रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-06042026-271589
CG-DL-E-06042026-271589

असाधारण
EXTRAORDINARY

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

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1676]	नई दिल्ली, सोमवार, अप्रैल 6, 2026/चैत्र 16, 1948
No. 1676]	NEW DELHI, MONDAY, APRIL 6, 2026/CHAITRA 16, 1948

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 6 अप्रैल, 2026

का.आ. 1743(अ).— जबकि, केंद्र सरकार ने दिल्ली मुख्य योजना–2021 में किए जाने वाले कुछ संशोधनों का प्रस्ताव प्रस्तुत किया, जिन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार, भारत के राजपत्र, असाधारण में लोक सूचना संख्या पीएलजी/एमपी /0091/2022/एफ-20 दिनांक 21.11.2025 के माध्यम से प्रकाशित किया गया, जिसमें उक्त अधिनियम की धारा 11-ए की उपधारा (3) के अनुसार उक्त सूचना की तिथि से पैंतालीस (45) दिनों के भीतर आपत्तियाँ / सुझाव आमंत्रित किए गए।

2. जबकि, प्रस्तावित संशोधन के संबंध में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित जांच एवं सुनवाई बोर्ड द्वारा विचार किया गया तथा इन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण की बैठक में भी अनुमोदित किया गया।
3. जबकि, केंद्र सरकार ने विषय के सभी पहलुओं पर सावधानीपूर्वक विचार करने के पश्चात दिल्ली मुख्य योजना–2021 में संशोधन करने का निर्णय लिया है।

4. अतः, अब उक्त अधिनियम की धारा 11-ए की उपधारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केंद्र सरकार भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से प्रभावी होने वाले निम्नलिखित संशोधन दिल्ली मुख्य योजना–2021 में करती है।

संशोधन:

20.0 दिल्ली ट्रांजिट ओरिएंटिड डेवलपमेंट (टीओडी) पॉलिसी

ट्रांजिट ओरिएंटिड डेवलपमेंट (टीओडी) एक नया शहरी प्रतिमान है, जो मौजूदा और भावी सार्वजनिक पारगमन अवसंरचना और बड़ी संख्या में उससे जुड़े उपयोगकर्ताओं की क्षमता में वृद्धि करता है ताकि निरंतर परिवहन एवं सुसंबद्ध मिश्रित उपयोग विकास द्वारा भूमि का अधिकतम उपयोग सुनिश्चित किया जा सके।

20.1 परिभाषाएं

20.1.1 **"टीओडी जोन"–** मौजूदा और योजनाबद्ध/अनुमोदित मेट्रो कॉरिडोरों/मार्गों की मध्य रेखा के दोनों ओर 500 मीटर चौड़े कॉरिडोर और क्षेत्रीय एवं अंतर-राज्यीय बड़े परिवहन स्टेशनों जैसे रीजनल रेपिड ट्रांजिट सिस्टम (आरआरटीएस)/रेलवे स्टेशनों/हाई स्पीड रेल (एचएसआर) इत्यादि के 500 मीटर की परिधि के नोड के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र। इन परिवहन स्टेशनों के केंद्रों का उपयोग टीओडी नोड के रेखाचित्र के लिए किया जाएगा जिन पर इस नीति के प्रावधान लागू होंगे।

20.1.2 **"टीओडी प्लॉट"–** से आशय उस प्लॉट से है जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर हो और जो इस टीओडी पॉलिसी के अनुसार पात्रता के सभी मानदंड पूरा करता हो।

20.1.3 **'बिल्ट-अप एरिया'**: परिसर के भीतर किसी भवन की सभी मंजिलों द्वारा कवर किया गया क्षेत्र, जिसका उपयोग गतिविधियों या उपयोग के लिए किया जाता है, जिसमें कैंटिलीवर भाग, तहखाना, स्टिल्ट/पोडियम, उपयोगिता क्षेत्र, सेवाएं, मेज़ानाइन मंजिलें (यदि कोई हो), और इसी तरह के अन्य क्षेत्र शामिल हैं।

20.1.4 **"विकासकर्ता संस्था" (डीई)–** किसी टीओडी प्लॉट की योजना बनाने और विकास पर विचार करने वाले संघटक भूमि/संपत्ति के स्वामी (स्वामियों), संघटक भूमि/संपत्ति के स्वामी (स्वामियों) का समूह अथवा किसी संघटक भूमि/संपत्ति के स्वामी (स्वामियों) द्वारा विधि सम्मत प्रवर्तनीय दस्तावेज के माध्यम से प्राधिकृत कोई संस्था (विकासकर्ता, व्यावसायिक/कॉर्पोरेट संस्था) ।

20.2 पॉलिसी की प्रयोज्यता

यह टीओडी पॉलिसी केवल टीओडी जोन में लागू होगी। यह टीओडी पॉलिसी निम्नलिखित क्षेत्रों अथवा दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर यथा अधिसूचित क्षेत्रों में लागू **नहीं** होगी:

(i) पर्यावरणीय संरक्षण हेतु चिन्हित क्षेत्र

(ii) जोन 'ओ' और बफर क्षेत्र

(iii) हरित पट्टी के अंतर्गत अधिसूचित गांव

(iv) स्मारक निषिद्ध क्षेत्र और विरासत इमारतें

(v) सिविल लाइन बंगला क्षेत्र (उत्तरी दिल्ली नगर निगम और दिल्ली विकास प्राधिकरण के ले-आउट नक्शे के अनुसार)

