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. 4030] नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अक्तूबर 11, 2018/आश्विन 19, 1940
No. 4030] NEW DELHI, THURSDAY, OCTOBER 11, 2018/ASVINA 19, 1940

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 11 अक्तूबर, 2018

का.आ. 5220(अ).—यत: केन्द्र सरकार की दिल्ली मुख्य योजना-2021 में अधोलिखित क्षेत्र के संबंध में जिन कतिपय संशोधनों का प्रस्ताव था, उन्हें दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा-44 के उपबंधों के अनुसार दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 11.01.2018 की का.आ. 144(अ) के तहत सार्वजनिक सूचना के रूप में भारत के राजपत्र, असाधारण में प्रकाशित किया गया था जिसमें उक्त नोटिस की तारीख से पैंतालीस दिन के अंदर उक्त अधिनियम की धारा 11-क की उप-धारा (3) द्वारा यथा अपेक्षित आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित किए गए थे।

2. यत: प्रस्तावित संशोधन के सम्बंध में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित जांच और सुनवाई बोर्ड द्वारा विचार किया गया है और दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदन भी प्रदान किया गया है।

3. यत: केन्द्र सरकार ने इस मामले के सभी पहलुओं पर ध्यानपूर्वक विचार करने के पश्चात, दिल्ली मुख्य योजना-2021 में संशोधन करने का निर्णय लिया है।

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

संशोधन:

दिल्ली मुख्य योजना-2021 का संशोधित अध्याय-19 (भूमि नीति) निम्नानुसार है:

19.0 भूमि–नीति

पिछले पांच दशकों के दौरान शहरीकरण की बढ़ती हुई मांग के साथ भूमि अधिग्रहण और नियोजित विकास अपनी गति बनाए नहीं रख सके हैं। दिल्ली की प्रचलित बड़े पैमाने पर भूमि अधिग्रहण, विकास और निपटान नीति (1961) अधिग्रहण और दि.वि.प्रा. द्वारा बाद में नियोजन के माध्यम से भूमि के विकास की अनुमति देती है। इतने बड़े पैमाने पर भूमि का अधिग्रहण एक समयबद्ध तरीके से नहीं किया जा सकता और इसके परिणामस्वरूप विकास की गति और निर्मित स्थान तथा अन्य भौतिक, सामाजिक सांस्थानिक आधारिक संरचना के लिए मांग एवं आपूर्ति के मध्य असंतुलन पैदा हो जाता है।

लैंड पूलिंग दिल्ली के शहरी विकास हेतु एक नया प्रतिमान है, जिसमें निजी क्षेत्र भूमि संग्रहण और भौतिक तथा सामाजिक आधारिक संरचना के विकास में सक्रिय भूमिका अदा करेगा। इस अवधारणा के अंतर्गत, स्वामी अथवा स्वामियों के समूह निर्धारित मानदंडों और दिशानिर्देशों के अनुसार विकास हेतु भूखण्डों को पूल करेंगे, जिससे वे अपने आपको विकास प्रक्रिया में भागीदार

बनाएंगे। किसी क्षेत्र के समेकित नियोजन के लिए सड़कों, उपयोगिताओं, हरित क्षेत्रों और अन्य आधारिक संरचना के विकास के लिए अपेक्षित भूमि अनुमोदित क्षेत्रीय विकास योजना (क्षे.वि.यो.) और सेक्टर ले–आउट प्लान के अनुसार विकास हेतु दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों को उपलब्ध कराई जाएगी। नियोजित विकास से आधारिक संरचना और सार्वजनिक सुविधाओं की व्यवस्था के माध्यम से उनकी भूमि के मूल्य में वृद्धि होगी। इससे इस परिणाम की आशा की जा रही है कि विश्वस्तरीय 'स्मार्ट' और धारणीय समीपवर्ती क्षेत्र होंगे और सेक्टरों और जोनों को जल, ऊर्जा और अन्य आधारिक संरचना की उपलब्धता के अनुसार नियोजित और निष्पादित किया जाएगा।

यह नीति, शहरी विस्तार के प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्रों जिसके लिए क्षेत्रीय योजनाओं को योजनाऐं अधिसूचित किया गया है में लागू होगी।

