिष्ट निपटान स्थल मौजूद है तथा गांव खूर्दी तथा गांव नभ की राजस्व सम्पदा में संवर्द्धन नहर की दक्षिण की ओर भविष्य में विस्तार के लिए दो स्थल प्रस्तावित किये गये हैं।

जबकि, यमुनानगर में बिजली के बुनियादी ढांचे के संवर्द्धन के लिए गांव भम्बोली में राष्ट्रीय राजमार्ग-344 पर 400 के. वी. सब स्टेशन पहले से ही मौजूद है, जो यमुनानगर-जगाधरी के नियन्त्रित क्षेत्र के बाहर पड़ता है तथा यमुनानगर जगाधरी के सम्पूर्ण डाऊनलाईन लोड इस सब स्टेशन द्वारा दीन बन्धु छोटू राम थर्मल पावर प्लांट, गांव खेड़ा, रादौर सड़क पर जोड़ियां में तथा गांव रत्नपुर (दीन बन्धु छोटू राम थर्मल पावर प्लांट) में पहले से विद्यमान तीन 220 के.वी. के विद्युत उप-केंद्रों से सिंक्रनाइजेशन में उपलब्ध कराया जा रहा है। इसके अलावा, 220 के.वी. का एक सब स्टेशन गांव चानेटी के नजदीक सेक्टर 33 में प्रस्तावित किया गया है। भविष्य में विस्तार के लिए विकास योजना में गांव सारवान की संपर्क सड़क पर कृषि अंचल में, मेहरमपुर से गागलान की संपर्क सड़क पर तथा गांव नाहरपुर के नजदीक तीन 220 के.वी. सब-स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं। पाँच 66 के.वी. सब-स्टेशन यमुनानगर-जगाधरी की पुरानी नगरपरिषद सीमा में पहले से विद्यमान है। एक 66 के.वी. सब स्टेशन सेक्टर 15 में विद्यमान है तथा एक 66 के.वी. सब स्टेशन यमुनानगर तथा जगाधरी में वितरण प्रणाली को मजबूत बनाने के लिए रत्नगढ़ गांव के पास विद्यमान है। जबकि भविष्य में विद्युत की आपूर्ति बढ़ाने तथा इसके संवर्द्धन के लिए इक्कीस 66 के. वी. सब स्टेशन सेक्टर 2, 3ए, 4, 6, 7, 9, 11, 16, 17, 19, 23, 26, 30ए, 31, 32, 36, 41, 47, 52 तथा अमादलपुर सड़क पर गांव सुंग के नजदीक में चिह्नित किया गया है।

#### 6. सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल:

सेक्टर 17 में लघु सचिवालय तथा न्यायिक परिसर और सेक्टर 16 में औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान पहले से कार्यरत है। तथापि, शहरी केन्द्र की क्षमताओं को देखते हुए इसे क्षेत्र में एक महत्वपूर्ण पर्यटन केंद्र के रूप में विकसित किए जाने का प्रस्ताव है। इस प्रयोजन के लिए सेक्टर 11 (भाग), 16 (भाग), 17 (भाग), 22 (भाग), 25 (भाग), 35, 36, 36ए तथा 55 (भाग) में 304.99 हेक्टेयर क्षेत्र को चिह्नित किया गया है। शिक्षा तथा स्वास्थ्य पर्यटन को बढ़ावा देने के लिए सेक्टर 36 में एजुकेशन सिटी तथा मैडी सिटी का विकास किया जा सकता है। आवासीय सेक्टर 25 में जेल भी समायोजित की गई है।

#### 7. खुले स्थल:

प्रारूप विकास योजना में यथा आरक्षित खुले स्थान के अधीन 1219.51 हेक्टेयर क्षेत्र है। सेक्टर 18 में टाउन पार्क के लिए 8.10 हेक्टेयर क्षेत्र विशेष रूप से निश्चित किया गया है। सेक्टर-6 (भाग) तथा सेक्टर 25 में क्रमशः 16 हेक्टेयर तथा 11.63 हेक्टेयर का क्षेत्र खेल का मैदान, स्टेडियम खेल का मैदान तथा पार्क के लिए भी प्रस्तावित किया गया है। इसके अतिरिक्त, खुले क्षेत्र हेतु दो सेक्टर अर्थात् सेक्टर 37 (भाग) तथा 38 प्रस्तावित है। यह क्षेत्र के सौंदर्यकरण को बढ़ायेगा।

सरकार द्वारा अधिसूचना के अनुसार, दादूपुर नलवी नहर को आंशिक रूप से अधिसूचना से बाहर किया गया है और बाद में नहर के क्षेत्र को खुले स्थल में जोड़ दिया गया है। इसके अलावा, पश्चिमी यमुना नहर की सुरक्षा के लिए इसके दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी प्रस्तावित की गई है। सेक्टर/मुख्य सड़कों के साथ प्रस्तावित हरित पट्टियां मुख्य रूप से भविष्य में सेक्टर/मुख्य सड़क के चौड़ीकरण के लिए होगी। तथापि, ऐसे समय तक जब तक चौड़ीकरण नहीं होता है, तब तक उक्त क्षेत्र का उपयोग नर्सरी/वृक्षारोपण, ईंधन स्टेशन, संचार लाईनों, उपयोगिता सेवाओं आदि के लिए किया जा सकता है।

#### 8. कृषि अंचल:-

नियन्त्रित क्षेत्र में शेष क्षेत्र को कृषि क्षेत्र के रूप में रखा गया है। तथापि, यह इस क्षेत्र के भीतर आवश्यक भवन विकास को नहीं रोकेगा, जैसे आबादी-देह के सीमावर्ती मौजूदा गांव का विस्तार, यदि परियोजना के रूप में अनुमोदित या सरकार द्वारा प्रायोजित अन्य गतिविधियों के अधीन क्षेत्रीय विनियमों के अधीन अनुज्ञेय गतिविधियों के रूप में शामिल हो। कृषि क्षेत्र के रूप में इस क्षेत्र के रख-रखाव और सुधार के लिए आवश्यक परिशिष्ट ख से अनुबन्ध 'ख' सहायक और संबद्ध सुविधाएं, जो कि पूरे शहर के लिए एक खुले ग्रामीण क्षेत्र के रूप में कार्य करने के लिए प्रस्तावित है।

#### 9. विशेष अंचल - इंटीग्रेटेड वे साइड एमेनिटिज:

विकास योजना में, हाईवे ट्रैफिक को सुविधाजनक बनाने के लिए, सड़क के साथ एकीकृत सुविधाओं के लिए भी प्रावधान विशेष अंचल के रूप में 16.16 हेक्टेयर क्षेत्र पर किया गया है। इस अंचल के अधीन आने वाले क्षेत्रों को राष्ट्रीय राजमार्ग, अनुसूचित सड़कों, राज्य राजमार्गों और बाहरी परिधीय सड़कों पर बुनियादी सेवाओं और सुविधाओं को प्रदान करने के लिए नियमित अन्तराल पर स्थापित करने की योजना है, ताकि ड्राइवर्स को मनोरंजन और आराम के लिए एक आरामदायक स्थान प्रदान करके दुर्घटनाओं की संभावना को कम करते हुए लंबी दूरी के यात्रियों के लिए सुरक्षित और सुविधाजनक यात्रा सुनिश्चित की जा सके। यह अंचल 20 किलोमीटर (लगभग) के अन्तराल पर 10 एकड़ के क्षेत्रफल के साथ चार अलग-अलग स्थानों पर राष्ट्रीय राजमार्ग 344 पर नजदीक गांव कैल तथा कलानोर और राष्ट्रीय राजमार्ग 907 पर गांव छछरोली के नजदीक तथा पूर्वी परिधीय सड़क के साथ-साथ गांव अमदालपुर के नजदीक बुनियादी सेवाएं और सुविधाएं प्रदान करने के लिए प्रस्तावित है।