(vi) लुटियन बंगला क्षेत्र, चाणक्यपुरी (नई दिल्ली नगर पालिका परिषद और एलएंडडीओ के ले-आउट नक्शे के अनुसार)

(vii) छावनी और रक्षा क्षेत्र

20.3 टीओडी मानदंड

20.3.1 टीओडी पॉलिसी में भागीदारी स्वैच्छिक है। ऐसे मामले में, मौजूदा भूमि उपयोग लागू नहीं होंगे। टीओडी पॉलिसी में भागीदारी के अनिच्छुक, मौजूदा प्लॉट स्वामी, मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुसार मौजूदा गतिविधियां जारी रख सकते हैं।

20.3.2 पात्रता के लिए, टीओडी प्लॉट को निम्नलिखित मानदंड़ पूरा करने होंगे:

20.3.2.1 किसी टीओडी प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर होना चाहिए। टीओडी प्लॉट पूर्णत: अथवा आंशिक रूप से (प्लॉट के क्षेत्रफल का कम से कम 50%) टीओडी जोन में आना चाहिए।

20.3.2.2 टीओडी प्लॉट न्यूनतम 18 मीटर आरओडब्ल्यू वाली मौजूदा सड़क से पहुंच योग्य होना चाहिए। यदि 18 मीटर आरओडब्ल्यू की मौजूदा पहुंच सड़क उपलब्ध नहीं है, तो 18 मीटर (या उससे अधिक) आरओडब्ल्यू की किसी भी मौजूदा सड़क से प्रस्तावित निरंतर 18 मीटर आरओडब्ल्यू सड़क के आधार पर टीओडी योजनाओं पर विचार किया जा सकता है। ऐसी सड़कों के लिए, इस नीति के तहत पैदल चलने और साइकिल चलाने की सुविधाओं को बढ़ाने के लिए सड़क को चौड़ा करने हेतु अपेक्षित अतिरिक्त भूमि को टीओडी योजना क्षेत्र से बाहर आरक्षित रखा जाएगा। इस प्रकार सड़क चौड़ा करने/सार्वजनिक सुविधा के लिए स्थानीय निकाय को सौंपी गई भूमि के हिस्से के लिए एफएआर लाभ प्रदान किए जाएंगे। योजना को मंजूरी देते समय इसे टीओडी स्कीम योजना में भी शामिल किया जाएगा। इसके अलावा, पैदल चलने की सुविधा को बेहतर बनाने के लिए, टीओडी योजनाओं के परियोजना प्रस्तावक अपनी इच्छा अनुसार, परियोजना स्थल को ट्रांजिट स्टेशन से जोड़ने वाला एक भूमिगत या ऊंचा पैदल मार्ग प्रदान कर सकते हैं।

20.3.3 चालू परियोजनाओं वाले भूखंडों पर भी टीओडी मानदंड लागू होंगे, बशर्ते इस नीति के तहत निर्धारित सभी प्रावधानों, मानदंडों और शर्तों का अनुपालन किया जाए, और लागू टीओडी शुल्क और अतिरिक्त एफएआर शुल्क का भुगतान किया जाए।

20.3.4 एफएआर:

20.3.4.1 टीओडी प्लॉट का एफएआर निम्नानुसार होगा:

20.3.4.1.1 बेस एफएआर 400 होगा, जो टीओडी प्रभार के भुगतान की शर्त पर होगा, जिसे इस पॉलिसी के विनियमों के भाग के रूप में अलग से अधिसूचित किया जाएगा।

20.3.4.1.2 अधिकतम अनुमेय एफएआर 500 होगा।

20.3.4.1.3 400 से अधिक एफएआर केवल डीडीए को किए गए टीओडी प्रभार के भुगतान के साथ- साथ अतिरिक्त एफएआर प्रभार के भुगतान के बाद ही अनुमेय होगा। अतिरिक्त एफएआर प्रभार को इस पॉलिसी के विनियमों के भाग के रूप में अलग से अधिसूचित किया जाएगा।

20.3.4.1.4 न्यूनतम एफएआर उपयोग 400 होगा।

20.3.4.2 टीओडी ज़ोन में प्रत्येक प्लॉट के लिए अनुमेय मिश्रित उपयोग निम्नानुसार होंगे:

20.3.4.2.1 कुल अनुमेय एफएआर का न्यूनतम 65% हिस्सा गेस्ट हाउस/स्टूडियो अपार्टमेंट सहित 100 वर्ग मीटर से कम बिल्ट-अप एरिया वाली रिहायशी इकाई के आवासीय उपयोग के लिए निर्धारित किया जाएगा।

20.3.4.2.2 समीपवर्ती वाणिज्यिक, सुविधाओं और सामाजिक सुविधाओं के लिए कुल स्वीकार्य एफएआर का न्यूनतम 10%।

20.3.4.2.3 कुल अनुमेय एफएआर का शेष 25% हिस्सा 100 वर्ग मीटर से अधिक बिल्ट-अप एरिया वाली रिहायशी इकाइयों/ऑफिस स्पेस/गेस्ट हाउस/स्टूडियो अपार्टमेंट के आवासीय उपयोग के लिए उपयोग किया जा सकता है।

नोट:

