रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99

REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)

PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 2076] नई दिल्ली, शुक्रवार, सितम्बर 6, 2013/भाद्र 15, 1935

No. 2076] NEW DELHI, FRIDAY, SEPTEMBER 6, 2013/BHADRA 15, 1935

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली डिवीजन)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 5 सितम्बर, 2013

का.आ. 2687(अ).—जबकि केन्द्र सरकार ने दिल्ली मुख्य योजना-2021 में कुछ संशोधन करने का प्रस्ताव किया है, जिन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उप-धारा (3) द्वारा यथा-अपेक्षित उक्त सूचना की तिथि से पैंतालिस दिनों के अंदर आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना के रूप में का.आ. सं. 990(अ) दिनांक 18-4-2013 द्वारा भारत के असाधारण राजपत्र में प्रकाशित किया गया था।

2. जबकि, प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में प्राप्त की गयी आपत्तियों/सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित किए गए "जांच एवं सुनवाई बोर्ड" द्वारा विचार किया गया था और दिल्ली विकास प्राधिकरण की बैठक में उन्हें अनुमोदित भी किया गया था।

3. जबकि, केन्द्र सरकार ने मामले के सभी पहलुओं पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद दिल्ली मुख्य योजना-2021 को संशोधित करने का निर्णय किया है।

4. अत: अब, उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उपधारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केन्द्र सरकार एतद्द्वारा भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से उक्त दिल्ली मुख्य योजना-2021 में निम्नलिखित संशोधन करती है:

संशोधन :

क्र. सं.	दि.मु.यो. 2021 का अध्याय पैरा उप-पैरा	संशोधन
1.	प्रस्तावना, योजना की मुख्य विशेषताएं, क्र.सं. 20, (क) भूमि नीति	भूमि संग्रहण, विकास और आवास में सार्वजनिक और निजी दोनों मामलों में उपलब्ध संसाधनों के अधिकतम उपयोग

	भूमि संग्रहण, विकास और आवास के संबंध में सार्वजनिक और निजी दोनों मामलों में भूमि की नीति उपलब्ध संसाधनों के अधिकतम उपयोग पर आधारित होगी।	पर आधारित भूमि की नीति अध्याय 19.0 के अनुसार होगी।
2.	3.0 दिल्ली शहरी क्षेत्र, पैरा 3.2 .....जोन 'जे' से 'एल' तक 'एन' एवं 'पी' (I एवं II) में तत्काल शहरी विस्तार हो सकता है। शहरी विस्तार हेतु अपेक्षित भूमि का संग्रहण नियोजित विकास के लिए किया जाना है।..... को ध्यान में रखते हुए।	.......जोन 'जे' से 'एल' तक 'एन' एवं 'पी' (I एवं II) में तत्काल शहरी विस्तार हो सकता है। अतिरिक्त जनसंख्या को बसाने के लिए शहरी विस्तार हेतु अपेक्षित भूमि का संग्रहण नियोजित विकास के लिए अध्याय 19.0 में दी गई भूमि नीति के अनुसार किया जाएगा। .....को ध्यान में रखते हुए।

दिल्ली मुख्य योजना-2021 में एक नया अध्याय 19.0 भूमि नीति जोड़ा गया है, जो निम्नवत है:

19.0 भूमि-नीति

वर्ष 1961 में अनुमोदित दिल्ली की बड़े पैमाने पर भूमि अधिग्रहण, विकास एवं निपटान की नीति अभी भी चल रही हैं। तथापि, पिछले पांच दशकों के दौरान शहरीकरण की बढ़ती हुई मांग के साथ भूमि अधिग्रहण और नियोजित विकास अपनी गति बनाए नहीं रख सके है। इसके अतिरिक्त, अधिग्रहण की प्रक्रिया को बाजार मूल्य की तुलना में कम हर्जाना दिए जाने के कारण भू-स्वामियों द्वारा लगातार चुनौती भी मिलती रही है। अत: नई भूमि नीति लैंड पुलिंग की अवधारणा पर आधारित है, जिसमें अलग-अलग व्यक्तियों अथवा अनेक भू-स्वामियों द्वारा धारित भूमि खंड को निर्दिष्ट लैंड पुलिंग एजेंसी को मालिकाना अधिकार हस्तांतरित करके भूमि को कानूनी रूप से एकत्रित किया जाता है। इस भूमि को बाद में ऐसे क्षेत्रों का विकास करने हेतु फिर से भू-स्वामियों को भूमि के कुछ हिस्से का स्वामित्व वापस हस्तांतरित कर दिया जाता है। यह नीति जिन क्षेत्रीय योजनाओं को अनुमोदित कर दिया गया है, उनमें शहरी विस्तार के प्रस्तावित शहरी योग्य क्षेत्रों में लागू की गई है।

