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. 1070] नई दिल्ली, मंगलवार, मई 14, 2013/वैशाख 24, 1935
No. 1070] NEW DELHI, TUESDAY, MAY 14, 2013/VAISAKHA 24, 1935

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 13 मई, 2013

का.आ. 1215 (अ).– जबकि केन्द्र सरकार ने अपनी समीक्षा के भाग के रूप में 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 अनुसरण में उक्त अधिनियम की धारा 11–क की उप–धारा (3) द्वारा यथा अपेक्षित नोटिस की तिथि से नब्बे दिनों के अन्दर आपत्तियाँ/सुझाव आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना के रूप में का.आ. 2344(अ) दिनांक 01 अक्तूबर, 2012 द्वारा भारत के असाधारण राजपत्र में प्रकाशित किया गया था ।

2. 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।

3. अतः अब उक्त अधिनियम की धारा 11–क की उप–धारा (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 :

अध्याय–वार संशोधन निम्नानुसार हैं :

अध्याय/क्र.सं.	दि.मु.यो.2021का पैरा/खंड/तालिका	संशोधन
1	2	3
अध्याय 1.0–प्रस्तावना		
1.	पैरा 20 (ड.)	• गंदीबस्तियों (स्लम) की वृद्धि को रोकने के उद्देश्य से सभी समूह आवासों में प्लाट पर **प्रस्तावित एफ.ए.आर.के न्यूनतम** 15 प्रतिशत की सीमा तक ई.डब्ल्यू.एस. आवासों /स्लम पुनर्वास की अनिवार्य व्यवस्था ।

1988S1/2013

अध्याय 4.0 आश्रय		
2.	पैरा 4.2 आवास नीति	निम्नलिखित पैराग्राफ को मोटे अक्षरों में लिखे पाठ के अनुसार बदल दिया जाए : नियंत सघनता से, भूमि के अधिकतम उपयोग की कृत्रिम सीमाओं को लागू करने से एफ.ए.आर. का कम उपयोग **होगा, क्योंकि** भूमि सीमित वस्तु है । अतः आवासीय इकाई **(आ.इ.)** के आकारों की सदृश श्रेणी के निम्नलिखित सघनता मानदंड प्रस्तावित हैं: स्लम/ई.डब्ल्यू.एस. आवास (30 वर्गमीटर तक)–600 आ.इ./हैक्टे. श्रेणी–I (30 से अधिक– 40 वर्ग मीटर तक)–500 आ.इ./हैक्टे. श्रेणी–II (40 से अधिक– 80 वर्ग मीटर तक)–250 आ.इ./हैक्टे. श्रेणी–III (80 वर्ग मीटर से अधिक)–175 आ.इ./हैक्टे. **चूंकि नये क्षेत्र में आवासों के विकास अथवा निर्मित क्षेत्र में विद्यमान आवासीय स्टॉक के पुनर्विकास का कार्य सार्वजनिक एजेंसियों, सोसायटी अथवा निजी विकासकर्ताओं द्वारा किया जाएगा, इसलिए भूमि के अधिकतम उपयोग को पाने के लिए आवासीय इकाइयों के परिवर्तनशील आकारों सहित सघनता की उच्चतम सीमा 200 आ.इ./हैक्टे. (900 पी.पी.एच.) के रूप में निर्धारित की जाएगी। स्लम एवं जे.जे. समूहों स्लम (जे.जे. समूहों के स्व स्थाने उन्नयन/पुनर्वास/पुनर्विकास पुनःस्थापित कालोनियों) में सघनता, और आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग की सार्वजनिक आवासीय योजना 900 आ.इ.प्रति हैक्टे. से अधिक नहीं होनी चाहिए । (15%भिन्नता अनुमेय है)**
3.	पैरा 4.2.3.3 शहरी गरीबों के लिए नये आवास	... **समूह** आवास के विकासकर्ता यह सुनिश्चित करेंगे कि **प्रस्तावित** एफ.ए.आर. के 15 **प्रतिशत** का निर्माण समुदाय सेवा कार्मिकों/ई.डब्ल्यू.एस. और निम्न आय श्रेणी के लिए किया जाए। केन्द्र सरकार, राज्य सरकार और अन्य सरकारी एजेंसियों के नियोक्ता आवासों के मामले में समुदाय सेवा कार्मिकों/ई.डब्ल्यू.एस. और निम्न आय श्रेणी के लिए एफ.ए.आर. या आवासीय इकाइयों की शर्त का पालन करना अपेक्षित नहीं है ।
4.	पैरा 4.4.3 ख. आवासीय प्लॉट–समूह आवास	निम्नलिखित पैराग्राफ को **मोटे अक्षरों** में दिए गए पाठ के अनुसार बदल दिया जाए:– (i) विशिष्ट श्रेणियों के लिए घनत्व (सभी श्रेणियों में 10 प्रतिशत अन्तर अनुमेय है) निम्नानुसार अलग–अलग हो सकता है:– क) श्रेणी–I (40 वर्ग मीटर तक)–500 आ.इ./हैक्टे. श्रेणी–II (40 से अधिक–80 वर्ग मीटर तक)–250 आ.इ./हैक्टे. श्रेणी–III 175 आ.इ./हैक्टे. (80 वर्गमीटर से अधिक) **(i) भूमि का अधिकतम उपयोग करने के लिए आवासीय इकाइयों के परिवर्तनशील आकारों सहित घनत्व की उच्चतम सीमा 200 आ.इ./हैक्टे.(900 पी.पी.एच.) के रूप में निर्धारित की जाएगी । स्लम एवं जे.जे. समूहों स्लम (जे.जे. समूहों के स्व स्थाने उन्नयन/पुनर्वास/पुनर्विकास पुनःस्थापित कालोनियों) में सघनता, और आर्थिकरूप से कमजोर वर्ग की सार्वजनिक आवासीय योजना 900 आ.इ.प्रति हैक्टे. से अधिक नहीं होनी चाहिए । (15%भिन्नता अनुमेय है)**
5.		(iii) सामुदायिक आवश्यकताओं जैसे समाज सदन/मनोरंजन हॉल, क्रैच, पुस्तकालय, वाचनालय, **वरिष्ठ नागरिक मनोरंजन कक्ष/क्लब** एवं सोसायटी कार्यालय को पूरा करने के लिए **एफ.ए.आर. से अलग न्यूनतम 400 वर्गमीटर अथवा अनुमेय एफ.ए.आर. के 0.6 प्रतिशत की दर से** अतिरिक्त तल क्षेत्रफल की अनुमति दी जाएगी।
6.		(v) विकासकर्ता सुनिश्चित करेगा कि **प्रस्तावित एफ.ए.आर. के न्यूनतम 15 प्रतिशत** का निर्माण समुदाय सेवा कार्मिकों/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई डब्ल्यू एस) एवं निम्न श्रेणी के लिए किया जाए । **ऐसे फ्लैटों का 25–40 वर्ग मीटर के बीच कुर्सी क्षेत्रफल (कार्पेट एरिया) होना चाहिए ।** समुदाय सेवा कार्मिकों/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न श्रेणी आवासों के लिए **प्रस्तावित एफ.ए.आर. का यह 15 प्रतिशत,** 200 अनुमत एफ.ए.आर. एवं 200 रिहायशी इकाइयों की सघनता से अधिक होगा । केन्द्र सरकार, राज्य सरकार एवं अन्य सरकारी एजेंसियों के नियोक्ता आवासों के मामले में समुदाय सेवा कार्मिकों/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं निम्न आय श्रेणी के लिए एफ.ए.आर. अथवा आवासीय इकाइयों की शर्त का पालन करना अपेक्षित नही है ।