1. मौजूदा सर्विस लेन/सार्वजनिक सड़कें/सार्वजनिक नाले/सार्वजनिक पार्क आदि, ऐसे क्षेत्रों के अंतर्गत आने वाली भूमि को एफएआर, ग्राउण्ड कवरेज, स्कीम एरिया की गणना के लिए नहीं माना जाएगा।
2. विकास के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली कोई भी सार्वजनिक सुविधा जैसे सार्वजनिक शौचालय, पुल आदि, एफएआर से मुक्त होगी, बशर्ते कि डीई द्वारा उनका नियमित रखरखाव किया जाए और ये पूरे दिन जनता के लिए खुले और सुलभ रहें। ऐसा न करने पर, संबंधित स्थानीय निकाय उन्हे अपने अधिकार में ले लेगा।
3. उपरोक्त मानदंड केवल आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सरकारी और परिवहन भूमि उपयोग के लिए लागू होंगे तथा अनुमोदित टीओडी परियोजनाओं के अनुसार मौजूदा गतिविधियों को उपबंध 20.4.2 में उल्लिखित टीओडी समिति द्वारा समाप्त कर दिया जाएगा।

4. टीओडी ज़ोन में बढ़ी हुई आबादी के लिए स्वास्थ्य, शिक्षा और अन्य सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं की अतिरिक्त ज़रूरत को पूरा करने के लिए, टीओडी ज़ोन में पूरी तरह से आने वाले पीएसपी प्लॉटों को निम्नलिखित शर्तों के साथ स्टैंड-अलोन टीओडी स्कीम के तौर पर लागू करने की अनुमति दी जाएगी :
   i. टीओडी का लाभ उठाने के लिए, इन प्लॉटों को किसी दूसरे प्लॉट के साथ, उसी उपयोग के लिए मिलाया जा सकता है जैसा कि वास्तविक रूप से निर्धारित किया गया था।
   ii. ऐसे प्लॉटो के लिए एफएआर काउपयोग पूरी तरह से टीओडी स्कीम में पीएसपी उपयोग के लिए किया जाएगा। ऐसी साइट्स पर कोई मिश्रित उपयोग लागू नहीं होगा, और मौजूदा उपयोग परिसर को यथावत रखा जाएगा।
   iii. स्कूल प्लॉटो के संबंध में, प्ले ग्राउंड के अंतर्गत आने वाले मौजूदा क्षेत्र को उसी प्लॉट के अंदर यथावत रखा जाएगा अथवा बढ़ाया जाएगा।
   iv. पहुँच मार्ग (अप्रोच रोड) की चौड़ाई न्यूनतम 18 मी होगी।
5. परिवहन भूमि उपयोग के लिए मिश्रित उपयोग की अनुमति सभी परिचालन आवश्यकताओ को पूरी करने के बाददी जाएगी।
6. सरकारी भूमि के लिए विकास नियंत्रण मानदंडों मे छूट सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन ही दी जा सकती है|
7. आवासीय और गैर- आवासीय उपयोगों के वर्टिकल मिश्रित उपयोग वाले भवनों मे आवश्यकतानुसार अलग-अलग प्रवेश/निकास और सर्विस कोर प्रदान करने होंगे, जो प्रचलित यूबीबीएल और अग्निशमन मानदंडों की वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन करते हों|

8. टीओडी प्रभार इस नीति के नियमों के अनुसार अलग से अधिसूचित किए जाएंगे ।

20.3.5 ग्राउंड कवरेज

20.3.5.1 टीओडी प्लॉट पर प्रस्तावित विकास कार्यों में अधिकतम 40% ग्राउंड कवरेज की अनुमति होगी। तथापि,जिन टीओडी योजनाओ मे ऊँचाई संबंधी प्रतिबंधों के कारण अनुमेय एफएआर का उपयोग नहीं किया जा सकता है, उनमे ग्राउन्ड कवरेज मे शिथिलता टीओडी समिति द्वारा दी जा सकती है, बशर्ते कि अग्नि एवं सुरक्षा मानकों तथा हरित क्षेत्र के अंतर्गत बनाए रखे जाने वाले क्षेत्र से कोई समझौता न किया जाए|

20.3.6 सेटबैक

20.3.5.2 2000 वर्ग मीटरसे 10,000 वर्ग मीटर तक के प्लॉटों के लिए- न्यूनतम फ्रंट सेटबैक: 9.0मीटर, बैक सेटबैक: 6.0मीटर, साइड सेटबैक: 6.0मीटर.

20.3.5.3 10,000 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए -फ्रंट सेटबैक: 15.0मीटर, बैक सेटबैक: 12.0मीटर, साइड सेटबैक: 12.0मीटर

20.3.7 हरित स्थान

20.3.7.1 कॉरिडोर/नोड विकास के मामले में, समामेलित प्लॉट के क्षेत्रफल का न्यूनतम 10%हरित क्षेत्र के रूप मे विकसित किया जाएगा। टीओडी समिति द्वारा (+/-) 2%की भिन्नता को अनुमोदित किया जाएगा|

20.3.8 पार्किंग

20.3.8.1 टीओडी प्लॉट में प्रति 100 वर्ग मीटर एफएआर क्षेत्र के लिए एक (1) समतुल्य कार स्थान (ईसीएस) का प्रावधान होगा|

20.3.8.2 1 हेक्टेयर क्षेत्रफल से अधिक की मिश्रित उपयोग स्कीमों के लिए टीओडी प्लॉट के अंदर सभी पार्किंग सुविधाओ का कम से कम 30% 'सार्वजनिक पार्किंग' के रूप मे होगा|

20.3.8.3 सार्वजनिक पहुँच तथा ईवी अवसंरचना से संबंधित सभी प्रावधान वर्तमान यूबीबीएल के अनुसार प्रदान किए जाएंगे।

