

हरियाणा सरकार

उद्योग तथा वाणिज्य विभाग

अधिसूचना

दिनांक 3 दिसम्बर, 2007

संख्या 49/139/2007-4आई०बी०1.—हरियाणा विशेष आर्थिक जोन अधिनियम, 2005 (2006 का 9), की धारा 17 की उप-धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने के लिये तथा हरियाणा में विकासकों के लिए विशेष आर्थिक जोन के मास्टर प्लान को तैयार करने के लिए तथा उनके अनुमोदन हेतु तथा प्रयोजनाओं के विभिन्न सतहों के अनुमोदन के लिए अपनायी जाने वाली विभिन्न प्रक्रियाओं के लिए सुकर बनाने हेतु निम्नलिखित नियम बनाते हैं, अर्थात् :—

1. (1) ये नियम हरियाणा विशेष आर्थिक जोन नियम, 2007, कहे जा सकते हैं।
- (2) ये राजपत्र में इनके प्रकाशन की तिथि से लागू होंगे।
2. इन नियमों में, जब तक शर्तों से अन्यथा अपेक्षित न हो,—
 - (क) "अधिनियम" से अभिप्राय है, हरियाणा विशेष आर्थिक जोन अधिनियम, 2005 (2006 का 9);
 - (ख) "भवन नियमों" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्वन्धन नियम, 1965 के अधीन भवनों को यथा लागू नियम;
 - (ग) "विकास योजना" से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्वन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप-धारा (7) के अधीन राजपत्र में प्रकाशित अन्तिम योजना;
 - (घ) "मास्टर प्लान" से अभिप्राय है, अधिनियम की धारा 8 की उप-धारा (2) के अधीन विकासकर्ता द्वारा तैयार की गई विशेष आर्थिक जोन की योजना;
 - (ङ) "सचिव" से अभिप्राय है, सचिव, हरियाणा सरकार, उद्योग तथा वाणिज्य विभाग;
 - (च) "सेक्टर" से अभिप्राय है, जिसे विकास प्लान में इस रूप में दिखाया गया है नियन्त्रित क्षेत्र का कोई ऐसा भाग;
 - (छ) "सेक्टर योजना" का वही अर्थ होगा जैसा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्वन्धन नियम, 1965, के नियम 2 के खण्ड उप नियम (ज) में परिभाषित है ;
 - (ज) "नगरीय क्षेत्र" से अभिप्राय है, नियन्त्रित क्षेत्र की विकास योजना में दर्शाया गया वह क्षेत्र जो भावी नगरीकरण के लिये विभिन्न भूमि उपयोग जोतों के रूप में दिखाया गया है।

(2) इन नियमों में प्रयुक्त तथा अपरिभाषित किन्तु हरियाणा विशेष आर्थिक जोन अधिनियम, 2005 (2006 का 9) तथा विशेष आर्थिक जोन अधिनियम, 2005 (2005 का केन्द्रीय अधिनियम 28) में परिभाषित सभी अन्य शब्दों और अभिव्यक्तियों के क्रमशः वही अर्थ होंगे जो उन्हें इन अधिनियमों में दिए गए हैं।

3. विशेष आर्थिक जोन की अवस्थिति परियोजना मूल्यांकन समिति और परियोजना अनुमोदन समिति द्वारा यथा अनुमोदित होंगी। अवस्थिति में किसी परिवर्तन के लिए वही प्रक्रिया अपनाई जाएगी जो अधिनियम में नई प्रयोजना के लिए अधिकृत है।

4. (1) यदि स्थल नियन्त्रित क्षेत्र की विकास योजना में दर्शाए गए नगरीय क्षेत्र में आता है तो विशेष आर्थिक जोन परियोजना मूल्यांकन समिति द्वारा यथा अनुमोदित खपबन्धों, निर्बन्धनों और शर्तों के अनुरूप होगा।

(2) विकास योजना के सेक्टर में 250 एकड़ की सीमा तक के स्थलों को विशेष आर्थिक जोन की सीमाएं दर्शाने हेतु सेक्टर को विभाजित करने वाली सड़कों में सीमाबद्ध किया जायेगा।

संख्या 49/139/2007-4आई०बी०1

हरियाणा सरकार

विशेष आर्थिक जोन की अवस्थिति। धारा 5.

नियन्त्रित क्षेत्र में स्थलों के लिये पूर्व शर्तें। धारा 5 तथा 17.