अध्याय 5.0 व्यापार एवं वाणिज्य

7.	तालिका 5.1 पैरा 5.2 के व्यावसायिक क्षेत्रों की पांच टियर प्रणाली	<table><tr><th>टियर</th><th>V</th></tr><tr><td>जनसंख्या</td><td>लगभग 5,000</td></tr><tr><td></td><td>सुविधा बाजार</td></tr><tr><td>क्षेत्रफल (हैक्टे.)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>अनुमत कार्यकलाप</td><td>थोक खरीददारी, स्थानीय स्तर के सेवा कार्यकलाप, मरम्मत, **125 वर्ग मीटर तक के कार्यालय***, बैंक, ए टी एम, अनौपचारिक व्यापार, रेस्टोरेंट ।</td></tr></table> टिप्पणी : * 125 वर्ग मीटर तक के कार्यालय स्थल का प्रावधान विकास संहिता के खंड 3(4) को ध्यान में रखते हुए अधिसूचना की सम्भावित तिथि से लागू होगा ।
8.	पैरा 5.6 के अंतर्गत पैरा 5.6.2 समाज सदन (सी सी) स्थानीय बाजार (एल एस सी) /सुविधा बाजार (सी एस सी)	स्थानीय बाजार/सुविधा बाजार स्थानीय आबादी की दिन–प्रतिदिन की आवश्यकताओं को पूरा करेंगे। व्यावसायिक गतिविधियों वाले कुछ क्षेत्र जैसे लाजपत नगर, राजौरी गार्डन, तिलक नगर, कमला नगर आदि जो 1962 से पूर्व विकसित हो गए थे, उन्हें मिश्रित उपयोग विनियमों के अंतर्गत निर्धारित शर्तों पर जारी रखा जा सकता है । यदि आवश्यक हुआ तो मौजूदा निर्मित व्यावसायिक केन्द्रों का पुनर्विकास उपयुक्त शुल्क का भुगतान करने की शर्त पर बढ़ाए गए तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर) के साथ किया जा सकता है। **पुनर्विकास को प्रोत्साहन देने के लिए वर्तमान अनुमेय एफ.ए.आर. से 50 प्रतिशत अधिक का अधिकतम एफ.ए.आर. दिया जाएगा ।** **पुनर्वास कालोनियों अथवा अन्य आवासीय क्षेत्रों में 1962 से पूर्व विकसित किए गए दुकानों एवं आवासीय परिसरों में बढ़ाए गए एफ.ए.आर. को आवासीय प्लॉट पर अनुमेय एफ.ए.आर. के समान अधिक एफ.ए.आर. की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते कि इस क्षेत्र में पार्किंग उपलब्ध हो । दुकान एवं आवासीय प्लॉटों के प्लॉट धारकों को भी इनके वास्तविक उपयोग अर्थात् दुकान एवं आवास को जारी रखने की अनुमति होगी एवं ऐसे मामलों में किसी परिवर्तन प्रभार की उगाही के लिए आग्रह नहीं होगा ।**