20.3.9 मिश्रित उपयोग वाले प्लॉटों पर (सार्वजनिक सड़कों के सामने) एक्टिव फ्रंटेज को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। एक्टिव फ्रंटेज में आर्केड, कॉलोनेड, दुकान के अग्रभाग, पैदल यात्री प्रवेश/निकास, प्लाज़ा, एक्सस पॉइंट, पारदर्शी खिड़कियां आदि शामिल हैं।

20.4 नीति के कार्यान्वयन के लिए रूपरेखा

20.4.1 डीडीए इस नीति के कार्यान्वयन में सहायता करेगा और उसकी निम्नलिखित जिम्मेदारियां होंगी:

क. संपूर्ण टीओडी जोन को टीओडी परियोजनाओं की स्वीकृति के उद्देश्य के लिए विकास क्षेत्र घोषित किया जाएगा। टीओडी परियोजनाओं की स्वीकृति के लिए डीडीए नोडल प्राधिकरण होगा। बुनियादी सुविधाओं को प्रदान करने, उनके रखरखाव और संवर्धन का दायित्व संबंधित स्थानीय निकाय/सेवा प्रदाता एजेंसियों पर होगा।

ख. पट्टे के आधार पर धारित समेकित टीओडी प्लॉट के भाग के रूप में गठित व्यक्तिगत प्लॉटों को, सभी बकाया राशि के भुगतान के अधीन, पट्टे पर धारित संस्थागत प्लॉटों को छोड़कर, फ्रीहोल्ड माना जाएगा।

ग. एक समर्पित टीओडी फंड की स्थापना और प्रबंध करना।

घ. टीओडी नीति के कार्यान्वयन से संबंधित सभी मामलों के लिए एक समर्पित पोर्टल या माइक्रो साइट स्थापित करना।

20.4.2 टीओडी समिति: उपाध्यक्ष-डीडीए की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया जाएगा।

इस समिति में निम्नलिखित सदस्य शामिल होंगे:

क. अभियंता सदस्य, डीडीए

ख. प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन), डीडीए

ग. मुख्य नगर योजनाकार-एमसीडी

घ. मुख्य अभियंता, भवन विभाग, एमसीडी

ङ. मुख्य वास्तुकार-एनडीएमसी

च. मुख्य वास्तुकार-डीएमआरसी

छ. डीजेबी, बीएसईएस आदि जैसी सेवा प्रदाता एजेंसियों के प्रतिनिधि।

ज. डीएफएस, डीपीसीसी, पीडब्ल्यूडी और दिल्ली ट्रैफिक पुलिस के प्रतिनिधि।

झ. निदेशक (भवन), डीडीए

ञ. परियोजना की आवश्यकता के अनुसार विभिन्न डोमेन विशेषज्ञों को विशेष आमंत्रिती के रूप में आमंत्रित किया जा सकता है।

त. आयुक्त (योजना)-डीडीए समिति के सदस्य सचिव होंगे।

20.4.2.1 यह टी.ओ.डी. समिति एम.सी.डी. के ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान सैंक्शन पोर्टल (ओबीपीएस) के माध्यम से टी.ओ.डी. प्लॉट को मंजूरी देने से पहले उसकी स्वीकृति के लिए उत्तरदायी होगी।

20.4.2.2 एमसीडी के ओबीपीएस के माध्यम से प्रस्तुत किया गया टीओडी प्रस्ताव, जल संरक्षण और प्रबंधन जिसमें ज़ीरो-डिस्चार्ज और डुअल पाइपिंग, सौर ऊर्जा उपयोग, ऊर्जा दक्षता एवं अपशिष्ट प्रबंधन शामिल है, के संबंध में मौजूदा एमपीडी और यूबीबीएल में दिए गए अनिवार्य संवहनीय प्रावधानों/ हरित भवन मानदंडों के अनुरूप होगा ।

20.4.2.3 टीओडी कमेटी अनुमोदन प्रक्रिया को फास्ट ट्रैक करने के लिए नियमित बैठक करेगी । टीओडी परियोजना के अनुमोदन के लिए अधिकतम समय सीमा प्रस्ताव प्रस्तुत करने की तारीख से 60 दिन होगी, यह प्रस्ताव ओबीपीएस के माध्यम से अनुमोदन प्रक्रिया सहित सभी तरह से पूरा होना चाहिए ।

20.4.2.4 ओबीपीएस पोर्टल पर, टीओडी परियोजना, का प्रस्ताव प्रस्तुत करने की तारीख से 60 दिनों के बाद, हर तरह से पूर्ण, अनुमोदित मानी जाएगी, अगर प्राधिकरण 60 दिनों के अंदर अभ्यर्थी को मंज़ूरी या नामंज़ूरी की जानकारी नहीं देती है ।

20.4.2.5 टीओडी ज़ोन मैप ***अनुलग्नक 'क'*** में दिया गया है। जब भी नए मेट्रो कॉरिडोर/रूट और रीजनल और इंटरस्टेट मास ट्रांजिट स्टेशन जैसे रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आरआरटीएस)/रेलवे स्टेशन/हाई स्पीड रेल (एचएसआर) आदि चालू/ नियोजित/ अनुमोदित किए जाएंगे, तो उन्हें टीओडी के अंतर्गत स्वतः ही मान लिया जाएगा। टीओडी ज़ोन में, जहां नए मेट्रो कॉरिडोर/रूट और मास ट्रांजिट स्टेशन जैसे रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आरआरटीएस)/रेलवे स्टेशन/हाई स्पीड रेल (एचएसआर) नियोजित/ अनुमोदित स्तर पर हैं, वहां टीओडी स्कीम को अनुमोदित करके उनके निर्माण कार्य की पहल के साथ शुरू होगी।