**10. मिश्रित भूमि:**

दोनों शहरों की आवश्यकता के अनुसार, सेक्टर-20 को 120.27 हेक्टेयर क्षेत्र को मिश्रित भूमि उपयोग के रूप में प्रस्तावित किया गया है, जिसमें आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक गतिविधियों की अनुमति है।

**अंचल विनियम:**

भूमि उपयोग संबंधित प्रस्तावों को अंचल विनियम बनाकर वैध बनाया जा रहा है। जो इस प्रारूप विकास योजना के भाग रूप बनेंगे। ये विनियम भूमि के उपयोग परिवर्तन और विकास मानकों के लिए लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों को भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सेक्टर योजना में दिये गये ब्योरे अनुसार होगा इससे प्रत्येक सेक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियंत्रण करने हेतु विस्तृत सेक्टर योजनायें तैयार करना सुनिश्चित हो सकेगा।

**अनुबन्ध-ख****अंचल विनियम:-**

ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई.)104/2021, दिनांक 13 जुलाई, 2021 में दर्शाए अनुसार यमुनानगर-जगाधरी के इर्द-गिर्द नियन्त्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

**I. सामान्य:-**

1. यमुनानगर-जगाधरी के इर्द गिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए अंतिम विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र यमुनानगर-जगाधरी के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. विनियमों की अपेक्षाएं, अंतिम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

**II. परिभाषायें :-****इन विनियमों में,-**

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियां और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहां विनिर्माण इकाईयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई.)104/2021, दिनांक 13 जुलाई, 2021
- (ज) '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 तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (झ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर-
  - (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

**टिप्पण:-**

- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
- (2) 'फार्म शैड' 'भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियां', के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।

- (ज) 'फर्श क्षेत्र अनुपात' से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनों; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलिंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वैल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/मुख्य सड़कों के साथ-साथ भूमि की पट्टियां जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने अथवा आवश्यक सेवाएं उपलब्ध कराने हेतु होंगी।
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुबंधी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/ अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर, परिभाषित की जाये;
- (त) 'पुश्तवान या टांड' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घुणाजनक शोर, धुआं, गैस, भॉप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनार्ई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम और अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1.	दिनांक 28 मई, 1965 को पंजाब सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या-447-2 टीसीपी-65/6852, दिनांक 6 मार्च, 1965 द्वारा प्रकाशित अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	28 मई, 1965
2.	दिनांक प्रथम जुलाई, 1997 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या-सीसीपी/जे.सी.ए.-1/97/468, दिनांक 29 मई, 1997 द्वारा द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र।	प्रथम जुलाई, 1997
3.	दिनांक 9 फरवरी, 2007 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या- सीसीपी (एन.सी.आर.) वाई.एन.(ए.सी.ए.-III)/ए/2007/422, दिनांक 9 फरवरी, 2007 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र-III	9 फरवरी, 2007

4.	दिनांक 16 जुलाई, 2020 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या-सीसीपी(एन.सी.आर.)वाई.एन.(ए.सी.ए.-IV)/2020/901, दिनांक 16 जुलाई, 2020 द्वारा अधिसूचित अतिरिक्त नियंत्रित क्षेत्र-IV	16 जुलाई, 2020
----	--	----------------

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुंआ, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;
- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) 'नियमों' से अभिप्राय है, हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

**व्याख्या :**

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
- (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
- (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
- (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
- (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति हैक्टेयर व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ङ) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि, नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और इसके अधीन बनाए गए नियम, 1965 में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें हरियाणा अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा इसके अधीन बनाए गए नियमों 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 उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

**IV. सेक्टरों में विभाजन :-**

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) तथा (ix) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरा:-**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :-**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII. केवल सरकारी अभिकरणों/साधनों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :-**

सरकार केवल अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती है, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :-**

- (1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	वर्गीकरण	सड़क का नाम	आरक्षित भूमि
1	वी-1	शहरी क्षेत्र सहित उत्तरी परिधीय सड़क	दोनों तरफ 50 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 75 मीटर चौड़ी सड़क
2	वी-2	(i) अम्बाला-जगाधरी-यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344) (ii) जगाधरी छछरोली-पावंटा साहिब सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 907) (iii) पूर्वी परिधीय सड़क (iv) अतिरिक्त परिधीय सड़क (v) सेक्टर को विभाजित करने वाली सड़क	दोनों तरफ हरित पट्टी 30 मीटर चौड़ी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क
3	वी-2 (ए)	अम्बाला-जगाधरी-यमुनानगर-सहारनपुर सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग 344)	उत्तर की ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी तथा दक्षिण की ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क।

4	वी-2 (बी)	(i) पश्चिमी परिधीय सड़क (ii) सेक्टर की विभाजक सड़क (iii) पुरानी सहारनपुर सड़क	60 मीटर चौड़ी सड़क
5	वी-2 (सी)	सेक्टर विभाजक सड़क	दक्षिण की ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 60 मीटर चौड़ी सड़क
6	वी-3	सेक्टर विभाजक सड़क	45 मीटर चौड़ी सड़क
7	वी-4	(i) जगाधरी बिलासपुर सड़क (राज्य राजमार्ग 1) (ii) यमुनानगर-रादौर सड़क (राज्य राजमार्ग 6 ए) (iii) पुराना अम्बाला जगाधरी सड़क	दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 30 मीटर चौड़ी सड़क
8	वी-4 (ए)	वर्तमान आन्तरिक सड़के	विद्यमान चौड़ाई
9	वी-4 (बी)	संवर्धन नहर के साथ सड़क	30 मीटर चौड़ी सड़क
10	वी-4 (सी)	पुरानी अम्बाला जगाधरी सड़क	उत्तर की ओर 60 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित 30 मीटर चौड़ी सड़क

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधाई, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी। विकास योजना में दर्शाए गए प्रस्तावित मार्ग जहां-जहां भू-परिस्थितियों के कारण असंभाव्य होंगे, वहां सरकार कारणों का उल्लेख करते हुए इन्हें पुनः संरेखित/समाप्त करने में सक्षम होगी।
- (3) व्यापारयोग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

#### IX. अननुरूप उपयोग अर्थात् विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त :-

- विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे औद्योगिक अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
  - निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे; तथा
  - अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,-
  - निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

#### X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :-

- यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनःउपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।

- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

**XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :-**

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

**XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :-**

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक -

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

**XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार :-**

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा प्रारम्भ की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा निर्दिष्ट होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र/ऊँचाई और आकार :-**

विशिष्ट प्लॉट/स्थल पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

**XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :-**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण:-**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल में ढील :-**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:-

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु—

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- (ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आबंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या :-** इस विनियम में क्रय शब्द से अभिप्राय है, पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन तथा क्रय इत्यादि के करार जैसा कोई कमतर अधिकार नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन अधिसूचित निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं आना चाहिए।

#### XVIII. सघनता:-

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

#### XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था :-

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है, ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास योजना अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र में से हरित पट्टी/ प्रतिबन्धित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii)	ऊंचाई तथा मंजिल	11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

#### (iii) दूरी:

कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर होगी बशर्ते कि यदि फार्म हाउस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है, तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:-

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है या जैसा 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) तहखाना :-

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुज्ञात है।

## (vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल :-

पुश्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बंधनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बंधनों के अध्यक्षीन दी जायेगी।

## (vii) सेवायें, 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 छायावानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी।

(viii) भू-स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

(ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंठमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

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

## XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध :-

## I. अवस्थिति :-

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सेक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। यद्यपि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

## II. आकार :-

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक 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:-

पार्किंग, समय समय पर यथासंशोधित, हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।



## (II) अन्य क्रियाकलाप :-

- (क) आनुषंगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरेन्ट, इश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;
- (ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;
- (ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लाटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;
- (घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालिया इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

(III) सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है, जैसी समय-समय पर आवश्यक समझे।