अध्याय 6.0 थोक व्यापार

9.	पैरा 6.2 उप–नगर स्तर की मार्किटें	अधिकतर विद्यमान नियोजित मार्किटें और भाण्डागार विशेष वस्तुओं के लिए सातवें दशक के प्रारंभ में विकसित किए गए थे । उनके आवासीय क्षेत्र के समीप होने के कारण पर्यावरणीय और यातायात की समस्या पर काबू पाने के लिए इन मार्किटों को पुनः विकसित करने की आवश्यकता है । **पुनर्विकास को प्रोत्साहन देने के लिए अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक 50 प्रतिशत एफ.ए.आर. दिया जाएगा ।** व्यापारियों की एसोसिएशन आधुनिक थोक मार्किटों के पुनर्विकास की जिम्मेदारी की भागीदार होंगी । लाभ प्राप्तकर्त्ताओं को मार्किटों की कार्यान्वयन एजेंसी को सुधार–प्रभार अदा करने होंगे। जो वस्तुएं पैरा15.6 के अंतर्गत दी गई मिश्रित उपयोग की सड़कों पर अनुमेय नहीं हैं, उनके लिए स्थान थोक विक्रय नगर स्तर की मार्किटों और उप नगर स्तर की मार्किटों में उपलब्ध कराया जाएगा ताकि उनको एक स्थान से दूसरे स्थान तक ले जाया जा सके ।

अध्याय 7.0 – उद्योग

10.	तालिका 7.2 : औद्योगिक क्षेत्रों में भूमि वितरण के मानदंड	<table><tr><th>क्र. सं.</th><th>उपयोग परिसर</th><th>प्रतिशत</th></tr></table>

1.	औद्योगिक प्लॉट (सकल क्षेत्रफल)	45—50
2.	**आवासीय ***	**20**
3.	मनोरंजनात्मकः बफर जोन, पार्क, जलाशय, उच्च वोल्टता वाली लाइनों के नीचे का हरित क्षेत्र आदि ।	8—10
4.	व्यावसायिकः बाजार, पेट्रोल पम्प, अतिथि गृह / बजट होटल, आवास एवं भोजन व्यवस्था (लोजिंग एवं बोर्डिंग), सेवा एवं मरम्मत की दुकानें, कम्युनिकेशन / टेलीफोन एक्सचेंज आदि ।	2—3
5.	सुविधाएं • सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिकः अग्निशमन केन्द्र / फायर पोस्ट, पुलिस स्टेशन / पुलिस चौकी, अस्पताल / औषधालय, आई टी आई / पॉलीटेक्निक, धर्मशाला, रैन बसेरा, बाल देखभाल केन्द्र (डे केयर सेन्टर) आदि । • उपयोगिताएं : विद्युत सब स्टेशन, सी ई टी पी एस, पम्पिंग स्टेशन, भूमिगत जलाशय / अग्नि शमन टैंक और अन्य उपयोग आदि ।	6—8
6.	परिवहनः परिचालन, लोडिंग / अनलोडिंग एरिया, पार्किंग खाली, ट्रक पार्किंग, वस्तुओं से भरे वाहनों की पार्किंग आदि ।	16—18
	कुल	100

टिप्पणी :

*** औद्योगिक क्षेत्र के शहरी विस्तार में आवासीय उपयोग परिसर, चिन्हित किया जाएगा । आवासीय उपयोग परिसरों के मामले में समूह आवासों हेतु विनियम लागू होना चाहिए । आवासीय सुविधाओं की तरह भूमि को सुविधाओं के लिए आरक्षित किया जाएगा । ये आवास उद्योग क्षेत्र से संबंधित श्रमिकों के लिए होंगे । यह प्रावधान नये औद्योगिक क्षेत्र पर भी लागू किया जाएगा ।**

11.	तालिका 7.3 में 'औद्योगिक प्लॉट' उपयोग परिसर की परिभाषा : विकास नियंत्रण मानक	**औद्योगिक कार्यकलाप के लिए ऐसा परिसर जो जोखिम रहित हो, प्रदूषण रहित कार्य करता हों ।**
12.	तालिका 7.3 में 'फ्लैटेड समूह उद्योग' उपयोग परिसर की परिभाषा : विकास नियंत्रण मानक	**ऐसा परिसर जिसमें, लघु औद्योगिक इकाइयों का एक समूह हो एवं जिसमें सामान्य सेवाएं और प्रदूषण रहित सुविधाएं उपलब्ध हों ।**
13.	तालिका 7.3 के नीचे टिप्पणी	vi) औद्योगिक इकाइयां / प्लॉट जो 24 मी. और उससे ऊपर के मार्गाधिकार वाली सड़कों के साथ सटे हैं वे विद्यमान विकास नियंत्रण मानकों के अंतर्गत व्यावसायिक उपयोग में परिवर्तन के लिए पात्र होंगे, बशर्ते कि वे सरकार द्वारा समय-समय पर यथा निर्धारित व्यावसायिक क्षेत्र के चालू बाजार मूल्य पर परिकलित किए गए परिवर्तन प्रभारों और पार्किंग की लागत का भुगतान कर देते हैं। ऐसे प्लाटों में समाज सदन में अनुमेय कार्यकलापों की अनुमति होगी। इसके अतिरिक्त, बहुस्तरीय पार्किंग की भी अनुमति होगी। तथापि, इसकी अनुमति असंगत / नियमित किए गए औद्योगिक क्षेत्रों में नहीं दी जाएगी । उपर्युक्त प्रावधान किसी भी प्रकार से उच्चतम न्यायालय के आदेशों को प्रभावित नहीं करेगा ।