19.1 मार्गदर्शी सिद्धांत

i. इस नीति के तहत भूमि की पूलिंग सेक्टरों (विनियमों में यथा परिभाषित) के आधार पर और जोनल विकास योजनाओं में निर्धारित किए गए अनुसार की जाएगी।

ii. यह निती उन सभी भूस्वामियों के लिए खुली है जिनकी इस नीति के तहत डीडीए/सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों में अपनी भूमि है।

iii. भूमि नीति और विनियमों के अनुसार किसी सेक्टर में एकीकृत नियोजन, सेवाकार्य और उप विभाजन/हिस्सा सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर के भीतर विकास योग्य क्षेत्र की बाधामुक्त, न्यूनतम 70% समीपस्थ भूमि विकास के लिए मात्र बनाने हेतु पूल्ड की जानी अपेक्षित है। जब किसी सेक्टर में वह न्यूनतम समीपस्थता हासिल कर ली जाए तो डीडीए उस क्षेत्र समीपस्थ भूमि का भाग बनने वाले सभी भू-स्वामियों को विनियमावली में यथा परिभाषित कंसोर्टिम बनाने के लिए सूचित करेगा। किसी सेक्टर में आने वाले 2 हेक्टेयर और उससे अधिक के पृथक भू-भाग, जो 70% समीपस्थ भूमि का भाग नहीं है, भी रूपरेखा योजना की व्यवहार्यता के आधार पर कंसोर्टियम का भाग बनने के लिए पात्र होंगे।

iv. पूल्ड भूमि में से कंसोर्टियम 60% अपने पास रखेंगे और शेष 40% जोनल विकास योजनाओं और क्षेत्र की रूपरेखा योजना के अनुसार शहर स्तरीय भौतिक अवसंरचना, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक (पीएसपी) सुविधाओं के विकास हेतु दि.वि.प्रा./सेवाप्रदाता एजेंसियों को अपेक्षित होने पर अभ्यर्पित करने के लिए दि.वि.प्र. की और से रखेंगे। प्रत्येक भू-स्वामी क्षेत्रीय विकास योजना के उनकी मूल भूमि में दिए गए भूमि के प्रयोगों को ध्यान मे न रखते हुए पूल्ड भूमि के क्षेत्र की आनुपातिक भूमि अभ्यर्पित करेगा।

v. नीति के अनुसार आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक और अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं के विकास हेतु कंसोर्टियम द्वारा 60% भूमि का उपयोग किया जाएगा।

vi. कसोर्टियम विकसित भूमि/निर्मित स्थान के पुनविर्तरण, अथवा "कार्यान्वयन योजना" के एक भाग के रूप में उचित आदान-प्रदान के किसी अन्य रूप के लिए आपसी तौर पर एक फार्मूला निर्धारित करेगा और इस संबंध में सभी भू-स्वामियों की सहमति से दि.वि.प्रा. को सूचित करेगा।

vii. कंसोर्टियम द्वारा 60% भूमि का अंतिम रूप से विकास विनियमावली में निर्धारित आवश्यक अनुमोदन प्राप्त कर लिए जाने के बाद ही शुरू किया जाएगा। 60% भूमि का विकास भी पृथक उप परियोजनाओं के रूप में उन भू-स्वामियों/भू-स्वामियों के समूह द्वारा किया जा सकता है जिन्होंने पृथक विकासकर्ता कंपनी (डीई) के रूप में कार्य करने का विकल्प लिया हो और यह तभी होगा जब कंसोर्टिम द्वारा समग्र एकीकृत योजना पूरी कर ली गई हो और सभी समुचित अनुमोदन प्राप्त कर लिए गए हों। विकास कार्य कंपनी वह हो सकती है जो –

क. व्यक्तिगत भू-स्वामी हों जिन्होंने न्यूनतम 2 हेक्टेयर भूमि को जोड़कर क्षेत्र में भूमि के एक या अधिक भू-खंडों को पूल किया है।

ख. जो व्यवसाय भू-स्वामियों का समूह हो जिन्होंने सामूहिक रूप से न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक की भूमि जोड़कर एक या एक से अधिक भू खंड पूल किए हों, जिन्होने विकास करने के लिए वैध तथा कानूनी रूप से लागू करार के माध्यम से स्वैच्छिक रूप से समूह बनाया हो।

ग. कानूनी रूप से बाध्यकारी करार के माध्यम से पूल्ड भू–स्वामियों के समूह का प्रतिनिधित्व करने वाली एक संस्था (विकासकर्ता / व्यवसाय / कॉरपोरेट संस्था), जिसके पास 2 हेक्टेयर अथवा अधिक क्षेत्रफल वाला सटा हुआ भू–खण्ड हो।

विकास के लिए भूमि का पर्याप्त रिटर्न सुनिश्चित करने के लिए 2 हेक्टेयर की सीमा निर्धारित की गई है।

viii. मास्टर प्लान के अनुसार नए विकास क्षेत्र में ई.डब्ल्यू.एस. आवास के पर्याप्त प्रावधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

ix. शहर स्तरीय अवसरंचना उपलब्ध कराने हेतु वास्तविक लागत को कवर करने के लिए सम्पूर्ण पूलकृत भूमि पर बाहरी विकास प्रभार (ईडीसी) लागू होंगे।

x. पूल न किए गए क्षेत्र में भू पार्सलों में विकास की अनुमति बाद की अवस्था में निम्न शर्तों के अध्यधीन दी जाए:

(क) अभिगम्यता और अन्य कार्यात्मक अपेक्षाओं के संबंध में प्रस्तावित ले आउट की व्यवहार्यता;

