(ix) यह पुनर्विकास इस संबंध में दिल्ली विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकायों द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि में पूरा किया जाएगा । ऐसे समूह, जो ऊपर विनिर्दिष्ट अवधि में पुनर्विकास प्रस्तावों को पूरा करने में असफल रहेंगे उनको अन्य संगत औद्योगिक क्षेत्रों में स्थानांतरित कर दिया जाएगा एवं असंगत समूहों में चल रही इकाइयों को बंद कर दिया जाएगा । ऐसे मामलों में, लाइसेंस प्रदाता प्राधिकारी, सक्षम प्राधिकारी से भूमि उपयोग की अनुमति प्राप्त किए बिना औद्योगिक इकाइयों के लाइसेंसों का नवीकरण/को जारी नहीं करेंगे । आगे, भूमि उपयोग की अनुमति प्राप्त किए बिना असंगत क्षेत्रों के लिए नए लाइसेंस जारी नहीं किए जाएंगे ।

(x) बंगला जोन (नई दिल्ली एवं सिविल लाइंस), रिज, नदी तट (जोन ओ), जलाशयों के साथ का क्षेत्र, नहरें, सुरक्षा की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र, संरक्षित एवं विरासत क्षेत्रों, आरक्षित/संरक्षित वनों, दि.वि.प्रा. फ्लैटों, सहकारी समूह आवास सोसाइटियों, सरकारी फ्लैटों/बंगलों/नियोक्ता आवास इत्यादि एवं उनके आस–पास के क्षेत्र औद्योगिक समूह पुनर्विकास योजना के लिए उपयुक्त नहीं होंगे ।

3. **अन्य शर्तें :–**

(i) इन दिशा–निर्देशों के अन्तर्गत सभी पुनर्विकास योजनाएं सांविधिक प्रावधानों/आवश्यकताओं/दिल्ली विकास अधिनियम 1957 एवं मुख्य योजना शर्तों के अनुरूप होंगी ।

(ii) संबंधित सोसाइटियां प्रत्येक औद्योगिक समूह के लिए पुनर्विकास योजनाएं बनाएंगी और तत्पश्चात् उन योजनाओं को संबंधित स्थानीय निकाय/दि.न.नि. अनुमोदित करेंगी । ये पुनर्विकास योजनाएं इन योजनाओं के अनुमोदन की तिथि से तीन वर्ष के अंदर पूरी की जाएंगी ।

(iii) संबंधित स्थानीय निकाय एवं स्टेकहोल्डर्स समयबद्ध तरीके से योजनाओं के कार्यान्वयन हेतु तंत्र स्थापित करेंगे एवं निर्धारित उगाही/प्रभारों की वसूली करेंगे ।

(iv) पुनर्विकास प्रस्तावों की जांच करते समय, स्थानीय निकाय आवास आरक्षण (ए आर) एवं विकास अधिकारों के हस्तांतरण (टी डी आर) का उपयोग प्रत्येक मामले के आधार पर पुनर्विकास योजनाओं के अनुमोदन के लिए कर सकते हैं ।

(v) सड़क को चौड़ा करने के लिए भूमि सौंपने वाले मामले में, मूल प्लॉट के तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर.) की अनुमति होगी ।

(vi) स्थानीय निकायों द्वारा ऐसी परियोजनाओं के लिए इन विनियमों के कार्यान्वयन को दर्शाने वाले उदाहरणों/प्रतिरूपों को प्रायः पूछे जाने वाले प्रश्नों (एफ ए क्यूज) को शामिल करते हुए उपयोगकर्ता के अनुकूल मार्गदर्शक के रूप में प्रदर्शित किया जाए ।

[फा. सं. एफ. 17(01)2008/एम.पी.]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

200

रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सत्यमेव जयते

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 794] नई दिल्ली, मंगलवार, मई 1, 2012/वैशाख 11, 1934
No. 794] NEW DELHI, TUESDAY, MAY 1, 2012/VAISHAKA 11, 1934

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 1 मई, 2012

विषय–असंगत क्षेत्रों/अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु विनियम ।

का.आ. 954(अ).— दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, दिल्ली विकास प्राधिकरण केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्द्वारा असंगत क्षेत्रों/अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु निम्नलिखित विनियम और दिशा–निर्देश बनाता है :–

1. **प्रस्तावना**

दिल्ली मुख्य योजना–2021 में पैरा 7.6 के अंतर्गत उन क्षेत्रों के पुनर्विकास पर विचार किया गया है, जिनका गत दो मुख्य योजनाओं की अवधि के दौरान औद्योगिकीकरण हो गया है, यद्यपि अभी तक ऐसे क्षेत्रों को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में निर्धारित नहीं किया गया है । दिल्ली सरकार ने औद्योगिक सघनता के निम्नलिखित असंगत समूहों को अधिसूचित किया है, जहाँ पर पुनर्विकास हेतु औद्योगिक कार्यकलापों वाले समूहों में 70 प्रतिशत से अधिक प्लॉट हैं ।