14.	नीचे तालिका 7.3 में दिए गए नोट में क्रम संख्या (vi) के पश्चात् क्रम संख्या (vii) जोड़ी जाए।	**vii) 24 मीटर और उससे अधिक मार्गाधिकार वाली सड़कों से लगे हुए औद्योगिक प्लॉट, मौजूदा विकास नियंत्रण मानकों में निम्नलिखित भार्तों के अधीन अस्पताल (100 बिस्तरों तक) में परिवर्तन के पात्र होंगे। (क) किसी प्लॉट पर बिस्तरों की संख्या प्रति बिस्तर सकल तल क्षेत्रफल (फ्लोर एरिया) का 100 वर्ग मीटर की दर से निकाली जाएगी। (ख) सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित परिवर्तन प्रभार के भुगतान पर। ऐसे प्लॉटों पर अस्पताल में अनुमेय कार्यकलापों (तालिका 13.20) की अनुमति होगी। तथापि, असंगत/विनियमित औद्योगिक समूह में इसकी अनुमति नहीं होगी। उक्त प्रावधान किसी भी तरह से उच्चतम न्यायालय के आदेशों को प्रभावित नहीं करेंगे।**
15.	नीचे तालिका 7.3 में क्रम संख्या (vii) के पश्चात् जोड़ा जाए।	**viii) औद्योगिक प्लॉटों के पुनर्विकास के लिए मौजूदा नियोजित औद्योगिक क्षेत्र हेतु विनियमों एवं दिशानिर्देशों के संबंध में अनुमेय एफ.ए.आर. के 1.5 गुना को अधिसूचना का.आ 683 (अ) दिनांक 01.04.2011 में पहले ही अधिसूचित किया जा चुका है। इसलिए, औद्योगिक प्लॉट पर सभी अनुमेय उपयोगों पर अनुमेय एफ.ए आर. के 1.5 गुना वृद्धि की अनुमति होगी।** **ix) जिन मामलों में संबंधित उपयोग के अनुमेय एफ.ए.आर. के बढ़े हुए 1.5 गुना एफ.ए.आर. की अनुमति होगी, उन मामलों में औद्योगिक क्षेत्र के ले-आउट प्लान में संशोधन के भाग के रूप में बैंक्वट हॉल, रेस्टोरेंट, मनोरंजनात्मक क्लब, छात्रावास एवं वृद्धाश्रम, समाज सदन एवं मनोरंजनात्मक हॉल, नर्सिंग होम एवं स्वास्थ्य केन्द्र की अनुमति होगी।** **x) अधिसूचना का.आ. 683 (अ) दिनांक 01.04.2011 के अनुसार पुनर्विकास हेतु पात्र प्लॉट का न्यूनतम आकार 1000 वर्ग मीटर दिया गया है जबकि कुछ प्लॉटों का आकार 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की सीमा से 50-100 वर्ग मीटर कम है। ऐसे मामलों में पुनर्विकास के लिए प्लॉट के आकार की न्यूनतम सीमा में 5 प्रतिशत तक की छूट की अनुमति होगी।** **xi) व्यक्तिगत औद्योगिक प्लॉटों पर पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुमति देते समय संबंधित उपयोग परिसरों के विकास नियंत्रण मानकों अर्थात् तल कवरेज, एफ.ए. आर. इत्यादि का पालन किया जाए और ऊंचाई पर किसी भी तरह का कोई प्रतिबंध नहीं होगा। ऊंचाई भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण/अग्निशमन विभाग की अपेक्षा के अनुसार होगी। यदि पार्किंग के लिए बिल्डिंग के चारों ओर पर्याप्त खुला स्थान उपलब्ध कराया जाता है तो अनुमेय एफ.ए.आर. की प्राप्ति के लिए मौजूदा बिल्डिंग में अनुमेय श्रेणी के अंदर वृद्धि, परिवर्तन अथवा उपयोग परिवर्तन के मामले में पहले से ही अनुमोदित तल कवरेज मान्य होगा।** **xii) 24 मीटर और उससे अधिक मार्गाधिकार वाली सड़क से लगे हुए 3000 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक क्षेत्रफल वाली मौजूदा औद्योगिक इकाइयों/प्लॉट से संबंधित उपयोग के लिए सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित परिवर्तन प्रभार के भुगतान की भार्त के अधीन समूह आवास के अनुमेय एफ.ए.आर. के 1.5 गुना एफ.ए.आर. की वृद्धि के साथ-साथ समूह आवास के विकास नियंत्रण मानकों के अंतर्गत रिहायशी उपयोग (समूह आवास) के पात्र होंगे। रिहायशी आबादी के लिए अपेक्षित वरीयतः व्यावसायिक गतिविधि और पी.एस.पी. कार्यकलाप तथा अनुमेय एफ.ए.आर. के 15 प्रतिशत तक कार्यशील स्थान की भी अनुमति होगी। इन औद्योगिक प्लॉटों पर मौजूदा क्षेत्रों के साथ-साथ अनुमोदित योजनाओं/ले-आउट/भवन-निर्माण योजनाओं में बड़े औद्योगिक प्लॉट के उप-विभाजन अथवा छोटे औद्योगिक प्लॉटों को मिलाने की अनुमति होगी। आधारिक संरचना सेवाओं पर अतिरिक्त दबाव कम करने के लिए बरसाती जल के पुनः उपयोग एवं एस.टी.पी. हेतु बरसाती जल के संग्रहण, सौर ऊर्जा के उपयोग हेतु दोहरी पाइप लाइन की व्यवस्था की जाएगी। यह प्रावधान न्यायालय के किसी भी आदेश को प्रभावित नहीं करेगा।**
16.	7.6.2.1 असंगत क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता समूहों के पुनर्विकास हेतु मानदण्ड	vi) अन्य अनुबंधों में निम्नलिखित शामिल होंगे :- (क) परिचालन/सड़कों/सर्विस लेनों के लिए लगभग 10 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित रखा जाएगा। (ख) पार्किंग और लोडिंग/अन लोडिंग क्षेत्रों के लिए अर्ध अनुमेय तल का लगभग 10 प्रतिशत । (ग) मानदण्डों के अनुसार सी.ई.टी.पी., सब-स्टेशनों, पम्प हाउस, अग्निशमन केन्द्र, पुलिस चौकी इत्यादि जैसे आधारिक संरचना जरूरतों के लिए कुल क्षेत्रफल का लगभग 10 प्रतिशत आरक्षित रखा जाएगा।