20.4.2.6 डीई, क्षेत्र सुधार और बुनियादी ढांचा बढ़ाने के काम (यथा अपेक्षित) करने के लिए डीडीए को टीओडी प्रभार और अतिरिक्त एफएआर प्रभार (400 से ज़्यादा एफएआर के लिए यथा अपेक्षित) देगा। ये प्रभार एमसीडी के ओबीपीएस के ज़रिए जमा करते समय प्रस्तुत किए जाएंगे और एक समर्पित टीओडी निधि में एस्क्रो अकाउंट के ज़रिए रिंग-फेंस किए जाएंगे।

20.4.2.7 टीओडी ज़ोन के अंदर मल्टी-मॉडल इंटीग्रेशन (एमएमआई) की परियोजना को संबंधित मास ट्रांजिट एजेंसी या दूसरी सार्वजनिक / निजी एजेंसियों के साथ सहभागिता के ज़रिए लागू किया जाएगा ।

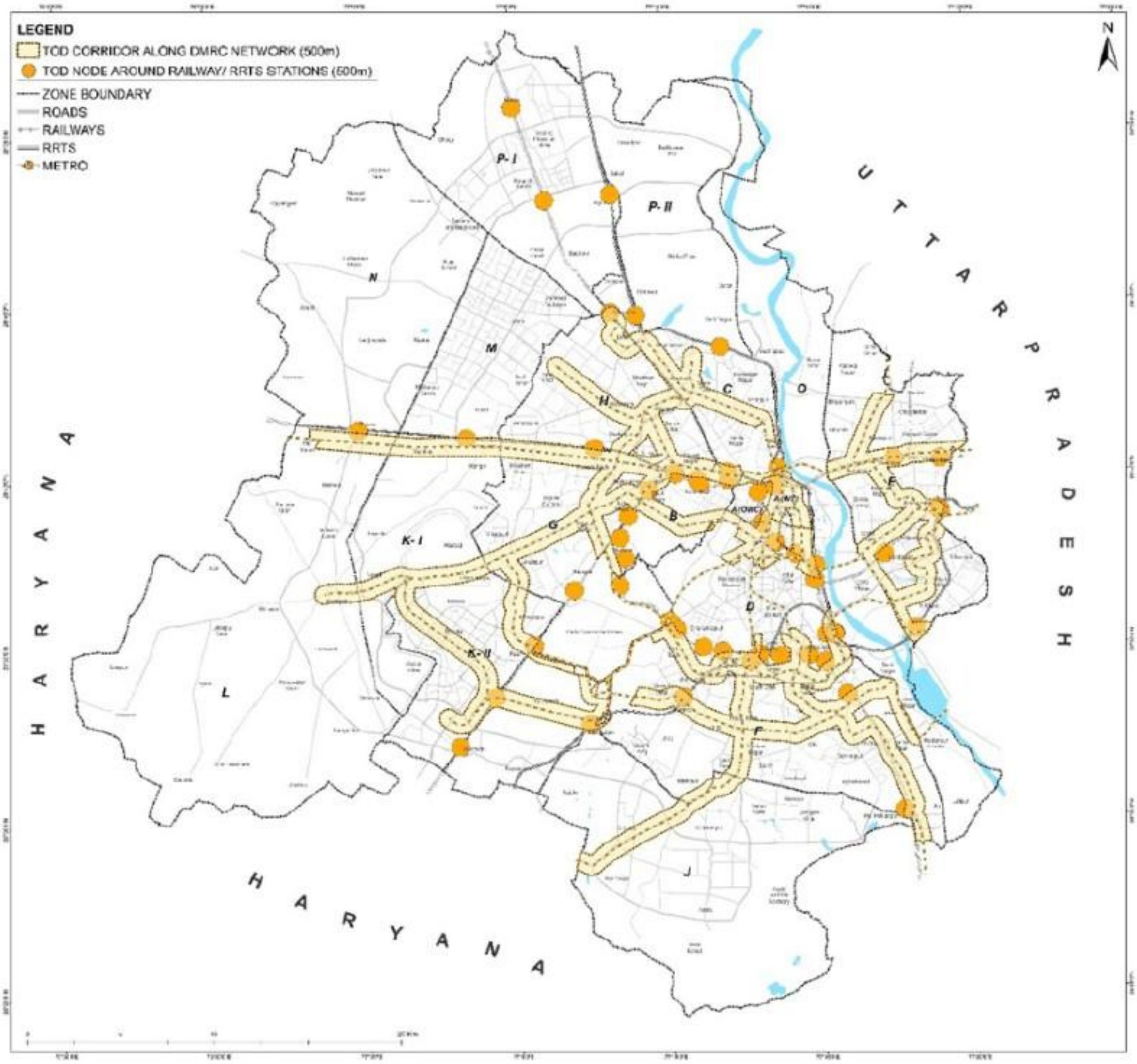
20.5 शिकायत निवारण

20.5.1 टीओडी योजनाओं की मंजूरी और बुनियादी ढांचागत कार्यों के निष्पादन से संबंधित शिकायतें, अलग-अलग स्थानीय निकायों और सेवा प्रदत्त एजेंसियों द्वारा इन एजेंसियों के मानक प्रक्रिया के अनुसार, समाधान के लिए टीओडी कमेटी को भेजी जाएंगी।

[फा. सं. के-12011/2/2015- डीडी.I]

यू. के. तिवारी, अवर सचिव

अनुलग्नक 'क'



MINISTRY OF HOUSING AND URBAN AFFAIRS

(Delhi Division)

NOTIFICATION

New Delhi, the 6th April, 2026

S.O. 1743(E).— Whereas, certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2021 which were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice No. PLG/MP/0091/2022/F-20 dated 21.11.2025 by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1957 (61 of 1957) inviting objections / suggestions as required by sub-section (3) of Section 11-A of the said Act, within forty five (45) days from the date of the said notice.

