



Haryana Government Gazette

EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 167-2017/Ext.] CHANDIGARH, MONDAY, SEPTEMBER 18, 2017 (BHADRA 26, 1939 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

अधिसूचना

दिनांक 18 सितम्बर, 2017

संख्या सी०सी०पी०(एन.सी.आर)/एफ.डी.पी./आद-बद्री/2017/2127.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों प्रयोग करते हुए तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग का अधिसूचना संख्या सी०सी०पी०(एन.सी.आर)/डी.डी.पी.(आद बद्री)/2015/2461, दिनांक 24 अगस्त, 2015 के प्रतिनिर्देश से, हरियाण के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध 'ख' में विनिर्दिष्ट नियंत्रित क्षेत्रों को लागू होने वाले प्रस्तावित अनुबन्ध 'क' तथा 'ख' में दिये गये अनुसार निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित परिदृश्य वर्ष 2031 ई.वी. के लिए आद बद्री के चारों ओर के नियंत्रित क्षेत्र की अंतिम विकास योजना प्रकाशित करते हैं।

ड्राईंग

1. विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई) 150/2003 दिनांक, 15 मई, 2003.
2. आद-बद्री-2031 ई.वी. की अन्तिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डी.टी.पी.(वाई)/342/2016, दिनांक 18 जनवरी, 2016.

अनुबन्ध—क

तीर्थ आद बद्री, जिला यमुनानगर के इर्द गिर्द घोषित नियन्त्रित क्षेत्र की अंतिम विकास योजना—2031 ए.डी. पर व्याख्यात्मक टिप्पणी

1. परिचय

आद बद्री एक प्राचीन हिन्दु तीर्थ स्थल है। भगवान विष्णु (बद्री नारायण) तथा देवी लक्ष्मी का एक प्राचीन मन्दिर समुद्र तल से लगभग 455 मीटर की ऊँचाई पहाड़ की चोटी पर स्थित है। वैदिक समय की पवित्र नदी सरस्वती (अब लुप्त) का उद्गम स्थल भी मन्दिर के निकट ही स्थित है। भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण को आद बद्री तथा इसके आस पास के क्षेत्र में प्राचीन सभ्यता के अवशेष प्राप्त हुए हैं। मंदिर के निकट भगवान शिव, भगवान गणेश तथा देवी पार्वती की नोवी तथा दसवीं शताब्दी तथा 11 वीं तथा 12 वीं शताब्दी की महात्मा बुद्ध की मूर्तियां भी पूजास्थल के पास प्राप्त हुई हैं। पर्यटन सम्भावनाओं और धार्मिक भावनाओं के कारण यह स्थान महत्वपूर्ण बनता जा रहा है। कपाल मोचन के मेले के दौरान लाखों श्रद्धालु यहां आते हैं।

2. स्थिति, प्रादेशिक संस्थापन और जलवायु

तीर्थ आद बद्री यमुनानगर से लगभग 42 किलो मीटर तथा बिलासपुर से इसके उत्तर की ओर लगभग 18 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। एक गाँव जोड़क मार्ग (रणजीत पुर-काठगढ़ मार्ग) इस स्थान को बिलासपुर-धनौरा मार्ग से जोड़ता है। मन्दिर शिवालिक श्रृंखला की कम ऊँचाई वाली पहाड़ी पर हिमाचल प्रदेश की सीमा के नजदीक समुद्र तल से लगभग 455 मीटर की ऊँचाई पर स्थित है। वार्षिक औसत वर्षा लगभग 1250 मिली मीटर है। भू-गत जल लगभग 50 फुट गहरा है, इसका पी.एच. मूल्यांकन 7.5 से 8 तक है, जोकि फसलों तथा पीने के उद्देश्य हेतु अच्छा है। मिट्टी रेतीली दोमट (चिकनी मिट्टी के कणों सहित) है, जोकि कृषि के लिए उपयुक्त समझी जाती है।

3. नियन्त्रित क्षेत्र घोषित करने की आवश्यकता

आद बद्री न केवल एक तीर्थ स्थल है बल्कि एक अत्यन्त महत्वपूर्ण पुरातत्व स्थल भी है। ऐसा विश्वास है कि प्राचीन सरस्वती नदी, जो अब लुप्त हो चुकी है, का उद्गम स्थल यही है। केन्द्रीय सरकार ने एक संग्राहलय का निर्माण करने और भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण द्वारा खुदाई के कार्य हेतु धन राशि प्रदान की है। आद बद्री और इसके आस पास के क्षेत्र में पुरानी सभ्यता के अंश प्राप्त हुए हैं। आने वाले तीर्थ यात्रियों की संख्या हर वर्ष बढ़ रही है। इस परिदृश्य के चलते अव्यवस्थित विकास का रोका जाना और नियोजित विकास सुनिश्चित किया जाना आवश्यक था। इसे ध्यान में रखते हुए मन्दिर के इर्द गिर्द हरियाणा सरकार, के राजपत्र में दिनांक 26 अगस्त 2003 को प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग अधिसूचना संख्या सी.सी.पी.(एन.सी.आर)/2003/ वाई एन.VI/1791, दिनांक 18 अगस्त 2003 द्वारा नियन्त्रित क्षेत्र घोषित किया गया है।

4. भूमि उपयोग की प्रस्तावनाएं

मुख्यतः इस धार्मिक जगह की पवित्रता और महत्ता को बनाये रखने के लिये ही नियन्त्रित क्षेत्र घोषित कराया गया है। इसी के मध्यनजर जनसंख्या प्रक्षेपित नहीं की गई है। परिणामतः, अंतिम विकास योजना में कोई शहरीकरण की प्रस्तावना नहीं बनाई गई है। पूरे नियन्त्रित क्षेत्र को भिन्न-भिन्न जोन में उनके भूमि उपयोग को दर्शाते हुए विभक्त किया गया है। विभिन्न प्रस्तावित भू-उपयोगों का वर्गीकरण नीचे सारणी में दर्शाया गया है।

