

17.1 पृष्ठभूमि

17.1.1 सांविधिक प्रावधान

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 10(2)(क) में बल दिया गया है कि क्षेत्रीय योजना में "भूमि उपयोग के संबंध में नीति तथा भिन्न उपयोगों के लिए भूमि के आबंटन" को सुझाएगा। इसलिए, क्षेत्रीय भूमि उपयोग योजना व्यापक योजना नीतियों और प्रस्तावों को भौतिक (भौगोलिक) रूप में रूपांतरित करता है ताकि जिस तरीके से राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि का विभिन्न प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा सके कि व्याख्या देते हैं। तथापि, उप-क्षेत्र के विभिन्न भूमि उपयोग तथा शहरी महत्व के लिए क्षेत्रों के विस्तृत विशिष्ट आरक्षण का उप-क्षेत्रीय योजनाओं और महा योजनाओं में ब्यौरा दिया जायेगा जो संबंधित भागीदारी राज्यों द्वारा, क्षेत्रीय योजना के सम्पूर्ण रूपरेखा के अंदर तैयार किए जाएंगे।

17.1.2 क्षेत्रीय भूमि उपयोग की कानूनी स्थिति

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के क्षेत्रीय योजना-2001 से संबंधित केन्द्रीय मंत्रालयों तथा भागीदार राज्य सरकारों द्वारा अपने विभागीय विशेषज्ञों के जरिए से सक्रिय भागीदारी, योगदान निवेश और मार्गदर्शन के साथ तैयार की गई तथा नवम्बर 3, 1988 को अनुमोदित की गई थी। यह योजना जनवरी 23, 1989 से लागू हो गई थी। क्षेत्रीय योजना की नीतियों का वास्तविक कार्यान्वयन संबंधित केन्द्रीय मंत्रालयों और भागीदार राज्य सरकारों द्वारा अपने विभिन्न विभागों के जरिए से ली गई है।

इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अंतर्गत विभिन्न योजना समर्थक प्रावधानों को देखते हुए, क्षेत्रीय योजना को विकास के प्रधान यंत्र के रूप में माना गया था। 1998 की दीवानी विविध याचिका संख्या 13899 पर दिनांक 18.12.1998 को दिए निर्णय में, यह टिप्पण किया:

"राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 एक केन्द्रीय विधान है। इस केन्द्रीय विधान का उद्देश्य दिल्ली से भीड़भाड़ को कम करना है, तथा फिर भी कृषि के उपयोग और हरियाली के सदृश्य बनाए रखना, तथा उद्योग और सदृश्य क्षेत्रों और उपयोग के साथ समझौता किए बिना शहरीकरण को सुव्यवस्थित रूप से समन्वित करना तथा निगरानी करना...."

".... राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की निहित अनुमित और विस्तृत छानबीन के सिवाय भूमि उपयोग में बदलाव नहीं किया जा सकता है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र द्वारा ग्रहित क्षेत्र के अंदर कृषि, वन या हरियाली के सदृश्य उपयोगों की भूमि की खरीद द्वारा उद्योगों या शहरीकरण के विकास प्रतिबंधित है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना अधिनियम, 1985 के अंतर्गत नामित और गठित प्राधिकरणों द्वारा जो भी विकास अनुज्ञेय है उसकी कठोरता से निगरानी करना।"

1993 की दीवानी विविध दस्तावेज याचिका संख्या 26737 में 01.10.1996 के निर्णय में, माननीय इलाहाबाद उच्च न्यायालय ने टिप्पणी किया:

".... एक अनुबंध अनिवार्य है कि जब तक राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड हरी झंडी नहीं दे कुछ भी आगे नहीं किया जा सकता है। इसकी ज़रूरी विवक्षा यह भी है कि योजनाओं के संदर्भ में प्रत्येक

17

REGIONAL LAND USE

17.1 BACKGROUND

17.1.1 Statutory Provisions

Section 10(2) (a) of the NCRPB Act, 1985 emphasizes that the Regional Plan shall indicate “the policy in relation to land use and the allocation of land for different uses”. Therefore, the Regional Land Use Plan translates broad planning policies and proposals into physical (spatial) form to illustrate the manner in which the land in NCR is to be used for various purposes. However, the detailed specific reservation of areas for various land uses of Sub-regional and urban importance will be detailed out in the Sub-regional Plans and Master Plans which are to be prepared by the respective participating States, within the overall framework of the Regional Plan.

17.1.2 Legal Status of Regional Land Use

The Regional Plan-2001 of NCR was prepared with the active participation, inputs and guidance by the concerned Central Ministries and participating State Governments through their departmental experts, and was approved on November 3, 1988. This Plan came into force from January 23, 1989. The actual implementation of the Regional Plan polices is being undertaken by the concerned Central Ministries and participating State Governments through their various departments.

The Allahabad High Court, while going through the various Plan-enabling provisions under the NCRPB Act, 1985, considered the Regional Plan a major instrument of development. In a judgement dated 18.12.1998 in the Civil Misc. Petition No.13899 of 1998, it observed:

"The National Capital Region Plan Act, 1985 is a central legislation. The intention of this central legislation is to decongest Delhi, and yet retain the conforming uses of agriculture and greens, and to harmoniously coordinate and monitor industry and urbanisation without compromising with the conforming areas and usage"

"... land uses cannot be changed except with the tacit permission and close scrutiny of the National Capital Region Planning Board. Development of industry or urbanisation by purchase of land reserved for conforming uses of agriculture, forests or greens within the area eclipsed by the National Capital Region, is prohibited. Whatever development is permissible must be strictly monitored under the National Capital Region Plan Act, 1985 by the authorities named and constituted under it."

In the judgement dated 01.10.1996 in Civil Misc. Writ Petition No.26737 of 1993, the Hon'ble Allahabad High Court observed:

"... One stipulation is inescapable that unless the National Capital Region Planning Board gives the green signal nothing can go ahead. The necessary implication of this is also that at every stage in

स्तर पर, उपरोक्त कहा हुआ, संघटक राज्य जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना का एक भाग है, संघीय अभिकरण, जो कि बोर्ड है, के साथ निकट परामर्श रखना है ...।”

“.... इस प्रकार, पहलुओं को अनुमति देने के संदर्भ में, बोर्ड द्वारा जांच करने के लिए, न्यायालय दो महीने की अवधि के लिए इन कार्रवाईयों को स्थगित कर बोर्ड को अधिकार देता है कि योजनाओं का अनुमोदन, समीक्षा, परामर्श, अभिवाचन या पुष्टि कर सके जो इन दस्तावेज याचिकाओं का विचारार्थ विषय है पूर्ण स्वतंत्रता से कि यद्यपि उत्तर प्रदेश राज्य द्वारा भूमि के अधिग्रहण के लिए एक अधिसूचना जारी की गई है या उस के मामले की कार्रवाई उच्च न्यायालय के समक्ष अनिर्णीत हैं। मार्ग-दर्शन सिर्फ जो यह न्यायालय बोर्ड को देता है कि वह अधिनियम के अभिप्राय को पूरा लागू करे जो योजनाओं के कार्यान्वयन का समन्वय, निगरानी और जांच तथा प्रकृति के पारिस्थितिक संतुलन को अव्यवस्थित किए बिना उत्कर्षता के साथ शहरी योजना को सुव्यवस्थित रूप से तैयार करे तथा हरित क्षेत्र, कृषि का सम्मान करते हुए और शहरीकरण के पक्ष में न परित्याग करे अपितु वनों का सम्मान करते हुए समर्पित प्रयास करे और प्राकृतिक एवं पारिस्थितिकी का संतुलन बनाये रखने तथा प्रत्येक अवसर पर भारत के संविधान के अनुच्छेद 48 क के साथ पठित अनुच्छेद 51 क (ज) (झ) और (अ) में प्रतिष्ठापित मूलभूत कर्तव्यों, इन मामलों में जहां तक बोर्ड का संबंध है, परिप्रेक्ष्य का परित्याग करें ...”।

17.1.3 क्षेत्रीय योजना-2001 की समीक्षा

- (i) क्षेत्रीय योजना-2001 नीतियों की समीक्षा से कुछ महत्वपूर्ण मुद्दे उत्तम कृषीय भूमि को गैर-कृषीय उपयोग का बड़े पैमाने पर परिवर्तन, तथा दिल्ली शहरी क्षेत्र, दिल्ली महानगर क्षेत्र (अब के.रा.रा.क्षे.) और निर्दिष्ट शहरी केन्द्रों में परिवहन कोरिडोर के साथ की भूमि के परिवर्तन सामने आये हैं।
- (ii) कुछ राज्यों में, उनके मौजूदा अधिनियमों के जरिये नगरों के आस-पास के नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के अंदर ही केवल उचित भूमि उपयोग नियंत्रण का प्रयोग किया जाता है किन्तु नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर कोई योजना/विकास नियंत्रण उपलब्ध नहीं है।

17.2 भूमि उपयोग विश्लेषण

17.2.1 मौजूदा क्षेत्रीय भूमि उपयोग 1999

1999 के संबंध में दूर संवेदी आंकड़ों के जरिये मौजूदा भूमि उपयोग का विश्लेषण संकेत करता है कि “कृषीय उपयोग”, जिसमें कृषि भूमि, बंजर, पौधरोपण, फार्म हाउस और बागवानी शामिल है भूमि के प्रधान उपयोग हैं, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के कुल भूमि क्षेत्र का 79.52% (24,04,964 हेक्टेयर) संघटित करते हैं। कृषीय भूमि के उप-क्षेत्रवार वितरण से प्रकट होता है कि हरियाणा में “कृषि उपयोग” के अंतर्गत सबसे अधिक क्षेत्र दर्ज है, जो कुल राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का 46.70% बनता है जिसके पश्चात् उत्तर प्रदेश (38.11%), राजस्थान (12.60%) तथा एन.सी.टी.-दिल्ली का सबसे कम (2.59%) है (मानचित्र 17.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र: भूमि उपयोग 1999)।

“निर्मित क्षेत्र” जिसमें बस्तियां, इसके अंदर आवासीय, परिवहन, उद्योग, वाणिज्यिक आदि जैसे सभी उप-उपयोग शामिल हैं, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में दूसरा सबसे बड़ा भूमि का उपयोग है, जो कि 8.71% (2,63,500 हेक्टेयर) घटित है। “निर्मित” के अंतर्गत हरियाणा में सबसे अधिक सघनता (35.52%) क्षेत्र है, जिसके बाद उत्तर प्रदेश (31.58%), एन.सी.टी.-दिल्ली (26.63%) और राजस्थान (6.27%) हैं।

“उजाड़/अकृष्य भूमि” जिसमें नालीदार भूमि, लवणीय भूमि, ऊसर, पथरीली और जलात्लावित क्षेत्र शामिल हैं, जो 6.63% (2,00,535 हेक्टेयर) संघटित करते हैं। “उजाड़ भूमि” की सबसे अधिक सघनता राजस्थान में अंकित की गई है जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की कुल उजाड़ भूमि का 49.03% घटित करते हैं मुख्यतः अरावली रिज़ क्षेत्र की मौजूदगी के वजह से हैं जिसके बाद हरियाणा (33.11%), उत्तर प्रदेश (14.83%) और एन.सी.टी.-दिल्ली (3.03%) हैं।

“वन,” जिसमें वन, गैर-कृषि पौधरोपण और खुला झाड़ीदार इलाका शामिल हैं, 4.02% (1,21,435 हेक्टेयर) संघटित करते हैं। वन आवरण के मामले में, फिर से हरियाणा में सबसे अधिक सघनता अंकित की गई है जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का 37.88% बनता है, जिसके बाद उत्तर प्रदेश (32.45%), राजस्थान (23.90%) और एन.सी.टी.-दिल्ली (5.78%) हैं।

reference to the plans, aforesaid, constituent State a part of the National Capital Region Plan has to keep a close consultation with, the federal agency which is the Board”

“... Thus, to permit aspects, in context, to be examined by the Board, the Court adjourns these proceedings for a period of two months to enable the Board to approve, review, consult, affirm or confirm the plans which are the subject matters of these writ petitions in total freedom notwithstanding that a notification has been issued for acquisition of land by the State of Uttar Pradesh or for that matter that these proceedings are pending before the High Court. The only guidance which this court gives to the Board is to give effect to the intentions of the Act coordinating, monitoring and scrutinizing the implementation of the plans and for harmoniously building urban planning with excellence without disturbing the ecological balance of nature and by respecting the green cover, agriculture and not abdicating either in favour of urbanization but with a dedicated effort to respect the forests and strive to retain the balance of nature and ecology and at every given occasion not losing the perspective in so far as the Board is concerned in these matters, of the fundamental duties enshrined in Article 51 A(g) (h) and (j) read with 48 A of the constitution of India”

17.1.3 Review of Regional Plan-2001

- (i) The review of Regional Plan-2001 policies has brought out certain critical issues of large scale conversion of rich agricultural land into non-agricultural use, and conversion of land along the transport corridors in Delhi urban area, DMA (now CNCR) and close to the designated urban centres.
- (ii) In some States, proper land use control is exercised only within controlled/development/regulated areas around towns through their existing Acts but no planning/development control is available outside the controlled/development/regulated areas.

17.2 LAND USE ANALYSIS

17.2.1 Existing Regional Land Use 1999

The existing land use analysis through the Remote Sensing data pertaining to 1999 indicates that the “agricultural use”, which includes cultivated land, fallow, plantation, farmhouses and horticulture being the predominant use of land, constitutes 79.52%, (24,04,964 hectares) of the total land area of NCR. The Sub-region wise distribution of agricultural land reveals that Haryana has recorded highest area under “agriculture use”, which constitutes 46.70% of the total NCR followed by U.P. (38.11%), Rajasthan (12.60%) and NCT-Delhi is the lowest (2.59%) (refer Map 17.1 National Capital Region: Land Use 1999).

The “built-up area”, which includes settlements, all sub-uses such as residential, transport, industries, commercial etc. within it, is the second largest use of land in NCR, constitutes 8.71%, (2,63,500 hectares). Haryana has the highest concentration (35.52%) of the area under "built up" category in NCR followed by U.P. (31.58%), NCT-Delhi (26.63%) and Rajasthan (6.27%).

The “wastelands”, which include gullied land, saline land, barren, rocky and water logged areas, constitutes 6.63% (2,00,535 hectares). The highest concentration of “wastelands” has been recorded in Rajasthan constituting 49.03% of the total wastelands of NCR mainly because of the existence of Aravalli ridge area followed by Haryana (33.11%) U.P. (14.83%) and NCT-Delhi (3.03%).