(ख) शहरी स्तर की अवसंरचना/सुविधाओं के लिए 45% अथवा समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए अनुसार भूमि उपलब्ध कराना;

(ग) अवसंरचना और सेवाओं के लिए अद्यतन लागू ईडीसी का भुगतान।

19.2 दि.वि.प्रा. और/अथवा सरकार की भूमिका

i. नीति के सुचारू एवं निष्पक्ष कार्यान्वयन को सुनिश्चित करना।

ii. क्षे.वि.यो. और नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध–सार्वजनिक (पी.एस.पी.) सुविधाओं की व्यवस्था हेतु दि.वि.प्रा. और सेवाप्रदाता एजेंसियों द्वारा उपयोग की जाने वाली भूमि के संबंध में समग्र योजना बनाना।

iii. सेक्टर की सीमाओं के रेखांकन सहित नए विकास क्षेत्रों हेतु जब भी अपेक्षित हो, क्षे.वि.यो को संशोधित करना।

iv. आवेदन–पत्र, सत्यापन, अनुमोदन, लाइसेंस आदि के लिए समयबद्ध तरीके से सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा योजना एवं विकास की संपूर्ण प्रक्रिया को सरल बनाना।

v. सेवा प्रदाता एजेंसियों द्वारा समयबद्ध तरीके से जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज, विद्युत, परिवहन आदि के लिए संगत आधारिक संरचना की व्यवस्था की संपूर्ण मॉनीटरिंग करना।

vi. किसी भूमि, जो भूमि नीति के अंतर्गत नहीं आती है और जो किसी सेक्टर में नीति के कार्यान्वयन हेतु अपेक्षित है, का नियम के अनुसार अधिग्रहण करना। ऐसे अधिग्रहण की लागत को विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा वहन किया जाएगा।

vii. नीति के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा दि.वि.प्रा. को सुपुर्द किए गए ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय स्टॉक की बिक्री को सुनिश्चित करना।

viii. नीति के कार्यान्वयन के दौरान आने वाली शिकायतों/विवादों का समाधान करने के लिए एक सुदृढ़ और विश्वसनीय विवाद समाधान प्रणाली की स्थापना करना और उसका प्रचालन करना।

19.3 विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम की भूमिका

i. भूमि नीति के तहत निर्धारित मानदंडों और दिशानिर्देशों के अनुसार क्षेत्रों के विकास के लिए एकीकृत योजना, सेवा प्रदायगी तथा भूमि के हिस्से/सब डिवीजन के लिए अथवा किसी अन्य परिभाषित कार्रवाई के लिए संघटक भू-स्वामियों का एक कंसोर्टियम बनाया जाएगा।

ii. खंड 19.1 (iii) के अनुसार सभी संघटक भू-स्वामियों के अनुमोदन से क्रियान्वयन योजना के विकास तथा अंतिम रूप देने का उत्तरदायित्व कंसोर्टियम का होगा।

iii. सभी विकासकर्ता संस्थाओं/भू-स्वामियों को शामिल करते हुए एक परामर्शदात्री प्रक्रिया के माध्यम से क्षे.वि.यो. और वर्तमान मास्टर योजना के प्रावधानों के अनुसार शेष 60% भूमि हेतु ले आउट प्लान और विस्तृत स्थल योजनाएं तैयार करना कंसोर्टियम की जिम्मेदारी होगा।

iv. जब कभी आवश्यक हो भूमि की निगरानी का कार्य (निर्बाध रूप से) दि.वि.प्रा./सेवा प्रदाता अभिकरणों को सौंपना कंसोर्टियम की जिम्मेदारी होगा।

v. सिंगल विंडों सिस्टम के माध्यम से और विनियमों में निर्धारित टाइमलाइन के अनुसार सार्वजनिक आधारिक संरचना को विकसित करने तथा सेवाओं की लागत के लिए दि.वि.प्र. और सेवा प्रदाता एजेंसियों को बाहय विकास प्रभारों (इडीसी) का समय पर भुगतान करना। ईडीसी का भुगतान पूल की गई पुल भूमि पर देय होगा।

vi. अन्य बातों के साथ-साथ दि.वि.प्रा. द्वारा स्थापित सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से ले-आउट योजना तथा विस्तृत स्थल योजना के लिए आवश्यक अनुमोदन प्राप्त करना।

vii. नीति एवं विनियमों के अनुसार भूमि के उस भाग में आने वाली यथा आवश्यक मल्टी–लेवल पार्किंग सुविधाओं के प्रावधान सहित सभी आंतरिक सड़कों तथा अन्य संबंधित आधारिक संरचना, जैसे–जल आपूर्ति लाइनों, ऊर्जा आपूर्ति, वर्षा जल संचयन, सीवेज प्रशोधन संयंत्र, जल प्रशोधन संयंत्र और पार्किंग का समयबद्ध विकास।