		(घ) पम्पिंग स्टेशनों, स्टोरेज टैंकों, भूमिगत जल के पुनर्भरण/बरसाती जल संरक्षण की जरूरतों के साथ-साथ दिल्ली जल बोर्ड/केन्द्रीय भू-जल प्राधिकरण (जहां भी अपेक्षित हो) से जलापूर्ति की योजना बनाना। – मानदण्डों के अनुसार निकासी योजना बनाना। (ड.) पार्कों/ग्रीन बफर के लिए समूह क्षेत्रफल का 8 प्रतिशत आरक्षित रखा जाएगा। (च) 100 वर्ग. मीटर से अधिक माप के प्लाटों में कम से कम 9.0 मीटर मार्गाधिकार रखना होगा। (छ) 100 वर्ग मीटर से कम माप के प्लाटों में कम से कम 7.5 मीटर मार्गाधिकार रखना होगा। (ज) 60 वर्ग मीटर से कम के प्लाटों के लिए आम पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी, जबकि 60 वर्ग मीटर से अधिक के प्लाटों के लिए पार्किंग और लोडिंग एवं अन-लोडिंग के लिए चार-दीवारी के बिना फ्रंट सैट बैक (कम से कम 3 मीटर) दिया जाएगा। **नोट :** **औद्योगिक समूह अथवा आस-पास के क्षेत्रों सहित vi (क, ख, ग, ड.) में उल्लिखित इन सुविधाओं के लिए भूमि की उपलब्धता की मार्त पर विचार किया जाए।**
अध्याय 13.0 – सामाजिक-आधारिक संरचना		
17.	तालिका 13.6 : शिक्षा सुविधाओं (उच्चतर शिक्षा) के लिए विकास नियंत्रण	(see table below)

क्र. सं.	श्रेणी	अधिकतम			अन्य नियंत्रण
		तल कवरेज	एफ. ए. आर.	ऊंचाई	
5.	महाविद्यालय (कॉलेज) (1) उन मामलों में जहां पुराने महाविद्यालय प्लाट को निम्न प्रकार से विभाजित किया जाएगा : प्रति महाविद्यालय क्षेत्रफल : 4.0 हेक्टेयर (क) महाविद्यालय भवन क्षेत्रफल : 1.8 हेक्टेयर 45 प्रतिशत (ख) खेल के मैदान का क्षेत्रफलः 1.8 हेक्टेयर 45 प्रतिशत (ग) छात्रावास सहित रिहायशी क्षेत्रफलः 0.4 हेक्टेयर 10 प्रतिशत 2. क्षेत्रफल में भिन्नता की स्थिति में प्रतिशत मानी जाएगी।	1. मौक्षिक महाविद्यालय भवन क्षेत्र एवं रिहायशी विकास नियंत्रण मानदंड उपर्युक्त क्रम संख्या 4 के जैसे ही रहेंगे।			

अध्याय 15.0 मिश्रित उपयोग विनियम		
18.	पैरा 15.7.1 उप-पैरा (ड.)	• नियमित भू-खण्डीय विकास में न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क से लगे हुए प्लॉटों के लिए, पैरा 15.7.1 में परिभाषित "अन्य गतिविधियां" गेस्ट हाउस, नर्सिंग होम और प्री-प्राइमरी स्कूल जो पैरा 15.7 में उल्लिखित शर्तों के अधीन हैं, तक सीमित होंगी क्योंकि ये गतिविधियां 'सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक' सुविधाओं की प्रकृति की हैं। नये बैंकों, फिटनेस सेंटर, स्वास्थ्य केन्द्र और गैर-सरकारी संगठनों की अनुमति नहीं होगी। दिनांक 07.09.2006 तक **विद्यमान बैंक, दिनांक 12.08.2008 तक विद्यमान** फिटनेस सेंटर और **दिनांक 07.02.2007** तक विद्यमान स्वास्थ्य केन्द्रों और गैर-सरकारी संगठनों (जैसा कि पैरा 15.7.1 में परिभाषित हैं),.......
19.	पैरा 15.3.2 1. श्रेणी 'क' और 'ख' में आने वाली कॉलोनियों में	(ड.) **दिनांक 12.08.2008** तक विद्यमान फिटनेस सेंटर (जिमनेजियम, योग/ध्यान केन्द्र सहित)।
अध्याय 17.0 विकास संहिता		
20.	खण्ड 8 ; उप-खण्ड 8(2) उपयोग ज़ोनों में	(see table below)