The “forests”, which include forests, non-agriculture plantation and open scrub, constitute 4.02%, (1,21,435 hectares). In the case of forest cover, Haryana again recorded the highest concentration constituting 37.88% of NCR followed by U.P. (32.45%), Rajasthan (23.90%) and NCT-Delhi (5.78%).

वन आवरण की अधिकतम सघनता हरियाणा और उत्तर प्रदेश में है, जो कि बड़े पैमाने पर सड़क/रेल/नहर के किनारे पौधरोपण तथा सामाजिक वन प्रांत के कारण हो सकती है।

"जलाशयों" में नदियां, नहरें, नालियां, झीलें, कुंड और तालाब शामिल हैं जो राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के कुल भूमि क्षेत्र का 0.80% (24,217 हेक्टेयर) क्षेत्र समाविष्ट करते हैं। "जलाशयों" के अंतर्गत हरियाणा का सबसे बड़ा हिस्सा है जो कि 41.10% घटित करते हैं जिसके पश्चात् उत्तर प्रदेश (39.75%), एन.सी.टी.-दिल्ली (10.05%) और राजस्थान (9.10%) हैं।

"अन्य" में उपर्युक्त श्रेणियों में शामिल नहीं किए गए उपयोग शामिल हैं जैसे खनन, उत्खनन, ईट भट्टी जो कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का 0.32% (9,549 हेक्टेयर) संघटित करते हैं। "अन्य उपयोग" के अंतर्गत आने वाली भूमि के मामले में, उत्तर प्रदेश का सबसे बड़ा हिस्सा (70.42%) है जिसके बाद हरियाणा (24.49%), एन.सी.टी.-दिल्ली (3.46%) और राजस्थान (1.63%) हैं।

भूमि उपयोग का ब्योरा तथा उप-क्षेत्रवार तुलना सारणी 17.1 और 17.2 में दी गई है। 1999 के लिए क्षेत्रीय स्तर पर भूमि उपयोग का भौगोलिक वितरण आई.आर.एस. (पी.ए.एन.+एल.आई.एस.एस.।।) आंकड़े और कृत्रिम रंग सम्मिश्रण (एफ.सी.सी.) के आधार पर नक्शे (मानचित्र 17.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र: भूमि उपयोग 1999) में चिह्नित किए गए हैं।

सारणी 17.1: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में मौजूदा भूमि उपयोग (1999)

श्रेणी	क्षेत्र (हेक्टेयर)	कुल का %
1	2	3
निर्मित	2,63,500	8.71
कृषि	24,04,964	79.52
वन	1,21,435	4.02
उजाड़ भूमि	2,00,535	6.63
जलाशय	24,217	0.80
अन्य	9,549	0.32
कुल रा.रा.क्षे.	30,24,200	100.00

स्रोत: रा.रा.क्षे. के लिए शहरी प्रसार तथा भूमि उपयोग/भूमि आवरण पर अध्ययन रिपोर्ट, राष्ट्रीय दूर संवेदी अभिकरण, 1999

17.2.2 भूमि उपयोग बदलाव विश्लेषण (1986-1999)

क्षेत्रीय योजना-2001 के लिए मौजूदा भूमि उपयोग 1986 में तैयार किया गया था तथा जनवरी 1989 में क्षेत्रीय योजना के साथ प्रकाशित किया गया। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने मार्च 1999 के लिए समग्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के लिए उपग्रह आंकड़े (5.8 मीटर विघटन (रिसोल्यूशन) पर (आई.आर.एस. आई.सी. पी.ए.एन.+एलआईएसएस।।) का उपयोग किया। वर्ष 1986 और 1999 के लिए स्तर-I भूमि उपयोग आंकड़ों का तुलनात्मक विश्लेषण किया गया तथा सारणी 17.3 में दिखाया गया है।

सारणी 17.2: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में उप-क्षेत्रवार भूमि उपयोग 1999 के उपग्रह प्रतिबिंबित आंकड़ों पर आधारित (हेक्टेयर में)

श्रेणी	एन.सी.टी.-दिल्ली उप-क्षेत्र		हरियाणा उप-क्षेत्र		राजस्थान उप-क्षेत्र		उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र		कुल रा.रा.क्षे.	
	क्षेत्र	%	क्षेत्र	%	क्षेत्र	%	क्षेत्र	%	क्षेत्र	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
निर्मित	70,162	47.31	93,597	6.98	16,527	3.68	83,214	7.67	2,63,500	8.71
कृषि	62,279	42.00	11,23,017	83.73	3,03,071	67.45	9,16,597	84.46	24,04,964	79.52
वन	7,015	4.73	46,002	3.43	29,017	6.46	39,401	3.63	1,21,435	4.02
उजाड़ भूमि	6,079	4.10	66,392	4.95	98,326	21.88	29,738	2.74	2,00,535	6.63
जलाशय	2,435	1.64	9,953	0.74	2,203	0.49	9,626	0.89	24,217	0.80
अन्य	330	0.22	2,339	0.17	156	0.03	6,724	0.62	9,549	0.32
कुल	1,48,300	100.00	13,41,300	100.00	4,49,300	100.00	10,85,300	100.00	30,24,200	100.00

स्रोत: रा.रा.क्षे. के लिए शहरी प्रसार तथा भूमि उपयोग/भूमि आवरण पर अध्ययन रिपोर्ट, राष्ट्रीय दूर संवेदी अभिकरण, 1999

The highest concentration of forest cover is in Haryana and U.P., which may be due to large-scale road/rail/canal side plantations and social forestry.

The “water bodies” include rivers, canals, drains, lakes, tanks and ponds covering 0.80% (24,217 hectares) of NCR’s total land area. Haryana has the highest share of the area under “water bodies” constituting 41.10% followed by U.P. (39.75%), NCT-Delhi (10.05%) and Rajasthan (9.10%).

The “others” comprise uses not included in the above categories i.e., mining, quarrying, brick kiln constitutes 0.32% (9,549 hectares) of NCR. In case of land under “other uses”, U.P. has the highest share of 70.42% followed by Haryana (24.49%), NCT-Delhi (3.46%) and Rajasthan (1.63%).

The details and Sub-region wise comparison of land uses are given in the Tables 17.1 and 17.2. The spatial distribution of the land uses at Regional level for 1999 are indicated in the Plan (refer Map 17.1 National Capital Region: Land Use 1999) based on IRS (PAN + LISS III) data acquired on March, 1999.

Table 17.1: Existing Land Use in NCR (1999)

Category	Area (hectares)	% to total
1	2	3
Built-up	263,500	8.71
Agriculture	24,04,964	79.52
Forest	1,21,435	4.02
Wastelands	2,00,535	6.63
Water bodies	24,217	0.80
Others	9,549	0.32
Total NCR	30,24,200	100.00

Source: Study Report on Urban Sprawl and Land Use/Land Cover Mapping for NCR-NRSA, 1999.

17.2.2 Land Use Change Analysis (1986-1999)

The existing land use for the Regional Plan-2001 was prepared in 1986 and published along with the Regional Plan in January 1989. The NCR Planning Board used satellite data (IRS IC PAN + LISS III with 5.8 metres resolution) for the whole of NCR for March 1999. A comparative analysis of the level-I land use data for the year 1986 and 1999 has been undertaken and is indicated in the Table 17.3.

Table 17.2: Sub-region wise Land Use in NCR based on 1999 Satellite Imagery data (in hectares)

Category	NCT-Delhi Sub-region		Haryana Sub-region		Rajasthan Sub-region		Uttar Pradesh Sub-region		Total NCR	
	Area	%	Area	%	Area	%	Area	%	Area	%
1	2	3	4	5	8	9	6	7	10	11
Built-up	70,162	47.31	93,597	6.98	16,527	3.68	83,214	7.67	2,63,500	8.71
Agriculture	62,279	42.00	11,23,017	83.73	3,03,071	67.45	9,16,597	84.46	24,04,964	79.52
Forest	7,015	4.73	46,002	3.43	29,017	6.46	39,401	3.63	1,21,435	4.02
Wastelands	6,079	4.10	66,392	4.95	98,326	21.88	29,738	2.74	2,00,535	6.63
Water bodies	2,435	1.64	9,953	0.74	2,203	0.49	9,626	0.89	24,217	0.80
Others	330	0.22	2,339	0.17	156	0.03	6,724	0.62	9,549	0.32
Total	1,48,300	100.00	13,41,300	100.00	4,49,300	100.00	10,85,300	100.00	30,24,200	100.00

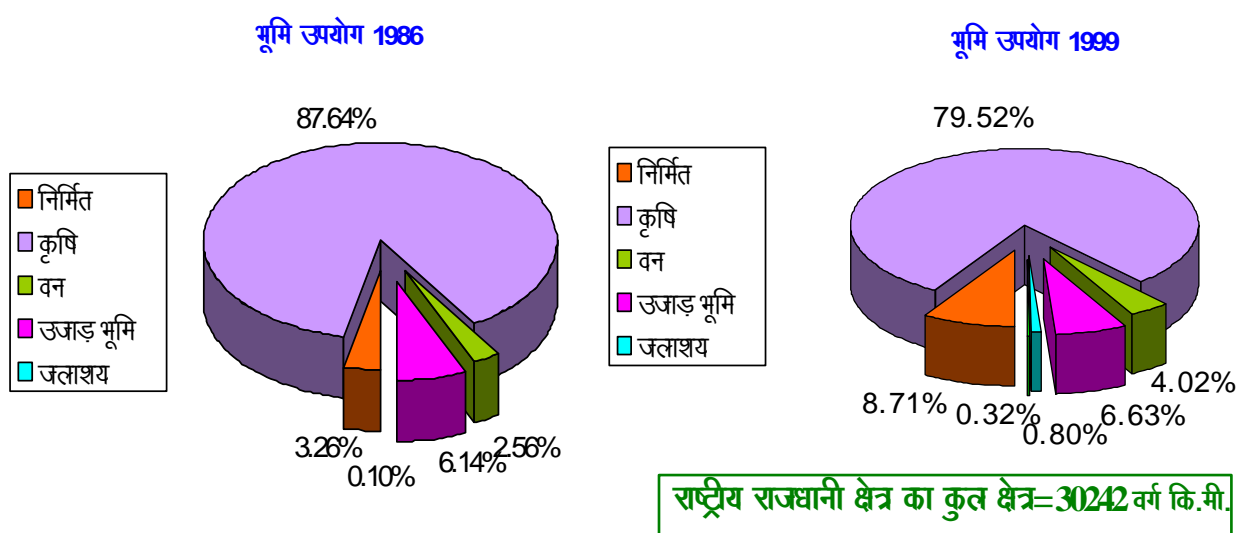
Source: Based on the Study Report on Urban Sprawl and Land Use/Land Cover Mapping for NCR, NRSA, 1999.

सारणी 17.3: वर्ष 1986 और 1999 के लिए रा.रा.क्षे. में भूमि उपयोग

श्रेणी	1986		1999	
	क्षेत्र (हेक्टेयर)	%	क्षेत्र (हेक्टेयर)	%
1	2	3	4	5
निर्मित	98,794	3.26	2,63,500	8.71
कृषि	26,50,585	87.64	24,04,964	79.52
वन	77,512	2.56	1,21,435	4.02
उजाड़ भूमि	1,85,886	6.14	2,00,535	6.63
जलाशय	3,235	0.10	24,217	0.80
अन्य	8,200	0.27	9,549	0.32
कुल	30,24,200	100.00	30,24,200	100.00

स्रोत: रा.रा.क्षे. के लिए शहरी प्रसार तथा भूमि उपयोग/भूमि आवरण पर अध्ययन रिपोर्ट, रा.दूर.सं.अभिकरण, 1999

कृषि भूमि उपयोग, निर्मित और वन के मामले में प्रमुख बदलाव देखे गए हैं, जैसा चित्र 17.1 में संकेतिक किया गया है।



चित्र 17.1: वर्ष 1986 और 1999 के लिए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि-उपयोग वितरण

उपयोग-वार भूमि उपयोग बदलाव का विश्लेषण निम्नवत है:

क) कृषि

भूमि उपयोग बदलाव विश्लेषण से प्रदर्शित होता है कि 1986-1999 की अवधि के दौरान कृषीय भूमि में लगभग 8.12% (अर्थात् 87.64% से 79.52% तक) की कमी आयी है, जो क्षेत्र में उत्तम कृषि भूमि के खतरे को संकेत करती है। उत्तम कृषीय भूमि को गैर-कृषीय उपयोग में परिवर्तन से सुरक्षित रखने के लिए तर्कसंगत नीति की मांग करती है।

13 वर्षों (अर्थात् 1986-1999 तक) में कृषीय भूमि में 2,45,621 हेक्टेयर की कुल कमी आयी है, जो प्रति वर्ष 18,893 हेक्टेयर होती है। कृषीय भूमि का गैर-कृषीय भूमि उपयोग में यह परिवर्तन विशेष रूप से विकास प्रक्रिया द्वारा बस्तियों के विस्तार के जरिये से हुआ है। कृषीय भूमि का गैर-कृषीय उपयोग में परिवर्तन सारणी 17.4 में प्रतीक है।

सारणी 17.4 से संकेतिक है कि कृषीय भूमि में मुख्य कमी निर्मित क्षेत्र (बस्तियों के विस्तार के कारण) अर्थात् 61.52% के कारण, जिसके बाद वन पौधरोपण (28.76%) है।

Table 17.3: Land Use in NCR for the year 1986 and 1999 (in hectares)

Category	1986		1999	
	Area	%age	Area	%age
1	2	3	4	5
Built-up	98,794	3.26	2,63,500	8.71
Agriculture	26,50,585	87.64	24,04,964	79.52
Forests	77,512	2.56	1,21,435	4.02
Wastelands	1,85,886	6.14	2,00,535	6.63
Water bodies	3,235	0.10	24,217	0.80
Others	8,200	0.27	9,549	0.32
Total	30,24,200	100.00	30,24,200	100.00

Source: Study Report on Urban Sprawl and Land Use/Land Cover Mapping for NCR, NRSA, 1999.

Major changes have been observed in the case of agriculture land use, built-up and forest as indicated in Figure 17.1.