## XXI. संचार टावरों की स्थापना:-

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा सशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

## XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा:-

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन III अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

## XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईटों के भट्टे:-

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईट भट्टे सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों के द्वारा शासित होंगे।

## XXIV. विकास योजना में ढील:-

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

परिशिष्ट क  
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सेक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थायें भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
	340		भारी उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग

	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
	440		टेलीग्राफ कार्यालय, टेलीफोन एक्सचेंज इत्यादि
<b>500</b>		<b>जन उपयोगितायें</b>	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनायें जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन इत्यादि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
<b>600</b>		<b>सरकारी और अर्धसरकारी</b>	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थायें
	650		रक्षा से सम्बन्धित भूमि
<b>700</b>		<b>खुले स्थान</b>	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग, कृषि वानकी/फलों की खेती तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
	750		ईंधन स्टेशन तथा बस क्यू शैल्टर
<b>800</b>		<b>कृषि भूमि</b>	
	850		वन भूमि
	890		डेयरी फार्मिंग
<b>900</b>		<b>विशेष अंचल</b>	इंटिग्रेटेड वे साईड एमिनिटी
<b>1100</b>		<b>मिश्रित भूमि उपयोग</b>	आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक तथा सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक

## परिशिष्ट-ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियां, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सेक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

## I. रिहायशी अंचल

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आराम-प्रमोद गृह
- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग

- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## II. वाणिज्यिक अंचल

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे निदेशक लोकहित में विनिश्चित करे।

## III औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भांडागार और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड
- (ix) सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अधधीन जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रैस्टरैन्ट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं :-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रैस्टरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	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 नीति अनुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक नीति अनुसार	सेक्टर विभाजक सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

(x) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण: \*वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xi) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरज  
 (xii) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्वीड पेट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xiii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiv) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग हास तथा क्लीनिक

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

टिप्पण:- \* वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि
- (xviii) धर्म कांटा
- (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करें।

#### IV परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टाप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।
- (xv) कुल शुद्ध नियोजित क्षेत्र का 15 प्रतिशत सफेद, हरित और नारंगी औद्योगिक इकाइयों एक एकड़ का न्यूनतम क्षेत्र की स्थापना के लिए अनुमत है, जो अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा, चण्डीगढ़ द्वारा जारी यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 452/2021/87/4/2021-2टी.सी.पी. दिनांक 19.03.2021 के अनुसार है।

#### V जन उपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सबस्टेशन जिसमें ग्रिड सब स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थायें
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थायें
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरैन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2	रेस्टोरैन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ फ्यूल फिलिंग स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलेक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाइनें सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकास/झील/जल पुर्नभरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अध्यक्षीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल हैं, जो नियमों तथा अनुमोदित स्थल पर, के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से तरल पेट्रोलियम पदार्थ भण्डारण गोदाम
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्तें ऐसा स्थल, रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द-गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी तथा अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों तथा राज्य राजमार्गों से भिन्न न्यूनतम 30 फुट चौड़े राजस्व रास्ते/सार्वजनिक सड़क होना चाहिए:-

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुंच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए परिवहन एवं संचार क्षेत्र और कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 6 करम चौड़ा राजस्व सड़क/सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। यदि साइट परिवहन और संचार क्षेत्र में स्थित है, तो यह किसी भी प्रस्तावित 18/24 मीटर चौड़ी आंतरिक परिसंचरण सड़क या सेक्टर सड़क के साथ 12 मीटर चौड़ी सर्विस रोड से भी पहुंच योग्य होनी चाहिए। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम चौड़ा राजस्व मार्ग/सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अधीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 कर्म परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत/स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा/उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम न हो, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बंधित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बंधित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंक्विट हाल, लघु रेस्टोरेंट, मोटल, होटल रिसॉर्ट तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रेस्टोरेंट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसॉर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से प्राप्त की गई है।

- (xxii) बैंक्विट हाल:—

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	<ol style="list-style-type: none"> <li>पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए।</li> <li>यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से अपेक्षित है।</li> <li>राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा</li> </ol>

	न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.5 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दुकानों इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पणः**— नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा।

- (xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र
- (xxiv) संचार टावर
- (xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।
- (xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:—

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	ऊंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र—सह—सर्विस गैरज बिक्री प्रदर्शन केन्द्र	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

**टिप्पणः** \*वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।

- (xxvii) धर्म कांटा
- (xxviii) शैक्षणिक संस्थान
- (xxix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## IX

### विशेष अंचल

वे साईड एमिनिटिज जिसमें शामिल है सेवाएं जैसे पार्किंग, तेल भराव, सर्विस तथा मुरम्मत, दूरभाष और दूर संचार, ढाबा/रेस्टोरेंट तथा मोटल, दवाईयां, पुलिस, नागरिक सुविधा, मनोरंजन, बैंकिंग (ए.टी.एम.) तथा राजमार्गीय यातायात को सुविधाजनक बनाने वाली अन्य आवश्यक सेवाएं।



- X मिश्रित भूमि:  
आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक एवं सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक अंचल।
- XI बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-  
उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण।

## परिशिष्ट-1

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां :-

- (क) कम्प्यूटर डिवाइसिज के अन्तर्गत :-  
डैस्कटाप  
पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
सरवर्स  
वर्क स्टेशन  
नोडस  
टरमिनलस  
नेटवर्क पी.सी.  
होम पी.सी.  
लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.
- (ख) नेटवर्क कंट्रोलर कौर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-  
नेटवर्क 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  
सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई./ एरे  
प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोड्यूल / अपग्रेड
- (ग) स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :-  
हार्ड डिसक 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.  
आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
अन्य डिजिटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) अन्य :-  
की बोर्ड  
मोनीटर  
माऊस  
मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :-  
डोट मैट्रिक्स  
लेजरजेट  
इन्कजेट  
डेस्कजेट  
एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
लाईन प्रिन्टर्स  
प्लॉटर्स  
पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत:-  
हब्स  
रूटर्स

- स्विचिस  
कोन्सनट्रेटर्स  
ट्रांसरिसिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :-**  
एप्लीकेशन्स साफ्टवेयर  
आपरेटिंग सिस्टम  
मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :-**  
स्विच मोड पावर सप्लाई  
अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-**  
(सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)  
फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टरमिनल ब्लाक  
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
माऊटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ञ) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-**  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आऊटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलेक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :-**  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.  
डायोड्स/थाईरिस्टर/एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
प्लगस/सोकेट्स/रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स  
कनेक्टर  
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
फ्यूजिस
- (ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-**  
टैलीफोन  
विडियो फोन  
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड  
टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन  
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.ए.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस  
मोडम्स  
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
एन्टेना तथा मास्ट  
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट

रिसेविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि

वी.एस.ए.टी.ज.

वीडियो कोनफोरेसिंग इक्वीपमेन्ट

वीडियो एवं डिजिटल सिंगनलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-

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

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सैन्टरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमेन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (vii) मानव संसाधन सेवायें
- (viii) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (ix) लीगल डाटा बेस
- (x) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xi) पे-रोल
- (xii) सुदूर रख-रखाव
- (xiii) राजस्व लेखाकरण
- (xiv) स्पोर्ट सैन्टरज तथा
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

अरुण कुमार,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**  
**URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT**  
**AND**  
**TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT**

**Notification**

The 28th September, 2021

No. CCP(NCR)Y NR/FDP-2041/2021/1548.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (7) of Section 346 of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and Sub-section (7) of Section 5 of the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and with reference to Haryana Government, Town and Country Planning Department and Urban local Bodies Department, notification No. CCP(NCR)/YNR/DDP-2041/2020/1542, dated the 18th November, 2020 the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan 2041AD of Yamuna Nagar-Jagadhri, along with the restrictions and conditions given in Annexure A and B made applicable to the controlled areas specified in Annexure-B.