भूमि उपयोगों का वितरण

क्र.सं.	भूमि उपयोग का नाम	क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र की प्रतिशतता
1	परिवहन तथा संचार	13.64	6.88
2	जन उपयोग अंचल	10.57	5.33
3	खुला क्षेत्र	63.13	31.84
4	विशेष अंचल	20.53	10.35
5	प्रतिबंधित अंचल	90.41	40.60
	कुल	198.48	100.00

भू-उपयोगों की संक्षिप्त व्याख्या निम्न प्रकार से है:-

(i) परिवहन तथा संचार

शहरीकरण प्रस्तावना न होने के कारण वाहनों और पैदल ट्रैफिक का घनत्व, कपाल मोचन मेला के दिनों के इलावा बहुत अधिक रहने की उम्मीद नहीं है। अतः मुख्य मार्ग प्रणाली की प्रस्तावना नहीं की गई है। लेकिन इस स्थान के महत्त्व को ध्यान में रखते हुए मौजूदा मार्ग प्रणाली को सुदृढ़ करने की आवश्यकता है। इस बारे निम्न प्रस्तावनाएं की गई हैं :-

- मुख्य अंचल जोन में 5 एकड़ भूमि बस स्टैंड हेतु निर्धारित की गई है।
- मौजूदा रणजीत पुर-काठगढ़-आद बद्री सड़क को मैदानी क्षेत्र में 30 मीटर और पहाड़ी भूमि प्रदेश में 15 मीटर चौड़ा किया जाना।
- सोम्ब नदी के पूर्वी किनारे पर पुरातत्व स्थल को जोड़ने हेतु दो पुल की प्रस्तावना।
- सोम्ब नदी के पूर्वी किनारे पर पैदल चलने वालों के लिये 5 मीटर चौड़ी पगडंडी।
- दो रास्ते आम जनता के द्वारा बनाए गए हैं। पहला आद बद्री और माता मन्तरा देवी मन्दिर तक और दूसरा प्रस्तावित 5 मीटर चौड़ी मार्ग से माता मन्तरा देवी मन्दिर तक। तथापि, दोनों रास्ते राजस्व रिकार्ड में दर्शाए नहीं गए हैं। इन रास्तों की चौड़ाई 5 फीट से 10 फीट है जोकि 5 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है।

इस उपयोग हेतु कुल लगभग 13.64 हैक्टेयर भूमि का निर्धारण किया गया है।

(ii) जन उपयोगिताएं

जन उपयोगिताओं, उदाहरणतः जलघर, बिजली उपघर, ठोस कचरा प्रबन्धन, मल तथा जल निकासी प्रस्थापना स्थलों के समायोजन हेतु 10.57 हैक्टेयर भूमि का निर्धारण किया गया है। 5 हैक्टेयर भूमि सिवरेज ट्रीटमेंट प्लांट हेतु नियन्त्रित क्षेत्र से बाहर सोम्ब नदी के किनारे पर निर्धारित की गई है।

(iii) खुले क्षेत्र

इस स्थान को सुन्दर, शान्तिमय, सौम्य तथा स्वास्थ्यवर्धक वातावरण को बनाए रखने के उद्देश्य, पार्क विकसित करने तथा अन्य मनोरंजक उपयोगों के प्रावधान हेतु 63.3 हैक्टेयर भूमि निर्धारित की गयी है।

(iv) विशेष अंचल

इस जगह के धार्मिक चरित्र को मध्य नजर रखते हुए 20.53 हैक्टेयर भूमि विशेष अंचल के उपबन्धों हेतु निर्धारित की गई है। इसमें संस्थाएँ, कार्यालय, मनोरंजनात्मक भवन और उपरोक्त वर्णित मुख्य प्रयोगों के अन्तर्गत रिहायशी, वाणिज्यिक तथा किसी अन्य कार्य हेतु क्षेत्र शामिल होंगे।

(v) प्रतिबन्धित अंचल

सोम नदी के दोनों ओर पर पुरातत्व विभाग के स्थलों के आस पास की 90.41 हैक्टेयर भूमि को प्रतिबन्धित अंचल के रूप में प्रस्तावित किया गया है। वन विभाग की अधिसूचना के अनुरूपता प्रतिबन्धित अंचल की सीमा को निश्चित किया गया है। इस अंचल में किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं दी जायेगी लेकिन मन्दिर, संग्राहालय, विश्राम गृह, पुलिस पोस्ट का निर्माण अथवा पुनः निर्माण के क्रिया क्लाप तथा इस क्षेत्र की सुन्दरता तथा पर्यावरणात्मक सुधार के लिए आवश्यक विकास कार्य निदेशक की पूर्व अनुमति से किये जा सकेंगे।

(vi) सुरक्षात्मक वन क्षेत्र

कुल भूमि क्षेत्र की लगभग 2/3 क्षेत्र संरक्षित वन क्षेत्र के रूप में आरक्षित है। क्षेत्र के सौन्दर्यकरण तथा पर्यावरण सुधार अन्य जरूरी विकास कार्यों के अलावा, इस क्षेत्र में कोई निर्माण क्रिया क्लाप की अनुमति नहीं दी जाएगी।

(vii) कृषि अंचल

विभिन्न उपयोगों के अधीन प्रस्तावित शेष नियन्त्रित क्षेत्र को कृषि अंचल हेतु आरक्षित करना प्रस्तावित है। तथापि, इस क्षेत्र में आवश्यक भवन निर्माण, विकास का विलोपन नहीं होगा जैसा कि आबादी देह के साथ लगते मौजूदा गांवों का विस्तार, यदि सरकार द्वारा अनुमोदित प्रयोजना के उत्तरदायित्व रूप में शुरू किया गया हो या प्रयोजित हो तथा कृषि भूमि के रखरखाव तथा सुधार हेतु आवश्यक सुविधाओं के विस्तार को समाप्त नहीं करेगा।