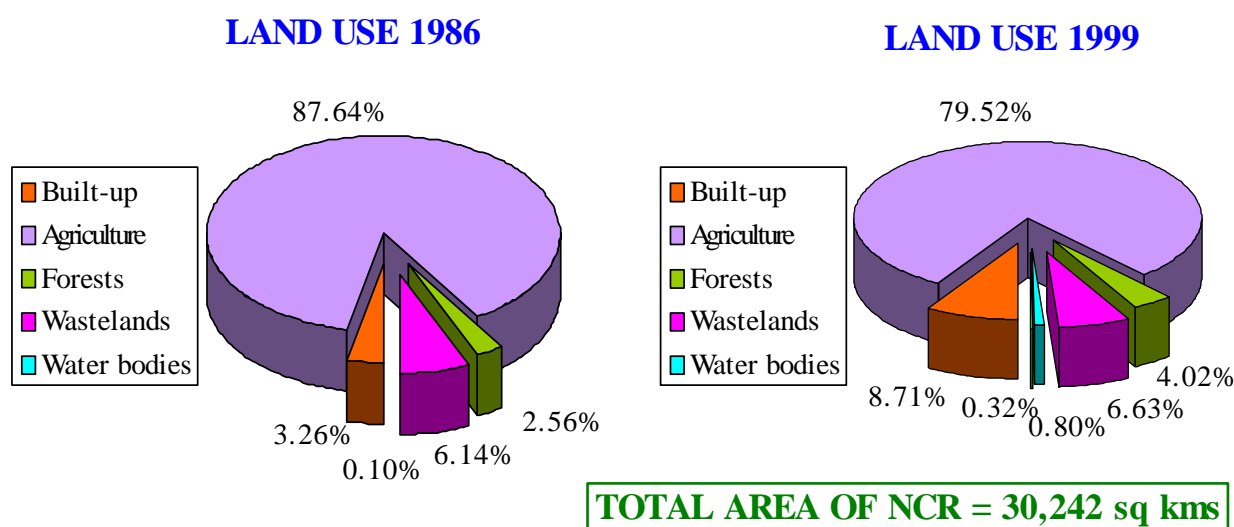


Figure 17.1: Land use Distribution in National Capital Region for the year 1986 and 1999

The use-wise land use change analysis is as under:

a) Agriculture

The land use change analysis reveals that there is a decline of about 8.12% (i.e., from 87.64% to 79.52%) in agricultural land during the period 1986-1999 indicating a threat to the rich agriculture land in the region. This warrants a rational policy for protecting the rich agricultural land for conversion into non-agriculture use.

The total decrease of agricultural land in 13 years (i.e., from 1986-1999) is 2,45,621 hectares, which works out to be 18,893 hectares per year. This conversion of agricultural land into non-agricultural uses specially through expansion of settlements is caused by development process. This conversion of agricultural land into non-agricultural uses has been indicated in the Table 17.4.

Table 17.4 indicates that major reduction in agricultural land has occurred due to the invasion of the built-up area (caused by expansion of settlements) i.e., 61.52% followed by forest plantations (28.76%).

सारणी 17.4: कृषीय भूमि का गैर-कृषीय उपयोग में परिवर्तन

कृषि भूमि से परिवर्तन हुई	क्षेत्र (हेक्टेयर)	प्रतिशत
1	2	3
निर्मित	1,54,000	61.52
वन पौधरोपण	72,000	28.76
जलाशय	18,300	07.31
अन्य उपयोग	6,000	02.39
कुल	2,50,300	100.00
उजाड़ भूमि का कृषि भूमि में परिवर्तन	4,900	—
निवल कमी	2,45,621	—

ख) निर्मित

निर्मित क्षेत्र 1986 में 98,794 हेक्टेयर से बढ़कर 1999 में 2,63,500 हेक्टेयर हो गई, 13 वर्ष की अवधि 166% से अधिक की वृद्धि अंकित हुई है। निर्मित क्षेत्र में यह वृद्धि निम्नलिखित भूमि उपयोगों को निर्मित क्षेत्रों में परिवर्तन के कारण हुई है (सारणी 17.5)।

सारणी 17.5: गैर-निर्मित क्षेत्र से निर्मित क्षेत्र में परिवर्तन

निर्मित क्षेत्र में परिवर्तित हुए	क्षेत्र (हेक्टेयर)	प्रतिशत
1	2	3
कृषि	1,54,000	93.45
उजाड़ भूमि	10,100	06.13
वन	600	00.36
अन्य उपयोग	100	00.06
कुल	1,64,800	100.00

उपर्युक्त सारणी से बड़े पैमाने पर कृषि भूमि का निर्मित क्षेत्र में परिवर्तन किए जाने को प्रतीक करता है जो औद्योगिक और शहरी विकास के कारण है, विशेष रूप से परिवहन कोरिडोरों और एन.सी.टी.-दिल्ली के अंदर दिल्ली के शहरी क्षेत्रों तथा केन्द्रीय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में एन.सी.टी.-दिल्ली के बाहर के सीमावर्ती क्षेत्रों में संकेतिक है। इसके लिए अत्यधिक सावधानी आवश्यक है ताकि उपजाऊ कृषि भूमि को शहरी विकास प्रयोजनों में परिवर्तित नहीं किया जाए तथा जहां तक संभव हो इस प्रयोजन के लिए अनुपजाऊ/उजाड़ भूमि का उपयोग किया जाए।

ग) बंजर भूमि

1986 में 1,85,886 हेक्टेयर (6.14%) उजाड़ भूमि के खाते में है, जो 1999 में पार्श्व रूप से बढ़कर 2,00,535 हेक्टेयर (6.63%) हो गई है (सारणी 17.6)। आंतरिक परिवर्तन का विश्लेषण सूचित करता है कि यद्यपि उजाड़ भूमि का 10,000 हेक्टेयर निर्मित क्षेत्र में परिवर्तित हुआ, एवं अन्य अर्थात् ईट भट्टा और खदानों आदि, कुछ क्षेत्र वन एवं जलाशयों के अंतर्गत जैसे कि, 31,800 हेक्टेयर उजाड़ भूमि में परिवर्तित हो गया। इस प्रकार, उजाड़ भूमि में कुल 14,700 हेक्टेयर की निवल हुई।

सारणी 17.6: उजाड़ भूमि का परिवर्तन

भिन्न उपयोगों से उजाड़ भूमि में परिवर्तित क्षेत्र		भिन्न उपयोगों में परिवर्तित उजाड़ भूमि		उजाड़ भूमि में निवल वृद्धि/कमी
उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	क्षेत्र (हेक्टेयर में)
1	2	3	4	5
वन	29,700			
अन्य (ईट भट्टे आदि)	2,100			
		निर्मित	10,100	
		कृषि	4,900	
		जलाशय	2,100	
कुल	31,800		17,100	+14,700

Table 17.4: Conversion of agricultural land into non-agricultural uses

Agriculture land converted into	Area (in Hectares)	Percentage
1	2	3
Built-up	1,54,000	61.52
Forest plantation	72,000	28.76
Water bodies	18,300	07.31
Other uses	6,000	02.39
Total	2,50,300	100.00
Conservation of Wastelands into agriculture land	4,900	--
Net decrease	2,45,621	--

b) Built-up

The built-up area increased from 98,794 hectares in 1986 to 2,63,500 hectares in 1999, recording an increase of more than 166% in a span of 13 years. This increase in the built-up area has been caused by the conversion of the following land uses into built-up areas (refer Table 17.5).

Table 17.5: Conversion from Non-Built-up area into Built-up areas

Built-up area converted from	Area (in Hectares)	Percentage
1	2	3
Agriculture	1,54,000	93.45
Wastelands	10,100	06.13
Forest	600	00.36
Other uses	100	00.06
Total	1,64,800	100.00

The above table indicates large-scale conversion of agriculture land to built-up areas caused by industrial and urban development, specially observed along the transport corridors and in the fringe areas of Delhi's Urban Area within NCT-Delhi and the CNCR outside NCT-Delhi. This requires utmost care so as not to convert fertile agriculture land for urban development purposes and as far as possible utilisation of infertile/wastelands for this purpose.

c) Wastelands

The wastelands accounted for 1,85,886 hectares (6.14%) in 1986, which marginally increased to 2,00,535 hectares (6.63%) in 1999 (refer Table 17.6). Analyses of the inter-se conversions indicate that while 10,100 hectares of wastelands got converted into built-up areas, and others i.e., brick kilns and quarries etc., some area under forest and water bodies i.e., 31,800 hectares got converted into wastelands. Thus a net increase of 14,700 hectares recorded in the wastelands.

Table 17.6: Conversion of Wastelands

Areas converted from different uses to Wastelands		Wastelands converted into different uses		Net increase/decrease in wastelands
Use	Area (in Hectares)	Use	Area (in Hectares)	Area (in Hectares)
1	2	3	4	5
Forest	29,700			
Others (Brick-Kilns etc.)	2,100			
		Built up	10,100	
		Agriculture	4,900	
		Water Bodies	2,100	
TOTAL	31,800		17,100	+14,700

घ) वन

विश्लेषण सूचित करते हैं कि वन आवरण में केवल पार्श्व वृद्धि हुई है जो 1986 में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का 2.56% घटित है तथा 1999 में बढ़कर 4.02% हो गई है (सारणी 17.7)। वन आवरण में पर्याप्त वृद्धि किए जाने की अत्यंत आवश्यकता है ताकि पर्यावरणीय स्थिति में विशेष कर क्षेत्र के रिज़/तरंगीय क्षेत्रों के साथ ही साथ दोनों को बड़ी बस्तियों के अन्दर शहरी वन और उनके परधीय पर सुरक्षित पट्टी के रूप में सुधार किये जाने चाहिए।

वन आवरण में 1986 में 77,512 हेक्टेयर (2.56%) से 1999 में 1,21,435 हेक्टेयर (4%) तक की वृद्धि मुख्य रूप से उजाड़ भूमि पर पौधरोपण के साथ ही साथ सड़क/रेल/नहर के साथ पौधरोपण की वजह से हुई है। आंतरिक परिवर्तन सारणी 17.7 में दिए गए हैं।

सारणी 17.7: वन आवरण का परिवर्तन

विभिन्न उपयोगों से वन आवरण में परिवर्तित क्षेत्र	विभिन्न उपयोगों में परिवर्तित वन		वन में निवल वृद्धि क्षेत्र (हेक्टेयर में)
	उपयोग	उपयोग	
1	2	3	4
कृषि	72,000		
अन्य	2,200		
		बंजर भूमि	29,700
		जल निकाय	100
		निर्मित क्षेत्र	600
कुल	74,200		30,400
			43,800

17.2.3 प्रस्तावित भूमि उपयोग क्षेत्रीय योजना-2001 और मौजूदा भूमि उपयोग 1999 का तुलनात्मक विश्लेषण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र

मौजूदा भूमि उपयोग 1999 और क्षेत्रीय योजना-2001 के प्रस्तावित भूमि उपयोग का तुलनात्मक विश्लेषण (सारणी 17.8) सूचित करता है कि 1999 में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के स्तर पर, 43,150 हेक्टेयर विस्तार तक (61%) का पर्याप्त शहरीकरण योग्य क्षेत्र तब तक अनिर्मित था। इससे स्पष्ट रूप से संकेतिक है कि विशेष कर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के प्राथमिकता वाले नगरों में तुलनात्मक रूप से विकास का निम्न स्तर रहा है। दूसरी ओर, हरित पट्टी के रूप में रखा जाने वाला प्रस्तावित क्षेत्र कम हो गया है तथा शहरी विस्तार में उपयोग हो गया है विशेष रूप से दिल्ली में 1986 के बाद 14,800 हेक्टेयर शहरीकृत के कुल क्षेत्र में से, 8,900 हेक्टेयर (60%) क्षेत्रीय योजना-2001 में प्रस्तावित हरित पट्टी में निर्मित हो गई है।

सारणी 17.8: रा.रा.क्षे. में भूमि उपयोग 1999 और प्रस्तावित भूमि उपयोग 2001 का तुलनात्मक विश्लेषण

भूमि उपयोग	क्षेत्र (हेक्टेयर में)	
	1999	क्षेत्रीय योजना-2001 प्रस्तावित
1	2	3
शहरीकरण योग्य क्षेत्र	27,570	70,720
हरित पट्टी/हरित वेज	2,62,590	3,01,000
मनोरंजन	11,010	13,240
अभयारण्यों और अन्य	12,320	12,460

क्षेत्रीय योजना-2001 की एक महत्वपूर्ण सिफारिशों में से एक वन आवरण को 1986 में 2.56% से बढ़ाकर 2001 में 10% तक करने की थी। यह समग्र उजाड़ भूमि अर्थात् 6.14% को वन में परिवर्तन के जरिए से प्राप्त किया जाना था। तथापि, 1999 प्रतिबिंबित प्रतीक करती है कि मुश्किल से ही किसी उजाड़ भूमि को वन में परिवर्तित किया गया है, जो कि वास्तव में 6.14% से बढ़कर 6.63% हो गया है।

17.2.4 क्षेत्रीय योजना-2001 की नीति क्षेत्र में भूमि उपयोग के बदलने की गतिकी

क्षेत्रीय योजना-2001 में शामिल भूमि उपयोग योजना 2001 ने प्राथमिकता और के.रा.रा.क्षे. नगरों के लिए शहरीकरण योग्य क्षेत्र की दिशा और सीमा संकेतिक की थी। जैसा कि 1999 के उपग्रह आंकड़ों के विश्लेषण से उभर कर आया,

d) Forest

The analysis indicates only a marginal increase in the forest cover, which constituted 2.56% of the NCR in 1986 and increased to 4.02% in 1999 (refer Table 17.7). There is a dire need to substantially increase the forest cover in order to improve the environmental conditions, particularly the ridge/undulating areas of the region as well as both within the large settlements in the form of city forest and on their periphery as protective belts.

The increase in forest cover from 77,512 hectares (2.56%) in 1986 to 1,21,435 hectares (4%) in 1999 is mainly due to the increasing the road/rail/canal side plantations as well as the plantations on wastelands. The inter-se conversions are given in Table 17.7.

Table 17.7: Conversion of Forests cover

Areas converted from different uses to Forests		Forests converted into different uses		Net increase in forest
Use	Area (in Hectares)	Use	Area (in Hectares)	Area (in Hectares)
1	2	3	4	5
Agriculture	72,000			
Others	2,200			
		Wastelands	29,700	
		Water bodies	100	
		Built-up	600	
Total	74,200		30,400	43,800

17.2.3 Comparative Analysis of proposed Land Use Regional Plan-2001 and Existing Land Use 1999

NCR

A comparative analysis of existing land use 1999 and the proposed land uses of Regional Plan-2001 (refer Table 17.8) indicates that at the level of NCR, substantial urbanisable areas to the extent of 43,150 hectares (61%) was still un-built in 1999. This clearly indicates the comparatively low level of development specially in the Priority towns of NCR. On the other hand, the areas proposed to be kept as green belt have been reduced and eaten up by urban sprawl, specially in Delhi where out of the total post 1986 urbanised area of 14,800 hectares, 8,900 hectares (60%) had been built-up within the green belt proposed in Regional Plan-2001.