(3) यदि विशेष आर्थिक जोन का क्षेत्र एक से अधिक सेक्टरों में आता है, तो विकासक ऐसे निर्देशों का पालन करेगा जो सरकार द्वारा विकास कार्यों के आस-पास के विशेष आर्थिक जोन के आवश्यक समाकलन के लिये जारी किये जायें।

(4) यदि विशेष आर्थिक जोन क्षेत्र नगरीय क्षेत्र के बाहर किन्तु नियन्त्रित क्षेत्र के भीतर स्थित है, तो विकासक से ऐसे निर्देशों की पालना करने की अपेक्षा की जायेगी जो सरकार द्वारा भावी नगरीकरण प्रस्तावों के आवश्यक समाकलन के लिए दिये जायें।

5. सड़कों तथा खुले क्षेत्रों के अधीन क्षेत्र की प्रतिशतता निम्न अनुसार होगी :—

विकास मानक।
धारा 17.

- (i) रिहायशी विकास के लिए संसाधन रहित क्षेत्र में सड़कों, खुले स्थानों, सार्वजनिक भवनों, स्कूलों, सामुदायिक भवनों अथवा सामान्य उपयोग के लिए बनाये गये भवनों के अधीन क्षेत्र कुल क्षेत्र के 50 प्रतिशत से कम नहीं होगा;
- (ii) औद्योगिक विकास के लिए संसाधन युक्त क्षेत्र में प्लाटों के अधीन क्षेत्र, कुल क्षेत्र के 60 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा;
- (iii) सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के मामले में भूमिगत क्षेत्र 40 प्रतिशत और अधिकतम अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात 250 प्रतिशत या समय-समय पर यथा संशोधित होगा;
- (iv) कोई भी सड़क 15 मीटर से कम चौड़ी नहीं होगी और सेक्टर को विभाजित करने वाली सड़कें नियन्त्रित क्षेत्र की विकास योजना के उपबन्धों के अनुसार अथवा सरकार द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार बनाई जाएगी।

6. (1) विकासक, सरकार को मास्टर प्लान के अनुमोदन के तीस दिन के भीतर निम्नलिखित किसी एक अथवा अधिक संकर्मों के लिए विकासक द्वारा स्वयं अनुमानित विकास लागत का विशिष्ट सेक्टर विशेष आर्थिक जोन के मामले में 25 प्रतिशत और बहु-उत्पाद विशेष आर्थिक जोन के मामले में 10 प्रतिशत के बराबर बैंक गारंटी, देगा :—

विकासक द्वारा पूरी की जाने वाली अपेक्षित शर्तें।
धारा 17.

- (i) सड़कों, पटरियों/पैदल - पथों का विकास और सम्वद्ध अवसंरचना;
- (ii) भूदूर्य, खुले स्थलों का विकास;
- (iii) जल व्यवस्था और भूमत-जल भरण संरचना;
- (iv) जल सप्लाई स्कीम;
- (v) मल व्यवस्था और जल निकास स्कीम जिसमें उस का निपटान का शोधन भी शामिल है;
- (vi) सामुदायिक अवसंरचना का विकास ; तथा
- (vii) सरकार द्वारा यथा निर्देशित कोई अन्य संकर्म।

(2) विकासक, मुख्य बाह्य सेवाएं जिसमें सड़कें, जल निकास, मल निकास, जल सप्लाई, बिजली अथवा कोई अन्य नगर-स्तरीय अवसंरचना भी शामिल है, की व्यवस्था के लिए सरकार द्वारा यथा निर्धारित और निर्देशित अनुपातिक विकास प्रभार भुगतान का वचन देगा।

(3) विकासक, समय-समय पर यथा निर्धारित अवसंरचना विकास प्रभार भुगतान करने का वचन देगा।

(4) विकासक, सरकार की सन्तुष्टि के अनुरूप विशेष आर्थिक जोन के रखरखाव और अनुरक्षण के उत्तरदायित्व के लिये वचन देगा।

(5) संकर्म (संकर्मों) के सम्बन्ध में विकासक द्वारा सन्तुष्टि कर देने पर कि संकर्मों की विस्तृत विशिष्टियों अथवा विस्तृत परियोजना रिपोर्ट, जैसी भी स्थिति हो, के अनुसार पूर्ण कर दिया गया है, स्वयं प्रमाण-पत्र दिये जाने पर बैंक गारंटी का निर्मोचन कर दिया जायेगा।

7. औपचारिक अनुमोदन प्राप्त करने के लिए निम्नलिखित दस्तावेज अपेक्षित होंगे :—

अनुमोदन। धारा 17.