5. अंचल विनियम

भूमि उपयोग संबंधी प्रस्तावों को नियमित अंचल विनियमों द्वारा विधि पवित्रता, को जो इस विकास योजना का भाग है, वैध है। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास मानकों के लिये लागू होंगे। इन विनियमों में विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत सम्बन्ध तथा सहायक उपयोगों का भी बहुत विस्तारपूर्वक वर्णन किया गया है और यह तय किया गया है कि भूमि उपयोग परिवर्तन तथा विकास सैक्टर, योजना में दिये गये ब्यौरे अनुसार होगा। इससे प्रत्येक सैक्टर का निर्दिष्ट विकास और उचित नियन्त्रण करने हेतु विस्तृत सैक्टर योजनायें तैयार किया जाना संभव हो सकेगा। नियमित अंचल विनियमों द्वारा भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों की जो इस विकास योजना का भाग है, के प्रभाव को विधि पवित्रता दी जा रही है।

अनुबन्ध – 'ख'**अंचल विनियम**

आद बट्टी के चारों तरफ के नियन्त्रित क्षेत्र शासकीय उपयोग तथा विकास में आने वाली भूमि की ड्राईंग संख्या डी.टी.पी(वाई) 342/2016 दिनांक 18 जनवरी, 2016 में दर्शाये अनुसार है।

(I) सामान्य:

1. आद बट्टी के इर्द गिर्द नियन्त्रित क्षेत्र की विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को आद बट्टी के नियन्त्रित क्षेत्र के लिये विकास योजना अंचल विनियम कहा जाएगा।
2. ये विनियम विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र के लिये होंगे और पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र नियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) तथा उसके अधीन बनाये गये नियमों की आवश्यकता के अतिरिक्त होंगे।

(II) परिभाषाएं

इन विनियमों में :-

- (क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ख) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (ग) "ड्राइंग" से अभिप्राय है, ड्राइंग संख्या- डी.टी.पी.(वाई). 342/2016, दिनांक 18 जनवरी, 2016;
- (घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के प्लॉट क्षेत्र द्वारा कुल

अच्छादित क्षेत्र के विभाजन द्वारा प्राप्त किया भागफल, अर्थात्:-

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

"फर्श क्षेत्र अनुपात" की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैटिलीवर अनुमति, लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाने यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, स्टीलट क्षेत्र (खुला) पार्किंग तथा पैदल यात्री प्लाजा, खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), छत के साथ या बिना पहुँच, अग्नि सीढ़ी, अल्लिंद/परिकोष्ठ, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिए उपयोग के लिए, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा। बशर्ते शाफ्ट, फिसलनी, लिफ्ट वैल और स्टीलट से अगले तल पर सीढ़ियों के क्षेत्र को केवल एक बार, भूमि तल पर एफ.ए.आर. की ओर गिना जाएगा।

बशर्ते यदि वेंटिलेशन शाफ्ट का क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह एफएआर में नहीं गिना जाएगा ;

- (ङ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फर्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है-

(I) निवासी यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग तथा

(II) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग;

टिप्पण :

I फार्म गृह का निर्माण "कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था" संबंधी खण्ड (XVI) के अन्तर्गत दिये गये निर्बन्धनों द्वारा शासित होगा; तथा

II "भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियों" संबंधी फार्म शैड खंड (XVI) में उल्लिखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे;

- (च) "हरित पट्टी" से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाये गये सैक्टर/मुख्य सड़क के साथ-साथ भूमि की पट्टियां जो मुख्यतः भविष्य में इन सड़कों को चौड़ा करने अथवा आवश्यक सेवाएं उपलब्ध कराने हेतु होंगी;
- (छ) "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 अपनाई गई है;
- (ज) "वास्तविक तिथि" से अभिप्राय है, नीचे वर्णित नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचनाओं की हरियाणा राजपत्र में प्रकाशन की तिथि:-

क्र.सं	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना नं० सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)2003/वाई.एन.-VI/1791 दिनांक 18 अगस्त, 2003 द्वारा आद बट्टी में घोषित नियंत्रित क्षेत्र	26 अगस्त, 2003

- (झ) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती मंजिल और ऊपरी मंजिल स्तर 2.3 मीटर से कम नहीं होगा;
- (ञ) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में "अननुरूप उपयोग" से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन का वर्तमान उपयोग जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हों;
- (ट) "सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन" से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं के लिए अपेक्षित हो, जैसा जल सप्लाई, जल निकास, बिजली, डाक तथा तार एवं परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (ठ) "नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (ड) "स्थल आच्छादन" से अभिप्राय है, भवन के भूतल पर नियमित क्षेत्र और स्थल के बीच प्रतिशतता द्वारा दर्शाया गया अनुपात;

- (ढ) "कृषि उपयोग साधन" से अभिप्राय होगा, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि सम्बन्धी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, पवन चक्की, सिंचाई नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाढ़ लगाना तथा अधिकतम चार फुट ऊँची चारदीवारी बनाना जिसके ऊपर अधिकतम तीन फुट ऊँची बाड़ हो, जल नलके आदि;
- (ण) "अधिनियम", "कालोनी", "उप-निवेशक", "विकास योजना", "सैक्टर" और "सैक्टर योजना" शब्दों का वही अर्थ होगा जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) और नियम 1965 में उनको दिया गया है; तथा
- (त) अन्य शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का अधिनियम 41) में दिया गया है।

III मुख्य भूमि उपयोग/अंचल

- परिवहन तथा संचार
- जन उपयोगिताएं
- खुले स्थान
- विशेष अंचल
- प्रतिबंधित अंचल

मुख्य भूमि का वर्गीकरण परिशिष्ट 'क' के अनुसार है।

IV सैक्टरों में विभाजन :-

उपर्युक्त अंचल विनियमन III में क्रम संख्या (I) से (V) पर वर्णित भूमि उपयोग जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग है उन्हें दर्शाए अनुसार सैक्टरों में विभाजित किया गया है। प्रत्येक सैक्टर के ड्राईंग में दिखाए अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

V मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे:-

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग के लिए इन विनियमों और नियमों की अन्य उपेक्षाओं के अध्याधीन सम्बन्धित मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन अंचल विनियमों के साथ जोड़ दिये गये हैं।

VI विकास के लिए अपूर्ण विकसित सैक्टर:-

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

VII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण:-

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

क्रमांक	वर्गीकरण	सड़क	आरक्षित भूमि
1	वी-1 (ए)	वर्तमान रणजीतपुर-काठगढ़ आद बंदी मार्ग।	दोनों तरफ 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी सहित ए से लेकर ए1 तक 30 मीटर चौड़ी तथा ए1 से ए2 तक 15 मीटर चौड़ी की जानी है।
2	वी-1 (बी)	वर्तमान काठगढ़ से रामपुर गैन्दा।	30 मीटर तक चौड़ा किया जाना है।

- (2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीधार्ई सैक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।
- (3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सैक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरुद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।

VIII या तो विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त अननुरूप उपयोग :-

- (1) विकास योजना में अननुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में स्थित विद्यमान परियोजना के सम्बन्ध में निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि के लिए अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जायेगी, किन्तु यह अवधि दस वर्ष से अधिक नहीं होगी बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:

- (क) निदेशक द्वारा यथा निर्धारित किये गये स्थल के बाह्य विकास के लिए निर्धारित अनुपातिक प्रभारों को जब भी उस द्वारा इस बारे में चाहा जाए अदा करने का वचन देता है;
 - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करता है; तथा
 - (ग) अननुरूप उपयोग के क्षेत्र में किसी प्रकार के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- (2) भूमि उपयोग अनुमति के वैध परिवर्तन वाली परियोजना तथा विकास योजना में अनुरूप-उपयोग अंचल से भिन्न अंचलों में स्थित परियोजनाओं के सम्बन्ध में, ऐसे अननुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जायेगी, बशर्ते कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
- (क) निदेशक द्वारा किये गये यथा निर्धारित स्थल के बाह्य विकास के लिए जब कभी उस द्वारा इस बारे में चाहा जाए अदा करने का वचन देता है; तथा
 - (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार मल निकास के लिए संतोषजनक व्यवस्था करता है।

IX अननुरूप उपयोग बन्द करना:—

- (1) 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 अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से पुनः उत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हों जाता है तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनः विकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन नियत अवधि के समाप्त होने के बाद ऐसी भूमि केवल अनुमत उपयोग के पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने की अनुमति दी जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप प्रयोग के लिए पुनः उपयोग की अनुमति दी जायेगी।

X सैक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास

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

XI अनुमोदित अभिन्यास या जोनिंग योजना का भाग बनने वाले अलग-अलग स्थल:— प्लॉट पर भवन के निर्माण या पुनः निर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जाएगी जब तक —

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग रूप न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो जिसके लिए जोनिंग विनियम XV में उपबन्धित अनुसार छुट प्रदान की गई हो; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि के अनुसार प्लॉट तक सड़क की व्यवस्था हो या सड़क बनी हुई हो।

XII विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :—

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

XIII भवनों की अगली और पिछली ओर भवनपंक्ति :—

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

XIV वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :—

जहां भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक हों, प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अन्तर्गत बनाये वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

XV कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :—

कृषि अंचल में पड़ी किसी भूमि के मामले में सरकार इस विकास योजना के उपबन्ध में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है:—

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

व्याख्या:- इस विनियम में 'क्रय' (खरीद) शब्द से अभिप्राय होगा पूर्ण स्वामित्व अधिकारों को प्राप्त करना तथा न कि पट्टाकर्ता हक जैसे क्रय हेतु इकरारनामा आदि।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का 7) के अधीन रक्षा सस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द अधिसूचित वर्जित पट्टी के अधीन न आता हो।

XVI कृषि जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की व्यवस्था :-

ग्रामीण जोन में आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस की अनुमति केवल भूमि के उन वास्तविक स्वामियों को ही दी जायेगी जिनके पास शहर में कोई आवास नहीं है। कृषि क्षेत्र में फार्म हाऊस की अनुमति का मुख्य उद्देश्य उन कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है जो बहुत छोटे कृषि भूमि के स्वामी हैं और अपने कृषि फार्म में रहते हुए अपनी आजीविका चला सकें। इस सन्दर्भ में आबादी देह के बाहर कृषि क्षेत्र में फार्म हाऊस 2 एकड़ या इससे अधिक वाली भूमि पर निम्न प्रकार से अनुमत होंगे :-

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

(iii) दूरी

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

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

(iv) पहुँच सड़क

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क है

(v) निम्नतल:-

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

(vi) पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल

पुश्तवान, अटारी तथा परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त प्रतिबन्धों और विकास योजना की अंचल विनियम खण्ड-II में दी गई परिभाषा में दिये गये, प्रतिबन्धों के अधीन 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 छायावान की सफाई हेतु खुली मल निकास नालियां अथवा ढकी हुई नालियों का प्रबन्ध किया जाये, सभी भवनों के मामले में वर्षा के पानी के निकास हेतु नालियों की व्यवस्था की जानी है ।

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

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

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

(ix) केन्द्रीय भूजल मण्डल द्वारा अत्याधिक शोषित तथा संकटमय घोषित क्षेत्र के अलावा बाकी के क्षेत्रों में फार्म हाउस हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति मान्य होगी :

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

XVII संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के अन्दर मोबाइल टावर की अनुमति पालिसी दिनांक 10 मार्च, 2015 जो समय समय पर संशोधित की जा सकती है, के अनुसार प्रदान की जायेगी ।

XVIII भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

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

XIX विकास योजना में ढील:

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

परिशिष्ट क
भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
400		परिवहन तथा संचार	
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
500		जन उपयोगितायें	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापन जिनमें निस्तरण कार्य भी शामिल हैं
	530		बिजली संयंत्र उपस्टेशन आदि
	550		ठोस कूड़ा प्रबन्धन
700		खुले स्थान	
	720		पार्क/हरित पट्टी
	730		अन्य मनोरंजनात्मक संबंधी उपयोग
	750		पेट्रोल पम्प स्टेशन तथा बस पंक्ति शैल्टर
800		कृषि भूमि	
	840		चराई भूमि तथा चरागाहें
	850		संरक्षित वन के लिये आरक्षित
900		विशेष अंचल	
			मनोरंजन, सरकारी कार्यालय, वाणिज्यिक, सामुहिक आवास तथा संस्थागत उपयोग विशेष अंचल में शामिल होंगे।
1000		प्रतिबंधित अंचल	
			सुन्दरता और पर्यावरण विकास कार्य, मन्दिर, संग्रहालय, विश्राम गृह तथा पुलिस पोस्ट

परिशिष्ट ख

I- वाणिज्यिक अंचल

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरा तथा परिगमन आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थान जैसे शामिल हैं।
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा अन्य स्थान तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि।
- (vii) व्यवसायिक संस्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) पेट्रोल, फीलिंग स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) वाहन खड़े करने के स्थान, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा और रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसके लिये सरकार लोकहित में निर्णय लें।

सैक्टर/कालोनी योजना में निदेशक द्वारा अनुमोदित और सरकार द्वारा निर्धारित पॉलिसी पैरामीटर के अनुसार स्थल पर मुख्य उपयोग की स्थानीय

II परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कों और परिवहन, डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) तार घर और टेलीफोन कार्यालय
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि बागवानी और नर्सरियां
- (viii) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टॉप/शैल्टर, टैक्सी, टांगा और रिक्शा स्टैंड
- (x) संचार टावर
- (xi) वेयर हाउस (सैक्टर के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 5 प्रतिशत)

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

III जन उपयोगिताएं

- (i) जल सप्लाई, स्थापना इसमें शोधन संयंत्र भी शामिल है।
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें निपटान कार्य भी शामिल हैं।
- (iii) इलैक्ट्रिक पावर प्लांट तथा सब-स्टेशन में ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल है।
- (iv) गैस स्थापना तथा गैस वर्क्स
- (v) ठोस अपशिष्ट निपटान कार्य

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

IV सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ इत्यादि
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक, सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थाएँ जैसे कि थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो कि मुख्यता: गैर वाणिज्यिक किस्म के हो।
- (v) रक्षा स्वामित्व वाली भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार

सैक्टर योजना में निर्धारित स्थलों पर

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

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

- (vii) संचार टावर

- (viii) कोई अन्य उपयोग, जिसके संबंध में सरकार द्वारा जनहित में निर्णय लिया गया हो

V खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा खेल मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी
- (iii) कब्रिस्तान, श्मशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ मोटर फ्यूल फीलिंग स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर
- (v) अनुसूचित सड़कों एवं मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं जैसा कि प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति, सीवरेज लाईनें, ड्रैनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय, झील और वाटर रिचार्ज जोन
- (vii) संचार टावर
- (viii) साकार की अनुमति से कोई अन्य मनोरंजन सम्बंधी उपयोग।

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित स्थलों पर।

VI बिल्कुल निषिद्ध उपयोग

उचित लाईसेंस के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्वलनीय सामग्री का भंडारण

VII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह में गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XVI में निर्धारित प्रतिबन्धों के अध्यक्षीन आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा आमोद-प्रमोद के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित परियोजना हो।
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैसच्युरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली केन्द्र और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें और खम्भे
- (xiv) नियम के अधीन रहते हुए तथा अनुमोदित स्थलों पर खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे पत्थर खादानें और क्रेशिंग शामिल हैं।
- (xv) श्मशान और कब्रिस्तान
- (xvi) पेट्रोल पम्प और सर्विस गैरेज
- (xvii) पन बिजली/थर्मल बिजली संयंत्र/थर्मल उपकेन्द्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से लिक्वीड पेट्रोलियम गैस भण्डारण गोदाम
- (xix) (क) रक्षा प्रतिष्ठान के इर्द-गिर्द प्रतिबन्धित पट्टी के बाहर ग्रामीण उद्योगयोजना/छोटे पैमाने की आद्यौगिक ईकाईयों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण रहित उद्योग जैसा ऐसे प्रतिष्ठान के लिए लागू हैं, यदि कोई बशर्ते कि वे निम्नलिखित में से किसी एक शर्त को पूरा करें:
 - (i) वर्तमान गांव आबादी देह क्षेत्र के भीतर के आसपास की पट्टी के आधे कि.मी. में स्थित हो और अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग से भिन्न किसी सार्वजनिक सड़क/रास्ते द्वारा उस तक पहुंचा जा सकता हो;
 - (ii) सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हों, अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग से भिन्न उपरोक्त (i) में उल्लेखित आधा कि.मी. की अंचल से बाहर पहुंच सड़क के साथ-साथ 100 मीटर के अन्दर की ओर।
- (ख) मध्यम तथा बड़े आकार के प्रदूषण रहित कृषि आधारित उद्योग, अनुसूचित सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग तथा राज्य राजमार्ग से भिन्न, सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कम से कम 30 फुट चौड़े हो। ऐसे स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का 7) के अधीन रक्षा संस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा द्वारा अनुमोदित तथा सरकार द्वारा निर्धारित पॉलिसी/ पैरामीटर के अनुसार

9467093464

(xx) राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़क पर प्रतिबन्धित क्षेत्र/ हरित पट्टी से बाहर ढाबा, रैस्टोरैन्ट, मोटल, रिजोर्ट तथा मनोरंजन पार्क/ खेलकूद पार्क निम्न प्रकार से हैं:-