Table 17.8: Comparative Analysis of Land Use 1999 and Proposed Land Use 2001 of NCR

Land Use	Area (in Hectares)	
	1999	Proposed Regional Plan-2001
1	2	3
Urbanisable areas	27,570	70,720
Green Belt/Green wedge	2,62,590	3,01,000
Recreation	11,010	13,240
Sanctuaries and others	12,320	12,460

One of the important recommendations of Regional Plan-2001 was to increase the forest cover from 2.56% in 1986 to 10% in 2001. This was proposed to be achieved through conversion of entire wastelands i.e., 6.14% into forest. However, the 1999 Imagery indicated that hardly any wasteland had been converted into forest, which in fact increased from 6.14% to 6.63%.

17.2.4 Dynamics of Change of Land Use in Policy Zones Regional Plan-2001

The Land Use Plan 2001 included in the Regional Plan-2001 had indicated the direction and extent of urbanisable area for Priority and CNCR towns. As emerged from the analysis of Satellite data of 1999,

क्षेत्रीय योजना-2021 की भूमि उपयोग योजना के संबंध में प्राथमिकता नगरों की मौटे तौर पर विकास स्थिति और सामान्य वृद्धि पैटर्न निम्न है:

क) एन.सी.टी.-दिल्ली

1999 का भूमि उपयोग सुझाता है कि एन.सी.टी.-दिल्ली का निर्मित क्षेत्र 1986 में 56,727 हेक्टेयर से बढ़कर 1999 में 70,162 हेक्टेयर हो गया, जो कि एन.सी.टी.-दिल्ली के कुल क्षेत्र का 47% से बहुत अधिक है। क्षेत्रीय योजना-2001 के अनुसार, मौजूदा शहरी और शहरीकरण योग्य क्षेत्र 62,777 हेक्टेयर के लिए योजनाबद्ध की थी जिसकी तुलना में शहरीकरण योग्य क्षेत्र/निर्मित क्षेत्र 60,836 हेक्टेयर था। इसके अतिरिक्त 9,326 हेक्टेयर क्षेत्र शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर भी निर्मित किया गया है।

ख) केन्द्रीय रा.रा.क्षे.

- (i) गाजियाबाद-लोनी का निर्मित क्षेत्र एन.सी.टी.-दिल्ली के नजदीक है तथा विशाल क्षेत्र शहरीकरण योग्य क्षेत्र के बाहर विशेष रूप से एन.सी.टी.-दिल्ली और नोएडा की ओर विकसित किया गया है, जबकि गाजियाबाद-मेरठ राजमार्ग तथा रा.रा.24 के बीच में पड़ने वाला शहरीकरण योग्य क्षेत्र का बड़ा भाग अनिर्मित पड़ा है।
- (ii) नोएडा ने अपना भौतिक लक्ष्य प्राप्त कर लिया है तथा इसके निर्मित क्षेत्र ने लगभग समग्र शहरीकरण योग्य क्षेत्र को सम्मिलित कर लिया है। उत्तर में, यह रा.रा.24 उप-मार्ग तक पहुंच गया है तथा दक्षिण में यह निर्यात प्रोन्नति जोन से आगे तक विस्तृत हो गया है।
- (iii) गुडगाँव ने अपने शहरी विस्तार को एन.सी.टी.-दिल्ली की सीमा तक विस्तृत कर लिया गया है। इसने क्षेत्रीय योजना-2001 में चिन्हित अपने शहरीकरण योग्य क्षेत्र के पर्याप्त भाग को समाविष्ट कर लिया है।
- (iv) फरीदाबाद का शहरीकृत क्षेत्र विस्तृत एन.सी.टी.-दिल्ली के साथ पहले से ही विलीन कर लिया है। फरीदाबाद ने भी अपना भौतिक लक्ष्य प्राप्त करने में अच्छी प्रगति की है। यह देखा गया है कि पर्याप्त क्षेत्र विशेष रूप से पूर्व में आगरा नहर से आगे का क्षेत्र तथा दक्षिण में आगरा नहर और रा.रा.1 के बीच की पट्टी को विकसित कर लिया गया है।
- (v) बहादुरगढ़ की शहरीकरण योग्य परिसीमा विशेष रूप से रा.रा.10 के साथ-साथ एन.सी.टी.-दिल्ली तक पहुंच गई है।

ग) केन्द्रीय रा.रा.क्षे.से आगे का क्षेत्र

1) हरियाणा उप-क्षेत्र

- (i) हरियाणा उप-क्षेत्र में, पानीपत, रोहतक, रेवाड़ी, पलवल क्षेत्रीय योजना-2001 में प्राथमिकता नगरों के रूप में पहचान की गई है। पानीपत का निर्मित क्षेत्र रा.रा.1 के पूर्वी तरफ तथा रा.रा.1 और नाला सं. 2 के बीच में उत्तर की ओर बढ़ गया है। पानीपत-जिंद मार्ग के साथ नाला सं. 2 और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सीमा, जो कि शहरीकरण योग्य सीमा के आगे पर पर्याप्त क्षेत्र विकसित हो गए हैं। रोहतक के मामले में, दक्षिण-पूर्व की ओर दिल्ली-रोहतक मार्ग पर विकास हुआ है। दक्षिण-पश्चिम और पूर्व की ओर रिवाड़ी का विकास हुआ है जबकि उत्तर-पश्चिम भाग का विशाल हिस्सा शहरीकरण योग्य क्षेत्र अविकसित रह गया है।
- (ii) पलवल के मामले में, फरीदाबाद की ओर अर्थात् उत्तर में विकास हुआ है व पर्याप्त शहरीकरण योग्य क्षेत्र विकसित हो गया है।
- (iii) सोनीपत के मामले में, विकास चिन्हित शहरीकरण योग्य सीमा के अंदर रहा है। धारुहेड़ा में अपर्याप्त विकास हुआ है।

2) राजस्थान उप-क्षेत्र

राजस्थान उप-क्षेत्र में, अलवर और भिवाड़ी में प्रेरित विकास के लिए पहचान किए गए दो प्राथमिकता नगर हैं। भूमि उपयोग बदलाव के विश्लेषण से, यह देखा गया है कि अलवर ने मंदित रूप से अपना लक्ष्य प्राप्त कर लिया है तथा

broad development status and general growth pattern of the priority towns in relation to the land use plan of Regional Plan-2021 are as under:

a) NCT-Delhi

The land use of 1999 indicates that the built-up area of NCT-Delhi increased from 56,727 hectares in 1986 to 70,162 hectares in 1999, which is more than 47% of the total area of NCT-Delhi. As per Regional Plan-2001 the existing urban and urbanisable area was planned for 62,777 hectares against which the urbanisable area/built-up area was 60,836 hectares. In addition, 9,326 hectares had also been built-up outside the urbanisable area.

b) Central NCR

- (i) Ghaziabad-Loni has its built-up area closer to NCT-Delhi and large area has been developed outside the urbanisable area particularly towards NCT-Delhi and Noida, while a large portion of urbanisable area falling in between Ghaziabad-Meerut highway and NH24 is lying un-built.
- (ii) Noida has achieved its physical target and its built-up area has almost covered the entire urbanisable area. In the north, it has reached to the NH24 bypass and in south it has extended beyond the Export Promotion Zone.
- (iii) Gurgaon has extended its urban spread up to the NCT-Delhi boundary. It has also covered substantial portion of its urbanisable area earmarked in the Regional Plan-2001.
- (iv) The urbanised area of Faridabad had already merged with NCT-Delhi. Faridabad has also made good progress in achieving its physical target. It is observed that a substantial area has been developed particularly the areas beyond the Agra canal in the east and the stretch in between Agra canal and NH1 in the south.
- (v) The urbanisable limit of Bahadurgarh has reached with NCT-Delhi particularly along the NH10.

c) Area beyond Central NCR

1) Haryana Sub-region

- (i) In Haryana Sub-region, Panipat, Rohtak, Rewari, Palwal had been identified as Priority Towns in Regional Plan-2001. The built-up area of Panipat has increased on the eastern side of the NH1 and to the north in between NH1 and Drain No. 2. Substantial area has been developed on the Panipat-Jind road along the Drain No. 2 and the NCR boundary, which are beyond the urbanisable limit. In case of Rohtak, the development has taken place on the Delhi-Rohtak road towards south-east. The development of Rewari has taken place towards south-west and east while large portion of urbanisable area on north-western part remaining undeveloped.
- (ii) In the case of Palwal, the development has taken place towards Faridabad i.e., north and substantial urbanisable area has been developed.
- (iii) In the case of Sonapat, the development has remained within the earmarked urbanisable limit. There is insignificant development in the Dharuhera.

2) Rajasthan Sub-region

In Rajasthan Sub-region, Alwar and Bhiwadi are the two Priority towns identified as such for induced development. From the land use change analysis, it is observed that Alwar has moderately

अलवर नगर का दक्षिण जहां किसी विकास की परिकल्पना नहीं की गई थी, कुछ विकास हुआ है, के अतिरिक्त इसका विकास अधिकांशतया महा योजना की शहरीकरण योग्य सीमा तक सीमित है। भिवाड़ी के मामले में, पर्याप्त क्षेत्र निर्मित किया गया है।

3) उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र

- (i) उत्तर प्रदेश उप-क्षेत्र में, मेरठ, हापुड़, बुलंदशहर और खुर्जा क्षेत्रीय योजना-2001 में प्राथमिकता नगरों के रूप में पहचान की गई थी। अपने शहरीकृत क्षेत्र के समीपस्थ कुछ छोटे स्थानों के विकसित होने के सिवाय मेरठ का शहरीकरण योग्य क्षेत्र अविकसित ही रह गया है। यह भी देखा गया था कि दिल्ली-मेरठ मार्ग और मेरठ-मुजफ्फरनगर मार्ग के साथ कुछ छोटे क्षेत्र शहरीकरण योग्य सीमा से आगे विकसित हो गए हैं।
- (ii) हापुड़, बुलंदशहर और खुर्जा क्षेत्र के मामले में, विकास गतिविधियां चिन्हित शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अंदर ही रही हैं।
- (iii) तथापि, मेरठ, हापुड़, बुलंदशहर और खुर्जा के प्राथमिकता नगरों के अंदर शहरीकरण योग्य कुछ बड़े इलाके अभी भी अनिर्मित हैं।

17.3 मुद्दे

17.3.1 कृषीय भूमि का गैर-कृषीय उपयोग में बड़े पैमाने पर परिवर्तन

भूमि उपयोग विश्लेषण से प्रतीक है कि 1996 से 1999 तक, कृषि के अंतर्गत भूमि 8.12% तक अर्थात् 87.64% से 79.52% तक घट गई है। क्षेत्रीय योजना-2001 में कथित केवल 3.8% (87.64% से 83.84% तक) की प्रस्तावित गिरावट के साथ तुलना करने पर 8.12% की यह गिरावट काफ़ी है। इस के परिणाम स्वरूप कृषि का गैर-कृषि भूमि में न केवल अधिक-परिवर्तन हुआ है, अपितु क्षेत्रीय योजना-2001 के प्रस्तावित सेटलमेंट पैटर्न के मतभेद में है।

17.3.2 भूमि उपयोग का अनधिकृत परिवर्तन

नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर भूमि उपयोग नियंत्रण करने के लिए उचित विधान अनुपस्थित होने के कारण, गैर-शहरीकरण योग्य क्षेत्र का शहरी उपयोगों विशेष रूप से उद्योगों में परिवर्तन बेरोकटोक जारी है जो कि अन्यथा विशेष रूप से परिवहन कोरिडोरों के साथ-साथ कृषि/हरित पट्टी/हरित वेज होने चाहिए।

17.3.3 क्षेत्रीय विकास में शहरी-ग्रामीण सांतत्यक का अभाव

यद्यपि ग्रामीण विकास के लिए केन्द्रक के रूप में भूमिका करते हुए चुनिंदा केन्द्रों के विकास के लिए एक व्यापक नीति का सुझाव क्षेत्रीय योजना में दिया गया है, तथापि, ग्रामीण क्षेत्रों के लिए समन्वित विकास कार्यनीति की अनुपस्थिति की वजह से क्षेत्रीय योजना-2001 में शहर की तरफ पक्षपाती रही है।

17.3.4 पर्यावरण रूप से संवेदनशील क्षेत्रों में अनियोजित/अव्यवस्थित विकास

उपग्रह प्रतिबिंबों में यह दिखाया गया है कि यमुना नदी तल/आर्द भूमि, रिज़ क्षेत्र, वन क्षेत्र जैसे पर्यावरणीय रूप से नाजुक और संवेदनशील क्षेत्रों में अधिकृत और अनधिकृत रूप से अधीनस्थ विकास किया जा रहा है।

17.3.5 हरित पट्टी/हरित वेज

क्षेत्रीय योजना-2001 में प्रबंधित अवांछनीय विकास को रोकने के लिए सुरक्षा पट्टी के रूप में हरित पट्टी/हरित वेज का प्रबंध करना संकल्पनात्मक रूप से आर्दश है। चूंकि हरित पट्टी के अंतर्गत अधिकांशतया भूमि का स्वामित्व निजी हाथों में है, इसलिए इन भूमियों को अन्य अधिक आर्थिक उपयोगों में डालने के लिए स्वामियों को रोकना व्यावहारिक रूप से कठिन है।

achieved its target and its development mostly confined within the urbanisable limit of the Master Plan except in the south of Alwar town where no development was envisaged, some development has come up. In case of Bhiwadi, substantial area has been built-up.

3) U.P. Sub-region

- (i) In the U.P. Sub-region, Meerut, Hapur, Bulandshahr and Khurja had been identified as Priority towns in the Regional Plan-2001. The urbanisable area of Meerut remained undeveloped, except few patches adjoining its urbanised areas have developed. It was also observed that few small patches along the Delhi-Meerut road and Meerut-Muzaffarnagar road have developed beyond the urbanisable limits.
- (ii) In the case of Hapur, Bulandshahr and Khurja area, the development activities remained almost within the earmarked urbanisable area.
- (iii) However, large tracts of urbanisable areas within the priority towns of Meerut, Hapur, Bulandshahr and Khurja are still un-built.