### Drawings

1. Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP(A) 1172/65 (already published *vide* Punjab Government, notification No. 3827-2TCP-65/4550, dated the 31st January, 1966 in Punjab Government extra Ordinary Gazette, dated the 22nd March, 1966).
2. Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP(Y)97/98, dated the 27th July, 1998 (already published *vide* Haryana Government Gazette, notification No.CCP(NCR)/YCA-1/2005/36, dated the 14th January, 2005 on 25th January, 2005).
3. Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP(Y) 270/2010, dated the 17th September, 2010. (already published *vide* Haryana Govt Gazzette notification no. CCP (NCR) YNR/DDP-2041/2020 /1542 dated 18.11.2020 on 18.11.2020).
4. Existing Land Use Plan bearing Drawing No. DTP(Y) 85/2020, dated the 23rd July, 2020. (already published *vide* Haryana Govt Gazette notification no. CCP (NCR) YNR/DDP-2041/2020 /1542 dated 18.11.2020 on 18.11.2020).
5. Final Development Plan-2041 AD for Yamuna Nagar-Jagadhri bearing Drawing No. DTP(Y)104/2021, dated the 13th July, 2021.

### ANNEXURE-A

#### Explanatory Note on the Final Development Plan 2041 AD of Yamuna Nagar-Jagadhri for controlled area and additional controlled areas.

##### I. Historical Background:

Yamuna Nagar is the second-largest Urban Centre of Haryana after Faridabad. It has been considered as an urban agglomeration (U.A) in 1991 census that consists of three distinct Urban Settlements namely Jagadhri, Jagadhri Workshop, and Yamuna Nagar. The town is known for the cluster of plywood units, paper industries and also known for providing fine timber to larger industries. Jagadhri is an important historical town and its old name was Gangadhri. Although, this town had been destroyed by Nadir Shah, but during the Sikh period, it was conquered by Raj Singh of Buria and was re-settled again in 1873. It is a typical organically grown town having narrow lanes, dead-end streets and bye lanes. The Municipal Committee of the town was established in year 1882 AD. The town is famous for brass/bronze and steel utensils.

Jagadhri Workshop is a regional level railway workshop for repair of rail coaches and wagons. Yamuna Nagar, the third town of this urban agglomeration, became a town, when notified area committee was established in the year 1942 with its erstwhile name Abdullapur. The town was rechristened as Yamuna Nagar in the year 1947. After partition, its population has grown considerably. Presently, it has become one of the major industrial towns of the state. Yamuna Nagar District came into existence on 1st November, 1989 and its area is 1756 square kilometers. It has four tehsils namely; Jagadhri, Chhachhrauli, Bilaspur, Radaur and three Sub-Tehsil namely Sadhaura, Saraswati Nagar (Mustafabad) and Pratap Nagar (Khizrabad). Apart from this, the Adi Badri Narayana, Shri Kedarnath and Mantra Devi Temples are situated 40 Kilometers away from Yamuna Nagar in the Northern side and it is a picturesque abundant with natural beauty and tranquility. The three mounds of antiquities have recently been excavated by the Archaeological Survey of India as well as it is said that the origination of the river Saraswati is also subsisted there as per the Hindu mythology. Moreover, the sacred place "KapalMochan" is also subsisted in the precinct of Yamuna Nagar and Jagadhri town on its Northside, nearly 24 kilometre away from its confinement. It is said that in the fifteenth and seventeenth century, the first Sikh Guru Nanak Dev Ji and tenth Guru Govind Singh Ji had visited and halted at this place during their pilgrims of Haridwar. Both the Guru's had spread the message to edifying the people in surrounding and to keep away from social evils and thus, there are many religious edifices of Hindu and Sikh religion at KapalMochan with sacred Kunds (ponds) namely Rin Mochan, KapalMochan and Surya Kund. It is thus expounded that people of different states i.e. Punjab, Haryana, Himachal Pradesh, Uttarakhand and Uttar Pradesh have visited the sacred place and to dive in these Kunds (ponds) by offering their self to God to get rid of their sins.

Keeping in view the importance of this place, the local administration has been arranging the mela/fair in the month of November on the eve of Kartik Purnima for the visitors from the last few decades.

##### II. Location and Regional Setting:

The Urban Centre is situated between 30°-7' to 30°-12' North latitude and 77°-15' to 77°-18' East longitude at an average height of 278 metres above mean sea level and it is Located on Ambala- Saharanpur Road. The urban center serves as a Gateway to Himachal Pradesh in the North and Uttar Pradesh in the East. It is connected to its surrounding region by means of National Highway and State Highways, i.e. Panchkula-Saha-Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344), Jagadhri -Chhachhrauli -Paonta Sahib Road (NH-907), Yamuna Nagar-Ladwa-Pipli-Kurukshetra Road (SH-6A), Jagadhri-Bilaspur-Sadhaura-Naraingarh-Barwala Road (SH-1) are passing through the towns. On the other hand, two National Highways and two State Highways are passing through the twin towns. They connect this urban centre with National Capital which is about 205 kms away, and State Capital which is about 112

kilometre away and also links other important cities of surrounding region e.g. Ambala, Panchkula, Paonta Sahib, Kurukshetra, Saharanpur, etc. Besides, Ambala –Saharanpur Railway line passes by the southern side of Yamuna Nagar, which is an important link connecting the twin towns from all the important cities of the surrounding region. The network of roads has helped industrial growth of the town despite its locational disadvantage. Apart from this, the towns are very well linked with its hinterland as well as dense forest/vegetation. The soil types in the district are mainly silty loam (Khadar), loam (Bhangar and Nardak) and light loam (Seoti). The underground water in the district is generally fresh and suitable for domestic and irrigation purposes.

### III. Physiography:

Yamuna Nagar and Jagadhri are bounded on its east by Western Jamuna Canal and Yamuna River itself. The canal safeguards the towns from the fury of the inundation of river Yamuna. The general topography of the town is plain, gently sloping from northeast to southwest. The average subsurface water level is 12 meters having pH value ranging from 6.5 to 7 which is very good for prevailing crops and drinking purposes. The texture of the soil is sandy loam, considered as high-quality soil for crops. The average rainfall is 1105 mm. The town has almost flood-free history. The district has Shivalik hills and foothill rolling plain in the North and north east and flood-plain along the Yamuna river in the east and south-east. The important rivers/ streams of the district are Yamuna, Saraswati, Chautang, Rakshi, Somb, Boli etc.

### IV. Demographic Profile:

As per 2011 census, the town had a population of 4,78,574 persons. Due to fast urban development in the past decades, the twin towns and Jagadhri workshop have integrated and taken the shape of a large city. The total population of this urban center consisting of Yamuna Nagar and Jagadhri is 3,41,965 as per 2011 census. Thus actual population as per 2011 census of this urban agglomeration comes to 4,78,574 persons. The decadal growth of population is as follows:

Year	Population	Decadal Growth Rate (%)
1961	84,337	-
1971	1,15,020	36.38
1981	1,60,424	39.47
1991	2,58,500	61.13
2001	3,38,887	31.10
2011	4,78,574	41.22
2021*	6,81,875	42.48
2031*	9,84,997	44.45
2041*	14,86,000	50.86

Source: Census of India, \*Projected Population,

The above table shows a sudden increase in its population during the decade 1981-1991 when it increased from 1,60,424 in 1981 to 2,58,500 in 1991 registering a higher growth rate of 61.13 percent as compared to preceding decades. This can be attributed to large-scale migration of people from Punjab during militancy period. Thereafter, the growth rate has shown moderate increase of 41.22%. However, a higher induced growth rate has been envisioned in view of the decision of the Government to develop a model industrial township at Jagadhri and proposals made to develop the twin towns - Yamuna Nagar and Jagadhri as an important tourists' destination.