1. आनंद पर्वत
2. शाहदरा
3. समयपुर बादली
4. जवाहर नगर
5. सुल्तानपुर माज़रा
6. हस्तसाल पाकेट–ए
7. नरेश पार्क एक्सटेंशन
8. लिबासपुर
9. पीरागढ़ी गाँव
10. ख्याला

1540 GI/2012

11.	हस्तसाल पॉकेट–डी	16.	स्वर्ण पार्क मुंडका
12.	शालामार गाँव	17.	हैदरपुर
13.	न्यू मंडोली	18.	करावल नगर
14.	नवादा	19.	डाबड़ी
15.	रिठाला	20.	बसई दारापुर

पुनर्विकास प्रक्रिया में सड़कों को चौड़ा करने, सेवाओं की व्यवस्था करने, खुले स्थानों और पार्किंग आदि का विकास करने के लिए पुनर्विकास योजनाओं को तैयार करना शामिल है ।

व्यावहारिक रूप में, इन क्षेत्रों में सेवाओं (सर्विसेज) का अभाव है और ये पर्यावरण के लिए खतरा है । ऐसे क्षेत्रों का पुनर्विकास उद्योगों के प्रकार के संदर्भ में, स्पष्टतः परिभाषित मानदंडों (पैरामीटर) के आधार पर किए जाने की जरूरत है । इन उद्योगों को स्थान योजना मानकों और पर्यावरणीय शर्त के आधार पर अनुमति दी जानी चाहिए, जो एक सुव्यवस्थित ढंग से मालिकों/उद्यमियों की भागीदारी से आवश्यक बुनियादी ढाँचे के प्रावधान के संबंध में है ।

2. असंगत क्षेत्रों/अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु मानक :–

विद्यमान वास्तविकताओं और अनिवार्य नियोजित विकास को ध्यान में रखते हुए, पुनर्विकास की प्रक्रिया में निम्नलिखित मानकों का अनुकरण किया जाना आवश्यक है:–

कम से कम 4 हैक्टे. के संलग्न क्षेत्र की औद्योगिक सघनता के असंगत समूहों, जिनमें औद्योगिक कार्यकलाप/उपयोग के अन्तर्गत समूह में 70 प्रतिशत से अधिक प्लॉट हों, पर वास्तविक सर्वेक्षणों के आधार पर निर्धारित क्षेत्र के पुनर्विकास हेतु विचार किया जाएगा ।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा ऐसे समूहों की अधिसूचना के बाद पुनर्विकास योजना निम्नलिखित मानकों/शर्तों के आधार पर उनके अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत सोसायटी (भू–स्वामियों द्वारा गठित की जाए) के साथ परामर्श करके क्षेत्रों में संबंधित स्थानीय निकाय/भू–स्वामी द्वारा बनायी जाएगी । विकल्पतः मानकों के आधार पर पुनर्विकास योजना सोसायटी द्वारा बनायी जाए लेकिन इसमें संबंधित स्थानीय निकाय/भू–स्वामी एजेंसी का अनुमोदन आवश्यक होगा ।

(i) समूह की 18 मीटर मार्गाधिकार की सड़क तक सीधी पहुँच होनी चाहिए ।

(ii) प्रदूषण नियंत्रण और पर्यावरण प्रबंधन, सेवाओं का विकास और पार्किंग एवं रखरखाव की पुनर्विकास योजना को बनाने में सहायता करने के लिए सोसायटी का गठन अनिवार्य होगा ।

(iii) केवल डी पी सी सी से अनुमति प्राप्त करने वाले अनुमेय उद्योगों को अनुमति दी जाएगी ।

(iv) पुनर्विकास के लिए प्लॉटों को मिलाना और दोबारा काटना अनुमेय होगा ।

(v) सभी इकाइयों को सांविधिक अनुमति प्राप्त करनी होगी । औद्योगिक इकाइयों के अलग विद्युत कनेक्शन होंगे ।

(vi) अन्य शर्तों में निम्नलिखित शामिल हैं :

क. परिचालन/सड़कों/सर्विस लेन्स के लिए कम से कम 10 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित रखा जाए ।

ख. पार्किंग और लोडिंग/अनलोडिंग क्षेत्रों के लिए अर्ध–पारगम्य तल (सेमी परमेयबल सरफेस) का कम से कम 10 प्रतिशत ।

ग. मानदंडों के अनुसार सी ई टी पी, सब–स्टेशन, पंप हाउस, अग्निशमन केन्द्र, पुलिस पोस्ट इत्यादि जैसी आधारिक जरूरतों के लिए कुल क्षेत्र का कम से कम 10 प्रतिशत आरक्षित रखा जाए ।