19.1 निर्देशक सिद्धांत

i. समेकित नियोजित विकास करने और इसे गति प्रदान करने में सरकार/दि.वि.प्रा. कम से कम हस्तक्षेप करके एक सुविधा प्रदाता की भूमिका निभाए।

ii. एक भू-स्वामी, अथवा भू-स्वामियों का समूह (जिन्होंने इस उद्देश्य के लिए स्वेच्छा से अपना समूह बनाया है) अथवा एक विकासकर्ता जिसे इसके बाद ''विकासकर्ता'' के रूप में जाना जाएगा, को एकीकृत योजना बनाने, सेवाएं देने तथा निर्धारित मानदंडों और दिशानिर्देशों के अनुसार विकास हेतु भूमि का उप-विभाजन करने/अंश करने के उद्देश्य से भूमि को पूल करने की अनुमति होगी।

iii. प्रत्येक भू-स्वामी क्षेत्रीय विकास योजना(जेडडीपी) में उनकी भूमि को निर्धारित किए गए भूमि उपयोगों पर विचार न करते हुए अल्पतम विस्थापन के साथ एक समान लाभ प्राप्त करेगा।

iv. मुख्य योजना सड़कों और अन्य आवश्यक भौतिक एवं सामाजिक आधारभूत संरचना तथा मनोरंजनात्मक क्षेत्रों के विकास की गति को सुनिश्चित करना।

v. मुख्य योजना की आश्रय नीति के अनुसार ईडब्ल्यूएस एवं आवासों का पर्याप्त प्रावधान करके समग्र विकास को सुनिश्चित करना।

19.2 दि.वि.प्रा./सरकार की भूमिका

i. लैंड पुलिंग के अन्तर्गत क्षेत्रों को घोषित करना और भौतिक आधारभूत संरचना की उपलब्धता के आधार पर लेआउट प्लानों और सैक्टर प्लानों को तैयार करना।

ii. अनुमोदित क्षेत्रीय प्लानों पर राजस्व नक्शों को अध्यारोपित करना।

iii. मु.यो. सड़कों के साथ निर्धारित भूमि का समयबद्ध विकास करना, जलापूर्ति, सीवरेज और निकासी जैसी भौतिक आधारभूत संरचना का प्रावधान करना, मेट्रो कॉरिडोरों सहित सामाजिक आधारिक संरचना एवं यातायात व परिवहन आधारभूत संरचना का प्रावधान करना।

iv. दि.वि.प्रा. एक समयबद्ध तरीके से बाहरी विकास हेतु जिम्मेदार होगा।

v. बची हुई भूमि पॉकिटों का समयबद्ध तरीके से अधिग्रहण तभी किया जाएगा जहां लोग भूमि पूलिंग के माध्यम से विकास में भागीदारी हेतु आगे न आ रहे हों।

19.3 विकासकर्ता समूह (डी.ई.) की भूमिका

i. विनियमों में सपष्ट किए गए अनुसार एक निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत नीति के अनुसार भूमि का संग्रहण करना और सौंपना।

ii. मुख्य योजना के प्रावधानों और नीति के अनुसार लेआउट प्लानों/विस्तृत प्लानों को तैयार करना।

iii. लेआउट प्लान और सैक्टर के अनुसार सभी सड़कों का सीमांकन करना और उन्हें संग्रहित क्षेत्र के अंदर संबंधित प्राधिकरण से सत्यापित कराना, और लेआउट प्लानो/विस्तृत प्लानों का दि.वि.प्रा. से अनुमोदन प्राप्त करना।

iv. क) इसके हिस्से में आने वाली भूमि पर सैक्टर सड़कों/आंतरिक सड़कों/आधारिक संरचना/सेवाओं (जलापूर्ति लाइनों, विद्युत आपूर्ति, बरसाती जल संग्रहण एस.टी.पी. डब्ल्यू टी पी आदि) का विकास करना।