- (i) विशेष आर्थिक जोन के रूप में विकसित की जाने के लिये आशियत भूमि के विकासकों के स्वामित्व/पट्टा अधिकारों को दिखाने वाला, सभी ऋण भारों से मुक्त हफ विलेखों अथवा पट्टा विलेखों की प्रति/प्रतियां;

- (ii) संयुक्त उद्यमों के मामले में सभी भूमिधारकों द्वारा संयुक्त उद्यम कंपनी के नाम भूमि के अन्तरण के समर्थन में सभी ऋण भारों से मुक्त संयुक्त उद्यम करारनामा (करारनामा);
- (iii) गांव का नाम और उस की हदबस्त संख्या सहित, प्रत्येक खेत के क्षेत्र विवरण का खसरा संख्या दिखाते हुये राजरा नक्शों की प्रति;
- (iv) विशेष आर्थिक जोन की भूमि की स्पष्ट शिनाख्त करने के लिए आस-पास की भौगोलिक आकृतियों के समन्वय में स्थल की सही अवस्थिति दर्शाने वाला अवस्थिति नक्शा ;
- (v) पहुँच सड़क दर्शाने वाली स्थल योजना;
- (vi) लोक हित में किसी स्कीम के विकास के लिए किसी राज्य विकास बोर्ड/निगम/उपक्रम द्वारा अधिसूचित भूमि के ब्यारे;
- (vii) क्षेत्र के ब्यारे, जहाँ अप्राधिकृत कालोनियां हरियाणा विकास और नगरीय क्षेत्र विनियमन अधिनियम, 1975 (1975 का 8) या किसी अन्य अधिनियम की उल्लंघना में काटी गई हैं;
- (viii) इस बंधनबद्धता का शपथ पत्र कि प्रस्तावित विशेष आर्थिक जोन के अधीन भूमि सभी ऋणभारों से मुक्त है।

मास्टर प्लान तैयार
करना। धारा 17

8. (1) मास्टर प्लान में निम्नलिखित दस्तावेज अन्तर्दिष्ट होंगे :-

- (i) उपरी तल रूपरेखा, समकृति तथा उस पर सभी आकृतियां दर्शाने वाला स्थान-वर्णन सर्वेक्षण नक्शा;
- (ii) वर्तमान भूमि उपयोग (उपयोगों) को दर्शाने वाला नक्शा, जिस में उसके वर्गीकरण सहित विद्यमान भवन, सरकारी भवन, निजी भवन और उन का उपयोग भी शामिल है;
- (iii) निम्न भूमि उपयोगों को दर्शाने वाला नक्शा :-
 - (क) मुख्य भूमि उपयोगों जैसे औद्योगिक, रिहायशी, भाण्डागार, परिवहन और संचार, वाणिज्यिक इत्यादि के लिये आरक्षित क्षेत्र ;
 - (ख) सार्वजनिक तथा सामुदायिक सुख-सुविधाओं जैसे नागरिक केन्द्र और शैक्षणिक, आमोद-प्रमोद तथा सामाजिक संस्थाओं और मुख्य खुले स्थानों के लिये आरक्षित क्षेत्र;
 - (ग) सड़कों, रेलवे, हवाई अड्डों की मुख्य लाइनों और मुख्य लोक उपयोगी सेवाओं जैसे जल शोधन संयंत्र और सप्लाई, मल शोधन स्थल और अन्तिम निपटान, सतही जल निकास प्रणाली और अन्तिम निपटान, बिजली सब-स्टेशन और विद्युत उत्पादन संयंत्र इत्यादि के लिये आरक्षित क्षेत्र;
 - (घ) मुख्य हरित ग्रामीण क्षेत्रों के लिये आरक्षित भूमि ;
 - (ङ) सौंदर्यमय, संवेदनात्मक अथवा ऐतिहासिक मूल्य के विशेष क्षेत्र, जिनको पर्यावरण तथा वन मन्त्रालय, भारत सरकार द्वारा पर्यावरण दृष्टिकोण (इनवायरमेंट इम्पैक्ट अस्सेमेंट) से परियोजना का समाशोधन करते समय दिए गए निर्देशानुसार संरक्षण अपेक्षित है;
 - (च) धाढ़ या ध्रसाव वाली भूमि;
- (iv) नक्शा पर सचित्र प्रस्तावों को स्पष्ट करते हुए बड़ा-चढ़ा कर लिखना;
- (v) जोनिंग विनियमों में निम्नलिखित अन्तर्दिष्ट है :-
 - (क) भवनों तथा अनुषंगी तथा सम्बद्ध उपयोगों की किस्म, जो उपरोक्त खण्ड (iii) के उप खण्ड (क) में निर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग में अनुज्ञात की जा सकती है; तथा
 - (ख) इनवायरमेंट इम्पैक्ट अस्सेमेंट समाशोधन के अधीन तथा अपेक्षित विशेष आर्थिक जोन क्षेत्र के किसी विशिष्ट भाग अथवा भागों को लागू कोई विशेष या साधारण निर्बन्धन।