viii. जब तक कि प्रस्तावित क्षेत्र को रखरखाव का कार्य संबंधित शहरी स्थानीय निकाय (यू.एल.बी.) को नहीं सौंपा जाता, तब तक अनुमोदित ले–आउट योजना के अनुसार खुले स्थानों, सड़कों और सेवाओं जैसी आसपास की सभी स्तरीय सुविधाओं सहित संपूर्ण विकास का समयबद्ध रखरखाव एवं विकास। यू.एल.बी. को सेवाएं सौंपने के समय यदि प्रभारों में कोई कमी हो तो उसका वहन विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा किया जाएगा।

ix. निर्मित स्थल/भूमि के शेयर का संघटक भू–स्वामी/विकासकर्ता संस्था को समयबद्ध हस्तांतरण, जैसा कि आपसी सहमति तय किया गया हो।

x. खंड 19.4 (vi) के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. आवासीय घटक के लिए निर्दिष्ट निर्मित स्थान/आवासीय इकाइयों के विकास को सुनिश्चित करना।

xi. दि.वि.प्रा. को नवीनतम सी.पी.डब्ल्यू.डी. सूचकांक द्वारा निर्दिष्ट आधार लागत (ई.डब्ल्यू.एस. पार्किंग की लागत को शामिल करते हुए) पर वास्तविक कब्जा सौंपते समय ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक के 50 प्रतिशत का विक्रय। विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम इस प्रकार के 50 प्रतिशत हाउसिंग स्टॉक को एक अलग ब्लॉक के रूप में विकसित करके इस अलग पॉकेट में सभी आवश्यक पार्किंग, वाणिज्यिक और पी.एस.पी. सुविधाएं उपलब्ध करवाएंगे।

xii. शेष 50 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक को बाजार दर पर केवल उन निवासियों/स्वामियों के लिए कार्यरत सामुदायिक सेवाकार्मिकों को बसाने के लिए दिया जाएगा जो नए विकास के अंतर्गत आते हों। संबंधित समूह आवास स्थल/परिसर या निकटवर्ती साइट पर विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा इन्हें विकसित किया जाएगा। इस 50 प्रतिशत स्टॉक के वास्तविक हस्तांतरण/ट्रांजेक्शन की अनुमति प्रत्याक्षित ग्राहकों को खंड 19.3(x) में उल्लिखित अपेक्षाओं को पूरा करने के बाद ही विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा दी जाएगी।

xiii. दि.वि.प्रा.द्वारा सार्वजनिक उद्देश्य के लिए विधिवत अर्जित भूमि के अधिग्रहण की लागत का वहन करना, ताकि जोनों और क्षेत्रों में, जहां भूमि नीति लागू हो, आधारिक संरचना के नियोजित विकास को सुनिश्चित किया जा सके।

19.4 लैंड पूलिंग मानदंड और विकास नियंत्रण मानदंड

प्रस्तावित लैंड पूलिंग और विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा विकास निम्न मानदंडों पर आधारित होगा :–

i. इस नीति के लिए अपनाए गए शहरी विस्तार में शहरीकरण योग्य क्षेत्रों के लिए नगर स्तर पर भूमि उपयोग वितरण निम्न प्रकार है :

- सकल आवासीय : 53 प्रतिशत
- वाणिज्यिक : 5 प्रतिशत
- औद्योगिक : 4 प्रतिशत
- मनोरंजनात्मक : 16 प्रतिशत (इसमें विभिन्न सकल भूमि उपयोग श्रेणियों के भीतर हरित क्षेत्र शामिल नहीं हैं)
- सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाएं (पी.एस.पी.) : 10 प्रतिशत
- सड़कें एवं परिचालन : 12 प्रतिशत

ii. उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40 : 60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूल्ड भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारिक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारिक संरचना के प्रावधान के लिए दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों की आवश्यतानुसार समर्पित)। प्रत्येक सेक्टर में पूल की गई भूमि का अधिकतम 60 प्रतिशत विकास हेतु विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम के लिए उपलब्ध होगा। भू उपयोगों का वितरण निम्न प्रकार होगा :

भू–उपयोग	पूल की गई भूमि का क्षेत्र	
	न्यूनतम 40 प्रतिशत	**अधिकतम 60 प्रतिशत**
सकल आवासीय	–	53 प्रतिशत
वाणिज्यिक	–	5 प्रतिशत
औद्योगिक	4 प्रतिशत	–
मनोरंजनात्मक	16 प्रतिशत	–
पी.एस.पी.	8 प्रतिशत	2 प्रतिशत
सड़कें एवं परिचालन	12 प्रतिशत	–