ख) विकासकर्ता समूह को सक्षम प्राधिकार के अनुमोदन के अध्यधीन शहर स्तर पर अवसंरचना सुविधाओं, सड़कों, पार्कों आदि को विकसित करने की अनुमति दी जाएगी।

v. नीति के अनुसार निर्धारित निर्मित क्षेत्र/ईडब्ल्यूएच/एलआईजी आवास घटक हेतु आवासीय इकाइयों को दि.वि.प्रा. को लौटाना।

vi. समयबद्ध तरीके से विकास कार्य पूरा करना और संबंधित नगर निगम को रख-रखाव हेतु क्षेत्र को सौंपे जाने तक खुले स्थलों, सड़कों और सेवाओं जैसी सभी समीपस्थ स्तरीय सुविधाओं सहित उनका रख-रखाव करना। कमी प्रभार यदि कोई हो, विकासकर्ता समूह द्वारा नगर निगम को सेवाएं सौंपे जाने तक वहन करना होगा।

19.4 भूमि उपयोग वितरण

19.4.1 शहरी विस्तार में शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के लिए नगर स्तर पर भूमि उपयोग वितरण, इस नीति के अनुसार निम्नवत् अपनाया जाएगा:

- सकल आवासीय: 53 प्रतिशत (पूल की गई प्रत्येक 1000 हेक्टेयर भूमि हेतु सकल आवासीय वितरण में ईडब्ल्यूएस आवास के लिए लगभग 50,000 आवासीय इकाइयों की व्यवस्था है)।
- व्यावसायिक: 5 प्रतिशत
- औद्योगिक: 4 प्रतिशत
- मनोरंजनात्मक: 16 प्रतिशत
- सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं: 10 प्रतिशत
- सड़कें एवं परिचालन: 12 प्रतिशत

19.4.2. मनोरंजनात्मक भूमि उपयोग में विभिन्न सकल भूमि उपयोग श्रेणियों के अंदर जाने वाले हरित क्षेत्र शामिल नहीं हैं।

19.4.3 दि.वि.प्रा. द्वारा रखा जाने वाला नगर स्तर की लाभकारी (रिमुनरेटिव) भूमि का भाग, इस नीति के अंतर्गत आने वाली पूल्ड भूमि की श्रेणी/आकार पर निर्भर होगा। आवासीय भूमि में दि.वि.प्रा. का हिस्सा 0-10 प्रतिशत के बीच, व्यावसायिक भूमि में 0-2 प्रतिशत के बीच होगा और संपूर्ण औद्योगिक भूमि का 4 प्रतिशत दि.वि.प्रा. द्वारा रखा जाएगा।

19.5 भूमि संग्रहण/लैंड पूलिंग हेतु मानक

विकासकर्ताओं के साथ भूमि संग्रहण एवं विकास के लिए प्रस्तावित लैंड पुलिंग मॉडल निम्नानुसार है:-

i. लैंड पूलिंग के लिए दो श्रेणियां हैं: श्रेणी I 20 हेक्टेयर और अधिक के लिए और श्रेणी II 2 हेक्टेयर से लेकर 20 हेक्टेयर के अंतर्गत।

ii. श्रेणी I (20 हेक्टेयर और अधिक) में विकासकर्ता (डी.ई.) को वापिस दी गई भूमि 60 प्रतिशत होगी और दि.वि.प्रा. द्वारा 40 प्रतिशत भूमि रखी जाएगी।

iii. श्रेणी I (2 हेक्टेयर से लेकर 20 हेक्टयर के अन्तर्गत) में विकासकर्ता (डीई) को वापिस दी गई भूमि 48 प्रतिशत होगी और दि.वि.प्रा. द्वारा 52 प्रतिशत भूमि रखी जाएगी।

iv. श्रेणी I में भूमि उपयोग के संबंध में विकासकर्ता (डीई) को वापिस की गई (60 प्रतिशत) भूमि में 53 प्रतिशत सकल आवासीय 2 प्रतिशत भूमि नगर सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक और 5 प्रतिशत भूमि नगर स्तर व्यावसायिक होगी। श्रेणी II में भूमि उपयोग के संबंध में विकासकर्ता (डीई) (48 प्रतिशत) को वापिस की गई भूमि का वितरण संपूर्ण 43 प्रतिशत होगा सकल आवासीय के रूप में, 2 प्रतिशत नगर स्तर सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक और 3 प्रतिशत नगर स्तर व्यावसायिक होगा।

v. विकासकर्ता समूह अन्य योजनागत अपेक्षाओं के अध्यधीन पूल्ड भूमि के 5 कि.मी. की परिधि के भीतर की भूमि वापस करेगा।

