



# 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. 2496]

नई दिल्ली, बुधवार, जुलाई 4, 2018/आषाढ़ 13, 1940

No. 2496]

NEW DELHI, WEDNESDAY, JULY 4, 2018/ASHADHA 13, 1940

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 4 जुलाई, 2018

का.आ. 3249(अ).—दिल्ली विकास प्राधिकरण केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए एतद्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है:—

## 1. संक्षिप्त नाम एवं आरंभ

- 1.1 इन विनियमों को "निजी स्वामित्व वाली भूमि के नियोजित विकास हेतु विनियम" कहा जाएगा।
- 1.2 इन विनियमों को वर्तमान दिल्ली मुख्य योजना और एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि के साथ पढ़ा जाएगा।
- 1.3 ये विनियम राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली में निजी स्वामित्व वाली भूमि पर (इन विनियमों के खण्ड 3.1 में निर्दिष्ट अनुप्रयोज्यता के अनुसार) लागू होंगे और अधिसूचना की तिथि से लागू होंगे।
- 1.4 इन विनियमों में प्रयुक्त सभी शब्द एवं अभिव्यक्तियों, जिन्हें परिभाषित नहीं किया गया है, का अभिप्राय दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 अथवा पूर्वोक्त अधिनियम के अंतर्गत तैयार और अनुमोदित की गई दिल्ली मुख्य योजना अथवा दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 अथवा एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि, जैसी भी स्थिति हो, में उनके लिए दिए गए अभिप्राय से होगा।
- 1.5 विवाद की स्थिति में वर्तमान दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधान/शर्तें लागू होंगी और ये विनियम माननीय न्यायालय के आदेशों, यदि किसी विशिष्ट मामले में जारी किए गए हों, का अधिक्रमण नहीं करेंगे।
- 1.6 इन विनियमों की व्याख्या से संबंधित किसी भी मुद्दे को आवश्यक निदेशों और उचित कार्रवाई के लिए प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

## 2. परिभाषाएं

- 2.1 इन विनियमों में जब तक कि विषय अथवा संदर्भ के विरुद्ध कुछ न हो :
  - 2.1.1 "अधिनियम" से अभिप्राय समय-समय पर यथा संशोधित दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 से है।

- 2.1.2 "प्राधिकरण" अथवा "दिल्ली विकास प्राधिकरण" अथवा "दि.वि.प्रा." से अभिप्राय अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत गठित दिल्ली विकास प्राधिकरण से है।
- 2.1.3 "निजी भूमि/निजी स्वामित्व वाली भूमि" से अभिप्राय किसी अधिग्रहीत न की गई/फ्री-होल्ड भूमि अथवा संपत्ति से है, जो जनता के उपयोग के लिए नहीं है और उक्त भूमि का स्वामित्व किसी पृथक् भू-स्वामी अथवा कम्पनी अथवा सोसायटी अथवा करार के अनुसार भागीदारी के लिए स्वेच्छा से सहमत भू-स्वामियों के समूह के पास है। यह इन विनियमों के खण्ड 3.1 में निर्दिष्ट अनुप्रयोज्यता की शर्त के अधीन है।
- 2.1.4 "मुख्य योजना" अथवा "दि.मु.यो." से अभिप्राय अधिनियम के अंतर्गत तैयार और अनुमोदित दिल्ली मुख्य योजना है, जो फिलहाल लागू है।
- 2.1.5 "सक्षम प्राधिकारी" से अभिप्राय उपाध्यक्ष अथवा प्राधिकरण के अधिसूचित विकास क्षेत्रों में अनुमति प्रदान करने के लिए उपाध्यक्ष द्वारा मनोनीत किसी अन्य अधिकारी/समिति से है। अन्य स्थानीय निकायों के मामले में सक्षम प्राधिकारी संगत अधिनियम के प्रावधानों और स्थानीय निकाय के आदेशों के अनुसार ले-आउट प्लानों के अनुमोदन हेतु संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा यथा अधिसूचित होंगे।
- 2.2. अन्य परिभाषाएं संगत अधिनियमों, दि.मु.यो., क्षेत्रीय विकास योजना, एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि आदि के अनुसार होंगी।