घ. दिल्ली जल बोर्ड/केन्द्रीय भू–जल प्राधिकरण (जहाँ भी अपेक्षित हो) से जलापूर्ति के लिए, मानदंडों के अनुसार पंपिंग स्टेशन, भण्डारण टैंक, भू–जल पुनर्भरण/बरसाती जल संग्रहण और निकासी (ड्रेनेज) योजना के लिए जरूरतों के साथ योजना बनाना ।

ड. कलस्टर क्षेत्र का 8 प्रतिशत क्षेत्र पार्कों/हरित बफर के लिए आरक्षित होगा ।

च. 100 वर्ग मीटर से अधिक माप के प्लॉटों का कम से कम 9.0 मार्गाधिकार होगा ।

छ. 100 वर्ग मीटर से कम माप के प्लॉटों का कम से कम 7.5 मी. मार्गाधिकार होगा ।

ज. 60 वर्ग मी. से कम प्लॉटों के लिए कॉमन पार्किंग प्रदान की जाएगी, जबकि 60 वर्ग मी. से अधिक माप के प्लॉटों के लिए पार्किंग और लोडिंग तथा अन–लोडिंग के लिए, फ्रंट सैट बैक (कम से कम 3 मीटर) बिना बाउन्ड्री वॉल के, प्रदान किया जाएगा ।

झ. विकल्पतः, सोसायटी, दिल्ली मुख्य योजना–2021 की तालिका 7.2 में अनुबंधित, भूमि वितरण पर आधारित, ले–आउट प्लान/पुनर्विकास योजना की तैयारी के विकल्प को स्वीकार कर सकती है ।

(vii) अन्य प्रावधान/विकास नियंत्रण नियम यथा निर्धारित लागू होंगे । तथापि, वास्तविक परिस्थितियों के आधार पर स्थानीय निकाय, सेवा प्रदान करने वाली एजेंसियों, जिनमें अग्निशमन, पुलिस, यातायात, जल, विद्युत, सीवरेज, नाले, डी पी सी सी और आपदा प्रबंधन शामिल हैं, के साथ परामर्श से, उपर्युक्त प्वाइंट सं (vi) में दिये मानकों में छूट दे सकते हैं ।

(viii) पुनर्विकास कार्य स्वैच्छिक रूप से सोसायटी द्वारा या संबंधित स्थानीय निकायों/एजेंसियों द्वारा किया जा सकता है । यदि एजेंसियां निष्पादन हेतु पुनर्विकास कार्य लेती हैं तो वे प्रत्यक्ष रूप से स्वयं निजी उद्योगों से प्रभार वसूल करेंगी । भूमि उपयोग, बढ़ा हुआ एफ.ए.आर. और भूमि (जहाँ भी लागू हो) में परिवर्तन के लिए आवश्यक प्रभार संबंधित प्राधिकारी को अदा किया जाना अपेक्षित है ।

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

NOTIFICATION

New Delhi, the 1st May, 2012

Subject: Regulations For Redevelopment Of Clusters Of Industrial Concentration in Non- Conforming Areas / Unplanned Industrial Areas.

S.O. 954(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 the Central Government, hereby makes the following regulations and guidelines for redevelopment of clusters of industrial concentration in non- conforming areas / unplanned industrial areas

1. Introduction:

Master Plan for Delhi-2021 under para 7.6 envisages redevelopment of areas, which have become industrialized over the period of the two Master Plans even though not designated as such. The Govt. of Delhi has notified following non-conforming clusters of industrial concentration having more than 70% plots in the cluster with industrial activities for redevelopment.

1. Anand Parbat
2. Shahdara
3. Samai Pur Badli
4. Jawahar Nagar
5. Sultanpur Mazra
6. Hastsal Pocket - A
7. Naresh Park Extension.
8. Libaspur
9. Peeragarhi Village
10. Khyala
11. Hastsal Pocket - D
12. Shalamar Village
13. New Mandoli
14. Nawada
15. Rithala
16. Swarn Park Mundka
17. Haiderpur
18. Karawal Nagar
19. Dabri
20. Basai Darapur

The redevelopment process involves preparation of redevelopment plans for widening of roads, laying of services, development of open space and parking etc.

In practical terms, these areas are deficient in terms of services and endanger the environment. The redevelopment of such areas needs to be based on clearly defined parameters in terms of the types of industries which may be permitted, spatial planning norms and environment related conditionality regarding the provision of essential infrastructure with the participation of the owners / entrepreneur in a systematic manner.

2. Norms for the redevelopment of Clusters of Industrial Concentration in Non-Conforming Areas / Unplanned Industrial Areas:

Keeping in view the existing realities, as well as the imperatives of planned development, the following norms will have to be followed in the redevelopment process.