तालिका 19.1: भूमि संग्रहण एवं पूलिंग मॉडल

भूमि संग्रहण की श्रेणी (हेक्टेयर)	डी.ई. को वापस दी गई भूमि	दि.वि.प्रा. द्वारा रखी गई भूमि	विकासकर्ता को दी गई भूमि										कुल बी.यू.ए.	अधिकतम जनसंख्या
			सकल आवासीय				नगर स्तर व्यावसायिक			नगर स्तर पी.एस.पी.				
			भूमि (नियल भूमि)		निर्मित क्षेत्र* (हेक्टेयर) (बीयूए)* (हे0)		भूमि		बी यू.ए.	भूमि		बी यू ए		
			%	हेक्टेयर	आवासीय बी.यू.ए.	सुविधाएं बी.यू.ए.	%	हेक्टेयर	हेक्टेयर	%	हेक्टेयर	हेक्टेयर		
20 हेक्टेयर एवं अधिक	12 है. (60%)	8 है. (40%)	53	10.6 (5.83)	26.8	4.65***	5	1.0	2.5	2	0.4	1.0	34.95	15518**
2-20 हेक्टेयर के अंतर्गत*	0.96 है. (48%)	1.02 है. (52%)	43	0.86 (0.473)	2.17	0.37***	3	0.06	0.15	2	0.04	0.1	2.79	1256**

*निदर्शी उदाहरण के लिए पूल्ड भूमि श्रेणी I के लिए 20 हेक्टेयर और श्रेणी II के लिए 2 हेक्टेयर मानी गई है।

*आवासीय बी.यू.ए. में, ई.डब्ल्यू.एस. आवासों के लिए बी.यू.ए. का 15 प्रतिशत शामिल है।

**सकल आवासीय भूमि के 1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अधिकतम घनत्व और 32 वर्ग मीटर के यूनिट के आकार में ईडब्ल्यूएस के लिए सुरक्षित 15% एफएआर के घनत्व पर आकलित ।

***सुविधाओं के लिए 3 वर्ग मीटर प्रति व्यक्ति के दि.मु.यो. 2021 मानकों के अनुसार आकलित।

19.6 विकास नियंत्रण मानक

i. नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानक इस प्रकार होंगे-:

(क) समूह आवास के लिए आवासीय एफ.ए.आर. 400 निवल आवासीय भूमि पर लागू होगा, जो ईडब्ल्यूएस आवास के लिए आरक्षित 15 प्रतिशत एफएआर के अतिरिक्त है। निवल आवासीय भूमि, सकल आवासीय भूमि का अधिकतम 55 प्रतिशत होगा।

(ख) नगर स्तर व्यावसायिक और नगर स्तर पी.एस.पी. के लिए एफ.ए.आर. 250 होगा।

(ग) अधिकतम भूमि कवरेज 40% होगी।

(घ) ईडब्ल्यू एस आबादी के लिए 15% एफएआर का घनत्व 800-1000 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अनुमेय सकल आवासीय घनत्व के अतिरिक्त माना जाएगा।

(ङ) विकासकर्ता समूह द्वारा आवासीय विकास हेतु बीयूए के 2 ईसीएस/100 वर्ग मीटर के मानकों के अनुसार पर्याप्त पार्किंग मुहैया की जाएगी। तथापि, ईडब्ल्यूएस हेतु आवास के मामले में बीयूए के 0.5 ईसीएस/100वर्ग मीटर के मानकों पर मुहैया कराया जाएगा।

(च) इस नीति के तहत विकसित समूह आवास हेतु एमपीडी-2021 के अनुसार हरित भवन मानक के लिए प्रोत्साहन लागू होंगे।