### 3. अनुप्रयोज्यता

- 3.1 ये विनियम निम्नलिखित प्रकार के निजी-स्वामित्व वाले भू-खण्डों पर लागू होंगे:
- 3.1.1 वे भूखंड, जिनके कार्यकलाप/उपयोग दिल्ली मुख्य योजना, 1962 की अधिसूचना से पहले ही मौजूद थे।
- 3.1.2 वे भूखंड, जिन्हें दिल्ली मुख्य योजना के कार्यान्वयन के दौरान छोड़ दिया गया था अथवा जो किसी ले-आउट प्लान/नियोजित विकास-कार्य का भाग नहीं बन सके थे।
- 3.1.3 वे भूखंड, जिन्हें दि.वि.प्रा. द्वारा अधिग्रहीत नहीं किया जा सका क्योंकि :
- क) अधिग्रहण की कार्यवाही को भू-स्वामी द्वारा चुनौती दी गई थी और उसे न्यायालय द्वारा रद्द कर दिया गया था।
- ख) अधिग्रहण भूमि अर्जन, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (नया भूमि अधिग्रहण अधिनियम) की धारा 24 की उपधारा 2 के अनुसार रद्द हो गया था।
- 3.1.4 ऐसे भूखंड, जिन्हें ले-आउट प्लान में 'मनोरंजनात्मक उपयोग' हेतु निर्धारित किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप उनके विकास कार्य को प्रतिबंधित कर दिया गया था (अधिसूचित अथवा आरक्षित वन क्षेत्र, क्षेत्रीय उद्यान और दि.मु.यो. 2021 के अनुसार स्मारक विनियमित क्षेत्रों को छोड़कर) वे भी शामिल हैं।
- 3.2 ये विनियम निम्नलिखित प्रकार के भूखंडों पर लागू नहीं होंगे :
- 3.2.1 जोन 'ओ' में आने वाले भूखंड।
- 3.2.2 अधिसूचित हरित पट्टी में आने वाले भूखंड।
- 3.2.3 जलाशयों के अंतर्गत आने वाले भूखंड।
- 3.2.4 रिज, क्षेत्रीय पार्क, आरक्षित वन क्षेत्रों में आने वाले भूखंड।
- 3.2.5 स्मारक नियंत्रित जोन में आने वाले भूखंड।
- 3.2.6 अधिसूचित भूमि नीति के अनुसार लैंड पूलिंग के लिए पहले से उपयुक्त भूखंड।
- 3.2.7 ऐसे भूखंड, जो लाल डोरा (गांव आबादी)/विस्तारित लाल डोरा और अनधिकृत कॉलोनियों में आते हैं।

3.2.8 विवादित भूखंड, जिनमें भूमि अधिग्रहण कार्यवाही लंबित है/मामला न्यायाधीन है। स्वामी भूमि को सभी कानूनी बाधाओं से मुक्त कराने के बाद आवेदन कर सकते हैं।

3.3 ये विनियम किसी भी भू-स्वामी को उनकी संपत्ति पर पहले से विद्यमान किसी अनधिकृत/गैर कानूनी विकास-कार्य को नियमित कराने का अधिकार नहीं देंगे।

#### 4. पूर्व अपेक्षाएं एवं योजना विनियम

4.1 निजी स्वामित्व वाली भूमि पर विकास-कार्य उसी भूमि उपयोग के अनुरूप किया जाएगा, जो वर्तमान दि.मु.यो./क्षेत्रीय विकास योजना में अधिसूचित है अथवा उस क्षेत्र के पहले से अनुमोदित ले-आउट प्लानों/स्कीमों में उल्लिखित भूमि उपयोग/उपयोग आधारिका, यदि कोई हो, में दिया गया है अथवा जैसा इन विनियमों में विनिर्दिष्ट है।

4.2 दि.वि.प्रा. ('विकास क्षेत्र' में)/शहरी स्थानीय निकाय ('विकास क्षेत्र से अन्य क्षेत्र' में) भूखंडों के बाह्य विकास-कार्य अर्थात् आधारीक संरचना और सेवाओं के प्रावधान के लिए अपेक्षित सड़कों एवं संपर्क मार्गों की मुख्य योजना का कार्य (भू स्वामी द्वारा उपयुक्त बाह्य विकास प्रभारों का भुगतान करने की शर्त पर) करेंगे।

4.3 जहां किसी निजी भूमि की सरकारी अथवा सार्वजनिक-अर्धसार्वजनिक उपयोग के लिए किसी भूमि की आवश्यकता पड़ती है, उस मामले में उसे संबंधित कार्यान्वयन एजेंसी द्वारा पारस्परिक सहमति वाली दर पर अथवा भूमि अधिग्रहण पुनर्वास और पुनःस्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रावधानों के अंतर्गत अधिगृहीत किया जाएगा और संबंधित एजेंसी द्वारा तदनुसार उचित मुआवजे का भुगतान किया जाएगा।

4.4 विकास कार्यकलाप की श्रेणी/प्रकार भूखंडों के साथ लगे हुए/आसपास के अधिकांश प्लॉटों पर विद्यमान विकास के अनुरूप होगी।

4.5 समान भूमि उपयोग श्रेणी के अंतर्गत भूखंडों के समामेलन, पुनर्गठन और उप विभाजन की अनुमति योजना के उद्देश्य के लिए वर्तमान दि.मु.यो. के अनुसार दी जाएगी।

4.6 भू-स्वामी, वर्तमान दि.मु.यो. और क्षेत्रीय विकास योजना और लागू विकास नियंत्रण के अनुसार अपने भूखंडों में आंतरिक विकास के लिए सभी विस्तृत प्लान तैयार करने हेतु उत्तरदायी होंगे (जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ साइट ले-आउट, बिल्डिंग, सेवाएं आदि पहलू भी समाहित होंगे)। भू-स्वामी, संबद्ध एजेंसियों से अपेक्षित अनापत्ति प्रमाण-पत्र भी प्राप्त करेंगे और संबंधित सेवा प्रदाता एजेंसियों को लागू प्रभारों का भुगतान करने पर आवश्यक सेवाएं (बिजली, सीवरेज, जलापूर्ति इत्यादि) उपलब्ध कराएंगे।

4.7 संबंधित सरकारी विभाग/शहरी स्थानीय निकाय/सेवा प्रदाता एजेंसी द्वारा समयबद्ध तरीके से आवश्यक प्रभारों, यदि कोई हों, के भुगतान पर अनापत्ति प्रमाण-पत्र के अनुरोध की कार्रवाई की जाएगी।