क्र.सं. उपयोग परिसर	उपयोग ज़ोन				
	आर.डी.	सी.1	सी.2	एम	पी.एस.
आर.डी. रिहायशी					

	उपयोग परिसरों की अनुमति	2. रिहायशी प्लाट – समूह आवास	पी	पी	एन पी	पी	पी
		पी.एस. सार्वजनिक और अर्ध–सार्वजनिक सुविधाएं					
		1. अस्पताल (100 बिस्तरों तक)	पी	पी	एन पी	पी	पी
21.	खण्ड 8: उप खण्ड 8(5) (ख)	(ख) बिल्डिंग लाइन से बाहर बना/बने हुए तहखाना (तहखाने) भूमि के तल के बराबर होगा/होंगे तथा इसमें/इनमें वातायन के यांत्रिक साधनों से वातायन की व्यवस्था की जाएगी, और					

[सं. के-12016/9/2012-डीडी-I]

सुनील कुमार, अवर सचिव

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT
(DELHI DIVISION)
NOTIFICATION

New Delhi, the 13th May, 2013

S.O. 1215 (E). – Whereas, certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2021 as part of its review exercise which were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice vide No. S.O. 2344 (E) dated 1st October, 2012 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 ninety days from the date of the said notice.

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

3. 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.

CHAPTER-WISE MODIFICATIONS ARE AS UNDER:

Chapter/ S. No.	Para/Clause/ Table of MPD-2021	Modifications
1	2	3
CHAPTER 1.0-INTRODUCTION		
1.	Para 20 (e)	• In order to prevent growth of slums, mandatory provision of EWS housing/slum rehabilitation in all group housing to the extent ***minimum*** 15% of ***the proposed*** FAR on the plot.
CHAPTER 4.0-SHELTER		
2.	Para 4.2 HOUSING STRATEGY	<u>The following paragraph is to be replaced as per text highlighted in '***Bold italic***':</u> A fixed density could lead to under utilization of FAR of imposition of artificial limits to optimal use of land, which is a scarce commodity. Therefore, the following density norms, with corresponding category of dwelling unit (DU) sizes are proposed: Slum/EWS housing (upto 30 sq.m.) -600 DUs/Ha. Category-I (above 30-upto 40 sq.m.) -500 DUs/Ha. Category-II (above 40-upto 80 sq.m.) -250 DUs/Ha. Category-III (above 80 sq.m.) -175 DUs/Ha. ***As the development of housing in new area or redevelopment of existing housing stock in built up area to be taken by the Public Agencies, Society or private developers the upper limit of density be taken as 200 DUs/hect. (900 pph) with flexible Dwelling Unit sizes to achieve optimal utilization of land. The density for Slum & JJ clusters (In-situ up-gradation/Rehabilitation/Redevelopment of Slum & JJ Clusters, Resettlement Colonies) and EWS Public Housing Schemes be 900 DUs/hect. (± 15% variation permissible).***

<table>
<tr><td>3.</td><td>Para 4.2.3.3 New Housing for Urban Poor</td><td>... The developers of group housing shall ensure that minimum 15% (proposed FAR to be constructed for Community-Servic Personnel/EWS and lower income category. Employer Housing c Central Government, State Government and other Governmen Agencies are not required to follow the requirement of FAR o Dwelling Units for Community Service Personnel/EWS and lowe income category. ....</td></tr>
<tr><td>4.</td><td rowspan="3">Para 4.4.3 B. Residential Plot – Group Housing</td><td><u>The following paragraph is to be replaced as per text highlighted in 'Bold italic':</u>

(i) The density may vary (10% variation permissible in all categories) for specific categories as given below:
a) Category I (upto 40 sq.m) -500 DUs/Ha.
b) Category II (above 40 -upto 80 sqm) -250 DUs/Ha.
c) Category III -175 DUs/Ha. (above 80 sqm)