(छ) यदि मेकेनिकल वेंटिलेशन उपलब्ध हो तो बिल्डिंग लाइन से सेट बेक लाइन से और आगे बेसमेंट को ग्राउण्ड के बराबर रखा जाए। निर्धारित नहीं किए गए मामलों में प्लाट लाइन से 2 मीटर तक बेसमेंट अनुमेय होगा।

ii. सकल आवासीय क्षेत्रों के उप-खण्ड और सुविधाओं (स्थानीय एवं नगर स्तर) के प्रावधान दि.मु.यो. 2021 के अनुसार होंगे।

iii. स्थानीय स्तर सुविधाएं ऊपर 19.6 (i) में स्पष्ट घनत्व के आनुपातिक मानी जाएंगी।

iv. विकास हेतु ट्रेडेबल एफएआर अनुमेय है, तथापि आवासीय उपयोग के मामले में ट्रेडेबल एफएआर 20 हेक्टेयर से अधिक की परियोजनाओं के अनुमोदन/लाइसेंस वाले उसी योजना जोन में दूसरे विकासकर्ता समूह को ही अंतरित किया जा सकता है।

19.7 अन्य निबंधन और शर्तें

i. इस नीति के अनुसार संपूर्ण शहरी विस्तार के उन शहरीकरण योग्य क्षेत्रों को लैंड पूलिंग की अनुमति दी जाए जिनके लिए क्षेत्रीय योजनाएं अनुमोदित हो चुकी हैं। तथापि इन क्षेत्रों में टीओडी कॉरीडोरों के साथ-साथ विकास टीओडी नीति के अनुसार होगा।

ii. यदि समान योजना जोन में लैंड पूलिंग हेतु छोटे-छोटे भू-खंड ही आ रहे हों तो भूमि को उसी जोन में बड़े भू-खंड के क्षेत्र में ही वापस कर दी जाएगी। यदि किसी जोन अथवा श्रेणी में भूमि की कोई कमी/ भिन्नता स्थल परिस्थितियों के कारण है तो विकासकर्ता समूह लौटाई गई भूमि की उस श्रेणी में अनुमेय समग्र निर्मित क्षेत्र का हकदार होगा यहां तक कि विकासकर्ता समूह को वापस लौटाई गई वास्तविक भूमि उसे देय भूमि से कम हो।

iii. आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों की आवासीय इकाइयों का आकार 32 से 40 वर्ग मीटर होगा।

iv. विकासकर्ता द्वारा इडब्ल्यूएस आवास स्टॉक का 50% रखा जाएगा और उसे केवल समूह आवास के निवासियों/मकान मालिकों के लिए कार्यरत हाउस कम्यूनिटी सर्विस पर्सनल (सीएसपी) द्वारा अपार्टमेंट मालिकों को बाजार दर पर बेचा जाएगा । इनको विकासकर्ता द्वारा संबंधित समूह आवास स्थल/परिसर अथवा अनुषंगी स्थल पर विकसित किया जाएगा।

v. ईडब्ल्यू आवास के प्रयोजन हेतु विकासकर्ता द्वारा डीडीए को बेची जाने वाली विकसित शेष 50% रिहायशी एककों को डीडीए/स्थानीय निकायों को 2013 की केलोनिवि सूची के अनुसार (ईडब्ल्यूएस पार्किंग लागत सहित) 200 रू0 प्रति वर्ग फीट की आधारित लागत पर बेचा जाएगा जिसे वास्तविक रूप से सौंपे जाने के समय केलोनिवि वृद्धि सूची के अनुसार बढ़ाया भी जा सकेगा और समीप के वैकल्पिक स्थल पर विकासकर्ता द्वारा विकसित किया जा सकेगा। इस पृथक आवासीय पॉकेट के लिए विकासकर्ता द्वारा आवश्यक व्यावसायिक तथा पीएसपी सुविधाएं भी मुहैया कराई जायेंगी।

vi. विकासकर्ता द्वारा बनाए गए ईडब्ल्यूएस आवास घटक सरकार/डीडीए द्वारा इस संबंध में यथा निर्धारित कोटि अश्वासन जांच के अध्यधीन होगा। इस घटक का अन्तिम लेन-देन कोटि आश्वासन अपेक्षाओं को पूरा करने के अध्यधीन होगा।

vii. निर्धारित भूमि एवं आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के लिए आवासीय घटक को दि.वि.प्रा. को सौंपने के बाद ही विकासकर्ता को अंश/स्वामित्व के अंतर्गत भावी क्रेताओं को बिक्री योग्य घटक के वास्तविक अंतरण/लेन-देन की अनुमति दी जाएगी।

viii. शहरी आधारिक संरचना के लिए उपगत बाहरी विकास प्रभार तथा अन्य विकास प्रभार का भुगतान दि.वि.प्रा. द्वारा उपगत वास्तविक लागत पर विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा।