#### 5. विकास नियंत्रण मानक

5.1 भूस्वामी वर्तमान दि.मु.यो. और एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि अथवा इन विनियमों में विशेष रूप से उल्लिखित विकास नियंत्रक मानकों, यदि कोई हों, का पालन करेगा।

5.2 सुविधा कोरिडोरों के अंतर्गत आने वाली निजी स्वामित्व वाली भूमि की योजना और विकास सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक सुविधाओं और जिला/व्यावसायिक केन्द्रों (व्यावसायिक/औद्योगिक उपयोग की स्थिति में) के लिए दि.मु.यो./क्षे.वि.यो. में विनिर्धारित विकास नियंत्रण मानकों के अनुसार होगा :

5.2.1 जहां अधिकतम एफ.ए.आर. 150 तथा भूमि कवरेज 50 प्रतिशत होगा। शेष 50 प्रतिशत भूखण्ड क्षेत्रफल में से 30 प्रतिशत हरित/खुले स्थानों के रूप में और 20 प्रतिशत परिवहन (सड़कें, पार्किंग इत्यादि) के लिए विकसित किया जाएगा।

5.2.2 ऐसे प्लॉटों में अनुमत उपयोग और कार्यकलाप गैर आवासीय उपयोगों जैसे- व्यावसायिक, मनोरंजात्मक, सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक, जन-सुविधाएं, औद्योगिक, सर्विस और मरम्मत इत्यादि के लिए होंगे, जो प्रचलित मुख्य योजना के अंतर्गत अनुमेय हों।

5.3 कम घनत्व वाले आवासीय क्षेत्र (एल.डी.आर.ए.) के अंतर्गत "आवासीय" भूमि उपयोग के अंतर्गत आने वाले भूखण्डों को दि.मु.यो.-2021 के अध्याय 4 के पैरा 4.4.3 (जी) निम्न घनत्व वाले आवासीय भूखण्ड के अंतर्गत दिए उपबंधों के अनुसार शासित किया जाएगा।

- 5.4 कोई भूमि पॉकेट जिसका किसी विशेष व्यावसायिक/पी. एस. पी. कार्यकलाप के लिए उपयोग किया जा रहा है, जिसके लिए कोई विकास नियंत्रण निर्धारित नहीं है, के लिए 120, एफ.ए.आर., 30 प्रतिशत भूमि कवरेज और अप्रतिबंधित ऊंचाई अनुमत की जाएगी, जो सांविधिक प्राधिकरणों के अनुमोदन अथवा पारिवेशिक विकास, जो भी न्यूनतम हो, की शर्त के अनुसार होगा। शेष विकास नियंत्रण मानदंड, वर्तमान दि.मु.यो./क्षे.वि.यो. और एकीकृत भवन-निर्माण उपविधि के अनुसार होगा।
- 5.5 दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकाय/अन्य सरकारी निकायों की पहले से अनुमोदित अथवा विकसित स्कीमों के अंतर्गत आने वाले भूखण्ड लागू विकास नियंत्रण मानदंडों पर ध्यान दिए बिना आसपास के विकास-कार्य के अनुरूप होंगे। ऐसी भूमि का विकास उपयोग/कार्यकलाप और आसपास के विकास कार्य के विकास नियंत्रण मानदंडों द्वारा (अपेक्षित आधारीक संरचनात्मक सेवाओं की उपलब्धता की शर्त पर) शासित होंगे, जिसमें भूखण्ड के आस-पास शहरी रूप, डिजाइन और नियोजित विकास को बनाए रखा जाएगा।
- 5.6 ले-आउट प्लान के अंतर्गत आने वाली निजी स्वामित्व वाली भूमि, जिसे "सरकारी" अथवा "उपयोगिता" उपयोग के रूप में रखा गया है, के संबंध में स्वामी को विद्यमान विकास नियंत्रण मानदंडों के साथ समीपवर्ती आवश्यकताओं के अनुसार किसी भी संगत सार्वजनिक एवं अर्धसार्वजनिक उपयोग को विकसित करने की अनुमति दी जाएगी। यह संबंधित सरकारी एजेंसी/प्राधिकरण से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने और मानक प्रचालन कार्यविधि के अनुसार ले-आउट प्लान में परिवर्तन की शर्त के अधीन होगा।
- 5.7 दि.मु.यो. 1962 पूर्व कार्यकलाप/उपयोग वाली निजी स्वामित्व वाली भूमि में उसी कार्यकलाप/उपयोग को जारी रखना चुना जा सकता है बशर्ते कि विनियमों में निर्दिष्ट सभी प्रावधानों को पूरा किया जाए। भू-स्वामी अपेक्षित प्रभारों के भुगतान की शर्त पर वर्तमान दि.मु.यो./क्षे.वि.यो./अनुमोदित ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार विकास कार्य करने का चयन कर सकते हैं।
- 5.8 दि.मु.यो.-1962 से पूर्व निजी स्वामित्व वाली भूमि पर विद्यमान किसी कार्यकलाप/उपयोग को वर्तमान दि.मु.यो./क्षे.वि.यो. में निर्दिष्ट भूमि उपयोग पर ध्यान दिए बिना जारी रखने की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि निम्नलिखित नियंत्रणों सहित दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 14 के परन्तु में यथा निहित तत्संबंधी दस्तावेजी साक्ष्यों की शर्त पर उनका उद्देश्य एवं सीमा (आयाम, क्षेत्रफल, एफएआर, ऊंचाई आदि) वही रहेगा :
- 5.8.1 ऐसे क्षेत्रों के लिए दि.मु.यो.-1962 से पूर्व विद्यमान/अनुमत कार्यकलाप/उपयोग को दि.मु.यो. -2021 में मिश्रित उपयोग विनियम संबंधी अध्याय 15.0 के अंतर्गत विनिर्धारित प्रावधानों, यदि कोई हो, सहित सभी संगत भूमि उपयोग श्रेणियों में जारी रखने की अनुमति होगी।
- 5.8.2 भूमि के किसी भाग की यदि सरकारी अथवा सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक उपयोग के लिए अथवा किसी भौतिक आधारीक संरचना (जैसे सड़क, जल निकासी, सीवरेज, पेय जल आपूर्ति आदि) के लिए आवश्यकता पड़ती है, तो उसे संबंधित कार्यान्वयन एजेंसी द्वारा पारस्परिक सहमति की दर पर अथवा भूमि अधिग्रहण पुनर्वास और पुनःस्थापन में उचित मुआवजा और पारदर्शिता का अधिकार, अधिनियम 2013 के प्रावधानों के अंतर्गत अधिग्रहीत किया जाएगा और संबंधित एजेंसी द्वारा तदनुसार उचित मुआवजे का भुगतान किया जाएगा।
- 5.8.3 दस्तावेजी प्रमाण और संवीक्षा पर आधारित पृथक् मामलों को दि.वि.प्रा./संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।
- 5.8.4 यदि मुख्य योजना 1962 से पूर्व के उपयोग को जारी रखा जाता है, तो उपयोग परिवर्तन हेतु प्रभार लागू नहीं होंगे।
- 5.8.5 यदि किसी परिवर्धन/परिवर्तन का प्रस्ताव किया जाता है तो स्थानीय निकाय दि.मु.यो.-1962 से पूर्व के कार्यकलापों/उपयोगों को जारी रखने के लिए लाभार्थियों से कोई अन्य प्रभार वसूल कर सकता है।
- 5.9 दि.मु.यो./क्षे.वि.यो. में उल्लिखित एक से अधिक भूमि उपयोग श्रेणी में आने वाले भूखंडों के संबंध में स्वामी को विशिष्ट भूमि उपयोग श्रेणी में अनुमेय निर्मित स्थान के अनुसार आनुपातिक रूप से एकीकृत विकास के रूप में भूमि के उपयोग की अनुमति दी जाएगी (भूमि पॉकेट किसी भौतिक उपविभाजन के बिना)।