(i) The upper limit of density be taken as 200 DUs/hect. (900pph) with flexible Dwelling Unit sizes to achieve optimal utilization of land. The density for Slum & JJ clusters (In-situ up-gradation/Rehabilitation/Redevelopment of Slum & JJ Clusters, Resettlement Colonies) and EWS Public Housing Schemes be 900 DUs/hect. (± 15% variation permissible).</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>(iii) Additional floor area minimum 400 sq.m or at the rate of 0.6% of permissible FAR shall be allowed free from FAR to cater to community needs such as community/recreational hall, crèche, library, reading room, senior citizen recreation room/club and society office.</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>(iv) The developer shall ensure that minimum 15% of the proposed FAR to be constructed for Community-Service Personnel/EWS and lower category. Such flats should have a carpet area between 25-40 sqm. This 15% of the proposed FAR for Community Service Personnel/EWS and lower category housing would be over and above 200 permissible FAR and density of 200 DUs. Employer Housing of Central Government, State Government and other Government Agencies are not required to follow the requirement of FAR or Dwelling Units for Community Service Personnel/EWS and lower income category.</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 5.0-TRADE AND COMMERCE</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>Table 5.1: Five-Tier System of Commercial Areas of para 5.2</td><td><table><tr><th>Tier</th><th>V</th></tr><tr><td>Population</td><td>About 5,000</td></tr><tr><td></td><td>Convenience Shopping Centre</td></tr><tr><td>Area (ha.)</td><td>0.1</td></tr><tr><td>Activities Permitted</td><td>Retail Shopping, Local Level service activities. Repair, Office up to 125sqm. *, Bank, ATM, Informal trade, restaurant.</td></tr></table>Notes:
• The provision of offices space upto 125 sq. mtr. to be applicable from the prospective date of notification in view of clause 3 (4) of Development Code.</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>Para 5.6.2 under para 5.6 COMMUNITY CENTRE (CC) LOCAL SHOPPING CENTRE (LSC)/CONVENIENCE SHOPPING CENTRE (CSC)</td><td>The LSC/CSC will cater to the day-to-day needs of the local population. Some areas developed prior to 1962 like Lajpat Nagar, Rajouri Garden, Tilak Nagar, Kamla Nagar etc. having concentration of commercial activities, may continue subject to conditions prescribed under the Mixed Use Regulations. The existing built-up commercial centres may be redeveloped if need be with enhanced FAR subject to payment of appropriate levies. To incentivize the redevelopment a maximum overall FAR of 50% over and above the existing permissible FAR shall be given.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>-</td><td>FAR enhancement in the shops cum residence complex developed prior to 1962 in rehabilitation colonies or other residential area shall be allowed higher FAR equivalent to FAR permissible on residential plot subject to availability of the parking in the area. The plot holder of shop-cum-residence plots is also allowed to continue with the original use i.e. shop-cum-residence and in such cases there will be no insistence for levy of any conversion charges.</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 6.0-WHOLESALE TRADE</td></tr>
<tr><td>9.</td><td>Para 6.2 SUB-CITY LEVEL MARKETS</td><td>Most of the existing planned markets and warehousing were developed in early seventies for specific commodities. Due to their proximity to residential area, these markets need to be redeveloped to overcome the environmental and traffic problems. To incentivize the redevelopment, a maximum overall FAR of 50% over and above the permissible FAR shall be given. The traders associations shall share the responsibility of redevelopment to modern wholesale markets. The beneficiaries will have to pay the betterment charges to the implementing agency. Space for commodities that are not permissible in mixed use streets under para 15.6 shall be made available in wholesale city level market and sub-city level market to enable their relocation.</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 7.0-INDUSTRY</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>Table 7.2: Norms for Land Distribution in Industrial Areas</td><td>
<table>
<tr><th>S. No.</th><th>Use Premises</th><th>Percentage</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>Industrial Plots (Net Area)</td><td>45-50</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>Residential*</td><td>20</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>Recreational: Buffer Zone, Parks, Water Bodies, Green under HT lines, etc.</td><td>8 -10</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>Commercial: Shopping Centre, Petrol Pumps, Guest House/Budget hotels, Lodging and Boarding, Service and Repair Shops, Communication/ Telephone Exchange, etc.</td><td>2-3</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>Facilities
• Public and Semi Public: Fire Station/Fire Post, Police Station/Police Post, Hospital/ Dispensary, ITI/ Polytechnic, Dharamshala, Night Shelter, Day Care Centre, etc.
• Utilities: Electric Sub-station, CETPs, Pumping Stations, Underground Reservoirs/Fire Fighting Tanks and other utilities, etc.</td><td>6-8</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>Transportation: Circulation, Loading/ Unloading Area, Parking, Ideal Truck Parking, Goods Vehicle Parking etc.</td><td>16-18</td></tr>
<tr><td></td><td>Total</td><td>100</td></tr>
</table>
Note:
* Residential Use premise shall be carved out in the industrial area of urban extension. In case of residential use premises regulations for Group Housing shall apply. The land shall be reserved for facilities as per residential facilities. This housing would be for workers engaged in the industrial sector. These provisions to be applicable to New Industrial Area.
</td></tr>
<tr><td>11.</td><td>Definition for 'Industrial Plot' Use Premise in Table 7.3: Development Control Norms</td><td>A premise for industrial activity with non- hazardous, non- polluting performance.</td></tr>
<tr><td>12.</td><td>Definition for 'Flatted Group Industry' Use Premise in Table 7.3: Development Control Norms</td><td>A premise having a group of small industrial units with common services and facilities of non-polluting nature.</td></tr>
<tr><td>13.</td><td>Notes below Table 7.3</td><td>vi) Industrial units/plots abutting roads of 24m ROW and above shall be eligible for conversion to commercial use within the existing development control norms, subject to payment of conversion</td></tr>
</table>