19.8 नीति को कार्यान्वित करने के लिए ढांचा

i. भागीदारी के लिए प्रणाली एवं समयबद्धता सहित लैंड पूलिंग नीति के प्रचालन के लिए विस्तृत विनियम एक समयबद्ध तरीके से अलग से बनाने होंगे। नीति को लोकप्रिय एवं पारदर्शी बनाने के लिए समाचार-पत्रों एवं वेबसाइट पर 30 दिन में पणधारियों के विचार जानने के लिए विस्तृत विनियमों को सार्वजनिक रूप से प्रस्तुत किया जाएगा क्योंकि इसमें भागीदारी द्वारा विकास शामिल होता है।

ii. लैंड पूलिंग आवेदनों के अनुमोदनों से निपटने के लिए दि.वि.प्रा.में एक समर्पित इकाई का सृजन। आवदेनों की वैधता की संवीक्षा के लिए बाह्यसेवा (आउटसोर्सिंग) एवं भवन प्लानों के ऑनलाइन प्रस्तुतिकरण के लिए विशेषज्ञों से विचार विमर्श के विकल्प पर भी विचार किया जाएगा।

[सं. जे-13036/11/2007-डीडी-V]

अभिजीत बक्शी, उप-सचिव

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

(Delhi Division)

NOTIFICATION

New Delhi, the 5th September, 2013

S.O. 2687(E).— Whereas, certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2021 as mentioned hereunder were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice vide S.O. No. 990(E) dated 18-4-2013 by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1957 (61 of 1957) inviting objections/suggestions as required by sub-section (3) of Section 11-A of the said Act, within forty five days from the date of the said notice.

2. Whereas, objections/suggestions received with regard to the proposed modifications have been considered by a Board of Enquiry and Hearing, set up by Delhi Development Authority and also approved at the meeting of the Delhi Development Authority.

3. Whereas the Central Government has, after carefully considering all aspects of the matter, decided to modify the Master Plan for Delhi-2021.

4. Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of Section 11-A of the said Act, the Central Government hereby makes the following modifications in the said Master Plan for Delhi-2021 with effect from the date of publication of this Notification in the Gazette of India.

Modifications:

S. No.	Chapter/Para/ Sub-para of MPD 2021	Modifications
1	**Introduction, Major Highlights of the Plan, S. No. 20, (a) Land Policy** The land policy would be based on the optimum utilisation of available resources, both, public and private in land assembly, development and housing.	The land policy based on the optimum utilisation of available resources, both, public and private in land assembly, development and housing **to be as per Chapter 19.0.**
2	**3.0 Delhi Urban Area, Para 3.2** ... The immediate urban extension could be in the zones of J to L, N & P (I&II). The land required for urban extension, will have to be assembled for planned development. Considering the ...	... The immediate urban extension could be in the zones of J to L, N & P (I&II). **In order to accomodate the additional population, the** land required for urban extension, will have to be assembled for planned development **as per the land policy given in Chapter 19.0.** Considering the ...

3. **A new Chapter 19.0 Land Policy is added to the MPD 2021 as under:**

19.0 LAND POLICY

The large scale Land Acquisition, Development and Disposal Policy of Delhi approved in 1961 is still in operation. However, land acquisition and planned development has not kept pace with the increasing demands of urbanisation during the last five decades. Moreover, the process of acquisition is increasingly challenged by land owners due to low compensation as compared to the market value. Therefore, the new land policy is based on the concept of Land Pooling wherein the land parcels owned by individuals or group of owners are legally consolidated by transfer of ownership rights to the designated Land Pooling Agency, which later transfers the ownership of the part of land back to the land owners for undertaking of development for such areas. The policy is applicable in the proposed urbanisable areas of the Urban Extensions for which Zonal Plans have been approved.