17.3 ISSUES

17.3.1 Large-scale Conversion of Agricultural Land to Non-Agricultural Use

The land use analysis indicates that from 1986 to 1999, the land under agriculture shrank by 8.12% i.e., from 87.64% to 79.52%. This drop of 8.12% is considerable when compared with the proposed drop of only 3.8% (87.64% to 83.84%) stated in Regional Plan-2001. This has resulted not only into over-conversion of agriculture into non-agriculture land but also non-conformity with the proposed settlement pattern of the Regional Plan-2001.

17.3.2 Unauthorised Conversion of Land Use

In the absence of proper legislation to control the land uses outside the controlled areas/development/regulated areas, the conversion of non-urbanisable area into urban uses specially industries has been continuing unabated in the areas which was otherwise supposed to remain agriculture/green belt/green wedge specially along the transport corridors.

17.3.3 Lack of Urban-Rural Continuum in Regional Development

Though the Regional Plan suggested a broad policy for development of selected centres for acting as nuclei for rural development, however, in the absence of a coordinated development strategy for the rural areas, the Regional Plan-2001 has remained urban biased.

17.3.4 Unplanned/haphazard Growth in Environmentally Sensitive Areas

The satellite imageries have shown that environmentally fragile and sensitive areas such as Yamuna riverbed/wetland, ridge areas, forest areas are being subjected to developments authorisedly and unauthorisedly.

17.3.5 Green Belts/Green Wedges

The provision of green belt/green wedges as protected belts to arrest undesirable growth provided in Regional Plan-2001 is conceptually ideal. Since most of the land ownership under the green belt is in private hands, it is practically difficult to prevent the owners from putting these lands to other more economic uses.

17.4 नीतियां और प्रस्ताव

क्षेत्रीय योजना स्तर पर, चुनिंदा क्षेत्रों में भूमि उपयोग का मार्ग-दर्शन और विनियमित किया जाना चाहिए तथा अन्य क्षेत्रों को निम्न श्रेणीबद्ध योजनाओं अर्थात् उप-क्षेत्रीय योजनाओं और महा/विकास योजनाओं में व्यवहार किया जाना चाहिए। संबद्ध ऐसे क्षेत्र हो सकते हैं (i) वह खण्ड जहां विकास दबाव काफ़ी अधिक है या (ii) विभिन्न प्रकार के प्राकृतिक क्षेत्र जिन्हें संरक्षित किया जाना चाहिए (अर्थात् रिज़ नदी तलों व तटों, झीलें, वन्य जीव, पक्षी अभयारण्य, वन आदि) और (iii) घने निर्मित मूल क्षेत्र से खुले ग्रामीण क्षेत्र के परिधीय क्षेत्रों तक, प्रत्येक स्थलों पर विवेकसम्पत्ति से पर्याप्त खुले स्थानों के साथ एक समग्र भौतिक स्वरूप सुनिश्चित करने के लिए विनियमात्मक यंत्र के रूप में उपयोग कर, हरित वेज़, प्रतिरोधक, खुले स्थानों तथा उद्यानों के सहित योजनाबद्ध हरित क्षेत्रों के खण्ड।

तदनुसार, चार मुख्य भूमि उपयोग जोन तथा तीन उप-जोनों की पहचान की गई है (मानचित्र 17.2 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र: प्रस्तावित भूमि उपयोग 2021) तथा प्रत्येक जोन के लिए नीतियां और प्रस्ताव निम्नवत हैं :

- क) नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन
- ख) राजमार्ग कोरिडोर जोन
- ग) प्राकृतिक संरक्षण जोन
- घ) नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर कृषीय (ग्रामीण) जोन

17.4.1 नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन

प्रस्तावित भूमि उपयोग योजना 2021 में चिन्हित नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन विकास के अत्यधिक दबाव में है। इस जोन के अंदर गतिविधियों को प्रभावशाली रूप से नियंत्रित और निगरानी करनी होगी। इस प्रयोजन के लिए तथापि सभी नियंत्रित क्षेत्रों/विकास क्षेत्रों संबंधित राज्य सरकारों द्वारा स्वयं अपने अधिनियमों के पूर्वदर्शन के अंदर समय-समय पर घोषित किए गए को नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन के रूप में माना जाएगा। बोर्ड द्वारा अनुमोदित तथा स्वयं अपने-अपने अधिनियमों के अंतर्गत राज्य सरकारों द्वारा यथा अधिसूचित अपने-अपने नियंत्रित क्षेत्रों के महा/विकास योजनाओं के अनुरूपता के सिवाय नियंत्रित/विकास/विनियमित जोनों में कोई विकास नहीं किया जाएगा।

नियंत्रित/विकास/विनियमित जोनों के अंदर तीन उप-जोन होंगे जिनका सुस्पष्ट रेखांकन, नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के लिए अपने-अपने महा/विकास योजनाओं द्वारा किया जाएगा किन्तु वृहत् रूप में प्रस्तावित भूमि उपयोग योजना 2021 में संकेतिक किया गया है।

क) शहरीकरण योग्य क्षेत्र (मौजूदा निर्मित/शहरी क्षेत्र सहित)

क्षेत्रीय योजना-2001 में प्रस्तावित घनत्व मानक निम्नलिखित हैं:

सारणी 17.9: क्षेत्रीय योजना-2001 में प्रस्तावित घनत्व मानक

क्र.सं.	शहरी केन्द्र	व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
1	2	3
क)	1.0 लाख की जनसंख्या तक	80
ख)	1.0 लाख से 5.0 लाख तक की जनसंख्या	110
ग)	5.0 लाख से अधिक जनसंख्या	125

क्षेत्र में तीव्र गति शहरीकरण को अनुभव करते हुए, क्षेत्रीय योजना-2001 की समीक्षा में घनत्व मानकों में संशोधन करने का सुझाव दिया गया। तदनुसार, संघटक राज्यों द्वारा अपनाये जा रहे मौजूदा घनत्व मानकों की सावधानीपूर्वक जांच करने के बाद, क्षेत्रीय योजना-2021 के लिए सुझाये गए, निम्नलिखित घनत्व मानक सारणी 17.10 में दिए गए हैं।

मौजूदा और प्रस्तावित निर्मित क्षेत्रों को क्षेत्रीय योजना-2021 और उप-क्षेत्रीय योजना-2021 के ढांचे के अंदर ग्राम विकास योजनाओं सहित उनकी महा/विकास योजनाओं तथा स्थानीय क्षेत्र योजनाओं द्वारा विनियमित और मार्ग-दर्शन किया जाना है। वर्ष 2021 के लिए निर्धारित जनसंख्या के आधार पर, विकास प्रोन्नति जोनों के रूप में नए क्षेत्रों की पहचान की जा सकती है

17.4 POLICIES AND PROPOSALS

At the Regional plan level, land use may be guided and regulated in selected areas and the other areas will be dealt in the lower hierarchy plans i.e., Sub-regional Plans and Master/Development Plans. Such areas of concern may be (i) those pockets where the development pressure is quite high or (ii) various kinds of natural areas which have to be conserved (e.g. ridge, river beds and banks, lakes, wild life and bird sanctuaries, forests, etc.) and (iii) pockets of planned green areas including green wedges, buffers, open spaces and parks, to be used as regulatory instruments for ensuring an over all physical form with adequate lung spaces judiciously located every where, from densely built core to peripheral areas of the open countryside.

Accordingly, four major land use zones and three sub-zones have been identified (Map 17.2 National Capital Region: Proposed Land Use 2021) and policies and proposals for each of the zones are as follows:

- a) Controlled/development/regulated zone
- b) Highway corridor zone
- c) Natural conservation zone
- d) Agricultural (Rural) zone outside controlled /development/regulated areas.

17.4.1. Controlled/Development/Regulated Zone

The controlled/development/regulated zone marked in the proposed Land Use Plan 2021 is under intense pressure of development. The activities within this zone will have to be effectively controlled and monitored. For this purpose while all the controlled areas/development areas declared by the respective State Governments from time to time within the preview of their own acts will be deemed as controlled/development/regulated zone. No development in the controlled/development/regulated zones can be undertaken except in accordance with the Master/Development Plans for the respective controlled areas approved by the Board and duly notified by the State Governments under their respective acts.

Within the controlled/regulated zones there will be three sub-zones, whose precise delineation will be undertaken by the respective Master/Development Plans for the controlled/development/regulated areas but have largely been indicated in the proposed Land Use Plan 2021.

(a) Urbanisable Areas (including existing Built-up/urban areas)

Density norms proposed in Regional Plan-2001 are as follows:

Table 17.9: Density Norms proposed in Regional Plan-2001

S. No.	Urban Centres	Persons per hectare
1	2	3
a)	Up to 1.0 lakh population	80
b)	1.0 lakh to 5.0 lakhs population	110
c)	More than 5.0 lakhs population	125

Realizing the fast urbanisation in the region, review of Regional Plan-2001 suggested for modification in the density norms. Accordingly, after a careful examination of the existing density norms being followed by the constituent States, the following density norms, suggested for Regional Plan-2021, are given in Table 17.10.

The existing and proposed built-up areas have to be regulated and guided by their Master/Development Plans and Local Area Plans including Village Development Plans within the framework of Regional Plan-2021 and Sub-regional Plans-2021. On the basis of the assigned population for the year 2021, new areas may be identified as development promotion zones and detailed Master/Development Plans may be

तथा क्षेत्रीय योजना-2021 के अनुच्छेद 17.5 में दिए गए जोनिंग विनियमनों के अनुसार, संबंधित राज्य सरकारों द्वारा विस्तृत महा/विकास योजनाएं तैयार की जा सकती हैं ।

सारणी 17.10: क्षेत्रीय योजना 2021 में सुझाव दिए गए घनत्व मानदण्ड

क्र.सं.	शहरी केन्द्र	व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
1	2	3
क)	50,000 जनसंख्या से कम	60 से 80
ख)	50,000 से 1 लाख तक की जनसंख्या	80 से 100
ग)	1 लाख से 5 लाख तक की जनसंख्या	110 से 125
घ)	5 लाख से 10 लाख तक की जनसंख्या	125 से 150
ङ)	10 लाख से 50 लाख तक की जनसंख्या	150 से 200
च)	50 लाख से अधिक जनसंख्या	200 से 250

संबंधित राज्य सरकारें उप-क्षेत्रीय योजनाएं तथा महा/विकास योजनाएं तैयार करते समय भूमि उपयोगों का ब्यौरा, विकास के चरण और जोनिंग विनियमन विस्तार से बतायेंगी । वर्ष 2011 और 2021 के लिए भूमि उपयोग विकास की चरणबद्धता की जायेगी ।

नगरों के लिए महा/विकास योजना तैयार करते समय, यह सुनिश्चित करना होगा कि प्राकृतिक संरक्षण जोन, योजनाबद्ध हरित क्षेत्र, कृषि क्षेत्र, भूमिगत जल प्रतिपूरक क्षेत्र और जलाशयों में प्रस्तावित विकास की अनुमति नहीं दी जाए । संबंधित नगरों में उत्पादित ठोस कचरा का निपटान, नगर स्तर की उपयोगिता सेवाएं (जैसे कि विद्युत संयंत्र, ग्रिड स्टेशन, जल व अपशिष्ट जल शोधन संयंत्रों आदि), दुग्धशाला क्षेत्र, बागवानी, अंतर व आंतर-शहरी परिवहन प्रणाली, आदि जैसी गतिविधियों के लिए भी आरक्षित की जानी चाहिए । दिल्ली महा योजना-2021 में उपर्युक्त गतिविधियों के लिए आवश्यक भूमि को चिन्हित किया जाना चाहिए ।

नगरों के महा/विकास योजना को तैयार करते हुए भूमि आवश्यकता की मात्रा को युक्तिसंगत बनाने के लिए प्रयास किये जाने चाहिए । दिल्ली के संदर्भ में, दिल्ली के लिए महा योजना-2021 मसौदा के अनुसार एन.सी.टी.-दिल्ली की सीमा के साथ-साथ जहां कहीं भी उपलब्ध एक राजस्व गांव की गहराई की हरित पट्टी के सिवाय समग्र एन.सी.टी.-दिल्ली शहरीकरण योग्य प्रस्तावित है । दिल्ली की महा योजना-2021 को अंतिम रूप देते समय, क्षेत्रीय योजना के 8.3.4, 8.3.5, 13.1.3, 14.2(अ) व 17.4.3 (ग) अनुच्छेदों में उल्लेखित नीतियों के अनुसार यमुना नदी के जलप्लावन समतल भूमि सहित प्राकृतिक संरक्षण जोन/पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्रों को नियोजित करना है ।

ख) नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र में कृषि(ग्रामीण) जोन

संबंधित नियंत्रित/विकास क्षेत्रों की महा/विकास योजनाओं में प्रबंधित कर शहरी केन्द्रों के नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के अंदर कृषि (ग्रामीण) जोन का कठोरता से पालन किया जाना चाहिए । क्षेत्रीय योजना-2021 के जोनिंग विनियमनों में परिभाषित अन्य गतिविधियों के अलावा किसी की अनुमति नहीं दी जायेगी ।

ग) हरित प्रतिरोधक

संबंधित राज्य अधिनियमों/महा/विकास योजनाओं में प्रबंधों के अनुसार, मुख्य परिवहन कोरिडोरों और अन्य क्षेत्रों के लिए प्रबंधित विनियमित जोन के अनुसार द्रुतमार्गों, राष्ट्रीय राजमार्गों, राज्य राजमार्गों तथा रेलवे लाइन या किसी अन्य क्षेत्र के चारों ओर/समीपस्थ हरित प्रतिरोधक को बनाकर रखा और विनियमित किया जायेगा । यह हरित प्रतिरोधक नगरों के शहरीकरण योग्य सीमा के बाहर होंगे तथा हरित प्रतिरोधक के लिए जोनिंग विनियमन नियंत्रित/विनियमित क्षेत्रों के अंदर और बाहर लागू होंगे।

इस जोन के अंदर परिवहन नेटवर्क के साथ हरित प्रतिरोधक के लिए निम्नलिखित 'गमनामनाधिकार' (आर.ओ.डब्ल्यू.) के दोनों ओर न्यूनतम चौड़ाई होगी, जिन्हें राज्य सरकारों द्वारा संबंधित महा/विकास योजनाओं में यदि आवश्यक हो तो बढ़ाया जा सकता है ।

क्षेत्रीय योजना-2021 के जोनिंग विनियमनों में स्वीकृत गतिविधियों के अलावा किसी अन्य गतिविधियों की हरित प्रतिरोधक में अनुमति नहीं होगी । जहां प्रचलित राज्य अधिनियमों में भिन्न चौड़ाई का प्रबंध है, क्षेत्रीय योजना-2021 में प्रबंधित चौड़ाई को समाविष्ट करते हुए इन अधिनियमों में उपयुक्त संशोधन किया जायेगा ।

prepared by the respective State Governments, as per zoning regulations in para 17.5 of the Regional Plan-2021.