		charges *computed on current market value of commercial area and cost of parking as decided* by Government from time to time. The activities permissible in *Community Centre* will be permitted in such plots. In addition, multilevel parking shall be permissible activity. However, this shall not be permitted on non-conforming/regularized industrial cluster. The above provision shall not affect the Supreme Court orders in any way.
14.	Under the Notes given below Table 7.3, S. No. (vii) added after S. No. (vi)	***vii) Industrial plots abutting roads of 24m ROW and above shall be eligible for conversion to Hospitals (up to 100 beds) within the existing development control norms, subject to the conditions (a) the number of beds to be accommodated on a plot shall be worked out @ 100 sqm of gross floor area per bed and (b) payment of conversion charges as prescribed by the Government from time to time. The activities permissible in Hospital (Table 13.20) shall be permitted in such plots. However, this shall not be permitted on non-conforming/ regularized industrial cluster. The above provision shall not affect the Supreme Court orders in any manner.***
15.	Notes to be added below Table 7.3 after S. No. (vii)	***viii) In the redevelopment of industrial plots, 1.5 times of permissible FAR has already been notified in Notification S.O. 683 (E) dated 01.04.2011 regarding Regulations and Guidelines for Existing Planned Industrial Area, therefore, the incentive of 1.5 times of permissible FAR shall be allowed on all permissible uses on industrial plot.*** ***ix) Banquet Hall, Restaurant, Recreational Club, Hostel & Old age home, Community and Recreational hall, Nursing Home & Health Centre are permitted as part of modification in layout plan of industrial area where also enhanced FAR 1.5 times of permissible FAR of respective Use shall be allowed.*** ***x) As per the Notification S.O. 683 (E) dated 01.04.2011, minimum plot size eligible for redevelopment is given 1000 Sqm. whereas some of the plots are less than 50-100 Sq.mts. from area limit of 1000 Sq.mts. In such redevelopment relaxation in area upto 5% in lower limit of plot size shall be permitted.*** ***xi) The development control norms i.e. Ground Coverage, FAR etc. of respective use premises while allowing redevelopment/ reconstruction on the individual industrial plots shall be adhered to and there shall be no height restriction. The height shall be as per requirement of AAI/Fire Department. In case of addition, alteration or change of use within permissible category in existing building to achieve permissible FAR, already sanctioned ground coverage shall continue, if parking requirement or sufficient open space around building is made available.*** ***xii) In existing Industrial Units / plots with an area of 3000 sq. mtrs. or above abutting road of 24 mtr. ROW and above shall be eligible for Residential use (Group Housing) within development control norms of group housing along with incentive 1.5 times FAR of permissible FAR of Group Housing subject to payment of Conversion charges as prescribed by the Government from time to time for respective use. Required Commercial preferably and PSP activity for residential population, and working space up to 15% of Permissible FAR shall also be allowed. Sub-division of larger Industrial plot or amalgamation of smaller Industrial plots will be allowed in existing areas as well as approved schemes/layouts/building plans on these Industrial Plots. Rain water harvesting preferably with Rain water storage for re-use & STP, Dual piping system use of solar electricity shall be provided to minimize the additional burden on infrastructure services. This provision shall not affect any Court Orders.***

<table>
<tr><td>16.</td><td>7.6.2.1 Norms for Redevelopment of clusters of Industrial Concentration in Non-Conforming Areas</td><td>vi) Other stipulations shall include—
a) About 10% area is to be reserved for circulation/roads/service lanes.
b) About 10% of semi-permeable surface for parking and loading/unloading areas.
c) About 10% of total area to be reserved for infrastructure requirements like 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.
- 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. 3m) shall be provided without boundary wall for parking and loading and unloading.

Note:
Subject to availability of land for these facility mentioned at vi (a, b, c, e) with Industrial cluster or in the surrounding area be considered.</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 13.0-SOCIAL INFRASTRUCTURE</td></tr>
<tr><td>17.</td><td>Table 13.6: Development Controls for Education Facilities (Higher Education)</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">Sl. No.</th><th rowspan="2">Category</th><th colspan="3">Maximum</th><th rowspan="2">Other Controls</th></tr>
<tr><th>GC</th><th>FAR</th><th>Ht</th></tr>
<tr><td>5.</td><td>College
i) In case of old colleges plot will be divided as follows:
Area per college : 4.0 ha
a) College building area : 1.8 ha 45%
b) Play field area : 1.8 ha 45%
c) Residential including hostel area : 0.4 ha 10%
ii) In case of variation in area the % to be followed.</td><td colspan="4">1. Development control norms for academic college building area & residential will be same as S. No. 4 above.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 15.0-MIXED USE REGULATIONS</td></tr>
<tr><td>18.</td><td>Para 15.7.1 Sub-para (e)</td><td>• "Other activity" restricted to guest houses, nursing homes and pre-primary schools, as defined in para 15.7.1, subject to conditions contained in para 15.7, in plots abutting roads of minimum 18m ROW in regular plotted development, since these activities are in the nature of 'Public and Semi-Public' facilities. New banks and fitness centres, wellness centres and NGOs will not be permissible. Banks which existed as on 7.9.2006, fitness centres existed as on 12.8.2008, wellness centres and NGOs which existed as on 7.2.2007, (as defined in para 15.7.1), ...</td></tr>
<tr><td>19.</td><td>Para 15.3.2 1. In colonies falling in categories A and B</td><td>(e) Fitness centre (including gymnasium, yoga/meditation centre) as existed on 12.8.2008</td></tr>
<tr><td colspan="3">CHAPTER 17.0-DEVELOPMENT CODE</td></tr>
</table>

<table>
<tr>
<td>20.</td>
<td>Clause 8: Sub-Clause 8 (2) Permission of Use Premises in Use Zones</td>
<td>
<table>
<tr><th rowspan="2">S. No. Use Premises</th><th colspan="5">Use Zones</th></tr>
<tr><th>RD</th><th>C1</th><th>C2</th><th>M</th><th>PS</th></tr>
<tr><td colspan="6">RD RESIDENTIAL</td></tr>
<tr><td>ii. Residential plot - Group Housing</td><td>P</td><td>P</td><td>NP</td><td>P</td><td>P</td></tr>
<tr><td colspan="6">PS PUBLIC AND SEMI PUBLIC FACILITIES</td></tr>
<tr><td>i Hospital (up to 100 beds)</td><td>P</td><td>P</td><td>NP</td><td>P</td><td>P</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>21.</td>
<td>Clause 8: Sub-Clause 8(5)(b)</td>
<td>(b) The basement(s) beyond building line shall be kept flushed with ground and shall be ventilated with mechanical means of ventilation; and</td>
</tr>
</table>

[No. K-12016/3/2008-DD-I]

SUNIL KUMAR, Under Secy.

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