19.1 Guiding Principles

i. Govt. / DDA to act as a facilitator with minimum intervention to facilitate and speed up integrated planned development.

ii. A land owner, or a group of land owners (who have grouped together of their own volition/will for this purpose) or a developer, hereinafter referred to as the "Developer Entity" (DE), shall be permitted to pool land for unified planning, servicing and subdivision / share of the land for development as per prescribed norms and guidelines.

iii. Each landowner to get an equitable return irrespective of land uses assigned to their land in the Zonal Development Plan (ZDP) with minimum displacement.

iv. To ensure speedy development of Master Plan Roads and other essential Physical & Social Infrastructure and Recreational areas.

v. To ensure inclusive development by adequate provision of EWS and other housing as per Shelter Policy of the Master Plan.

19.2 Role of DDA/Government

i. Declaration of areas under land pooling and preparation of Layout Plans and Sector Plans based on the availability of physical infrastructure.

ii. Superimposition of Revenue maps on the approved Zonal plans.

iii. Time bound development of identified land with Master Plan Roads, provision of Physical Infrastructure such as Water Supply, Sewerage and Drainage, provision of Social Infrastructure and Traffic and Transportation Infrastructure including Metro Corridors.

iv. DDA shall be responsible for external development in a time bound manner.

v. Acquisition of left out land pockets in a time bound manner shall only be taken up wherever the persons are not coming forward to participate in development through land pooling.

19.3 Role of the Developer Entity (DE)

i. Assembly and surrender of land as per policy in the prescribed time frame to be specified in the Regulations.

ii. Preparation of the layout plans/detailed plans as per the provisions of Master Plan and the Policy.

iii. Demarcate all the roads as per Layout Plan and Sector Plan and get the same verified from the concerned Authority within the assembled area and seek approval of layout plans/detailed plans from the DDA.

iv. a) Develop Sector Roads/Internal Roads/ Infrastructure/Services (including water supply lines, power supply, rain water harvesting, STP, WTP etc.) falling in its share of the land.

b) DE shall be allowed creation of infrastructure facilities, roads, parks etc. at city level subject to approval of Competent Authority

v. Return of the prescribed built up space/ Dwelling Units for EWS/LIG Housing component to the DDA as per the policy.

vi. Timely completion of development and its maintenance with all the neighborhood level facilities i.e. open spaces, roads and services till the area is handed over to the Municipal Corporation concerned for maintenance. The deficiency charges if any, shall be borne by the DE at the time of handing over of the services to the Corporation.

19.4 Land Use Distribution:

19.4.1 The Land Use distribution at the city level for the urbanisable areas in the urban extension adopted for this policy is as under:

- Gross Residential : **53%.** (For every 1000 ha of Land pooled, the gross residential distribution provides approximately 50,000 DU's for EWS housing.)
- Commercial : 5%
- Industrial : 4%
- Recreational : 16%
- Public & Semi-`Public Facilities : 10%
- Roads & Circulation : 12%

19.4.2 The Recreational Land Use does not include green areas within the various gross land use categories.

19.4.3 The share of city level remunerative land to be retained by DDA shall depend on the categories/size of land pooled under this policy. DDA's share in Residential land shall vary between **0-10%**, Commercial Land shall vary between 0-2% and entire Industrial land of 4% shall be retained by DDA.

19.5 Norms for Land Assembly/Land Pooling

The Land Pooling Model proposed for land assembly & development with Developer Entities are as follows:

i. The two categories of land pooling are Category I for 20 Ha and above and Category II for 2 Ha to less than 20 Ha.

ii. The land returned to Developer Entity (DE) in Category I (20 Ha and above) will be 60% and land retained by DDA 40%.

3839 GI/13-4

iii. The Land returned to Developer Entity (DE) in Category II (2 Ha to less than 20 Ha) will be 48% and land retained by DDA 52%.

iv. The distribution of land returned to DE (60%) in terms of land use in Category I will be 53% Gross residential, 2% City Level Public/Semi-Public and 5% City Level Commercial. The distribution of land returned to DE (48%) in terms of land use in Category II will be 43% as Gross residential, 2% City Level Public/Semi-Public and 3% City Level Commercial.

v. DE shall be returned land within 5 km radius of pooled land subject to other planning requirements.

Table 19.1: Land Assembly & Pooling Model

			Land Returned to Developer Entity											
			Gross Residential				City Level Commercial			City Level PSP				
			%	Ha	Resi. BUA	Facilities BUA	%	Ha	Ha	%	Ha	Ha		
2 - under 20 Ha~	0. 96Ha (48%)	1.02 Ha (52%)	43	0.86 (0.473)	2.17	0.37***	3	0.06	0.15	2	0.04	0.1	2.79	1256**

~ Land Pooled for the illustrative example is assumed at 20 Ha for Category I and 2 Ha for Category II.