As per previous population trends of YamunaNagar-Jagadhri town and for envisaging a balanced development around the town, Geometrical Progression is the most applicable method for projecting the population for Final Development Plan 2041 AD. In that thread, by considering the provisions of 20% component of residential growth also added like high-density policy provisions of the Department vizAffordable Group Housing, New Integrated Licensing Policy, DeenDayal Jan Awaas Yojna, Haryana Building Code-2017, etc. According to that the net projected population will be around 14,86,000 people for the projected year 2041 AD.

### V. Economic Characteristics:

Yamuna Nagar-Jagadhri is a pre-eminent investment destination and has a potential to facilitate a balanced regional and sustainable development, capabilities for adoption of innovation and technology along with skill development and can generate employment opportunities in the District. The Metal Utensil Cluster, Jagadhri and Plywood Cluster, Yamuna Nagar are the two main traditional market leaders in the district which concentrates in small and medium scale units and these clusters have not been able to expand and achieve next level of growth due to non-availability of conforming land. Jagadhri being located in rich agrarian hinterland serves primarily as a mercantile town and retail services center for the surrounding region. The services provides the market for grains and

other agricultural products of the area, retail market for agricultural inputs, household consumer goods and service industry for repair of agriculture implements, etc. Manufacturing and industrial processing are major economic activities in Yamuna Nagar town. Jagadhri workshop areas also enhance its share of economic base to the urban center as a whole. Three out of nine large-scale industrial units need specially mentioned in the economy of this urban center i.e. Ballarpur Paper Mill, Haryana Distillery and Saraswati Sugar Mills. Apart from these, ancillary industries of the auto spares and heavy machinery for sugar mills and scores of smaller units in industrial area and estate are mainstay of these towns economic, which provide employment to skilled/unskilled workers of surrounding area. The industrial activity has gained substantial momentum during the last two decades. Metalware and Plywood product are the leading industries, which concentrate, in small and medium scale units whereas paper, sugar, alcohol, starch, specialized engineering products and auto springs, are the major products of large-scale industries flourishing in the town.

According to 2011 census, the total number of workers was 1,13,762 that accounted for 33.26 percent of the total population. The workers engaged in primary, secondary and tertiary sector of the economy were 104899, 8863 and 228203 respectively that comes out to be 30.7%, 2.59% and 66.73% percent respectively of the total workers. The available census data for the decade 2001-2011 reveals that total workers are i.e. 30 percent of the total population of this urban sprawl, which is an increase by about 60% from the previous decade.

#### VI. Land use proposals:

The main concept of the Final Development Plan is to weave the twin towns into a single entity and develop them as an important tourism node and industrial hub of the state. The projected population of the urban centre is about 14,86,000 by 2041 AD. As per census 2011, its population was about 4,78,574. Hence, development plan proposals are to be made to adjust the additional 10,07,426 population of about by 2041 AD. In order to accommodate the additional population, 12327.52 hectares of land is proposed to be urbanized. The area of villages and existing towns is 2460.57 hectares approximately, which is accommodating a population of about 4,78,574 persons. Therefore, the proposed plan envisages to accommodate about 14,86,000 persons by 2041 AD at a gross density of about 121PPH and net sector density is 300 person/ hectare. The proposed land uses are as given below:-

S. No.	Land use	Area within MC Limit (Hectare)	Area within Controlled Area (Hectare)	Total Area (Hectare)	% of Total Area*
1.	Residential	3204.73	82.11	3286.84	33.31
2.	Commercial	362.5	0	362.5	3.67
3.	Industrial	1623.82	1353.88	2977.7	30.18
4.	Transport & Communication	947.6	448.89	1396.49	14.15
5.	Public Utilities	146.99	35.51	182.50	1.85
6.	Public & Semi Public	194.19	110.8	304.99	3.09
7.	Open Spaces	838.86	380.65	1219.51	12.36
8.	Special Zone	0	16.16	16.16	0.16
9.	Mixed land use	120.27	0	120.27	1.22
	<b>Total Area</b>	<b>7438.96</b>	<b>2428</b>	<b>9866.96</b>	<b>100</b>

\*Note: The total urbanisable area is 12327.53 hectares, wherein, the area of existing town of YamunaNagar, Jagadhri, Jagadhri workshop and existing villages (2460.57 Hectares) has not been included in the above area statement.

#### Description of various land uses:

##### 1. Residential:

The Final Development Plan-2041AD of Yamuna Nagar and Jagadhri has been planned for the projected population of 14,86,000 persons. Presently, the existing towns of Jagadhri, Yamuna Nagar and Jagadhri Workshop are accommodating a population of about 4,78,574 persons. In order to accommodate remaining 10,07,426 persons, an area of 3286.86 hectares of land has been proposed to be developed for residential sectors with residential density of 300 persons per hectare. The rest of projected population would be accommodated in residential sectors i.e.1(part), 2(part), 4, 5, 10, 12(part), 12A, 13(part), 14, 15, 16(part), 16A, 17(part), 17A, 18(Part), 18A(Part), 21, 22(Part), 23(part), 24, 25(part), 26, 27, 28(part), 29, 33, 34, 35(part), 39, 40(part) and 41(part) have been designated for residential purpose.

Apart from the proposal to increase the density, the following provisions have also been made in Development Plan:

- (a) The additional area for infrastructure shall be provided in the already planned/developed residential sectors to meet out the requirement of the additional population.
- (b) The minimum width of the roads in the residential colony/sector shall not be less than 12 meters or as per the applicable policies.
- (c) The minimum area for park/open spaces in residential colony/sectors shall be planned in such a manner that it shall meet the minimum norms of 2.5 square meters per person.

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Affordable Group Housing policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY), 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector.

## **2. Commercial:**

Within the existing town, the retail commercial activity is mostly located along the main roads of the town in the form of bazaar. However, in order to cater the commercial needs of Jagadhri, Yamuna Nagar and Jagadhri workshop an area of 362.50 hectares of land has been allocated for commercial use comprising of sectors 3(Part), 9, 18(Part), 19, 24A and 42. Besides, a 150 meter wide commercial belt is proposed along sector dividing road of sector's 12(part) and 13(part) to exploit the potential of this major road which will make even and reasonable distribution of commercial spaces. The residential sector would have adequate provisions in the form of neighbourhood shopping center for day to day shopping of residents. An area of about 82.98 hectares is reserved as "City Centre" in sector 19.

The existing grain market is situated in the middle of the twin towns in residential sector-18 which is located on the main Jagadhri-Yamuna Nagar road opposite to the mini-secretariat and judicial complex situated in sector-17. Hence, the provision for shifting the grain market in Sector-9 has been proposed which is at the peripheral boundary of the urbanisable plan. The land under the existing Grain Market can be utilised for some other compatible use thereafter. There is a huge demand for the Timber Market and it has been accommodated by proposing sector-42 on NH-907 having an area of 70.86 hectares.

## **3. Industrial:**

Being the generic industrial town and in order to strengthen the industrial growth and the upcoming demand for developed industrial plots/ land in Yamunanagar is increasing day by day. In order to cater the future Industrial needs of the town an area of 2977.7 hectares of land has been allocated for Industrial use comprising sectors 3(part), 3-A(part), 6 (part), 7, 30, 30A, 31, 32, 40(part), 41(part), 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, and 59. These sectors have been proposed along in between V 2(d) sector road and Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344) and on the north-east and southern side on Jagadhri-Chhachhrauli Road (NH-907).

HSIIDC has established only one Industrial estate at Manakpur in the Controlled Area on Jagadhri-Chhachhrauli-Paonta Sahib road (NH-907) road over an area of about 54 hectare. The new industrial area has been incorporated in the plan near existing Haryana State Industrial and Infrastructure Development Corporation Limited Industrial estate in Manakpur along the National Highway-907 (Jagadhri-Paonta Sahib Road) and the area between the southern sector road V2(d) and the existing outer peripheral road i.e. National Highway-344 and also along the State Highway-6A.