iii. सकल आवास क्षेत्रों का उप–विभाजन एवं सुविधाओं का प्रावधान (स्थानीय एवं नगर स्तरीय) मास्टर प्लान के अनुसार होगा। ले–आउट योजना में चिन्हित आसपास की आंतरिक सड़कें/आधारिक संरचना/सेवाएं (जल आपूर्ति लाइनें, ऊर्जा आपूर्ति, वर्षा जल संचयन, एस.टी.पी., डब्ल्यू.टी.पी. इत्यादि) के प्रावधान हेतु भूमि की आवश्यकताएं सभी भू–स्वामियों/विकासकर्ता संस्थाओं द्वारा समान रूप से पूरी की जाएंगी।

iv. किसी सेक्टर में सकल आवास उपयोग (53 प्रतिशत) के भीतर आसपास की स्वास्थ्य एवं शिक्षा सुविधाओं के लिए निर्धारित 50 प्रतिशत प्लॉटों को दि.वि.प्रा. को सरकारी एजेंसियों/विभागों को आबंटन हेतु लौटाया जाएगा।

v. नगर स्तरीय पीएसपी प्लॉट के साथ–साथ व्यावसायिक प्लॉट के समामेलन और उप–विभाजन की अनुमति दी जाएगी, समामेलित/उप–विभाजित प्लॉटों पर मुख्य योजना की न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यकताएं/मानदंड किसी उपयोग परिसर के विकास हेतु लागू होंगे, ऐसे मामलों में, मुख्य योजना आवश्यकताएं/मानदंड का अनुपालन बाध्यकारी होगा। विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम, भवन के अंदर उपयोगों के ऊर्ध्वाधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पी.एस.पी.) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के ऊर्ध्वाधर मिश्रण का आवेदन विनिर्दिष्ट फार्म आधारित कोडस के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।

vi. नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदण्ड निम्न हैं :–

क. आवासीय, नगर स्तरीय वाणिज्यिक एवं नगर स्तरीय पी.एस.पी. के लिए एफ.ए.आर. प्रचलित मुख्य योजना के अनुसार होगा।

ख. ग्रुप आवासीय एफएआर को निवल आवासीय भूमि पर लागू किया जाना।

ग. निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी।

घ. ई.डब्ल्यू.एस. आवास उपलब्ध करवाने के उद्देश्य हेतु विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम अधिकतम अनुमेय आवासीय एफ.ए.आर. से अधिक 15 प्रतिशत के अनिवार्य एफ.ए.आर. का उपयोग करेगा। सघनता में परिणामी वृद्धि पर मुख्य योजना के अनुसार अनुमेय घनत्व से अधिक पर विचार किया जाएगा।

ङ. ई.डब्ल्यू.एस. आवास इकाई के आकार का रेंज 30—40 वर्ग मीटर के बीच होगी।

च. दि.मु.यो. के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा पर्याप्त पार्किंग उपलब्ध करवाई जाएगी। ई.डब्ल्यू.एस. आवास घटक के मामले में, बी.यू.ए. के 0.5 ई.सी.एस./100 वर्ग मी. के मानदंड का पालन किया जाएगा।

vii. यदि 60 प्रतिशत भूमि के अंदर अनुमेय संपूर्ण एफ.ए.आर. का उपयोग किया जाना संभव न हो, तो विनियमों में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्था को व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के रूप में क्षतिपूर्ति की जाएगी। इस प्रकार के व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के लिए रिसीविंग स्थलों को दि.वि.प्रा. द्वारा चिन्हित किया जा सकता है, जो स्थल जल, परिवहन आधारिक संरचना की निकटता आदि जैसे महत्वपूर्ण संसाधनों की उपलब्धता पर आधारित होंगे।

viii. भूमि विकास क्षेत्र के लिए जेडीपी के हिस्से के रूप में अधिसूचित किये जाने वाले शहरी डिजायन, प्राकृतिक छटा, और निर्मित पर्यावरण के लिए अतिरिक्त विकास नियंत्रण नीति के तहत सभी प्रकार के विकास के लिए समान रूप से लागू होगा । ये नियंत्रण एवं स्थल स्तरीय पहलुओं को नियंत्रित करेंगे तथा सेक्टर ले—आउट प्लानों में स्वच्छ एवं हरित आधारिक संरचना के एकीकरण के माध्यम से धारणीय पर्यावरण प्रबंधन प्रणालियों को बढ़ावा देगा।

19.5 नीति के कार्यान्वयन हेतु रूपरेखा

i. इस भूमि नीति को लागू करने के उद्देश्य से सिंगल विंडो सिस्टम के रूप में सेवाएं प्रदान करने हेतु एक वेबसाइट तैयार की जाएगी। इस सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से दि.वि.प्रा. और प्रतिभागी विकासकर्ता संस्थाओं/कंसोर्टियम सभी प्रकार की आवश्यक सूचनाओं के आदान—प्रदान के लिए इंटरफेस उपलब्ध कराएगा और ऑनलाइन फार्मों तथा प्रोटोकॉल्स के माध्यम से नियामक एजेंसियों के साथ उचित इंटरफेस की व्यवस्था करेगा।