क्रम संख्या	अनुज्ञेय क्रिया कलाप	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल क्षेत्र	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1.	ढाबा	1000 वर्गमीटर	1 एकड़	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40 प्रतिशत :
2.	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्गमीटर	1 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
3.	मोटल बारात घर की सुविधा सहित	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
4.	रिजोर्ट	4 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत
5.	मनोरंजन पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50 प्रतिशत

निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग द्वारा अनुमोदित तथा सरकार द्वारा निर्धारित पॉलिसी/मानदंडों के अनुसार

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

(xxi) सर्विस गैराज और बिक्री/प्रदर्शन स्थल-कम-सर्विस गैराज

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र एकड़ में		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल क्षेत्र	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच सड़क	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1.	सर्विस गैराज	1/2	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस रोड	18 मीटर
2.	बिक्री/प्रदर्शन स्थल-कम-सर्विस गैराज	1/2	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सैक्टर सड़क के साथ सर्विस रोड	18 मीटर

- वाणिज्यिक घटक पर फीस और शुल्क वाणिज्यिक दरों पर लगाया जाएगा।
- ऊपर दिए मानदंडों को पूरा करने उपरान्त मौजूदा/पहले से ही सी0एल0यू0 प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन स्थल को अनुमति के लिए विचार किया जाएगा।

(xxii) बैक्विट हाल:

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की चौड़ाई कम से कम 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो तो इस रास्ते की अनुमति कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़क) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करते हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राज मार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम क्षेत्र 2.5 एकड अधिकतम क्षेत्र 5.00 एकड
फर्श क्षेत्र अनुपात	0.50
भूतल क्षेत्र	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय आनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस0टी0डी0बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दुकानें इत्यादि के लिए अनुज्ञात फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

(xxiii) माईक्रोवेव स्तूप/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र

(xxiv) संचार टावर

(xxv) परियोजना से संबंधित तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र वेट मिश्रण संयंत्र, गरम मिश्रण संयंत्र जिसके लिये सरकार या सरकारी अभिकरण द्वारा संविदा या कार्य दिया गया है तथा निबन्धन आधार पर स्थापित किया जाता है।

(xxvi) कोई अन्य उपयोग जिसके लिए सरकार लोकहित में निर्णय ले सकती है

अरुण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

HARYANA GOVERNMENT
TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

Notification

The 18th September, 2017

No. CCP(NCR)/FDP/(Ad-Badri)/2017/2127.— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of Section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and with reference to the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/DDP(Ad-Badri)/2015/2461, dated the 24th August, 2015, the Governor of Haryana hereby publishes the Final Development Plan of Ad-Badri for the perspective year 2031 AD alongwith restrictions and conditions as given in Annexure 'A' and 'B' proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure 'B'.

DRAWINGS

- Existing Land use Plan Drawing no. DTP(Y)/150/2003 dated the 15th May, 2003.
- Final Development Plan of Ad-Badri-2031AD Drawing No. DTP(Y)/ 342/2016 dated the 18th January, 2016

ANNEXURE-A

EXPLANATORY NOTE ON THE FINAL DEVELOPMENT PLAN-2031AD FOR THE CONTROLLED AREA AROUND TIRTH AD-BADRI, DISTRICT YAMUNANAGAR.

1. INTRODUCTION

Ad-Badri is an ancient Hindu's Pilgrimage. A pristine temple of Lord Vishnu (Badri Narain) and goddess Laxmi is located on a hill at a height of about 455 metres from mean sea level. The origin of holy river Saraswati of Vedic era (now disappeared) is also located near the shrine. Archaeological Survey of India has discovered the remains of some ancient civilization at Ad-Badri and its surrounding areas. Statues of Lord Shiva, Lord Ganesha and Goddess Parvati belonging to 9th and the 10th centuries and Mahatma Budha of the 11th and the 12th centuries have also been discovered near the shrine. The place is gaining importance because of religious sentiments and tourism potential. Lacs of devotees visit it during Kapal Mochan fair.

2. LOCATION, REGIONAL SETTING AND CLIMATE

Tirth Ad-Badri is located at a distance of about 42 Kilometres from Yamuna Nagar and about 18 Kilometres from Bilaspur towards its north. A village link road (Ranjeet Pur- Kathgarh road) connects the place with Bilaspur-

Dhanora Road. The shrine is situated on a low hill of shivalik at a height of about 455 metres from mean sea level adjoining State boundary of Himachal Pradesh. The average annual rainfall is about 1250 mm. The average sub surface water level is about 50 feet deep having PH value ranging from 7.5 to 8, which is considered good for crops as well as drinking purposes. The composition of soil is sandy loam (with clay particles), which is considered good for crops.

3. NEEDS FOR DECLARATION OF CONTROLLED AREA

Ad Badri tirth is not only an ancient pilgrimage but also a very important archaeological site. It is believed to be the origin of holy ancient river Saraswati which has now disappeared. The Central Government has granted funds for carrying out excavation by Archaeological Survey of India and construction of a museum. The remains of ancient civilization have also been discovered at Ad Badri and its surrounding areas. Number of pilgrims is increasing every year. Under the scenario it was essential to prevent haphazard growth and ensure planned development of this holy place. Keeping in mind, a controlled area was declared around the shrine *vide* Haryana Government Town and Country Planning Department Notification No. CCP(NCR)/2003/YN-VI/1791, dated the 18th August, 2003, published in Haryana Government Gazette dated the 26th August, 2003.

4. LAND USE PROPOSALS

The controlled area has been declared mainly to keep legacy and sanctity of this holy place intact. In view of this, no population projection has been made. Consequently, no urbanization proposal has been made in the Final Draft Development Plan. The entire controlled area has been divided into different zones with designated land uses. The distribution of various land uses is shown below in the table.