## **4. Transport and Communication:**

In this development plan, an area of 1396.49 hectares has been proposed for Transport and Communication use. Transport Nagar and Transport Depots are proposed to be developed in sector 8(part), 10(part), 11(part), 18-A (part), Sector 35(part) on old Saharanpur Road and sector- 43 on Jagadhri-Chachhrauli Road (NH-907) near village Mukaribpur and sector 55 in between V 2(c) sector road and V2(a)-Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344) near village Panjupur have also been designated for Transport and Communication zone for Yamuna Nagar and Jagadhri towns. In addition, as per the policy dated 25.01.2019, the provision of maximum limit of 20% of the total of Transport and Communication zone/sectors for the purpose of establishing the warehouses has been kept in this zone.

The proposed transport network hierarchy includes National Highway, Scheduled Roads (V-2, V-2(a) and V-4; peripheral roads (V-1, V-2 and V-2(b)); sector roads with green belts (V-2, V-2(b), V-2(c) and V-3, V-4 and V-4(c)) and other sector roads (V-2(b), V-3 and V-4(a) and V-4(c)) and roads with existing width is V-2(b), V-3 and V-4(b).

### **4.1 Transportation Network:**

The present urban road system of this urban agglomeration is erratic causing bottlenecks and is prone to accidents. In order to ensure safe and speedy movement of inter-city and intra-city traffic, the plan envisages the following provisions:

- (a) **National Highways**– To avoid congestion in the city and to augment the traffic, a new highway has been made by NHAI i.e. NH-344 (earlier NH-73) having width of 60 meter wide road along with 30 metre wide green belt on both sides and has been classified as V-2. This new highway is now NH-344 which connects Saharanpur-Yamunanagar-Jagadhri-Ambala Road near the junction of village Kail and Bhambholi. The provision of two cloverleavers are proposed on NH-344 at the entry and exit point of the town. One of them near the junction of village Kail and Bhambholi along Ambala-Jagadhri road and another nearby village Kalanaur on Yamunanagar-Saharanpur road (NH-344). The new classification of road V2(a) have been proposed along NH-344 in the urbanizable zone along the new proposed industrial sectors i.e. sector 50 to 56, sector 58 and 59, which has a width of 60-meter wide green belt on the northern side and 30 meter wide green belt on the southern side. NH-907 (Jagadhri – Chhachhrauli – Paonta Sahib Road) has been classified as V-2 having width of 60 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides and is passing through the urbanizable zone of the Development plan and further connects – Paonta Sahib.
- (b) **State Highways**– There are two State Highways passing through the Development Plan i.e. SH-1 & SH-6A, both have been classified as V-4 having width of 30 meter wide road alongwith 30 meter wide green belt on both sides. SH-1 is connecting Jagadhri to Bilaspur and SH-6A is connecting Yamuna Nagar to Radaur.
- (c) **Peripheral Roads**–In order to segregate the classification of roads around the urbanizable area, peripheral road have been proposed in the Development Plan. The western peripheral road which has been classified as V-2(b) having width of 60 meter wide road starting from sector-9 (village Jampur) till sector-12 (village Ratauli). Further, the same road has been classified as V-1 i.e Northern Peripheral road which is 75 meter wide with 50 meter green belt on both sides starting from sector-13 (village Ratauli) till sector-33 (village Nabh) and falls in urbanizable zone. Beyond that, this road is further classified as Eastern peripheral road (V-2) having width of 60 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides and is falling in Agricultural zone, which is connecting NH-344 near village Kalanaur. An additional link has also been proposed as Additional peripheral road (V-2) having width of 60 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides which is connecting NH-344 near village Kail and Northern peripheral road at sector-25 (village Jaraudi) and is falling in Agricultural zone. The traffic originating from various part of the city and having a destination outside it and the traffic to by-pass of the city would ply on the proposed peripheral road.
- (d) **Existing Roads** -Existing roads presently connecting the city with Ambala, Panchkula, Naraingarh, Paonta Sahib, Kurukshetra and Saharanpur have been retained with their existing widths. The existing road have been classified as V-4. The existing road - Old Ambala –Jagadhri road (erstwhile NH-73) have been augmented with 30 meter wide green belt on both sides on the stretch passing through Agricultural zone starting from NH-344 till Northern peripheral road near Khera Power House. Further, it has been extended as V-4 (c) having width of 30 meter wide road alongwith 60 meter wide green belt on northern side in between sector 20 and 22.
- (e) **Sector Roads** -Entire urbanisable area is proposed to be divided into various land use zones designated as sectors. Each sector is proposed to be bounded by a minimum 45 metres wide sector dividing road which has been classified as V-3. However, few roads in urbanisable area have been categorised as V-2, V-2 (b) and V-2 (c) due to the proposed green belts along these roads. The Old Saharanpur road passing in the urbanizable zone from sector-15, 39 and 38 has been classified as V-2 and further, it has been classified as V-2(b) connecting Eastern peripheral road near village Kait. The road starting from sector 59 has been extended as V-2 (c) having width of 60 meter wide road alongwith 30 meter wide green belt on southern side till sector 51. The existing road, leading from Jagadhri-Bilaspur road to village Sarawan, has also been proposed as sector road (V-3).

The roads along the augmentation canal on both sides passing between sector-4 & 5 has been classified as V-4(b) having width of 30 meter.

The width/ reservation of various roads proposed in the development plan are as under:-

Serial number	Classification	Name of Road	Land Reservation
1	V-1	Northern Peripheral road along urbanisable zone.	75 meter wide road along with 50 meter wide green belt on both sides



2	V-2	i. Ambala-Jagadhri- Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344) ii. Jaghadri - Chhachhrauli - Paonta Sahib Road (NH-907) iii. Eastern Peripheral Road iv. Additional Peripheral Road v. Sector Dividing Road	60 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides
3	V-2(a)	Ambala-Jagadhri- Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344)	60 meter wide road along with 60 m wide green belt on northern sides and 30 m wide green belt on southern side.
4	V-2(b)	i. Western Peripheral Road ii. Sector Dividing Road iii. Old Saharanpur Road	60 meter wide road
5	V-2(c)	Sector Dividing Road	60 meter wide road along with 30 m wide green belt on southern side
6	V-3	Sector Dividing Road	45 meter wide road
7	V-4	i. Jagadhri-Bilaspur road (SH-1) ii. Yamuna Nagar-Radaur Road (SH- 6A) iii. Old Ambala-Jagadhri Road	30 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides
8	V-4(a)	Existing internal roads	Existing width
9	V-4(b)	Road along Augmentation Canal	30meter wide road
10	V-4(c)	Old Ambala-Jagadhri Road	30 meter wide road along with 60 meter wide green belt on northern side

The new classification of roads {V2(a) & V2 (c)} have been introduced/proposed by the addition of new industrial Sectors. The land reserved for V2(a) category of road is 60 metre wide along with 60 metre wide green belt on northern side and 30 metre wide green belt on southern side. This category of road is mainly along NH-344 (from Sector 50 to 56, 58 & 59). The land reserved for V2(c) category of the road is 60 metre wide along with 30 metre wide green belt on southern side (from Sector 3A to 8), V-3 (45 metre wide) sector dividing road has been proposed in the right of way (ROW) of Dadupur-Nalvi Canal superimposing the already existing 20 metre wide road by Public Works (B&R) Department towards the Northern side of the present alignment including the existing PWD (B&R) road.

The width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies. Wherever, roads shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign/delete the same after recording the reasons thereof.

#### 4.2 Eastern Dedicated Freight Corridor:

The Dedicated Freight Corridor Corporation of India Ltd has already commissioned the work of Eastern Dedicated Freight Corridor from Ludhiana, Punjab to Dankuni, West Bengal which is passing through District Yamuna Nagar and the alignment of same has been incorporated in the Development Plan along the existing railway line.