ii. भागीदारी के लिए प्रक्रिया तथा समय—सीमा सहित भूमि नीति के परिचालन हेतु विस्तृत विनियमों को समयबद्ध ढंग से तैयार किया जाएगा। हितधारकों को आमंत्रित करने के लिए इन विनियमों को 30 दिन की अवधि के अंदर पब्लिक डोमेन (ऑनलाइन तथा समाचार—पत्रों के माध्यम से) में प्रस्तुत किया जाएगा।

iii. इस नीति को लागू करने से उत्पन्न होने वाले सभी विवादों और विसंगतियों के निपटान हेतु दि.वि.प्रा. में एक द्विस्तरीय शिकायत निवारण प्रणाली स्थापित की जाएगी।

iv. एकल खिड़की प्रणाली आधारित कार्यान्वयन के प्रबंधन हेतु दि.वि.प्रा. समर्पित बहु—अनुशासनात्मक टीमों का गठन करेगा। इन टीमों का गठन दि.वि.प्रा. के अलग—अलग प्रभागों/विभागों से किया जाएगा और ये प्रलेखीकरण, अन्य एजेंसियों के साथ समन्वय कार्य, स्थल निरीक्षण, संरेखण एवं परियोजना स्थल विन्यासों के अनुमोदन और विनियमों में परिभाषित किए जाने वाले अन्य मामलों का प्रबंधन करेंगी। संचालन कार्य संबंधी कुछ भागों (जैसा अपेक्षित हो) के लिए आउटसोर्सिंग के विकल्प पर भी विचार किया जा सकता है।

[फा. सं. जे-13036/11/2007-डीडी-V ए (भाग III)]

अनिल कुमार, अवर सचिव

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN AFFAIRS

(DELHI DIVISION)

NOTIFICATION

New Delhi, the 11th October, 2018

S.O. 5220(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. 144(E) on 11.01.2018 by 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:

The modified Chapter – 19 (Land Policy) of MPD – 2021 is as follows:

19.0 Land Policy

Land acquisition and planned development in Delhi has not kept pace with the increasing demands of urbanization during the last five decades. The prevailing large-scale Land Acquisition, Development and Disposal Policy of Delhi (1961), allows for development of land through acquisition and subsequent planning by DDA. Acquisition of land at such large scale could not be conducted in a time bound manner and this led to a mismatch between the pace of growth, and the demand and supply for built-up space and other physical, social and institutional infrastructure.

Land Pooling is a new paradigm for the urban development of Delhi, wherein the private sector will play an active role in assembling land and developing physical and social infrastructure. Under this concept, owners or groups of owners will pool land parcels for development as per prescribed norms and guidelines, making them partners in the development process. For integrated planning of a sector, the land required for development of roads, utilities, greens and other infrastructure shall be made available to the DDA and service providing agencies for development as per approved Zonal Development Plan (ZDP) and sector layout plans. Planned development will increase the value of their land through provision of infrastructure and public facilities. The outcomes are expected to be world class 'smart' and sustainable neighborhoods, sectors and zones, planned and executed as per the availability of water, power and other infrastructure.

This Policy is applicable in the proposed urbanizable areas of Urban Extension for which Zonal Plans have been notified.

19.1 Guiding Principles

i. Pooling of land under this Policy will be done on the basis of sectors (as defined in the Regulations) and as delineated in the Zonal Development Plans.

ii. The Policy is open to all landowners who own land in the areas notified by DDA/Government under the Policy. Landowners with any size of land may register and express their interest to participate as per the application process specified in the Regulations.

iii. In order to ensure unified planning, servicing and subdivision/ share of the land in a sector as per Land Policy and Regulations, a minimum of 70% contiguous land of the developable area within the sector, free of encumbrances, is required to be pooled to make the sector eligible for development. When such minimum contiguity is achieved in a sector, DDA will intimate all the constituent landowners forming part of the contiguous land in the sector to form a consortium as defined in the Regulations. Isolated land parcels of 2 ha and above falling in a sector, that are not a part of 70% contiguous land shall also be eligible for being part of the Consortium based on feasibility of the layout plan.

iv. Of the pooled land, the Consortium will retain 60% and hold the remaining 40% on behalf of DDA, to be surrendered (free of encumbrances) as and when required to DDA/ service providing agencies for development of city level physical infrastructure, recreational and public/semi-public (PSP) facilities as per the ZDPs and layout plan of a sector. Each landowner will surrender land proportionate to the area of land pooled, irrespective of land uses assigned to their original land in the ZDP.

v. The 60% land shall be utilized by the Consortium for development of residential, commercial, public and semi-public facilities as per the Policy.

vi. The Consortium will mutually decide a formula for redistribution of developed land/ built space, or any other form of fair exchange as part of an "Implementation Plan" and convey the same to DDA with the consent of all landowners.

vii. The final development of the 60% land shall be taken-up by the Consortium only after obtaining the necessary approvals as specified in the Regulations. The 60% land can also be developed as separate sub-projects by those landowners/ group of landowners who have chosen to work as separate Developer Entities (DEs), only after the overall integrated planning has been completed by the Consortium and all due approvals have been obtained. The DE can be:

a. An individual land owner who has pooled one or more parcels of land in the sector, adding up to a minimum of 2 hectares;

b. A group of land owners who have collectively pooled one or more land parcels adding up to a minimum of 2 hectares who have voluntarily grouped together, through a valid and legally enforceable agreement for taking up development;

c. An entity (developer/ business/ corporate entity) representing a group of landowners who have pooled one or more land parcels adding up to a minimum of 2 hectares, through a legally binding agreement.