Distribution of Land Uses

Serial Number	Land use	Area in Hactares	%age of total area
1.	Transport & Communication	13.64	6.88
2.	Public Utilities	10.57	5.33
3.	Open Spaces	63.13	31.84
4.	Special Zone	20.53	10.35
5.	Restricted Zone	90.41	40.60
	Total	198.48	100.00

A brief description of land uses follows:

(i) Transport and Communication

Owing to non-existence of urbanization proposal, the volume of vehicular or pedestrian traffic is not expected to be very heavy, except during the 'Kapal Mochan Mela'. Hence no major system of road had been proposed. However, existing road system needs to be strengthened in view of the increasing importance of the place. The following proposals are made in this regard:

A site measuring 5 acres earmarked for bus stand in special zone.

- Widening of existing Ranjeetpur-Kathgarh-Ad Badri Road to 30 metres in the plain and 15 metres in hilly terrain.
- Two bridges are proposed for connecting the archaeological sites situated on the eastern bank of Somb River.
- 5 meter wide pathway is proposed along the eastern bank of river Somb for pedestrians.
- Two pathways have been created by the General Public. The first is between Ad-Badri to Mata Mantra Devi Temple and another starts from proposed 5 metres wide pathway upto Mata Mantra Devi Temple.

However, both these pathways are not shown in revenue record. The width of these pathways whereas from 5 feet to 10 feet which has been proposed to be widened to 5 metres. The total land allocated under this use is about 13.64 hectares.

(ii) Public Utilities

An area of 10.57 hectares has been earmarked to accommodate Public Utilities e.g. water works, Electric Sub-Station, Solid waste disposal, sanitary and drainage installation sites. A site measuring 5 hectares has been earmarked for sewerage treatment plant inside controlled area near the bank of Somb River.

(iii) Open Space

In order to maintain clean, serene and salubrious environment of the place, development of a park and for other recreational uses an area of 63.13 hectares of land has been allocated under this use.

(iv) **Special Zone**

Keeping in view the religious character of the place the provision of special zone has been made comprising an area of 20.53 hectares of land. It shall include institution, office, recreational buildings and area with residential, commercial and other uses ancillary to the above-mentioned main uses.

(v) **Restricted Zone**

An area measuring 90.41 hectare of land spreader on either sides of Somb River surrounding the archaeological, sites has been proposed as restricted zone. The boundary of restricted zone has been earmarked as per the notification of the Forest Department. No construction activity shall be allowed with in this zone, except erection or re-erection of temple, museum, rest house, police post and other development works needed for beautification and environmental improvement of the area.

(vi) **Protected Forest Zone**

An area about 2/3rd of the total land area is reserved as protected Forest Zone. No construction activity shall be allowed with in this zone, except other development works needed for beautification and environmental improvement of the area.

(vii) **Agriculture Zone**

Apart from the land proposed under various uses, the remaining controlled area is proposed to be reserved as Agriculture Zone. However, it would not eliminate essential building development within this area, such as extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken as a project approved or sponsored by the Government and other ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of agricultural land.

5. Zoning Regulations

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

ANNEXURE B**Zoning Regulation**

Governing use and Development of Land in the controlled area around Ad Badri as shown in Drawing No. DTP(Y)/ 342/2016 dated the 18th January, 2016.

I. General:

- (1) These Zoning Regulations, forming part of the development plan for the controlled area around Ad Badri shall be called Zoning Regulations of the Draft Development Plan for Controlled Area around Ad Badri.
- (2) The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Draft development plan and shall be in addition to the requirements of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act No. 41 of 1963), and the rules framed there under:

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

- (a) 'Approved' means approved by the competent authority;
- (b) 'Building codes' means, the Haryana building code, 2017;
- (c) 'Drawing' means Drawing No. DTP(Y)/ 342/2016 dated the 18th January, 2016.
- (d) "Floor Area Ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the total covered area of all floors, by the area of plot *i.e.*

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area} \times 100}{\text{plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room mumty, balcony, basement 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, 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 in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;';

- (e) "Farm House" shall means a house constructed by the owner of a Farm at his land for the purpose of:-
- (i) Dwelling unit *i.e.* main use; and
 - (ii) Farm shed *i.e.* Ancillary use

Notes:-

- I. The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XVI regarding "Provision of Farm House outside abadi-deh in Agricultural Zone";
 - II. The farm sheds regarding building control and site specifications shall be governed by the restrictions mentioned in clause XVI;
- (f) "Green Belt" shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the Development Plan, primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future or for laying essential services;
- (g) "Loft" 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;';
- (h) 'Material Date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:-

Sr. No.	Name of the controlled area and Notification No.	Material date
1	Controlled Area around Ad Badri Tirth, <i>vide</i> Haryana Government Gazette Notification No. CCP(NCR)2003/YN-VI/1791, dated August 18, 2003.	August 26, 2003

- (i) "Mezzanine Floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres above floor level;';
- (j) "Non-conforming use" in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Development Plan.
- (k) "Public Utility Service Building" means any building required for running of public utility services such as water-supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal services including a fire station.
- (l) "Rules" means the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (m) "Site Coverage" means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (n) "Subservient to Agriculture" means development and activities, which are required to assist in carrying out the process of agriculture such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drain, pucca platforms, fencing and boundary walls not more than 4 ft. high and with maximum 3ft. high fencing, water hydrant etc.;
- (o) The terms "Act", "Colony", "Coloniser", "Development Plan", "Sector" and "Sector Plan" shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and Rules, 1965; and
- (p) any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963).

III Major Land Uses/Zones:

- (i) Transport and Communication
- (ii) Public Utilities
- (iii) Open Spaces

(iv) Special Zones

(v) Restricted Zones

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

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

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

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

VII Land reservations for major roads:

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

Serial Number	Classification	Road	Land Reserved
1	V-1(a)	Existing Ranjeetpur Kathgarh - Ad Badri Road	To be widened to 30 metres from point "A" to "A1" and 15 metres from point "A1" to point "A2" with 30 metres green belt on either sides.
2	V-1(b)	Existing Kathgarh to Rampur Gaiinda	To be widened upto 30 metres.