- 5.10 बहु उपयोग परिसरों के लिए उपयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित भूखण्ड पर केवल उसी विशिष्ट भूमि उपयोग/उपयोग श्रेणी में अनुमत कार्यकलापों के लिए ही विचार किया जाएगा, जिसमें वह संपत्ति आती है, जो सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित मिश्रित उपयोग प्रभारों के भुगतान की शर्त के अधीन होगा।
- 5.11 अनुमोदित ले-आउट प्लान में "मनोरंजनात्मक उपयोग" के अंतर्गत दर्शाए गए निजी स्वामित्व वाले भूखंडों के स्वामियों को निम्नलिखित प्रावधानों के अनुसार उनकी भूमि के उपयोग की अनुमति दी जाएगी।

5.11.1 स्वामी ऐसी भूमि का विकास निम्नलिखित के आधार पर करेगा :-

क्र. सं.	सीमा	हरित के रूप में समर्पित/बनाए रखे जाने वाले क्षेत्र की प्रतिशतता (वृक्षारोपण के माध्यम से)	इन विनियमों के अनुसार लाभकारी घटक के रूप में स्वामी द्वारा विकसित किए जाने वाले क्षेत्र की प्रतिशतता
1.	2000 वर्ग मीटर तक अर्थात् 0.2 हैक्टेयर (बड़े प्लॉट के पहले के 2000 वर्ग मी. सहित)	—	100*
2.	0.2 से 5.0 हैक्टेयर तक	57	43
3.	5.0 हैक्टेयर से 10 हैक्टेयर तक	65	35
4.	10 हैक्टेयर से अधिक	68	32

\* प्लॉट के अंदर खुले स्थानों का रखरखाव "हरित" के रूप में किया जाएगा।

- 5.11.2 तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) लाभकारी घटकों (अर्थात् उक्त भूखण्ड के साथ लगते हुए/आसपास के अधिकांश प्लॉटों पर विद्यमान विकास के अनुरूप उपयोग/विकास कार्यकलाप) के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र पर अनुमेय होगा।
- 5.11.3 ले-आउट प्लानों में उपयोग आधारिका का परिवर्तन (केवल भवन निर्माण हेतु प्रस्तावित भूमि के क्षेत्र/भाग हेतु) को निर्धारित कार्यविधि के अनुसार किया जाएगा, जो प्रभारों के भुगतान और सरकार द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित प्रतिपूरक वृक्षारोपण की आवश्यकताओं को पूरा करने की शर्त के अधीन होगा।
- 5.11.4 विकास के अंतर्गत लाई जाने वाली भूमि की प्रतिशतता के संबंध में प्रतिपूरक वृक्षारोपण के लिए हरित क्षेत्र के रूप में रखी जाने वाली भूमि के भाग पर वनरोपण/वृक्षारोपण वन विभाग, रा.रा. क्षेत्र, दिल्ली सरकार/केन्द्र सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार भू-स्वामी द्वारा किया जाएगा।