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

3. Whereas, the Central Government has, after carefully considering all aspect 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.

Modification:

20.0 TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD) POLICY FOR DELHI

Transit-Oriented Development (TOD) is an innovative urban paradigm that involves leveraging existing and upcoming public transit infrastructure and associated large number of users, to ensure sustainable mobility and optimise utilisation of land through compact mixed-use development.

20.1 Definitions

20.1.1 "**TOD Zone**"- area under 500m wide corridor on either side of centerline of the existing and planned/approved Metro Corridors/Routes and 500m radius node of regional and interstate mass transit stations such as Regional Rapid Transit System (RRTS)/Railway Stations/ High Speed Rail (HSR) etc. The centroid of transit stations shall be used to delineate the TOD Node where the provisions of this policy is applicable.

20.1.2 "TOD Plot" - means a plot having minimum area of 2000 sq.m., fulfilling all eligibility criteria as per the TOD policy.

20.1.3 'Built up Area'- The area covered by a building on all floors within the premise, used for activities or use, including cantilevered portion, basement, stilt/podium, utility, services, mezzanine floors (if any), other similar areas

20.1.4 "**Developer Entity (DE)**" - a constituent land/property owner(s), a group of constituent land/property owner(s), or an entity (developer/business/corporate entity) authorised by the constituent land/property owner(s), through legally enforceable document, who intend to plan and develop a TOD Plot.

20.2 Applicability of the Policy

The TOD Policy will only be applicable in the TOD zone. The TOD Policy will **not** be applicable in the following areas or as notified by DDA from time to time:

i. Any areas identified for environmental protection
ii. Zone 'O' and buffers
iii. Villages notified under Green Belt
iv. Monument Prohibited Area & Heritage Buildings
v. Civil Lines Bungalow Area (as per layout plan of North Delhi Municipal Corporation & DDA)

vi. Lutyen's Bungalow Zone, Chanakyapuri (as per layout plan of New Delhi Municipal Council & L&DO)

vii. Cantonment and Defence Areas

20.3 TOD Norms

20.3.1 Participation in TOD Policy is voluntary. In such case, the Existing Land Use shall cease to apply. Existing plot owners not willing to participate in TOD policy may continue to do the existing activities as per Master Plan Provisions.

20.3.2 TOD Plot must fulfill the following criteria in order to be eligible:

20.3.2.1 A TOD plot must cover a minimum area of 2000 sq.m. TOD plots may fully or partly (at least 50% of the plot area) fall within the TOD Zone.

20.3.2.2 A TOD plot must be accessible from an existing road having a minimum ROW of 18m. In case existing approach road of 18m ROW is not available, TOD Schemes may be considered based on proposed continuous 18 m ROW road, from any existing road of 18 m (or more) ROW. For such roads, additional land required for road widening to enhance the walkability and cycling facilities under this Policy, is to be kept reserved out of the TOD Scheme area. FAR benefits shall be provided for the portion of land surrendered to local body for such road widening/public facility. The same shall be earmarked on TOD Scheme plan while sanctioning the plan. Further, to enhance walkability, project proponents of TOD schemes may, at their option, provide an underground or elevated pedestrian walkway exclusively connecting the project site to the transit station.

20.3.3 TOD norms shall also apply to plots with ongoing projects, subject to compliance with all provisions, norms, and conditions stipulated under this policy, and upon payment of the applicable TOD charges and additional FAR charges, as prescribed.

20.3.4 FAR:

20.3.4.1 FAR of TOD Plot shall be as follows:

20.3.4.1.1 Base FAR shall be 400 subject to payment of TOD charges, which shall be notified separately, as part of Regulations for this Policy.

20.3.4.1.2 Maximum permissible FAR shall be 500.

20.3.4.1.3 FAR beyond 400 shall be permissible only after payment of Additional FAR Charges in addition to payment of TOD charges to DDA. The Additional FAR Charges shall be notified separately, as part of Regulations for this Policy.

20.3.4.1.4 Minimum FAR utilization shall be 400.

20.3.4.2 The permissible mix of uses for each plot in a TOD Zone shall be as below:

20.3.4.2.1 A minimum 65% of the total permissible FAR shall be earmarked for Residential use of Dwelling Unit size less than 100 sq.m. of built-up area including Guest House/Studio Apartments.

20.3.4.2.2 Minimum 10% of the total permissible FAR for Neighborhood Commercial, facilities and social amenities.

20.3.4.2.3 Remaining 25% of the total permissible FAR may be used for residential use of Dwelling Units size more than 100 sq.m. of built-up area / Office Space/Guest House/Studio Apartments.

Note*:*

1. Existing service lanes/ public roads/ public drains/ public parks, etc., land under such areas shall not be considered for computation of FAR, ground coverage, scheme area.