Table 17.10: Density Norms suggested in Regional Plan-2021

S. No.	Urban Centres	Persons per hectare
1	2	3
a)	Below 50,000 population	60 to 80
b)	50,000 to 1 lakh population	80 to 100
c)	1 lakh to 5 lakhs population	110 to 125
d)	5 lakhs to 10 lakhs population	125 to 150
e)	10 lakhs to 50 lakhs population	150 to 200
f)	More than 50 lakh population	200 to 250

Respective State Governments would elaborate the details of land uses, its phasing for development and zoning regulations in the Sub-regional Plans and Master/Development Plans while preparing them. Phasing of land use development would be done for the year 2011 and 2021.

While preparing the Master/Development Plans for the towns, it is to be ensured that proposed development should not be permitted in the natural conservation zones, planned green areas, agriculture areas, ground water recharging areas and water bodies. Land also be reserved for the activities such as disposal of solid waste generated from the respective towns, town level utility services (such as power plant, grid station, water and sewage treatment plants etc.) dairy farming, horticulture, inter and intra-urban transport system, etc.

Attempt be made to rationalize the quantum of land required for each urban activity while preparing the Master/Development Plan of towns. In case of Delhi, as per the draft Master Plan for Delhi-2021, the entire NCT-Delhi has been proposed as urbanisable area except a green belt of one revenue village depth wherever available along the NCT-Delhi boundary. While finalizing MPD-2021, the natural conservation zone/environmentally sensitive areas including flood plains of river Yamuna to be planned as per the policies mentioned in paras 8.3.4, 8.3.5, 13.1.3, 14.2 (viii) and 17.4.3 (iii) of this Plan. The required land for the activities cited above be earmarked in the Master Plan for Delhi-2021.

(b) Agriculture (Rural) Zone within controlled/development/regulated areas

Agriculture (Rural) zone within the controlled/development/regulated areas of urban centres provided in the Master/Development Plans of the respective controlled/development areas be strictly adhered to. No activities other than those defined in the zoning regulations to the Regional Plan-2021 will be permitted.

(c) Green buffers

Green buffers along the expressways, national highways, state highways and railway lines or around/adjacent to any other area, as provided in the regulated zone along major transport corridors and other areas be maintained and regulated as per the provisions of the respective State acts/Master/Development Plans. These green buffers will be outside urbanisable limits of towns and the zoning regulations for the green buffers will be applicable within and outside the controlled/regulated areas.

The green buffers along the transport networks within this zone will have the following minimum widths on either side of the 'right of way' (ROW), which may be increased if required in the respective Master/Development Plans by the State Governments.

No activities other than those permitted in the Zoning Regulations of the Regional Plan-2021 will be permitted in the green buffers. Where the prevailing State acts provide for a different width, these acts would be suitably amended to incorporate the widths provided in the Regional Plan-2021.

सारणी 17.11: परिवहन नेटवर्क के साथ हरित प्रतिरोधक

परिवहन नेटवर्क	गमनामनाधिकार के दोनों ओर से दूरी (मीटर में)
1	2
दुतमार्ग/उप-मार्ग	100
राष्ट्रीय राजमार्ग	60
राज्य राजमार्ग	30
रेलवे लाइन	30

17.4.2 राजमार्ग कोरीडोर जोन

क्षेत्र में महत्वपूर्ण राजमार्गों के साथ बड़े पैमाने पर शहरी विकास पर नियंत्रण करने के लिए, नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर, एक विनियमित जोन को प्रबंधित किया है, जिसके अंदर क्षेत्रीय योजना में कहे हुए हरित प्रतिरोधक के प्रतिबंध का विवरण लेते हुए राज्य सरकारों द्वारा ज़रूरतमंद योजनाबद्ध विकास लिये जा सकते हैं। तथापि, इस क्षेत्र की योजना करने से पूर्व, इन को नियंत्रित क्षेत्र/विकास/विनियमित क्षेत्र के रूप में घोषित किया जायेगा तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन से संबंधित राज्य सरकार द्वारा विकास/महा योजना तैयार की जायेगी तथा यथा अधिसूचित किया जायेगा। मौजूदा नियंत्रित क्षेत्रों के बाहर इन कोरीडोरों की चौड़ाई राजमार्गों के गमनामनाधिकार (आर.ओ.डब्ल्यू.) के दोनों तरफ कम से कम 500 मीटर होगी, जैसा कि प्रस्तावित भूमि उपयोग योजना 2021 में संकेतिक किया है। राजमार्ग कोरीडोर जोन की वास्तविक सीमाओं की उप-क्षेत्रीय योजनाओं में संबंधित राज्य सरकारों द्वारा राजस्व गांव सीमाओं के आधार पर रूपांकित की जायेंगी। राजमार्ग, जहां यह प्रतिबंध लागू होंगे, अध्याय 3 में पहचान की गई है।

17.4.3 प्राकृतिक संरक्षण जोन

पर्यावरणीय संवेदनशील क्षेत्रों के रूप में पहचान की गई, मुख्य प्राकृतिक विशेषताएं, राजस्थान, हरियाणा और एन.सी.टी.-दिल्ली में अरावली रिज़ का विस्तार, वन क्षेत्रों, नदियां व यमुना, गंगा, काली, हिंडन एवं साहिबी की सहायक नदियां, अभयारण्यों, मुख्य झीलें तथा हरियाणा उप-क्षेत्र में बडकल झील, सूरज कुंड और उमडमा जैसे जलाशयों तथा राजस्थान में सिलिसेरह झील आदि हैं। इन क्षेत्रों को क्षेत्रीय योजना-2021 में प्राकृतिक क्षेत्र संरक्षण जोन के रूप में सीमांकित किया गया है। इसी प्रकार, जलाशयों, ऑक्स-बो झीलें और पेलियो-चैनलों जैसे भूमिगत जल प्रतिपूरक क्षेत्रों की भी पहचान की गई है (मानचित्र 8.1)। इन क्षेत्रों को उप-क्षेत्रीय योजनाओं और महा/विकास योजनाओं में और विस्तृत विवरण दिया जाना चाहिए तथा इन जोनों के लिए व्यापक नीतियां जो कि निम्न हैं, को उपयुक्त रूप से उनमें शामिल की जानी चाहिए तथा आगे विस्तार रूप से वर्णन तथा कार्यान्वित किया जाना चाहिए :

- (i) अरावली रिज़ का विस्तार, अभयारण्यों, और अन्य पारिस्थितिक संवेदनशील क्षेत्रों को आत्यंतिक सावधानी से संरक्षित तथा उपयुक्त किस्मों से वनरोपण किया जाना चाहिए। पर्यावरण (संरक्षण) अधिनियम, 1986 के अंतर्गत पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा समय-समय पर ऐसे क्षेत्रों के लिए जारी अधिसूचनाओं के अनुसार इन क्षेत्र में विकास होना चाहिए।
- (ii) बहुत कम मौजूदा वन आवरण (4.02%) को ध्यान में रखते हुए, और क्षेत्रों को वन के अंतर्गत लाना अत्यावश्यक है ताकि क्षेत्र में पारिस्थितिक संतुलन बनाया रखा जा सके। तदनुसार, मौजूदा भूमि उपयोग 1999 तथा प्रस्तावित भूमि उपयोग योजना 2021 में पहचान की गई सभी उजाड़ भूमि, सिंचाई नहरों के गमनामनाधिकार, नालों, सड़कों, रेलवे लाइनों और गांव की सांझी भूमि को वन आवरण के अंतर्गत लाया जाना प्रस्तावित है। कुल वन आवरण क्षेत्र के कुल क्षेत्र का 10% किए जाने का प्रस्ताव है।
- (iii) मानचित्र 8.1 में भूमिगत जल प्रतिपूर्ति क्षेत्र/मानचित्र 17.2 में भूमि उपयोग योजना 2021 में दिखाये गये जलाशयों, ऑक्स-बो झीलें और पेलियो-चैनलों के अंतर्गत क्षेत्रों तथा उनके आस-पास के क्षेत्रों को जल के अवरोध रहित प्रवाह के लिए किसी तरह के अतिक्रमण/विकास से मुक्त रखा जाना चाहिए। मानव निवास या किसी अन्य आनुषंगिक प्रयोजनों के लिए निर्माण गतिविधियों की अनुमति उन स्थानों पर नहीं दी जानी चाहिए। न्यूनतम प्रवाह/जल स्तर के साथ जलाशयों को बनाए रखने के लिए उपयुक्त उपाय लिए जाने चाहिए।

Table 17.11: Green Buffers along Transport Networks

Transport Network	Distance from the either side of ROW (in Metres)
1	2
Expressways/Bypass	100
National Highway	60
State Highway	30
Railway line	30

17.4.2 Highway Corridor Zone

In order to control the large-scale urban development along the important highways in the Region, outside the controlled/development/regulated areas, a regulated zone is provided, within which necessary planned development can be undertaken by the State Governments after taking into account the restrictions of green buffers spelt out in the Regional Plan. However, before planning this area, it be declared as controlled/development/regulated area and a Development/Master Plan will be prepared by the respective State Governments with the approval of the NCR Planning Board and duly notified. The width of these corridors outside the existing controlled areas be minimum 500 metres on either side of the ROW of the highways, as indicated in the proposed Land Use Plan 2021. The actual boundaries of the highway corridor zone will be delineated based on the revenue village boundaries by the respective State Governments in the Sub-regional Plans. The highways, where this restriction will be applicable, have been identified in Chapter 3.

17.4.3 Natural Conservation Zone

The major natural features, identified as environmentally sensitive areas, are the extension of Aravalli ridge in Rajasthan, Haryana and NCT-Delhi, forest areas, the rivers and tributaries of Yamuna, Ganga, Kali, Hindon and Sahibi, sanctuaries, major lakes and water bodies such as Badkal lake, Suraj Kund and Damdama in Haryana Sub-region and Siliserh lake in Rajasthan etc. These areas have been demarcated as Natural Area Conservation Zone in the Regional Plan-2021. Similarly, ground water recharging areas such as water bodies, ox-bow lakes and paleo-channels have also been identified (refer Map 8.1). These areas be further detailed out in the Sub-regional Plans and Master/Development Plans and the broad policies for these zones which are as under be incorporated appropriately in them and be further elaborated and implemented:

- (i) The extension of the Aravalli ridge, sanctuaries and other ecologically sensitive areas be conserved with utmost care and afforested with suitable species. The development in this area be in accordance with the notifications issued for such areas by the Ministry of Environment and Forests under the Environment (Protection) Act, 1986 from time to time.
- (ii) In view of the very low existing forest cover (4.02%), it is imperative to bring more areas under forest so as to maintain the ecological balance in this region. Accordingly, all wastelands identified in the existing Land Use 1999 and proposed Land Use Plan 2021, ROW of irrigation canals, drains, roads, railway lines and village common lands are proposed to be brought under forest cover. The total forest cover proposed to be 10% of the total area of the region.
- (iii) The areas under water bodies, ox-bow lakes and paleo-channels and their surrounding areas as shown in the Ground Water Rechargeable Areas in Map 8.1/Land Use Plan 2021 in Map 17.2 be kept free from any encroachment/development to allow free flow of water. Construction activities for human habitation or for any other ancillary purpose thereto not be permitted. Suitable measures be taken to maintain the water bodies with the minimal flow/water level.

- (iv) जलप्लावन प्रवृत्त क्षेत्रों/नदी तलों/तटों में, निर्माण या निवास गतिविधियों की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए। संबंधित राज्य सरकारों/अभिकरणों द्वारा जलप्लावन सुरक्षा योजना तैयार की जानी चाहिए। आपदा प्रबंधन अध्याय के अनुच्छेद 15.3 में प्रस्तावित नीतियों की उप-क्षेत्रीय योजनाओं, महा/विकास योजनाओं तथा जलप्लावन सुरक्षा योजनाओं में और विस्तार वर्णन किया जाना चाहिए।
- (v) भूमि-उपयोग योजना 2021 में प्राकृतिक क्षेत्र संरक्षण जोन के रूप में दर्शाये गए क्षेत्रों के लिए विस्तृत संरक्षण योजना तैयार की जानी चाहिए।
- (vi) प्रत्येक नगर के महा/जोनल योजनाओं में स्मारकों/मानव निर्मित-धरोहर स्थलों और संरक्षण धरोहर क्षेत्रों की पहचान की जानी चाहिए और उनकी सुरक्षा तथा संरक्षण के लिए विस्तृत संरक्षण योजनाएं तैयार की जानी चाहिए।

17.4.4 नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर कृषीय (ग्रामीण) जोन

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के कृषीय (ग्रामीण) क्षेत्र को जिला योजना प्रक्रियाओं के अंतर्गत तैयार की जाने वाली गांव और खण्ड (ब्लाक) योजनाओं द्वारा विनियमित और मार्ग-दर्शन किया जाना है। क्षेत्रीय स्तर पर, कृषि (ग्रामीण) जोन को प्राथमिक क्षेत्र उत्पादन के लिए तथा फार्मभूमि, फलोद्यान और चारागाह आदि को समाविष्ट करके खुले क्षेत्रों के रूप में निर्दिष्ट किया जाना चाहिए।

गैर-कृषि क्षेत्र में नए रोजगार के अवसर तथा इसके परिणाम स्वरूप आबादी की सघनता, शहरी विस्तार को बड़ी मात्रा में कृषि भूमि और अन्य गैर-शहरी उपयोगों से पूरा करना होगा। अतः, कृषि क्षेत्र की भूमि आवश्यकताओं पर बड़ा प्रभाव पड़ेगा। इसको देखते हुए, निम्नलिखित नीतियों का प्रस्ताव किया गया है :

- (i) जहां तक संभव हो मौजूदा खेती की भूमि को कृषि उपयोग के लिए संरक्षित किया जाना चाहिए। सिंचाई सुविधाओं और अन्य ज़रूरतमंद अवसंरचना को मुहैया करा कर गहन खेती के जरिए उत्पादन को बढ़ाया जाना चाहिए।
- (ii) मुख्य कृषीय भूमि की सुरक्षा के लिए उपायों की पहल की जानी चाहिए तथा गैर-कृषीय/शहरी उपयोग में अनावश्यक परिवर्तन न होने को सुनिश्चित किया जाना चाहिए।
- (iii) शहरी विस्तार/नए शहरी केन्द्रों/विकास प्रयोजनों के लिए कम और न्यूनतम मूल्यवान भूमि का उपयोग करना चाहिए।