#### 5. Public Utility Zone:

In order to cater to the needs of projected population of 14,86,000 an area of 182.50 hectares has been earmarked for the public utilities in order to meet the requirements of water supply installations, drainage installations, sanitation, disposable works and grid sub-stations, etc. 75 hectares of land is reserved for canal based water installation in residential sectors 1(part), 2(part), 3-A(part), 6(part), 8(part), 11(part), 12(part), 23 (part), 28(part), 37(part), 40(part) and 41(part). These sites have been provided adjacent to Western Yamuna Canal and Dadupur-Nalvi Canal. Presently, the water is mostly supplied through the tube-wells after chlorination. There are three nos. STP's existing at village Mamidi and Garhi Gujran, Badhi Majra and Parwalo, whereas seven additional sites for STP has been proposed along Ambala-Yamuna Nagar Railway line near village Phoosgarh, sector-1, sector-3A, sector-12, sector-23, sector-28 & sector-41 to cater the future demand. There is one solid waste existing site at village Khera road an Old Ambala-Jagadhri road and two sites have been proposed for future expansion at southern side of augmentation canal near village Khurdi and in the revenue estate of village Nabh.

While, regarding the augmentation of power infrastructure in Yamuna Nagar, 400KV sub-station already exists at village Bhamboli on NH-344, which is falling outside the Controlled Areas of Yamuna Nagar-Jagadhri and the entire downline load for Yamuna Nagar-Jagadhri is being fed by this sub-Station in synchronising with Deen Bandhu Chottu Ram Thermal Power Plant. 3 no. 220 KV sub-stations already exist at village Khera, Jorian on Radaur road and Rattanpura (Deen Bandhu Chottu Ram Thermal Power Plant). Apart from this, 1 nos. 220 KV sub-station has been proposed in Sec-33 near village Chaneti. 3 nos. 220 KV sub-station have been proposed in the agriculture zone of the Development Plan on road leading to village Sarawan; on village link road from Mehrampur to Goglonand near village Naharpur for future expansion. 5 no. 66 KV sub-stations already exist in the original Municipal limit of Yamuna Nagar –Jagadhri; 1 no. 66 KV sub-station exists in Sec-15 and 1 no. 66 KV sub-station is existing near village Rattangarh to strengthen the distribution system in Yamunnagar and Jagadhri. While for the future augmentation and strengthening of power demand 21 nos. 66 KV sub-station has been earmarked in sectors 2, 3A, 4, 6, 7, 9, 11, 16, 17, 19, 23, 26,30A, 31, 32, 36, 41, 47, 52 and near village Sugh on Amadalpur road.

#### **6. Public and Semi Public Use Zone:**

Mini Secretariat and Judicial Complex are already functioning in sector-17 and I.T.I. in sector-16. However, the urban centre has been envisioned to be developed as an important tourism node in the region in order to boost its prospects. As such an area of 304.99 hectares of land has been earmarked in sector 11 (part), 16 (part), 17 (part), 22(part), 25(part), 35, 36, 36A and 55 (part) for this purpose. An education city and medi-city may be developed in sector 36 to boost education and health tourism. Jail has also been accommodated in residential sector 25.

#### **7. Open Spaces:**

The area under open space as reserved in the Final Development Plan is 1219.51 hectares. Area measuring 8.10 hectares of land is specifically earmarked for Town Park in sector-18. The area for sports grounds, stadium playgrounds and parks have also been proposed in sector-6(part) and sector-25 having area 16 hectare and 11.63 hectare, respectively. Besides this, there are two sectors of open space i.e. sector-37(part) and 38. It will add to the aesthetic beauty of the area.

As per the notification by Government, the Dadupur-Nalvi Canal has been partly de-notified and subsequently, the area of the canal has been added in the open space. Also, 30 M wide green belt has been proposed along the Western Jamuna Canal on both sides to protect the Canal. The green belt shown along the sector / arterial roads shall be primarily meant for the widening of the sector / arterial road in the future. However, till such time the widening does not take place, the said area may be utilized for nursery/plantations, fuel-station, communication lines, utility services, etc.

#### **8. Agriculture Zone:**

The remaining area in the controlled area is kept as agriculture zone. However, it would not eliminate to essential building development within this area, such as, the extension of the existing village contiguous to Abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Government other activities included as permissible activities in the Zoning regulations under Appendix B to AnnexureB ancillary and allied facilities necessary for the maintenance and improvement of this area as agricultural land which is proposed to serve as an open countryside for the town as a whole.

#### **9. Special Zone - Integrated Wayside Amenities:**

In the Development Plan, the provision for Integrated Wayside Amenities have also been made as Special Zone over an area measuring 16.16 hectare in order to facilitate the highway traffic. The areas under this zone are planned to be located at frequent intervals across National Highways, Scheduled Roads, State Highways and outer peripheral roads providing basic services and amenities, to ensure safe and convenient journey for long-distance travellers in order to reduce the incidence of accidents and improve road safety, by providing drivers a comfortable place to rest, entertainment and leisure. This zone has been proposed at the interval of 20 km (approximately) with an area of 10 acre each at four different locations along NH-344 near village Kail &Kalanaur and NH-907 near village Chhachhrauli and along the Eastern Peripheral Road near village Amadalpur to provide basic services and amenities.

#### **10. Mixed Land Use:**

As per the need of the twin towns, Sector 20 has been proposed as mixed land use over an area measuring 120.27 hectare, wherein the Residential, Commercial, Industrial and Public and Semi Public activities are permissible.

#### **Zoning Regulations**

The legal sanctity to the proposal regarding land use is given effect to by a set of zoning regulations, which from part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They are also elaborately detailed out for 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 details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plan for each sector to guide the development and enforce proper control.

**ANNEXURE-B**

Governing use and development of land in the Controlled Areas of Yamuna Nagar-Jagadhri as shown in Final Development Plan Drawing No. DTP(Y) 104/2021, dated the 13th July, 2021.

**I. General:-**

1. These zoning regulations forming part of the Final Development Plan for the controlled areas of Yamuna Nagar-Jagadhri shall be called zoning regulations of the Final Development Plan for the controlled areas Yamuna Nagar-Jagadhri.
2. The requirement of these regulations shall extend to the whole of area covered by the development plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Corporation Act, 1994 (16 of 1994) and the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restrictions of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963), and the rules framed thereunder.

**II. Definitions:-****In these regulations:-**

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means, the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (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) **'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;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. DTP(Y) 104/2021, dated the 13<sup>th</sup> July, 2021.
- (h) **'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 motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (i) **'Farm House'** 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 houses outside adadi- deh in agricultural zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area}}{\text{Plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor;

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio- fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall means, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;

- (n) **'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);
- (o) **'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;
- (p) **'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;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'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, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'** means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number	Name of the Controlled Area and Notification No.	Material date
1.	Controlled Area notified <i>vide</i> Punjab Government Gazette notification No. 447-2TCP-65/6852, dated the 6th March, 1965 published on the 28th May, 1965	28th May, 1965
2.	Additional Controlled Area notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification no. CCP/JCA-I/97/468, dated the 29th May 1997 published on the 1st July, 1997	1st July, 1997
3.	Additional Controlled Area-III notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP/(NCR)YN (ACA-III)/A/2007/422, dated the 9th Feb, 2007 published on the 9th Feb, 2007	9th February, 2007
4.	Additional Controlled Area- IV notified <i>vide</i> Haryana Government Gazette notification No. CCP/(NCR)/YN (ACA-IV)/2020/901, dated the 16th July, 2020 published on the 16th July, 2020	16th July, 2020

- (u) **'Medium Industry'** shall means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'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 Final Development Plan.
- (x) **'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.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** means the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**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 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) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
  - (3) 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% of the gross area of the land under the colony/sector;
  - (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
  - (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** 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;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Haryana Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Haryana Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

### III. Major land uses / Zones:-

- (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 (Institutions)
  - (vii) Open Space Zone
  - (viii) Agriculture Zone
  - (ix) Special Zone.
  - (x) Mixed Landuse.
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix A.

### IV. Division into sectors:-

Major land uses mentioned at serial number (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 and each sector shall be designated by the specific number as indicated on the drawing.