## 6. विकास-कार्य के लिए अनुमति प्रदान करने की प्रक्रिया

- 6.1 विनियमों में निर्दिष्ट निर्धारित अनुप्रयोज्यता और शर्तों को पूरा करते हुए भूस्वामी 1:1000 के पैमाने पर आयामगत सर्वेक्षण योजना, जो भूमि की सीमा और आयाम, मौजूदा स्ट्रीट की अवस्थिति, आसपास के भवन और परिसर इत्यादि को प्रदर्शित करती हो, के साथ अपनी भूमि पर विकास के आशय का आवेदन पत्र दि.वि.प्रा. को ('विकास क्षेत्रों में') या संबंधित शहरी स्थानीय निकाय को ('विकास क्षेत्र से अन्य क्षेत्रों में') प्रस्तुत करेगा।
- 6.2 आवेदन-पत्र पर दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकाय द्वारा कार्यवाही की जाएगी तथा स्वामी/आवेदक को अपेक्षित अनापत्ति प्रमाणपत्र/अनुमति, दस्तावेज, लागू प्रभारों इत्यादि के बारे में सूचित किया जाएगा।
- 6.3 उसके बाद, भूस्वामी वर्तमान दि.मु.यो./क्षे.वि.यो./अनुमोदित ले-आउट प्लान या इन विनियमों में निर्दिष्ट, जैसा भी मामला हो, के प्रावधानों के अंतर्गत अपने संबंधित भूखंडों की ले-आउट योजना तैयार करेगा।
- 6.4 प्रस्ताव को सभी अपेक्षित दस्तावेजों और सांविधिक निकायों/सेवा प्रदाता एजेंसियों, जैसा भी मामला हो, से अनापत्ति प्रमाणपत्र के साथ अनुमोदन हेतु प्लान को संस्वीकृति प्रदान करने वाले प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करना होगा।

- 6.5 भूस्वामी द्वारा प्रस्तुत किए गए ले-आउट प्लान के अनुमोदन पर प्लान को संस्वीकृति प्रदान करने वाले संबंधित प्राधिकरण द्वारा उनकी मानक प्रचालन प्रक्रिया के अनुसार समयबद्ध रूप से कार्यवाही की जाएगी।
- 6.6 दि.वि.प्रा., संबद्ध स्थानीय निकाय और सरकारी विभाग/एजेंसियां इन विनियमों के अंतर्गत प्रदान किए गए अनुमोदन के अनुसार उचित उपयोग/उपयोग आधारिका के समावेशन के लिए, जहां भी आवश्यक हो, आबंटन पत्र, विक्रय विलेख इत्यादि जैसे सांविधिक दस्तावेजों में आवश्यक संशोधन करेगी।

### 7. लागू प्रभार

- 7.1 आधारिक संरचना के प्रावधान के लिए सभी अपेक्षित प्रभारों, जिसमें अन्य बातों के साथ बाह्य विकास प्रभार भी शामिल होंगे, का भुगतान भूस्वामी द्वारा सेवा प्रदाता को विकास के समय प्रचलित लागत पर किया जाएगा।
- 7.2 भूस्वामी को सरकार द्वारा समय-समय पर लागू तथा निर्धारित किए गए परिवर्तन प्रभारों तथा अन्य सभी प्रभारों, यदि कोई हो, का भुगतान करना होगा।
- 7.3 सभी अपेक्षित प्रभारों, जैसे यथा लागू विकास/सुधार प्रभार, परिवर्तन प्रभार इत्यादि अथवा सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित प्रभार का भुगतान भूस्वामी द्वारा मामले पर कार्यवाही के समय तथा भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास कार्यकलाप शुरू करने से पहले किया जाएगा।

### 8. अस्वीकृति/अनुमति वापिस लेने की शर्त

इन विनियमों के अंतर्गत प्रदान की गई अनुमति या पंजीकरण को प्राधिकरण या संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा उन किसी भी शर्तों का उल्लंघन करने के मामले में रद्द या निलंबित किया जा सकता है, जिनके अंतर्गत अनुमति/पंजीकरण प्रदान किया गया था।

### 9. दंडात्मक कार्रवाई

उक्त वर्णित प्रावधानों के उल्लंघन के मामले में, दिल्ली विकास अधिनियम अथवा दिल्ली नगर निगम अधिनियम अथवा किसी अन्य प्रासंगिक लागू संविधि के संबंधित प्रावधानों के अंतर्गत कार्रवाई की जाएगी।