17.5 जोनिंग विनियमन

क्षेत्र में तीव्र शहरीकरण, पर्यावरणीय निम्नीकरण तथा व्यवस्थित विकास को सुनिश्चित करने को ध्यान में रखते हुए, जोनिंग विनियमन के रूप में एक वैधानिक उपकरण की आवश्यकता है। इसको देखते हुए, कड़े भूमि उपयोग नियंत्रण और विकास को लागू करने के लिए तथा उप-क्षेत्रीय/महा/स्थानीय क्षेत्र योजनाओं जैसी विस्तृत योजनाओं को तैयार करने के लिए चार व्यापक जोनों की पहचान की गई है। संबंधित राज्य सरकारों द्वारा उप-क्षेत्रीय योजनाओं और महा/विकास योजनाओं में भूमि उपयोग और जोनिंग विनियमनों का विस्तृत ब्यौरा में सम्मिलित किया जाएगा। चार व्यापक जोन तथा इन जोनों में मुख्य गतिविधियां/अनुमत उपयोग निम्नवत है:

17.5.1 नियंत्रित/विकास/विनियमित जोन

(क) शहरीकरण योग्य क्षेत्र (मौजूदा निर्मित/शहरी क्षेत्रों सहित)

संबंधित नगरों की महा/विकास योजना में प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अंदर, निम्नवत प्रकार्यों तथा निर्दिष्ट उपयोगों को जारी रखा जाए:

- i) आवासीय
- ii) व्यवसायिक
- iii) औद्योगिक

- (iv) In the flood prone areas/river beds/banks, no construction or habitation activities be permitted. Flood Protection Plan be prepared by the concerned State Governments/agencies. Policies proposed in the Disaster Management chapter at para 15.3 be further elaborated in the Sub-regional Plans, Master/Development Plans and Flood Protection Plans.
- (v) Detailed Conservation Plans be prepared for the areas shown as Natural Area Conversation Zone in the Land Use Plan 2021.
- (vi) The monuments/man-made heritage sites and conservation heritage areas be identified in the Master/Zonal Plans of each town and detailed conservation plans be prepared for their protection and conservation.

17.4.4. Agricultural (Rural) Zone outside Controlled/Development/Regulated Areas

Agricultural (Rural) Area of NCR has to be regulated and guided by Village and Block Plans to be drawn under the district planning process. At the regional level, agriculture (rural) zone be designated for primary sector production and as open areas comprising of farmlands, orchards and pastures etc.

The new employment opportunities in non-agriculture sector and consequent concentration of population, the urban expansions would have to be largely made from the agricultural land and other non-urban uses. Therefore, there would be a major impact on land requirements of agriculture sector. In view of this, following policies have been proposed:

- (i) Existing cultivated land be conserved for agriculture use as far as possible. Efforts be made to increase the production through intensive cultivation by providing irrigation facilities and other necessary infrastructure.
- (ii) Measures be initiated for protection of prime agricultural land and ensure its needless conversion into non-agricultural/urban use.
- (iii) Utilisation of less and least valuable land for urban expansion/new urban centres/development purposes.

17.5 ZONING REGULATIONS

Keeping in view rapid urbanisation, environmental degradation and to ensure orderly development in the region, a legislative tool in the form of Zoning Regulation is required. In view of this, four broad zones have been identified for application of strict land use control and development and enabling preparation for detailed Plans such as Sub-regional/Master/Local Area Plans. The elaboration of the land use details and zoning regulations would be incorporated in the Sub-regional Plans and Master/Development Plans by the respective State Governments. Four broad zones and major activities/uses permitted in these zones are given below:

17.5.1. Controlled/Development/Regulated Zone

(a) Urbanisable Areas (including existing built-up/urban areas)

Within the urbanisable area proposed in the Master/Development Plan of the respective towns, the functions and uses designated as under be continued:

- i) Residential
- ii) Commercial
- iii) Industrial

- iv) सरकारी कार्यालय, सार्वजनिक और अर्द्ध-सार्वजनिक
- v) मनोरंजनात्मक
- vi) उपयोगिता सेवाएं
- vii) परिवहन और संचार
- viii) खुले स्थान, उद्यानों और खेल के मैदान
- ix) कब्रगाह/कब्रिस्तान और दहन घाट
- x) मानव-निर्मित धरोहर क्षेत्र
- xi) प्राकृतिक धरोहर क्षेत्र/पारिस्थितिक-संवेदी क्षेत्र/संरक्षण क्षेत्र

महा/विकास योजनाओं में विहित उपयोगों के अनुसार स्थानीय प्राधिकरण को शहरीकरण योग्य क्षेत्र के अंदर विस्तृत भूमि उपयोगों को शासित करेंगे। क्षेत्रीय योजना-2021 और उप-क्षेत्रीय योजनाओं के ढांचे के अंदर सभी नगरों की महा/विकास योजनाएं तैयार की जायेंगी। क्षेत्रीय योजना-2021 की नीतियों के कार्यान्वयन के लिए अधिनियमों में यदि कोई संशोधन अपेक्षित है तो वह संबंधित राज्य सरकारों द्वारा उपयुक्त रूप से करना चाहिए।

(ख) नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के अंदर कृषि (ग्रामीण) जोन

- (1) कृषीय, बागवानी फसलें और नकदी फसलें
- (2) दुग्ध शीतन स्टेशन और पस्तुतीकरण संयंत्र सहित दुग्धशाला और मुर्गीखाना
- (3) वनरोपण सहित सामाजिक वन/पौधरोपण
- (4) निम्नलिखित प्रतिबंधों में से एक के अधीन आर.एस.आई./एस.एस.आई. इकाईयों के रूप में पंजीकृत प्रदूषण-रहित उद्योग हो:
 - (i) मौजूदा गांव आबादी के घिराव के आधा किलोमीटर पट्टी के अंदर स्थित तथा नियत सड़क, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ते से अभिगम हो।
 - (ii) सम्पर्क सड़क के साथ 100 मीटर की दूरी तक उपरोक्त (i) में संदर्भित आधा किलोमीटर जोन के बाहर नियत सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्गों और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ते पर जो कि 30 फुट से कम चौड़ा न हो।
- (5) नियत सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़कों/राजस्व रास्ता जो 30 फुट से कम चौड़ा नहीं हो पर प्रदूषण-रहित कृषि-आधारित उद्योग होना।
- (6) स्थल रक्षा प्रतिष्ठानों के आस-पास प्रतिबंधित 900 मीटर के अंदर नहीं होना चाहिए।
- (7) भूमि जल-निकास तथा जल-विद्युत कलों द्वारा सिंचाई और सिंचाई के लिए नलकूप।
- (8) पर्यावरण एवं वन मंत्रालय द्वारा समय समय पर जारी अधिसूचना तथा शहरी विकास और गरीबी उपशमन मंत्रालय के सी.पी.एच.ई.ई.ओ. मेनुअल में विहित पर्याप्त सुरक्षित पट्टी के साथ सेनिटरी लेन्डफिल, कम्पोस्ट प्रक्रम संयंत्र और अन्य ऐसी गतिविधि के स्थल।
- (9) नियमों और अनुमोदित स्थल के अधीन चूना और ईट भट्टे, पत्थर खदानें और पिसाई सहित खनन तथा निष्कर्षण संचालन।
- (10) बस की कतार के लिए आश्रय और रेलवे स्टेशन
- (11) आवश्यक भवनों के साथ विमानपत्तन
- (12) ट्रांसमीटर स्टेशन

- i) Government offices, public and semi-public
- ii) Recreational
- iii) Utility services
- iv) Transport and communications
- v) Open spaces, parks and playgrounds
- vi) Graveyards/cemeteries and burning ghats
- vii) Man-made heritage areas
- viii) Natural heritage areas/eco-sensitive areas/conservation areas

The local authority according to the prescribed uses in the Master/Development Plans will govern detailed land uses within the urbanisable area. The Master/Development Plans of all the towns will be prepared within the framework of the Regional Plan-2021 and Sub-regional Plans. In case any amendment is required in the acts to implement the policies of Regional Plan-2021 that be done by the respective State Governments appropriately.

(b) Agriculture (Rural) Zone within Controlled/Development/ Regulated Areas

- 1) Agricultural, horticultural crops and cash crops
- 2) Dairy and poultry farming including milk chilling station and pasteurization plants
- 3) Social forestry/plantations including afforestation
- 4) Non-polluting industries registered as RSI/SSI units subject to one of the following conditions:
 - (i) Located within half kilometer belt encircling the existing village *abadi* and approachable from a public road/*rasta* other than scheduled road, national highways and state highways.
 - (ii) On public road/*rasta* not less than 30 feet wide other than scheduled roads, national highways and state highways outside the half kilometre zone referred to in (1) above up to a depth of 100 metres along the approach road.
- (5) Non-polluting agro-based industries on public roads/revenue *rasta* not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway.
- (6) The site should not fall within 900 metres restricted belt around defence installations.
- (7) Land drainage and irrigation by hydro-electric works and tube well for irrigation
- (8) Sanitary landfill, compost processing plant and other such activity sites with adequate protected belt as prescribed in the CPHEEO Manual of the Ministry of Urban Development and Poverty Alleviation and the notifications issued by the Ministry of Environment and Forests from time to time.
- (9) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stone quarries and crushing subject to the rules and approved site.
- (10) Bus queue shelter and railway station
- (11) Airports with necessary buildings
- (12) Wireless Station

- (13) सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित स्थल पर अनाज गोदाम और भंडारण स्थान
- (14) मौसम स्टेशन
- (15) दूरभाष और विद्युत संचारण लाइन और खंभे
- (16) दाह संस्कार और दफन स्थल
- (17) ईंधन भरत स्टेशन, सर्विस स्टेशन और मरम्मत वर्कशाप
- (18) विद्युत संयंत्र/उप-स्टेशन/जलकल/शोधन संयंत्र तथा अन्य उपयोगिता सेवाएं
- (19) सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से एल.पी.जी., पेट्रोल, डीजल, मिट्टी तेल, विमानन टरबाइन ईंधन, हल्का डीजल तेल और अन्य पेट्रोलियम उत्पादों और लुब्रिकेन्टों जैसे ज्वलनशील पेट्रोलियम उत्पादों के लिए भंडारण गोदाम ।
- (20) आबादी-देह के अंदर ग्रामीण घर
- (21) आबादी-देह के बाहर फार्म हाउस, और
- (22) ग्राम की आवश्यकताओं के लिए वास्तव में स्कूल, दवाखाना, पशु चिकित्सा केन्द्र और पुलिस चौकी जैसी सामाजिक संस्थाओं सहित आबादी-देह से निकटस्थ मौजूदा ग्राम का विस्तार तथा केन्द्र सरकार या राज्य सरकारों द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना यदि शुरू की जाए तो, आबादी-देह के 500 मीटर के अंदर स्थित हो ।
- (23) मनोरंजनत्मक/पर्यटक सुविधाएं जो 4.5 मीटर से ऊंची नहीं हों, प्लॉट क्षेत्र के 5% एफ.ए.आर. से अधिक नहीं हो ।

(ग) हरित प्रतिरोधक

- i) सम्पर्क/सेवा सड़कें
- ii) कृषि और बागवानी
- iii) वनरोपण सहित सामाजिक वन/पौधरोपण
- iv) शौचालय, एस.टी.डी. बूथ, छोटी मरम्मत की दुकान, छोटा चाय/हल्के पेय पदार्थ और अल्पाहार गृह (जिसमें खाना बनाने की सुविधा न हो) जैसी सुख-सुविधाओं के साथ ईंधन भरत स्टेशन ।
- v) चुंगी चौक, बस कतार आश्रय, पुलिस बूथ, प्राथमिक उपचार केन्द्र और दूरभाष बूथ ।

17.5.2 राजमार्ग कोरिडोर जोन

राजमार्ग कोरिडोर जोन को नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया जायेगा तथा संबंधित राज्य सरकारों द्वारा महा/विकास योजना तैयार की जायेगी । राजमार्ग कोरीडोर जोन में (राजमार्ग के साथ हरित प्रतिरोधक के अलावा) जोनिंग विनियमनों के अनुच्छेदों 17.5.1(क), 1(ख) व 1(ग) में विहित 'शहरीकरण योग्य क्षेत्र', 'नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के अंदर कृषि जोन' तथा 'हरित प्रतिरोधक' में अनुमत गतिविधियों को महा/विकास योजना के जरिए अनुमति दी जायेगी । द्रुतमार्गों और राजमार्गों तक संपर्क को सक्षम प्राधिकारी द्वारा विनियमित किया जायेगा ।

17.5.3 प्राकृतिक संरक्षण जोन

इस जोन में निम्नलिखित उपयोग गतिविधियों की अनुमति दी जा सकती है :

- 1) कृषि और बागवानी
- 2) मत्स्य पालन

- (13) Grain godowns, storage spaces at site approved by competent authority
- (14) Weather station
- (15) Telephone and electric transmission lines and poles
- (16) Cremation and burial grounds
- (17) Fuel filling station, Service stations and repair workshops
- (18) Power plant/sub-station/water works/treatment plants and other utility services
- (19) Storage godowns for inflammable petroleum products such as LPG, petrol, diesel, kerosene, aviation turbine fuel, light diesel oil and other petroleum products and lubricants with the approval of the competent authority
- (20) Village houses within *abadi-deh*.
- (21) Farm houses outside *abadi-deh*, and
- (22) Expansion of existing village contiguous to *abadi-deh* including social institutions like schools, dispensaries, veterinary centres and police posts strictly for the requirements of the village and located within 500 metres of the *abadi-deh*, if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Governments.
- (22) Recreational/tourist facilities not more than 4.5 metres height, FAR not exceeding 5% of the plot areas.

(c) Green buffers

- i) Approach/service roads
- ii) Agriculture and horticulture
- iii) Social forestry/plantations including afforestation
- iv) Fuel filling stations with amenities like toilets, STD booths, small repair shop, small tea/soft drink and snack bar (with no cooking facility)
- v) Toll Plaza, bus queue shelters, police booth, first aid centres and telephone booth

17.5.2 Highway Corridor Zone

The Highway Corridor Zone will have to be notified as controlled/development/regulated area and Master/Development Plans will have to be prepared by the respective State Governments. In the Highway Corridor Zone (excluding green buffers along highways, activities permitted in ‘urbanisable area’, ‘agriculture zone within development/controlled/regulated areas’ and the ‘green buffers’ prescribed in paras 17.5.1(a), 1(b) and 1(c) of Zoning Regulations will be permitted through Master/Development Plans. Access to the expressways and highways will be regulated by the competent authority.