(2) सरकार परियोजना अनुमोदन समिति द्वारा दी गई सलाह के अनुसार मास्टर प्लान का अनुमोदन करेगी।

(3) विशेष आर्थिक जोन की विकास योजना की प्रतियां निम्नलिखित के पास उपलब्ध होंगी—

- (i) निदेशक, उद्योग तथा वाणिज्य विभाग, हरियाणा ;
- (ii) निदेशक, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, हरियाणा;
- (iii) जिले का उपायुक्त, जिसमें नियन्त्रित क्षेत्र स्थित है; और
- (iv) विकास आयुक्त, विशेष आर्थिक जोन।

9. भवनों का निर्माण समय समय पर तथा संशोधित भवन नियमों द्वारा शासित होगा।

भवनों का निर्माण।
धारा 17.

पी० के० चौधरी,

वित्तियुक्त एवं प्रधान सचिव,

हरियाणा सरकार, उद्योग तथा वाणिज्य विभाग।

HARYANA GOVERNMENT

INDUSTRIES AND COMMERCE DEPARTMENT

Notification

The 3rd December, 2007

No.49/139/2007-4 IBI.— In exercise of the powers conferred by Sub-section (1) of Section 17 of the Haryana Special Economic Zone Act, 2005 (9 of 2006), the Governor of Haryana hereby makes the following rules for carrying out the purposes of this Act and to facilitate the Developers of Special Economic Zone in Haryana for various procedure to be followed for preparation of and for approval of master plan and approvals at different stages of the project, namely :—

1. (1) These rules may be called the Haryana Special Economic Zone Rules, 2007.
(2) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

Short title and commencement.

2. In these rules, unless the context otherwise requires,—

Definitions.

- (a) "Act" means the Haryana Special Economic Zone Act, 2005 (9 of 2006);
- (b) "building rules" means the rules as applicable on the building, under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (c) "development plan" means the final plan published in the Official Gazette under 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);
- (d) "master plan" means the plan of Special Economic Zone prepared by the Developer under Sub-section (2) of Section 8 of the Act;

- (e) "Secretary" means the Secretary to Government, Haryana, Industries and Commerce Department;
- (f) "sector" means any part of the controlled area indicated as such in the development plan;
- (g) "sector plan" shall have the same meaning as defined in the rule 2 (h) of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965;
- (h) "urbanizable area" means the area shown in the development plan of the controlled area indicating different land use zones for future urbanization;

(2) all other words and expressions used and not defined in these rules but defined in the Haryana Special Economic Zone Act, 2005 (9 of 2006) and the Special Economic Zone Act, 2005 (Central Act 28 of 2005), shall have the meanings respectively assigned to them in those Acts.

Location of Special Economic Zone. Section 5.

3. The location of Special Economic Zone shall be as approved by the project evaluation committee and project approval committee. For any change in the location, the same procedure will be followed as laid down for the new project in the Act.

Preconditions for sites within controlled area. Section 5 and 17.

4. (1) In case the site falls within the urbanizable area indicated in the development plan of controlled area, the Special Economic Zone shall have to conform to the provisions, restrictions and conditions as approved by the project evaluation committee.

(2) The sites upto a limit of 250 acres within a sector of the development plan shall have to confine within the sector dividing roads, in order to define the boundaries of the Special Economic Zone.

(3) In case the area of the Special Economic Zone falls in more than one sector, the Developer shall abide by such directions, as issued by the Government, for necessary integration of the Special Economic Zone adjoining the developments.

(4) In case, the area of the Special Economic Zone area is situated outside the urbanizable area but within the controlled area, the Developer shall be required to abide by such directions, as may be given by the Government, for necessary integration with future urbanization proposals.

Development norms. Section 17.

5. Percentage of area under roads and open space shall be as under :—

- (i) in non-processing area for residential development, the area under roads, open spaces, public buildings, schools, community buildings or buildings meant for common use shall not be less than 50% of the gross area;
- (ii) in processing area for industrial development, the area under plots shall not exceed 60% of the gross area;
- (iii) in the case of Information Technology Industry, the ground coverage shall be 40% and the maximum floor area ratio permissible shall be 250 or as amended from time to time;
- (iv) no road shall be kept less than 15 meters wide and the sector dividing roads shall be kept as per provisions of the development plan of the controlled area or as directed by the Government.