Non-conforming clusters of industrial concentration of minimum 4 hectare contiguous area, having more than 70% plots within the cluster under industrial activity / use may be

1540 GI/12-2

considered for redevelopment of area identified on the basis of actual surveys. After notification of such clusters by GNCTD, the redevelopment scheme will have to be prepared by the concerned local body / land owning agency in the areas under their jurisdiction in consultation with the Society (to be formed by the land owners) based on the following norms / conditions. Alternatively, the redevelopment scheme may be prepared by the society based on the norms but shall require approval of the concerned local body/land owning agency

i) The cluster should have direct approach from a road of at least 18 m R/W.

ii) Formation of Society shall be mandatory to facilitate preparation of redevelopment plan, pollution control and environmental management, development of services and parking and maintenance.

iii) Only permissible industries having clearance from DPCC shall be permitted.

iv) Amalgamation and reconstitution of plots shall be permissible for redevelopment.

v) All the units shall have to obtain the statutory clearances. The industrial units shall have separate electric connections.

vi) Other stipulations shall include:

a. Minimum 10% area is to be reserved for circulation / roads / service lanes.
b. Minimum 10% of semi-permeable surface for parking and loading / unloading areas.
c. Minimum 10% of total area to be reserved for infrastructure requirements likes CETP, Sub-Stations. Pump House, Fire Station, Police post, etc. as per the norms.
d. Preparation of Plan for water supply from DJB / Central Ground Water Authority (wherever required) along with requirement for pumping stations, storage tanks, ground water recharging / rainwater harvesting; and Drainage plan as per norms.
e. 8% of the cluster area shall be reserved for parks / green buffer.
f. Plots measuring more than 100 sqm to have minimum 9.0 m. ROW.
g. Plots measuring less than 100 sqm to have minimum 7.5 m. ROW.
h. Common parking to be provided for plots below 60 sqm, whereas for plots above 60 sqm front set back (min. 3 m) shall be provided without boundary wall for parking and loading and unloading.
i. Alternatively, the society may adopt the option of preparation of layout plan/Redevelpoment scheme based on the land distribution as stipulated in Table 7.2 of the MPD-2021.

vii) Other provisions / development control norms shall be applicable as prescribed. However, depending upon ground conditions, the local body may relax the norms as in (vi) above in consultation with service providing agencies including Fire, Police, Traffic, Water, Power, Sewerage, Drainage, DPCC and Disaster Management.

viii) The redevelopment work may be undertaken by the societies voluntarily or by the local body / agencies concerned. In case the agencies take up the redevelopment work for execution, they shall collect the charges from the individual industries themselves directly. Requisite charges for change in land use, enhanced FAR and land (wherever applicable) would be required to be paid to the concerned Authority.

ix) The redevelopment shall be completed within the period specified by the Delhi Development Authority, Local Bodies in this regard. Clusters, which fail to complete the redevelopment proposals within the period specified as above, shall have to shift to other conforming industrial areas and the units functioning in non-conforming clusters shall have to close down. In such cases, the licensing authority will not renew / issue the licenses to industrial units without obtaining land use clearance from the competent authority. Further, no new licenses will be issued in non-conforming areas, without obtaining land use clearance.

x) The following areas shall not be eligible for industrial clusters redevelopment scheme: Bungalow Zones (New Delhi & Civil Lines), the Ridge, River Bed (Zone-O), areas along water bodies, canals, sensitive areas from security point of view, conservation & heritage areas, reserved/protected forests, DDA flats, Cooperative Group Housing Societies, Government flats/bungalows/employer housing etc. and their immediate proximity.

3. Other Conditions:

i) All the Redevelopment Schemes under these guidelines shall conform to the statutory provisions/requirements/ DD Act, 1957 and Master Plan stipulations.

ii) Redevelopment plans of individual industrial clusters will have to be prepared by the concerned societies and thereafter approved by the concerned local authority/MCD. The redevelopment shall be completed within three years from the date of approval of such plans

iii) The concerned local body and the stakeholders will workout the mechanism for implementation of the scheme in timebound manner and the recovery of stipulated levies / charges.

iv) While examining redevelopment proposals, the Local Body can consider use of Accommodation Reservation (AR) and Transfer of Development Rights (TDR) as tools for approving redevelopment Schemes depending on case to case basis.

v) In case of surrender of land for road widening, the FAR of the original plot will be permissible.

vi) Demonstrative examples/models depicting the implementation of these Regulations be brought out by the Local Body as part of User Friendly Guide covering the Frequently Asked Questions (FAQs) for such projects.

[F. No. F. 17(01)2008/MP]

D. SARKAR, Commr.-cum-Secy.

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