17.5.3 Natural Conservation Zone

In this zone the following uses activities may be permitted:

- i) Agriculture and horticulture
- ii) Pisciculture

- 3) वनरोपण सहित सामाजिक वन/पौधरोपण
- 4) सक्षम प्राधिकारी की अनुमति से क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक गतिविधियां जिसमें 0.5% से अधिक क्षेत्र का निर्माण न हो ।

17.5.4 नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर कृषीय (ग्रामीण) जोन

कृषि (ग्रामीण) क्षेत्र जोन में नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्रों के बाहर अनुच्छेद 17.5.1(ख) में सूचित “नियंत्रित/विकास/विनियमित क्षेत्र के अंदर कृषि जोन” में अनुमत गतिविधियों/उपयोगों के अतिरिक्त निम्नलिखित गतिविधियों/उपयोगों की अनुमति दी जा सकती है:

- i) गहन कृषि तथा दुग्धशाला और मुर्गीखाना जैसी सम्बद्ध गतिविधियां
- ii) विशेष रूप से उजाड़ भूमि और ऊसर भूमि पर वनरोपण
- iii) क्षेत्रीय उद्यानों, वन्य जीव अभयारण्य, आदि जैसे क्षेत्रीय मनोरंजनात्मक उपयोग
- iv) कब्रिस्थान, स्कूल, अस्पताल, आदि
- v) खदानों
- vi) ईंट भट्टे
- vii) मौजूदा ग्राम मंडी/कृषीय बाजार
- viii) ग्रामीण उद्योग
- ix) फार्म हाऊस

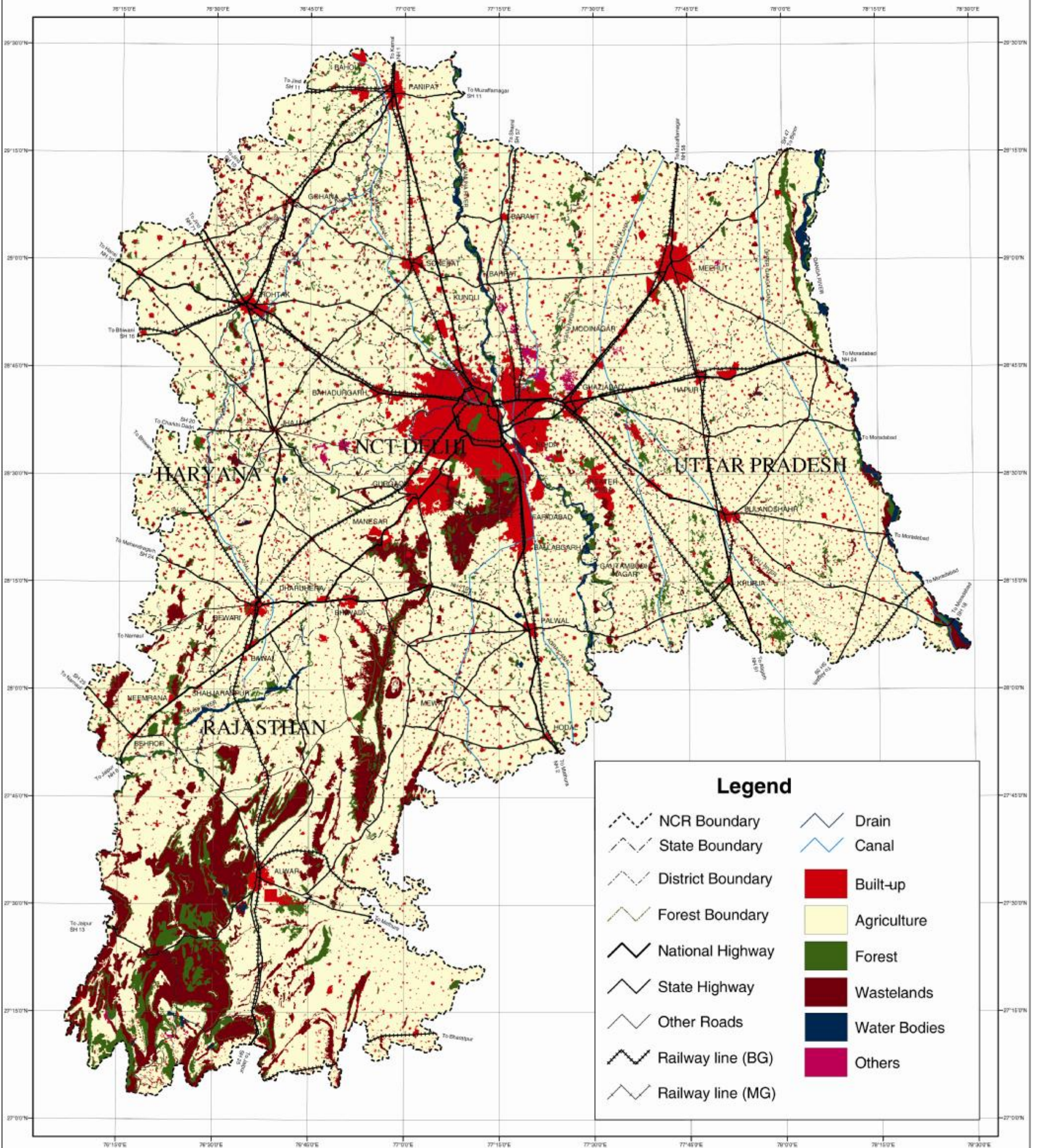
- iii) Social forestry/plantations including afforestation.
- iv) Regional recreational activities with no construction exceeding 0.5% of the area with the permission of the competent authority.

17.5.4 Agriculture (Rural) Zone outside Controlled/Development/Regulated Areas

In the agriculture (rural) area zone outside controlled/development/regulated areas the following activities/uses may be permitted in addition to the activities/uses permitted in the “agriculture zone within controlled/development/regulated area” as indicated in para 17.5 1(b):

- i) Intensive agriculture and allied activities such as dairying and poultry farming
- ii) Afforestation specially on the wastelands and barren lands
- iii) Regional recreational uses such as, regional parks, wildlife sanctuary etc.
- iv) Cemeteries, schools, hospitals, etc.
- v) Quarrying
- vi) Brick kilns
- vii) Existing village *Mandis*/agricultural markets
- viii) Rural industries
- ix) Farm houses

NATIONAL CAPITAL REGION LAND USE 1999



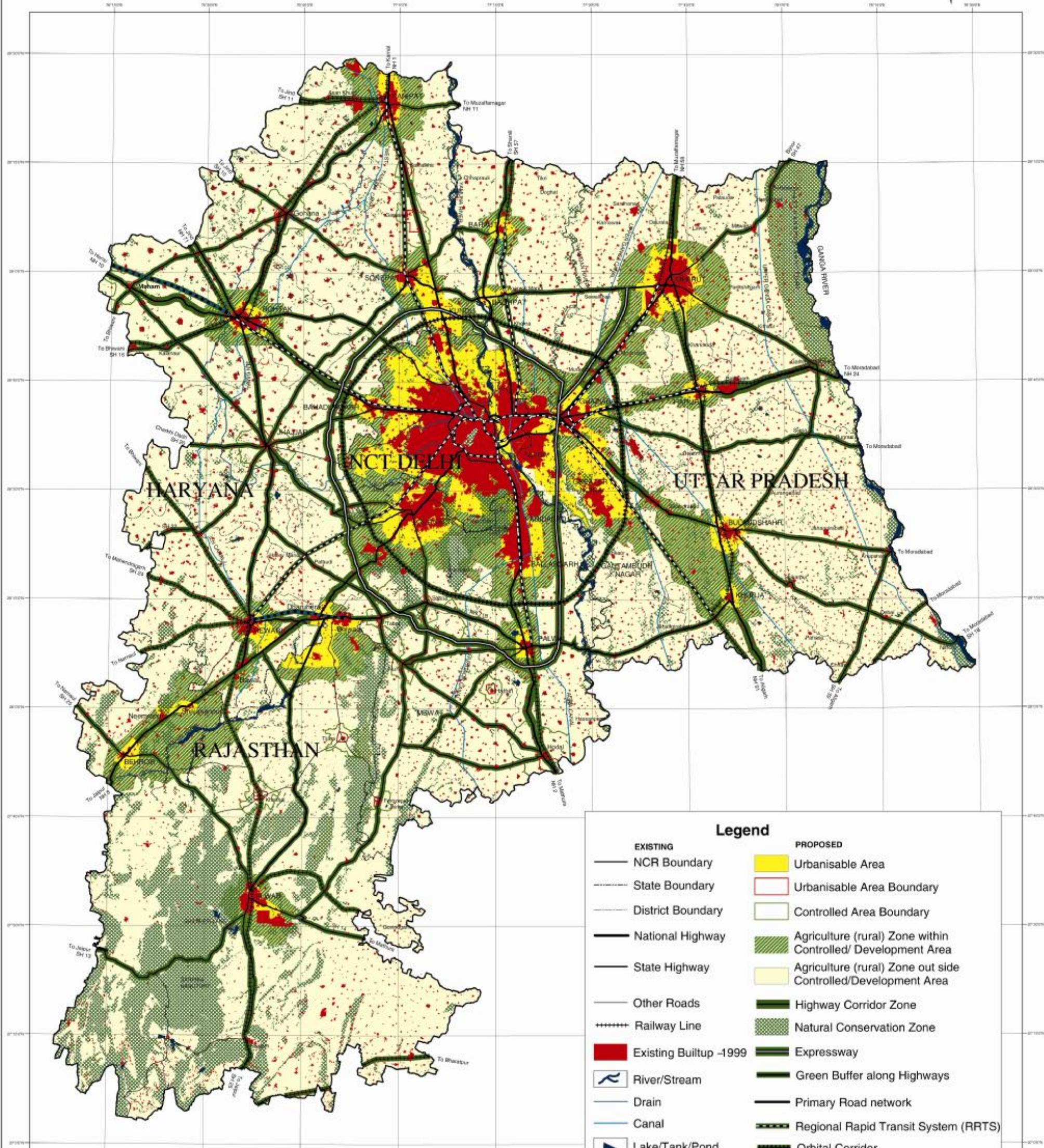
Legend

<ul style="list-style-type: none"> NCR Boundary State Boundary District Boundary Forest Boundary National Highway State Highway Other Roads Railway line (BG) Railway line (MG) 	<ul style="list-style-type: none"> Drain Canal Built-up Agriculture Forest Wastelands Water Bodies Others
---	---

NATIONAL CAPITAL REGION PLANNING BOARD
MAP 17.1

Source: Urban Sprawl and Land use/ land cover Mapping for NCR by NRSA.

NATIONAL CAPITAL REGION PROPOSED LAND USE 2021



Legend

EXISTING	PROPOSED
— NCR Boundary	Urbanisable Area
- - - State Boundary	Urbanisable Area Boundary
— District Boundary	Controlled Area Boundary
— National Highway	Agriculture (rural) Zone within Controlled/ Development Area
— State Highway	Agriculture (rural) Zone out side Controlled/Development Area
— Other Roads	Highway Corridor Zone
—+—+—+ Railway Line	Natural Conservation Zone
Existing Builtup -1999	Expressway
River/Stream	Green Buffer along Highways
Drain	Primary Road network
Canal	Regional Rapid Transit System (RTTS)
Lake/Tank/Pond	Orbital Corridor
	Proposed Rail Link
	Green Buffer along Railway Line

NOTE:-

1. THIS MAP INDICATES BROAD LAND USES FOR NCR 2021 AD WHICH WOULD BE SUPPLEMENTED BY SUB-REGIONAL PLANS FOR THE RESPECTIVE SUB-REGIONS AND MASTER/DEVELOPMENT PLANS FOR METRO CENTRES AND REGIONAL CENTRES FOR THEIR POPULATION ASSIGNED IN THE REGIONAL PLAN FOR THE PERSPECTIVE YEAR 2021 AD BY THE PARTICIPATING STATES AND NCT-DELHI.
2. THE PROPOSED URBANISABLE AREAS AS SHOWN ON THE MAP FOR METRO CENTRES AND REGIONAL CENTRES ARE APPROXIMATE AND THE URBANISABLE LIMITS WOULD BE GOVERNED BY PROPOSALS OF THE STATUTORY MASTER PLANS /DEVELOPMENT PLANS/NEW MASTER PLANS AND DEVELOPMENT PLANS IN FORCE. DETAILS OF LOWER HEIRARCHY OF SETTLEMENTS WILL BE IDENTIFIED IN THE SUB-REGIONAL PLANS AND THEIR LANDUSES WILL BE AS SHOWN IN THE MASTER PLANS/DEVELOPMENT PLANS/NEW MASTER PLANS/DEVELOPMENT PLANS IN FORCE.
3. THE AGRICULTURE (RURAL) AREAS WITHIN THE CONTROLLED AREAS AROUND URBANISABLE AREAS AS SHOWN ON THE MAP ARE APPROXIMATE AND WOULD BE GOVERNED BY THE PROPOSALS OF SUB-REGIONAL PLANS & THE STATUTORY MASTER PLANS/DEVELOPMENT PLANS.
4. THE GREEN BUFFERS WILL BE 100 METRES ON EITHER SIDE OF EXPRESSWAYS/BYPASS, 60 METRES ON EITHER SIDE ON THE NATIONAL HIGHWAYS, 30 METRES ON EITHER SIDE ON THE STATE HIGHWAYS AND RAILWAY LINES.
5. THE BOUNDARIES OF CONSERVATION ZONES i.e. FOREST COVER, BIRD & WILD LIFE SANCTUARIES, RIDGE, RIVER BED & FLOOD PLAINS ARE TENTATIVE AND SHALL BE IN ACCORDANCE WITH THE SUB-REGIONAL PLANS/MASTER /DEVELOPMENT PLANS/NOTIFICATIONS OF MOE&F THEREOF.
6. ALIGNMENT OF EXPRESSWAYS, RTTS & ORBITAL RAIL CORRIDOR SHOWN ON THE PLAN ARE TENTATIVE.

10 5 0 10 20 30 40 50 Kms

**NATIONAL CAPITAL REGION PLANNING BOARD
MAP 17.2**