### 10. शिकायत निवारण प्रक्रिया

10.1 शिकायत निवारण समिति का गठन आयुक्त (योजना), दि.वि.प्रा. के अधीन किया जाएगा, जिसमें वास्तुकला विभाग, दि.वि.प्रा. के प्रतिनिधि, संबंधित स्थानीय निकाय के प्रतिनिधि (अभियांत्रिकी विभाग और योजना विभाग प्रत्येक से एक-एक), सेवा प्रदाता एजेंसी के प्रतिनिधि, वित्त शाखा, दि.वि.प्रा. के प्रतिनिधि और निदेशक (भवन), दि.वि.प्रा. संयोजक के रूप में शामिल हैं। समिति अलग-अलग मामले के आधार पर, जब भी आवश्यकता होगी, अन्य सदस्यों को भी सहयोजित कर सकती है।

10.2 समिति ले-आउट/भवन प्लान के अनुमोदन से संबंधित सभी शिकायतों का हल करेगी, जिसमें विकास नियंत्रण मानदंडों की प्रयोज्यता और विकास से संबंधित कोई अन्य मामले शामिल हैं।

10.3 शिकायत निवारण समिति के अधिनिर्णय (यदि संपत्ति के स्वामी द्वारा स्वीकार्य न हो) को इस उद्देश्य हेतु गठित एक अपीलीय समिति को भेजा जाएगा, जो एक स्वतंत्र निकाय जैसे 'रेरा' होगा अथवा प्राधिकरण द्वारा जैसा निर्णय लिया जाएगा। इस संबंध में अपीलीय समिति का निर्णय अंतिम और बाध्यकारी होगा।

[फा. सं. 15(12)2017/एमपी]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

## DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

### NOTIFICATION

New Delhi, the 4th July, 2018

**S.O. 3249(E).**—In exercise of the powers conferred by sub-section (1) of Section 57 of the Delhi Development Act, 1957, the Delhi Development Authority, with the previous approval of Central Government, hereby makes the following Regulations:

### 1. SHORT TITLE AND COMMENCEMENT

- 1.1 These Regulations shall be called "**Regulations for Enabling the Planned Development of Privately Owned Lands**".

- 1.2 These Regulations are to be read along with the prevailing Master Plan for Delhi (MPD) and Unified Building Bye Laws (UBBL).
- 1.3 These Regulations shall be applicable to privately owned lands (as per applicability set out in Clause 3.1 of these Regulations) in National Capital Territory of Delhi and shall come into force with effect from the date of notification.
- 1.4 All words and expressions used in these Regulations, but not defined shall have the meaning as assigned to them in the Delhi Development Act, 1957 or the MPD prepared and approved under the said Act or the Delhi Municipal Corporation (DMC) Act, 1957 or the UBBL, as the case may be.
- 1.5 In case of conflict the provisions / stipulations of prevailing MPD shall prevail and these Regulations shall not supercede orders of the Hon'ble Courts, if issued in any specific case,
- 1.6 Any issues relating to the interpretation of these Regulations, shall be referred to the Authority for necessary directions and appropriate action.

## 2. DEFINITIONS

2.1 In these Regulations, unless anything repugnant in the subject or context:

- 2.1.1 "**Act**" means the Delhi Development Act, 1957 as amended from time to time.
- 2.1.2 "**Authority**" or "**Delhi Development Authority**" or "**DDA**" means the Delhi Development Authority constituted under section 3 of the Act.
- 2.1.3 "**Private Land / Privately Owned Land**" means any unacquired / freehold land or property, which is not open to the use and enjoyment of the public and the ownership of the said land vests with an individual land owner or a company or a society or a group of land owners voluntarily agreeing to participate pursuant to an agreement. This is subject to applicability set out in Clause 3.1 of these Regulations.
- 2.1.4 "**Master Plan**" or "**MPD**" means the Master Plan for Delhi, prepared and approved under the Act, for the time being in force.
- 2.1.5 "**Competent Authority**" means the Vice Chairman or any other officer/ Committee as nominated by the Vice Chairman in this regard, for grant of permission in notified development areas of the Authority. In case of other local bodies, the Competent Authority would be as notified by the concerned local body as per provisions of the relevant act and orders of the local body for approval of layout plans.

2.2 Other definitions shall be in accordance with the relevant Acts, MPD, Zonal Development Plan (ZDP), UBBL, etc.

## 3. APPLICABILITY

3.1 These regulations shall **APPLY** to the following types of privately owned land parcels:

- 3.1.1 Land parcels having activities / uses that were already in existence before the notification of MPD 1962.
- 3.1.2 Land parcels that were left out and could not form a part of any layout plan / planned development during the implementation of the MPD.
- 3.1.3 Land parcels that could not be acquired by DDA because:
  - a) Acquisition proceedings were challenged by the land owners and quashed by the courts.
  - b) Acquisition lapsed as per sub-section 2 of section 24 of the Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (the 'New Land Acquisition Act').
- 3.1.4 Land parcels assigned 'Recreational use' in the layout plan, resulting in restricting their development are also included (except for notified or reserved forest area, Regional Park and Monument Regulated Zones as per MPD 2021).

3.2 These regulations shall **NOT BE APPLICABLE** on the following types of land parcels:

- 3.2.1 Land parcels in Zone ‘O’
- 3.2.2 Land parcels in Notified Green Belt
- 3.2.3 Land parcels covered under water bodies
- 3.2.4 Land parcels in the Ridge, Regional Park, Reserved Forest areas
- 3.2.5 Land parcels in Monument Regulated Zones
- 3.2.6 Land parcels already eligible for land pooling as per the notified Land Policy
- 3.2.7 Land parcels falling in Lal Dora (Village Abadi) / Extended Lal Dora and Unauthorized colonies.
- 3.2.8 Disputed land parcels wherein the land acquisition proceedings are pending/ matter is sub judice. The owner can apply after getting the land free from all legal encumbrances.