The limit of 2 hectares has been set to ensure adequate return of land for development.

viii. Adequate provision of EWS housing shall be ensured in the new development area as per the Master Plan.

ix. External Development Charges (EDC) shall be applicable on the entire area of pooled land to cover the actual cost of providing city-level infrastructure.

x. Land parcels in a sector that remain un-pooled may be allowed to develop at a later stage subject to:

a. workability of the proposed layout plan in terms of accessibility and other functional requirements;

b. making 45% land available for city level infrastructure/facilities or as determined by the Authority from time to time;

c. payment of updated applicable EDC for infrastructure and services.

19.2 Role of DDA and/or Government

i. Ensure smooth and fair implementation of the Policy.

ii. Overall planning with respect to ZDP and the land to be utilized by DDA and service providing agencies for provision of city level physical infrastructure, recreational and public/semi-public (PSP) facilities.

iii. Revision of ZDPs as and when required for new development areas, including delineation of sector boundaries.

iv. Facilitation of the entire process of planning and development by DEs/Consortium through a Single Window System for application, verifications, approvals, licenses, etc. in a time bound manner, as per process specified in the Regulations.

v. Overall monitoring of provision of relevant infrastructure for water supply, sewerage, drainage, power, transportation etc., by service providing agencies in a time bound manner.

vi. Acquisition of any land, which has not been offered under land policy and is required for effectuating the policy in any sector, in accordance with law. The cost of such acquisition shall be borne by the DEs/Consortium.

vii. Ensuring sale of EWS housing stock handed over by the DE/Consortium to DDA as per Policy.

viii. Setting up and operation of a robust and credible dispute resolution mechanism to address grievances/disputes that may arise during the implementation of the Policy.

19.3 Role of the DE/Consortium

i. A Consortium of constituent landowners will be created for unified planning, servicing and subdivision/ share of the land or any other defined action for development of sectors under the Land Policy as per prescribed norms and guidelines.

ii. Development and finalization of the Implementation Plan with the approval of all constituent landowners as per clause 19.1(iii) will be the responsibility of the Consortium.

iii. Preparation of layout plans and detailed site plans for the remaining 60% land as per the provisions of the ZDP and prevailing Master Plan, through a consultative process involving all DEs/ landowners will be the responsibility of the Consortium.

iv. Undertaking watch and ward of the land to be surrendered (free of encumbrances) as and when required to DDA/ service providing agencies will be the responsibility of the Consortium.

v. Timely payment of External Development Charges (EDC) to DDA and service providing agencies towards the cost of developing public infrastructure and services, through the Single Window System and as per timelines specified in the Regulations. EDC shall be payable on the total pooled land.

vi. Seeking necessary approvals, inter-alia, of layout plans and detailed site plans, through the Single Window System established by DDA.

vii. Time bound development of all internal roads and other related infrastructure such as water supply lines, power supply, rain water harvesting, sewage treatment plants, water treatment plants, and parking including provision of multi-level parking facilities wherever required, falling in its share of the land, as per Policy and Regulations.

viii. Time bound development and maintenance of the entire development as per approved layout plan, including all the neighborhood level facilities i.e. open spaces, roads and services, till the area is handed over to the concerned Urban Local Body (ULB) for maintenance. The deficiency charges, if any, shall be borne by the DEs/Consortium at the time of handing over of the services to the ULB.

ix. Time bound transfer of the share of built-up space/land to constituent landowners/DEs as mutually agreed in the Implementation Plan.

x. Ensure development of the prescribed built up space/dwelling units for EWS Housing component as per Clause 19.4(vi).

xi. Sell 50% of the EWS housing stock to DDA at a base cost prescribed by the latest CPWD index (plus cost of EWS parking) or actual cost whichever is less, at the time of actual handing over. The DE/Consortium will develop such 50% housing stock as a separate block and provide all necessary parking, commercial and PSP facilities for this separate housing pocket.

xii. Dispose the remaining 50% of EWS housing stock only to the residents within the new development, at market rates, to house community service personnel working for the residents/owners. These will be developed by the DE/Consortium at the respective Group Housing site/premises or contiguous site. The DE/Consortium shall be allowed to undertake actual transfer/transaction of this 50% stock to the prospective buyers only after fulfilling the requirements mentioned in Clause 19.3(xi).

xiii. Bearing the cost of acquisition of land acquired by DDA as per law for the public purpose of ensuring the planned development of infrastructure in the Zones and sectors where the Land Policy is applicable.