2. Any public amenities provided as part of the development such as public toilets, bridges, etc. shall be free of FAR, subject to the condition that they are maintained regularly by the DE and remain open and accessible to public at all times of the day, failing which, the concerned local body shall take over the same.

3. The above norms are applicable for Residential, Commercial, Industrial, Government and Transportation land use only and existing activities shall be superseded as per approved TOD Projects by the TOD Committee mentioned in Clause 20.4.2.

4. In order to meet the additional requirement for health, education and other Public and Semi-Public facilities to cater to the enhanced densities in TOD Zones, PSP plots falling entirely within the TOD Zone shall be permitted to apply as stand-alone TOD Schemes, with the following conditions:

i. These plots may be amalgamated, for same use as originally intended, with any other plot for availing TOD benefits.

ii. The FAR for such plots shall be entirely utilised for PSP use in the TOD Scheme. No mix of use shall be applicable to such sites, and the existing use premise shall be retained.

iii. In case of school plots, the existing area under playgrounds shall be retained or increased within the same plot.

iv. Width of the approach road shall be minimum 18 m.

5. For Transportation land use, mix of use shall be allowed after meeting all operational requirements.

6. Development control norms for Government lands may be relaxed subject to the approval of Competent Authority.

7. Separate entry/exits and service cores will have to be provided as required in buildings with vertical mix of uses for residential and non-residential uses, complying with statutory requirements of prevailing UBBL and Fire Norms.

8. TOD Charges shall be notified separately, as part of Regulations for this Policy.

20.3.5 Ground Coverage

20.3.5.1 Maximum ground coverage of 40% shall be permitted in the proposed development on TOD Plot. However, relaxations in ground coverage for TOD Schemes that are not able to utilise the permissible FAR due to height restrictions may be allowed by the TOD Committee, without compromising on the fire and safety norms and the area to be maintained under Green Spaces.

20.3.6 Setback

20.3.5.2 For plot sizes from 2000 sq.m. upto 10,000 sq.m. – Minimum

Front Setback: 9.0m, Back Setback: 6.0m, Side Setbacks: 6.0m.

20.3.5.3 For plot sizes above 10,000 sq.m. -Front Setback:15.0m., Back Setback:12.0m., Side Setbacks:12.0m.

20.3.7 Green Space

20.3.7.1 In case of corridor/node development, minimum 10% of the area of the amalgamated plot shall be developed as green area. A variation of (+/-) 2% will be allowed by the TOD Committee.

20.3.8 Parking

20.3.8.1 TOD Plot shall provide 1 Equivalent Car Space (ECS) per100 sq.m. of FAR area.

20.3.8.2 Minimum 30% of all parking facilities within TOD Plot as 'public parking' facility for mixed use schemes above 1 Ha. Area.

20.3.8.3 All provisions related to Universal Accessibility and EV infrastructure shall be provided as per prevailing UBBL.

20.3.9 Preferably Active Frontage (on fronts of public streets) on plots having mix of uses. Active frontage includes arcades, colonnades, shop fronts, pedestrian entries/ exits, plazas, access points, transparent windows etc.

20.3.10 Amalgamation & reconstitution of the existing plots is allowed in TOD Zone. In case any Public Road affecting access to any other plot falls within the amalgamated Plot, the same shall be maintained or new alternate road should be developed along with the realignment of existing services. Additional road shall be provided to improve the overall circulation pattern in the area, if required.

20.4 Framework for Implementation of the Policy

20.4.1 DDA will facilitate implementation of this Policy, and will have the following responsibilities:

a. Entire TOD Zone shall be declared as a Development Area for the purpose of approval of TOD Projects. DDA will be the nodal authority for approval of TOD projects. The onus of providing services, maintenance, and augmentation of infrastructure will be vested with concerned Local Body/Service providing agencies.

b. Individual plots forming part of a consolidated TOD plot, held on a leasehold basis, shall be deemed to be freehold, except Institutional Plots on Lease Hold, subject to clearance of all dues.

c. Set up and manage a dedicated TOD Fund.

d. Set up a dedicated portal or micro site for all matters pertaining to implementation of the TOD Policy.

20.4.2 TOD Committee: A Committee shall be setup under the chairpersonship of Vice Chairman-DDA. The committee shall include the following as members:

a. Engineer Member, DDA

b. Principal Commissioner (Land Management), DDA

c. Chief Town Planner-MCD

d. Chief Engineer Building Department, MCD

e. Chief Architect-NDMC

f. Chief Architect-DMRC

g. Representatives from service providing agencies such as DJB, BSES etc.

h. Representatives from DFS, DPCC, PWD & Delhi Traffic Police.

i. Director (Building), DDA

j. Various Domain experts may be invited as special invitees based on requirement of the project

k. Commissioner (Planning.)-DDA to be the Member Secretary to the Committee

20.4.2.1 This TOD Committee will be responsible for approval of TOD Plot prior to sanctioning of the same through the Online Building Plan Sanction Portal (OBPS) of MCD.

20.4.2.2 The TOD proposal submitted through OBPS of MCD shall comply with mandatory sustainability provisions/ Green Building Norms given in the prevailing MPD and UBBL w.r.t. Water Conservation and Management including zero-discharge and dual piping system, Solar Energy Utilization, Energy Efficiency and Waste Management.

20.4.2.3 The TOD Committee shall meet regularly to fast track the approval process. Maximum time limit for approval of TOD project shall be 60 days, from the date of Submission of proposal, complete in all respect, including the sanctioning process through OBPS.