Conditions required to be fulfilled by Developer. Section 17.

6. (1) The Developer shall furnish a bank guarantee to the Government to 25% in the case of specific sector Special Economic Zone and 10% in the case of multi-product Special Economic Zone of the cost of development self-estimated by the Developer, of anyone or more works, within thirty days of the approval of the master plan cited as under :—

- (i) development of roads, pavements/footpaths and connected infrastructure;
- (ii) landscaping, development of open spaces;
- (iii) water harvesting and ground water re-charging structures;
- (iv) water supply scheme;
- (v) sewerage and drainage scheme including treatment of disposal thereof;
- (vi) development of community infrastructure; or
- (vii) any other works as directed by the Government.

(2) The Developer shall undertake to pay, proportionate development charges as determined and directed by the Government for laying the main external services including roads, drainage, sewerage, water supply, electricity or any other town level infrastructure.

(3) The Developer shall undertake to pay Infrastructure development charges as determined from time to time.

(4) The Developer shall furnish an undertaking of responsibility to maintain and upkeep of the Special Economic Zone to the satisfaction of the Government.

(5) The bank guarantee shall be released on self certification of the Developer relating the work (s) completed after having satisfied that the works have been completed as per the detailed specifications or the Detail Project Report, as the case may be.

7. To obtain formal approvals, the following documents shall be required :—

Approval. Section 17.

- (i) copy/copies of the title deeds or the lease deeds showing the ownership/lease rights of the Developers of the land intended to be developed as Special Economic Zone, free from all encumbrances;
- (ii) in case of joint ventures, the joint venture agreement(s) in support of transfer of the land in the name of the joint venture company by all the landholders free from all encumbrances;
- (iii) a copy of the shajra map indicating the khasra numbers of each field with area statement thereof, name of the village, and its hadbast number;
- (iv) a location map indicating the correct location of the site in relation to surrounding geographical features for clear identification of the Special Economic Zone land;
- (v) site plan showing the means of access;
- (vi) details of land notified by any State Government Development Board/ Corporation/Undertaking for development of any scheme in the public interest;
- (vii) details of area where unauthorized colonies have been carved out in violation of the Haryana Development and Regulation of Urban Areas Act, 1975 (8 of 1975) or any other Act;
- (viii) a sworn affidavit undertaking that the land under the proposed Special Economic Zone is free from all encumbrances.

Preparation of
master plan.
Section 17.

8. (1) Master plan shall contain the following documents :—
- (i) a topographical survey map showing the surface contours, configuration and all existing features thereon;
 - (ii) a map showing existing land use(s) including existing building with classification thereof - Government buildings, private buildings and use thereof;
 - (iii) a map showing the following land uses :—
 - (a) areas reserved for major land uses such as industrial, residential, warehousing, transportation and communication, commercial etc;
 - (b) areas reserved for public and community amenities, such as civic centres and educational, recreational and social institutions and major open spaces;
 - (c) main lines of roads, railways, airports and areas reserved for major public utility services, such as water treatment plants and supply, sewerage treatment site and final disposal, surface drainage system and final disposal, electricity sub-stations and power generation plants etc.;
 - (d) land reserved for major green rural belts;
 - (e) special areas of aesthetic, sentimental or historic value which require protection and as directed by Ministry of Environment and Forests, Government of India, while clearing the project from environment angle (Environment Impact Assessment);
 - (f) land liable to flooding or subsidence;
 - (iv) a write up explaining the proposals illustrated on the map; and
 - (v) zoning regulations containing—
 - (a) types of buildings and ancillary and allied uses which may be permitted within a major land use referred to in clause (iii) (a) above; and
 - (b) any special or general restrictions applicable to a specific part or parts of the Special Economic Zone area as required under Environment Impact Assessment clearance.
- (2) Government shall approve the master plan as advised by the project approval committee.
- (3) Copies of the development plan of Special Economic Zone shall be available with—
- (i) Director, Industries and Commerce Department, Haryana;
 - (ii) Director, Town and Country Planning Department, Haryana;
 - (iii) Deputy Commissioner of the district in which the controlled area is situated; and
 - (iv) Development Commissioner of the Special Economic Zone.
9. The construction of buildings shall be governed by the building rules as amended from time to time.

Construction of
buildings.
Section 17

P. K. CHAUDHERY,
Financial Commissioner and Principal Secretary to
Government Haryana, Industries & Commerce Department.