19.4 Norms for Land Pooling and Development Control Norms

The proposed land pooling and development by DE/Consortium shall be based on the following norms:

i. The Land Use distribution at the city level for the urbanizable areas in the Urban Extensions adopted for this Policy is as under:

- Gross Residential: 53%
- Commercial: 5%
- Industrial: 4%

- Recreational: 16% (does not include green areas within the various gross land use categories)
- Public & Semi- Public Facilities (PSP): 10%
- Roads & Circulation: 12%

ii. The above land use distribution will split on a 40:60 basis. A minimum of 40% of pooled land in every sector shall be reserved for city level infrastructure (surrendered as and when required to DDA and service providing agencies for provision of infrastructure). A maximum of 60% of pooled land in every sector shall be available to DE/Consortium for development. The distribution of land uses shall be as follows:

Land Use	Area of Pooled Land	
	Minimum 40%	Maximum 60%
Gross Residential	--	53%
Commercial	--	5%
Industrial	4%	--
Recreational	16%	--
PSP	8%	2%
Roads and circulation	12%	--

iii. Sub-division of Gross Residential areas and provision of facilities (local and city level) shall be as per the Master Plan. Land requirement for provision of neighborhood level internal roads/ infrastructure/ services (including water supply lines, power supply, rain water harvesting, STP, WTP etc.) as earmarked in the layout plan will be met equitably by all the landowners/DEs.

iv. 50% of the plots earmarked for neighborhood level health and education facilities, within the Gross Residential Use (53%) in a sector, to be returned to DDA for allotment to government agencies/ departments.

v. Amalgamation and sub-division of city level PSP plots as well as commercial plots shall be allowed. On the amalgamated/ subdivided plots, minimum area requirements/ norms of Master Plan shall be applicable for development of any use premise. In such cases, adherence to Master Plan requirements/norms shall be mandatory. The DE/Consortium may also adopt innovative ways for achieving a vertical mix of uses (residential, commercial, PSP) within a building. Application of vertical mix of uses shall be in adherence to the prescribed additional development controls mentioned in Clause 19.4(viii) and is restricted to developments under the Land Policy.

vi. Development control norms under the Policy are:

a. FAR for Residential, City Level Commercial and City Level PSP shall be as per prevailing Master Plan.

b. Residential FAR for Group Housing to be applicable on Net Residential land.

c. Net Residential land to be a maximum of 55% of Gross Residential land.

d. For the purpose of providing EWS housing, the DE/Consortium shall utilize a mandatory FAR of 15% over and above the maximum permissible residential FAR. The resultant increase in density shall be considered over and above the permissible density as per Master Plan.

e. EWS Housing unit size shall range between 30-40 sq.m.

f. Adequate parking shall be provided by the DE/Consortium as per MPD. In case of the EWS housing component, a norm of 0.5 ECS/100 sq.m. of BUA shall be followed.

vii. The Consortium/DE shall be compensated in the form of Tradable FAR as per conditions specified in the Regulations, if it is unable to utilize the entire allowable FAR within the 60% land. DDA may identify receiving sites for such Tradable FAR, which would be based on availability of critical resources such as water, proximity to transport infrastructure, etc.

viii. Additional development controls for urban design, landscape and built environment to be notified as part of the ZDPs for land pooling zones shall apply uniformly for all developments under the Policy. These controls will regulate building and site level aspects and promote sustainable environment management systems through integration of blue and green infrastructure in the sector layout plans.

19.5 Framework for Implementation of the Policy

i. A website, to serve as a Single Window System, will be created for the purpose of implementing the Land Policy. This Single Window System will provide the interface between DDA and landowners/DEs/Consortium(s), host all the necessary information, and provide the appropriate interfaces with regulatory agencies through online forms and protocols.

ii. The detailed Regulations for operationalization of the Land Policy, including process and timeframe for participation, shall be formulated in a time bound manner. The Regulations shall be put up in public domain (online and through newspapers) for inviting views of the stakeholders within a period of 30 days.

iii. A two-stage Grievance Redressal Mechanism will be constituted within DDA to resolve all disputes and anomalies emerging from the implementation of the Policy.

iv. DDA will create dedicated multi-disciplinary teams for managing the Single Window System based implementation. These teams will be drawn from different divisions/departments within DDA and will manage documentation, coordination with other agencies, site inspection, approval of alignments and site layouts, and other matters that will be defined in the Regulations. The option of outsourcing certain parts of the operations (as required) may also be considered.

[F. No. J-13036/11/2007-DD-VA(Vol.III)]

ANIL KUMAR, Under Secy.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054.

SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Digitally signed by SARVESH KUMAR SRIVASTAVA Date: 2018.10.11 22:47:41 +05'30'