### V. Detailed land uses within major uses:-

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

### VI. Sectors not ripe for development:-

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

**VII. Sectors to be developed exclusively through Government enterprises:-**

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

**VIII. Land reservation for major roads:-**

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

Serial Number	Classification	Name of Road	Land Reservation
1	V-1	Northern Peripheral road along urbanisable zone.	75 meter wide road along with 50 meter wide green belt on both sides
2	V-2	i. Ambala-Jagadhri- Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344) ii. Jaghadri - Chhachhrauli - Paonta Sahib Road (NH-907) iii. Eastern Peripheral Road iv. Additional Peripheral Road v. Sector Dividing Road	60 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides
3	V-2(a)	Ambala-Jagadhri- Yamuna Nagar-Saharanpur Road (NH-344)	60 meter wide road along with 60 m wide green belt on northern sides and 30 m wide green belt on southern side.
4	V-2(b)	i. Western Peripheral Road ii. Sector Dividing Road iii. Old Saharanpur Road	60 meter wide road
5	V-2(c)	Sector Dividing Road	60 meter wide road along with 30 m wide green belt on southern side
6	V-3	Sector Dividing Road	45 meter wide road
7	V-4	i. Jagadhri-Bilaspur road (SH-1) ii. Yamuna Nagar-Radaur Road (SH- 6A) iii. Old Ambala-Jagadhri Road	30 meter wide road along with 30 meter wide green belt on both sides
8	V-4(a)	Existing internal roads	Existing width
9	V-4(b)	Road along Augmentation Canal	30meter wide road
10	V-4(c)	Old Ambala-Jagadhri Road	30 meter wide road along with 60 meter wide green belt on northern side

(2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plan or as per approved layout plan of colonies. Wherever, road shown in the Development Plan are found to be non-feasible, as per ground condition, Government shall be competent to realign / delete the same after recording the reasons thereof.

(3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

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

(1) With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the Development Plan, such industrial 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:

- 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;
- During the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director; and
- 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 reproduction value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use
- (3) After 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. 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 up to 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:-

Serial Number	Land Use	Size		
		50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
i.	Residential plot	50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 square yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by the Haryana Shehri Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV. Site coverage, height and bulk of building under various types of buildings:-**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front and rear of buildings:-**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control:-**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**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 colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules,
- (b) for use of land as an individual site (as distinct from 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 property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

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

**XVIII. Density:-**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, DeenDayal Jan AwaasYojna Policy and Affordable Group Housing policy, 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of Farm House outside Abadi-Deh in Agricultural 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 objective 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:-

Serial Number	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 percent 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
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 Meters., three storeyed	4 Meters, single storey.

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

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

**(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 and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(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**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
- (b) Open Sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of the Rules.
- (d) The distance between the septic tank 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 Change of Land Use 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 for any scheme sponsored by the State Government/State agency for the proper utilisation of the agricultural zone.

**XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities:-**

**(i) Location :**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector 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 :**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**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 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.
- (c) 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 instructions of Department memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time;

**XXII. Safety against Seismic Hazards:-**

All the developments/building activities in the Development Plan area shall be carried out keeping in view the intensity of the seismic activity in development plan area, as per Seismic zone map of Indian Standard IS 1893:2002, in order to take care of the same the whole urban development shall be checked for safety against said intensity probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII. Brick Kilns in controlled areas:-**

Siting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.

**XXIV. 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
<b>100</b>		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
<b>200</b>		<b>Commercial</b>	
	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
<b>300</b>		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry

	330		Extensive industry
	340		Heavy Industry
<b>400</b>		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	440		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
<b>500</b>		<b>Public Utilities</b>	
	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 Management sites.
<b>600</b>		<b>Public and semi public</b>	
	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
	650		Land belonging to Defence.
<b>700</b>		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc.
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
<b>800</b>		<b>Agricultural land</b>	
	850		Forest land.
	890		Dairy farming
<b>900</b>		<b>Special Zone</b>	Integrated Wayside Amenities
<b>1100</b>		<b>Mixed Land Use</b>	Residential, commercial, industrial and public & semi public

#### Appendix-B

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony Plan.

#### I Residential zone :-

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings.
- (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, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs ancillary to residential use.
- (xiv) Starred hotels.
- (xv) Clubs/community Centres.
- (xvi) Communication Towers.
- (xvii) Guest/Boarding Houses.
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

## 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) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers.
- (xvi) Any other use which the Director in public interest may decide.

## 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 auto/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: -

Serial Number	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 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	40 %	0.40	Minimum 18 metres
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	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

(x) Service Garage and Sale/display Centre-cum-Service Garage:-

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
- Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xi) Fuel stations and service garages.

(xii) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.

(xiii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units

(xiv) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:-

Serial Number	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 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 Square meters	500 Square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued vide ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo no. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xviii) Weighing Bridge
- (xix) 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) Telephone exchange.
- (v) Broadcasting stations.
- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Fuel stations and service garages.
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/ rickshaw stands.
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, In land container Depot, Container Freight Station.
- (xi) Weighing Bridge.
- (xii) Communication Towers.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.
- (xv) 15% of the total Net Planned Area is allowed for setting up of industrial units of white, green and orange with minimum area of one acre, as per policy issued vide PSTCP, Haryana, Chandigarh memo No. Misc.452/2021/7/4/2021-2TCP dated 19.03.2021 as amended upto date.

#### V Public utilities :-

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewage treatment plants and disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste management Sites.

#### VI Public and semi public uses zone :-

- (i) Government offices ,Government Administration centres, secretariats and police station.
- (ii) Educational, cultural and religious institutions.
- (iii) Medical health institutions.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly oncommercial nature.
- (v) Land belonging to defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 Square meters	1000 Square meters	2	50 Square meters	50 %	50 %
2	Restaurants	1000 Square meters	2000 Square meters	2	10 %	30 %	150 %

- (vii) Communication Towers.
- (viii) Fuel Station.
- (ix) Any other use which Government in public interest may decide.

#### VII Open spaces :-

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel 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) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in Public interest decide.

#### VIII Agriculture zone :-

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh.
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XIX.
- (iv) Afforestation development of any of 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.
- (xv) Cremation and burial grounds.
- (xvi) Fuel stations and service garages.
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director.
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any, and minimum 30 feet wide revenue rasta/public road other than scheduled roads, National Highway and State Highway:

A. Siting norms		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbansiable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area

<b>B. Approach norms</b>	
Medium & Low Potential zone	Minimum 6 Karam wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in transport and communication zone & agriculture zone for industrial use. If, site is located in transport and communication zone it should also be approachable from any proposed 18/24 mts wide internal circulation road or 12mtr. wide service road along the Sector road. However, in case industrial change of land Use permission stands granted on 5 Karam wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be considered subject to the condition that the project proponent donates 1 Karam wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 Karam in front of the applied site.

- (xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.
- (xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 Square meters	1 acre	50 Square meters	40%	40%
2	Restaurant	2000 Square meters	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	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.

(xxii) **Banquet Hall:-**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters. 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 norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI.
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	0.5%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.



Ratio	
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/Banquet Hall within the Municipal Limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centers and Telecommunication Centers

(xxiv) Communication Towers.

(xxv) 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.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

- The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;
- Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge.

(xxviii) Educational institutions.

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decides.

**(IX) Special Zone**

Wayside amenities including services like parking, fuelling, servicing and repairs, telephone and telecommunication, dhaba/restaurants and motels, medical, police, public conveniences, entertainment, banking (ATMs), and other needed services to facilitate highway traffic.

**(X) Mixed land use**

Residential, Commercial, Industrial and Public & Semi Public uses.

**XI Uses Strictly Prohibited:-**

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:-

Remote production/manufacturing units

The Corporate offices of companies or their local branches

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.

ARUN KUMAR GUPTA,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

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

www.skiconsultant.com  
+91-98182-53413