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

(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.”;

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

(1) With regard to the existing projects located in the zones other than conforming-use zone in the Development Plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years; provided that the owner of the building concerned:-

- 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:-

- 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,
- during the interim period makes satisfactory arrangements for the discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

IX Discontinuance of non conforming uses:

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

- (2) If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
 - (3) After the discontinuance of projects included under clause IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
 - (4) After a lapse of period fixed under clause IX (1), the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
- X The development to conform to sector plan and zoning plan:** Except as provided in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.
- XI 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 XV; and
 - (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed upto the situation of the plot to the satisfaction of the Director.
- XII 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.
- XIII 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.
- XIV 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.
- XV 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 proprietary rights and no lesser title, such as agreement to purchase etc.
- (c) The site should not fall within restricted belt notified under the 'Works of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.
- XVI Provision of farm house outside abadi-deh in Agriculture Zone:** Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions:-

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

(iii) Set back:

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

- (a) Where the road is bye-pass to a scheduled road or 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 : 10metres

(iv)	Approach road	Any revenue rasta/road defined in the revenue record.
(v)	Basement	Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage but in the basement water closet and bathroom shall not be permitted.
(vi)	Ledge, Loft and Mezzanine floor	Ledge, Loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in Clause-II of Zoning Regulations of Development Plan
(vii)	Services, water supply and drainage	(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 and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
(viii)	The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.	
(ix)	The CLU permissions for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board:	

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

XVII Setting up of communication towers:- Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy dated the 10th March, 2015 as amended from time to time.

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

XIX 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
400		Transport & Communication	
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking areas.
500		Public Utilities	
	510		Water Supply installation Including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary Installations including Disposal works
	530		Electric Power Plants, Sub Station etc.
	550		Solid waste disposal work
700		Open Spaces	
	720		Park, Green Belt
	730		Other Recreational Uses
	750		Fuel Filling Stations and Bus Queue Shelters
800		Agricultural Zone	
	840		Grazing and land pastures
	850		Reserved for protected forest
900		Special Zone	
			Special zone shall include recreational, entertainment, Government offices, commercial, group housing and institutional uses.
1000		Restricted Zone	
			Beautification and Environment Improvement Works, temple, museum, rest house & police post.
I	Commercial Zone		
(i)	Retail Trade.		As required
(ii)	Wholesale Trade.		for the local
(iii)	Warehouses and storages.		needs of
(iv)	Commercial offices and banks.		major use
(v)	Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.		and needs of
(vi)	Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.		the town at
(vii)	Professional establishments.		site approved
(viii)	Residences on the first and higher floors.		by the
(ix)	Local service industry.		Director in
(x)	Public utility buildings.		the sector/ colony plan
(xi)	Petrol filling stations and service garages.		and as per the
(xii)	Loading and unloading yards.		policy/ parameters
(xiii)	Parking spaces, bus stops, taxis, tonga and rickshaw stand.		decided by
(xiv)	Town Parks.		the
(xv)	Communication Town.		Government.
	Any other use, which the Government may in public interest decide.		
II	Transport and communication zone		
(i)	Railway yards, railway station and siding.		At sites
(ii)	Transport Nagar, Roads and Transport depots and parking areas.		earmarked
(iii)	Airports and Air Stations.		in the sector
(iv)	Telegraph offices and Telephone exchange.		plan.
(v)	Broadcasting stations.		

- (vi) Televisions station.
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places.
- (viii) Petrol filling stations and service garages.
- (ix) Parking spaces, bus stop-shelters, taxi, Tonga and rickshaw stands.
- (x) Communications Towers.
- (xi) Warehouses up to a maximum limit of 5% of the total area of the sector.

III Public Utilities

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

At sites earmarked in the sector plan.

IV 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 institution.
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. Of predominantly non-commercial nature.
- (v) Land belonging to Defence.
- (vi) Dhabas, Restaurants as under:-

At sites earmarked in the sector plan.

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

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

V Open spaces

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

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

VII Agriculture zone

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restriction as laid down in zoning regulation XVI
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village 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) Petrol filling station and service garages
- (xvii) Hydro electric/thermal power plant sub-station
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director

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

- (xix) (a) Non Polluting industries registered as Rural Industry Scheme/Small Scale Industrial units outside the restricted belt around defence installations as applicable for such installation if any, subject to one of the following conditions:-
- Located within half kilometer belt encircling the existing village Abadi-deh and approachable from public road/rasta other than scheduled road, National Highway and State Highway.
 - On Public road/rasta not less than 30 feet wide (other than scheduled roads, National Highway and State Highway) outside the half kilometer zone referred to in (i) above upto a depth of 100 metres along the approach road.
- (b) Non-Polluting Medium and Large Scale Agro Based industries on public roads/revenue rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway. The site should not fall within restricted belt notified under the 'Works of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.
- (xx) Dhabas, Small Restaurants, Motels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:-

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

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.

- (xxi) Service charge and Sale/ display Centre-cum-Service Garage

Sr. No.	Name of Facilities	Areas in acres		Commercial Component	Maximum Ground Coverge	Floor Area ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garag	1/2	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/display Centre-cum-Centre-cum-service garage	1/2	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.

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

9467093464

(xxii)

Banquet Hall:

Permissible Zone	Agriculture
	1. Minimum width of the approach road must be 18 metres. 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfils minimum distance norms from intersection/access and is located on minimum 7 metres wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area:- 2.5 acres Maximum area:- 5.00 acres
FAR	0.5
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for commercial use
Permissible Ancillary uses within FAR	10% of the allowed FAR for Gift shop, STD Booth, Toy Centres and flowers shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area

(xxiii)

Microwave Towers/Station, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(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)

Any other use, which Government may in Public Interest, decide.

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

REAL ARCH
9467093464