3.3 These regulations shall not entitle any land owner for regularization of any already existing unauthorized / illegal development on its property.

#### **4. PRE-REQUISITES AND PLANNING REGULATIONS**

- 4.1 Development on the privately owned land shall be in consonance with the land use as notified in prevailing MPD / ZDP or land use / use premise mentioned in already approved layout plans / schemes of that area, if any or as specified in these Regulations.
- 4.2 DDA (in the ‘development area’) / ULB (in the ‘non-development area’) shall take up the master planning for external development of the plots i.e. roads and linkages required for provision of infrastructure and services (subject to payment of applicable external development charges by the land owner).
- 4.3 Where any land is required for providing governmental or public semi-public use of the private land, the same shall be acquired by the concerned implementing agency either by mutually agreed rate or under the provisions of Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 and appropriate compensation to be paid accordingly by the agency concerned.
- 4.4 The category / type of development activity shall be in conformity with the existing development on majority of the plots adjacent / surrounding the said land parcel.
- 4.5 Amalgamation, reconstitution and subdivision of plots within the same land use category will be permitted as per the prevailing MPD for the planning purpose.
- 4.6 The landowners shall be responsible for preparing all detailed plans (covering inter-alia, aspects such as site layout, buildings, services), as per the prevailing MPD and ZDP and applicable development controls, for undertaking internal development within their land parcel. Landowners will also be responsible for obtaining all requisite NOCs from concerned agencies and procuring necessary services (electricity, sewerage, water supply, etc.) upon payment of applicable charges to respective service providing agencies.
- 4.7 Request of NOC shall be processed by the respective government department / Urban Local Body / service providing agency in a time bound manner on payment of requisite charges, if any.

#### **5. DEVELOPMENT CONTROL NORMS**

- 5.1 Land owner shall abide by the development control norms as prescribed in the prevailing MPD and UBBL or specifically mentioned in these regulations, if any.
- 5.2 Planning and development of privately owned land falling within facility corridors shall be as per the development control norms specified in prevailing MPD/ZDP for Public Semi-Public facilities and District / Commercial Centres (in case of Commercial / Industrial use):



- 5.2.1 Maximum FAR 150 and Ground Coverage 50% on the total plot area. Of the remaining 50% plot area, 30% shall be developed as Green/ Open Spaces, and 20% for Transportation (roads, parking etc.).
- 5.2.2 Use/activities permitted on such plots shall be non-residential uses like Commercial, Recreational, Public and Semi-Public, Utilities, Industrial, Service and Repair etc. as permissible under the prevailing Master Plan.
- 5.3 The land parcels falling under “Residential” land use, within Low Density Residential Area (LDRA) shall be governed as per the provisions given under Para 4.4.3 (G) Low density Residential Plot of Chapter 4 in MPD-2021.
- 5.4 Any land pocket being utilized for any specific commercial / PSP activity, for which no development controls have been specified, shall be permitted FAR 120, Ground Coverage of 30% and Height not restricted, subject to approval of statutory authorities or as per surrounding development, whichever is lower. Rest of the development control norms shall be as per prevailing MPD / ZDP and UBBL.
- 5.5 Land parcels falling within the already approved or developed schemes of DDA/ULBs/other government bodies shall be in conformity with the surrounding development, irrespective of applicable development control norms. The development of such lands will be governed by the use/ activity and the development control norms of the surrounding development (subject to availability of required infrastructure services), maintaining the planned development around the land parcel.
- 5.6 Privately owned land falling within a layout plan, which has been assigned the use premise namely “Government” or “Utility”, the owner shall be allowed to develop any compatible PSP use as per requirement of the neighbourhood with prevailing development control norms. The same shall be subject to NOC from the concerned government agency / authority and change in the layout plan as per standard operating procedure.
- 5.7 Privately owned lands with pre-MPD 1962 activities / use, can choose to continue with the same activity / use provided that all provisions specified in the Regulations are met. The landowner can also opt to develop as per the use specified in the prevailing MPD/ ZDP/ approved layout plan subject to payment of requisite charges.
- 5.8 Any activities / uses existing on privately owned land prior to MPD-1962 will be allowed to continue, irrespective of the land use specified in prevailing MPD/ ZDP, provided their purpose and extent (dimensions, area, FAR, height etc.) remain the same, subject to documentary proof thereof, as contained in proviso to Section 14 of Delhi Development Act, 1957, with the following controls:
- 5.8.1 Activities / uses existing / permitted prior to MPD-1962 for such areas shall be allowed to continue in all compatible land use categories including those the provision stipulated under Chapter 15.0 on Mixed Use Regulations in MPD-2021, if any.
- 5.8.2 Any portion of land if required for governmental or public semi-public use or for any physical infrastructure (like road, drainage, sewerage, drinking water supply, etc.), the same shall be acquired by the concerned implementing agency either by mutually agreed rate or under the provisions of Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 and appropriate compensation to be paid accordingly by the agency concerned.
- 5.8.3 Individual cases based on documentary proof and scrutiny shall be approved by the DDA / concerned Local Body.
- 5.8.4 Charges for use conversion shall not be applicable if the use prior to Master Plan 1962 is continued.
- 5.8.5 Local body may levy any other charges to the beneficiaries for the continuation of pre – MPD 1962 activities / uses, if any addition/ alteration is proposed.
- 5.9 Land parcels falling in more than one land use category mentioned in MPD / ZDP, the land owner shall be permitted to utilize the land as an integrated development proportionately as per built-up space permissible in the specific land use / use category (without any physical subdivision of the land pocket).