20.4.2.4 On OBPS Portal the TOD project shall be deemed approved after 60 days, from the date of Submission of proposal, complete in all respect, if the approval or rejection is not communicated to the applicant within 60 days by the Authority.

20.4.2.5 TOD Zone Map is placed as ***Annexure 'A'***. As and when new Metro Corridors/Routes and regional and interstate mass transit stations such as Regional Rapid Transit System (RRTS)/Railway Stations/ High Speed Rail (HSR) etc. are made operational/planned/approved, the same shall be automatically considered under TOD. The approval of TOD Schemes in TOD Zones, where new Metro Corridors/Routes and mass transit stations such as Regional Rapid Transit System (RRTS)/Railway Stations/ High Speed Rail (HSR) are at planned/approved stage, shall commence with the initiation of the construction of the same.

20.4.2.6 The DE shall pay TOD Charges and additional FAR Charges (as required for FAR beyond 400) to DDA for undertaking area improvement and infrastructure augmentation works (as required). These Charges shall be deposited at the time of submission through the OBPS of MCD and shall be ring-fenced through an Escrow account in a dedicated TOD Fund.

20.4.2.7 Projects for Multi-Modal Integration (MMI) within the TOD Zone shall be implemented by the concerned mass transit agency or through partnerships with other public / private agencies.

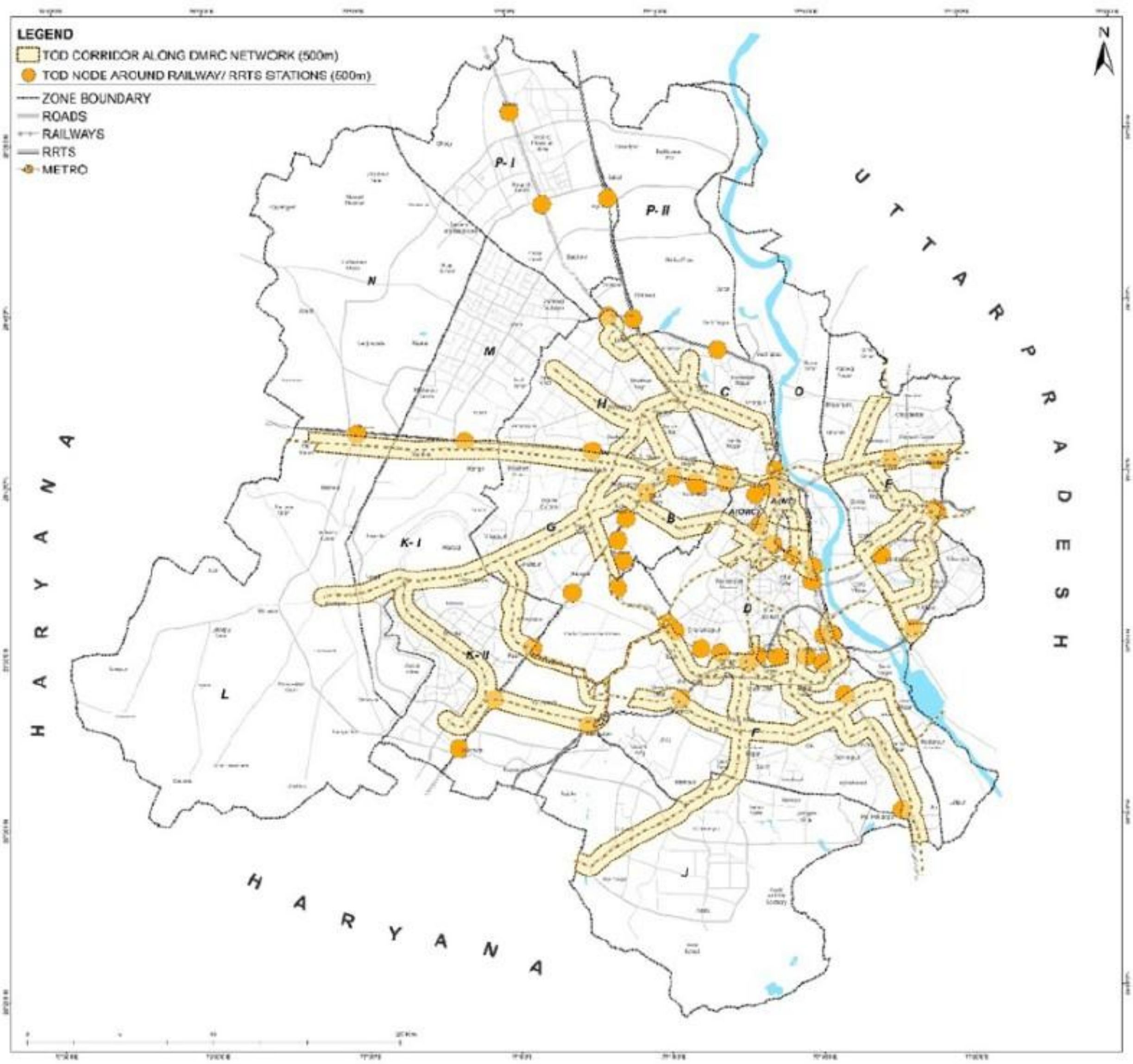
20.5 Grievance Redressal

20.5.1 Grievances related to approval of TOD Schemes and execution of infrastructure works shall be submitted to the TOD Committee, for resolution by various local bodies and service providing agencies as per standard processes of these agencies.

[F. No. K-12011/2/2015-DD.I]

U. K. TIWARI, Under Secy.

Annexure 'A'



 SARVESH KUMAR SRIVASTAVA