*Residential BUA includes 15% of BUA for EWS Housing.

**Calculated at maximum density of 1000 persons per hectare of gross residential land and density for 15% FAR reserved for EWS calculated at unit size of 32 sqm.

***Calculated as per MPD-2021 norms of 3 sqm per person for facilities.

19.6 Development Control Norms:

i. Development Control Norms under the policy are:

a. Residential FAR 400 for Group Housing to be applicable on net residential land which is exclusive of the 15% FAR reserved for EWS Housing. Net Residential land to be a maximum of 55% of Gross Residential land.

b. FAR for City Level Commercial and City Level PSP to be 250.

c. Maximum Ground Coverage shall be 40%.

d. Density of 15% FAR for EWS population shall be considered over and above the permissible Gross Residential Density of 800-1000 pph.

e. Adequate parking as per norms of 2 ECS/100 sqm of BUA to be provided for Residential development by the DE. However, in case of the housing for EWS, the norms of 0.5 ECS/100 sqm of BUA to be provided.

f. Incentives for Green Building norms as per MPD-2021 to be applicable to Group Housing developed under this policy.

3834 GI/13-4

g. Basement below and beyond building line up to setback line may be kept flushed with the ground in case mechanical ventilation is available. In case not prescribed, basement up to 2 mts from plot line shall be permitted.

ii. Sub-division of gross residential areas and provision of facilities (local and city level) shall be as per MPD 2021.

iii. Local level facilities to commensurate with the density specified at 19.6 (i.) (d.) above.

iv. Tradable FAR is allowed for development. However, in case of residential use, tradable FAR can only be transferred to another DE in the same planning Zones having approval/licence of projects more than 20 Ha.

19.7 Other terms and conditions

i. Land Pooling to be permitted as per this policy in the urbanisable areas of entire urban extension for which Zonal Plans have been approved. However, development along TOD corridors in these areas will be as per TOD policy.

ii. In case of fragmented land holdings coming forward for Land Pooling in the same Planning Zone, land shall be returned in the vicinity of the largest land holding within the same zone. If there is any shortfall / variation of land in any zone or category due to site conditions, the DE will be entitled to the entire built up area permissible to him in that category on the land returned, even though the actual land returned to DE may be lesser than due to him.

iii. EWS Housing unit size to be ranging between 32-40 sqm.

iv. 50% of the EWS Housing Stock shall be retained by Developer Entity (DE) and disposed only to the Apartment owners, at market rates, to house Community Service Personnel (CSP) working for the Residents / Owners of the Group Housing. These will be developed by DE at the respective Group Housing site / premises or contiguous site.

v. Remaining 50% of DUs developed by DE to be sold to DDA for EWS housing purpose will be sold to DDA / Local Bodies at base cost of Rs. 2000/- per sq. ft. as per CPWD index of 2013 (plus cost of EWS parking) which shall be enhanced as per CPWD escalation index at the time of actual handing over and can be developed by DE at an alternate nearby site. Necessary commercial and PSP facilities shall also be provided by the DE for this separate housing pocket.

vi. The EWS housing component created by the DE shall be subject to quality assurance checks, as prescribed in this regard by Govt./DDA. The final handing/taking over of this component shall be subject to fulfilling the quality assurance requirements.

vii. The DE shall be allowed to undertake actual transfer/transaction of saleable component under its share/ownership to the prospective buyers only after the prescribed land and EWS housing component is handed over to the DDA.

viii. External Development Charges and any other development charges incurred for the city infrastructure shall be payable by the DE on actual cost incurred by DDA.

19.8 Framework for Implementation of the Policy

i. The detailed Regulations for operationalisation of the Land Pooling Policy including process and timeframe for participation shall be framed separately in a time bound manner. In order to make the Policy people friendly and transparent, the detailed Regulations shall be put up in Public domain for inviting views of the stakeholders giving 30 days time in the newspapers and website since it involves development through participation.

ii. Creation of a dedicated Unit in DDA for dealing with approvals of Land Pooling applications. The option of outsourcing of the scrutiny for legality of applications and online submission of building plans to experts may also be considered.

[No. J-13036/11/2007-DD-V]

ABHIJIT BAKSHI, Dy. Secy.

Printed by the Manager, Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.