- 5.10 Land parcel being proposed to be used for multiple use premises shall be considered only for activities permitted in the same specific land use / use category in which the property falls, subject to payment of mixed use charges prescribed by the Government from time to time.
- 5.11 Owners of the privately owned land parcels assigned 'Recreational use' in the approved layout plan shall be permitted to utilize their land as per the following provisions:
- 5.11.1 The owner shall develop such land based as follows:

Sl. No.	Extent	Percentage to be dedicated / maintained as Green (through tree plantation)	Percentage to be developed by the owner as a remunerative component in accordance with these regulations
1.	Up to 2000 sq. mtr. i.e. 0.2 Ha. (including the first 2000 sq.mts. of the larger plot)	-	100*
2.	0.2 to 5.0 ha.	57	43
3.	5.0 ha. to 10 ha.	65	35
4.	Over 10 ha.	68	32

\* *Open spaces within the plot to be maintained as "Green"*

- 5.11.2 FAR shall be permissible on the area under remunerative component (i.e. use / development activity in conformity with the existing development on majority of the plots adjacent / surrounding the said land parcel).
- 5.11.3 The change of use premise in layout plans (only for the area / portion of land proposed for building development) shall be taken up as laid down procedure, subject to payment of charges and meeting the requirements of compensatory plantation as prescribed by the Government from time to time.
- 5.11.4 Afforestation / tree plantation on the portion of land to be maintained as green, shall be taken up by the land owner as per guidelines of Forest Deptt., GNCTD/ Central Government for compensatory plantation w.r.t. percentage of land brought under development.

## 6. PROCEDURE FOR GRANT OF PERMISSION FOR DEVELOPMENT

- 6.1 Owner satisfying the prescribed applicability and conditions laid down in the Regulations, shall submit an application of intent for development on its land to DDA (in 'development areas) or respective ULB (in 'non-development areas'), along with dimensioned survey plan on a scale of 1: 1000 showing the boundaries and dimensions of its land, the locations of existing streets, surrounding buildings and premises etc.
- 6.2 The application shall be processed by DDA/ ULB and the owner/ applicant shall be informed about the details of requisite NOCs/ permissions, documents, applicable charges etc.
- 6.3 Thereafter, the landowner shall prepare the layout plan of their respective land parcels within the provisions of prevailing MPD/ ZDP/ approved layout plans or as specified in these Regulations, as the case may be.
- 6.4 The proposal shall be submitted to the plan sanctioning authority for approval along with all the requisite documents and NOCs from statutory bodies / service providing agencies etc. as the case may be.
- 6.5 The approval of the layout plan submitted by the land owner shall be processed by the concerned plan sanctioning authority in a time bound manner as per its standard operating procedure.
- 6.6 DDA, concerned local bodies and government departments / agencies shall take up necessary amendments in the statutory documents like allotment letters, sale deeds etc. for incorporation of the appropriate use / use premise as per approval granted under these regulations, wherever required.

**7. APPLICABLE CHARGES**

- 7.1 All requisite charges for the provision of infrastructure which inter alia would include external development charges shall be payable by the owner to the service providers on cost prevailing at the time of development.
- 7.2 The owner shall have to pay conversion charges and all other charges, if any, applicable and prescribed by the Government from time to time.
- 7.3 Payment of all the requisite charges i.e. development / betterment charges, conversion charges etc. as applicable, shall be made by the land owner at the time of processing the case and before taking up of any development activity on its land, or as may be prescribed by the Government from time to time.

**8. CONDITION FOR DENIAL / WITHDRAWAL OF PERMISSION**

Permission or registration granted under these Regulations can be revoked or suspended by the Authority or the concerned local body in case of violation of any of the conditions under which such permissions / registration was granted.

**9. PENAL ACTION**

In case of violation of the above said provisions, action shall be taken under the relevant provisions of the Delhi Development Act or Delhi Municipal Corporation Act or any other relevant applicable statute.

**10. GRIEVANCE REDRESSAL MECHANISM**

- 10.1 Grievance Redressal Committee will be constituted under Commissioner (Plg.), DDA comprising of representatives of Architecture Deptt., DDA, representative of concerned local body (one each of Engineering Deptt. and Planning Deptt.), representative of service providing agency, representative of Finance Wing, DDA with Director (Building), DDA as Convener. The committee may co-opt other members, as and when required on case to case basis
- 10.2 The Committee shall address all grievances related to approval of layout / building plan including applicability of development control norms and any other matters related to development.
- 10.3 The award of the Grievance Redressal Committee (if not acceptable to the owner of the property) shall be referred to an Appellate Committee for this purpose which shall be an independent body like RERA or as decided by the Authority. The decision of the Appellate Committee will be final and binding in this regard.

[F. No. 15(12)2017/MP]

D. SARKAR, Commissioner-Cum-Secy.