DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(MASTER PLAN SECTION)

PUBLIC NOTICE

New Delhi, 22nd November, 2025

File No.: PLG/MP/0091/2022/F-20. Delhi Development Authority / Central Government has proposed modification in **'Chapter - 20 on Transit Oriented Development (TOD) in Master Plan for Delhi - 2021'** under Section 11-A of the DD Act. The proposed modification to the TOD policy is hereby put up in public domain for inviting objections/ suggestions. Any person having any objection/ suggestion with respect to the proposed modification, may send the same in writing to the Commissioner-cum-Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi-110023 or via online portal **https://clu.dda.org.in** or via e-mail to **mpd2021.public@dda.org.in** within a period of Forty-Five (45) days from the date of issue of this Notice. The person making the objection/suggestion should also give her/his Name, Address and Telephone/ Contact Number(s)/ Email IDs, which should be readable.

The text along with the map indicating the proposed modification is available on the following links: **https://dda.gov.in/mpd-2021-public-notices-2025** and **https://clu.dda.org.in**.

The draft policy text with the map shall also be available for inspection at the Office of the **Dy. Director, Master Plan Section, 6th Floor, Vikas Minar, IP Estate, New Delhi-110002**, on all working days during the above referred period.

Surendra Kumar Meena
Commissioner-cum-Secretary
Delhi Development Authority

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 22 नवंबर, 2025

फाइल नं.: पीएलजी/एमपी/0091/2022/एफ–20 दिल्ली विकास प्राधिकरण/केंद्र सरकार का दिल्ली विकास अधिनियम की धारा 11–क के अंतर्गत **''दिल्ली मुख्य योजना–2021 में ट्रांजिट ओरिएंटिड डेवलपमेंट (टीओडी) के अध्याय 20''** में संशोधन करने का प्रस्ताव है। टीओडी नीति में प्रस्तावित संशोधनों को आपत्तियाँ/सुझाव आमंत्रित करने के लिए पब्लिक डोमेन में एतद्द्वारा प्रस्तुत किया जा रहा है। प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति हो/सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सूचना के जारी होने की तिथि से पैंतालीस (45) दिन की अवधि के अंदर लिखित रूप में आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, ''बी'' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली–110023 को या ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से **https://clu.dda.org.in** पर या ई–मेल के माध्यम से **mpd2021.public@dda.org.in** पर भेज सकते हैं। आपत्ति करने/सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन/ संपर्क नंबर/ ई–मेल आईडी भी दें, जो पठनीय हो ।

प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला नक्शा सहित पाठ निम्नलिखित लिंक **https://dda.gov.in/mpd-2021-public-notices-2025** और **https://clu.dda.org.in** पर उपलब्ध है।

ड्राफ्ट नीति का पाठ नक्शा सहित निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य दिवसों में **उप निदेशक कार्यालय, मुख्य योजना अनुभाग, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली–110002** में भी उपलब्ध रहेगा।

सुरेन्द्र कुमार मीणा
आयुक्त एवं सचिव
दिल्ली विकास प्राधिकरण

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

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-21112025-267901
CG-DL-E-21112025-267901

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 754]	नई दिल्ली, शुक्रवार, नवम्बर 21, 2025/कार्तिक 30, 1947
No. 754]	NEW DELHI, FRIDAY, NOVEMBER 21, 2025/KARTIKA 30, 1947

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 21 नवम्बर, 2025

फा. सं. PLG/MP/0091/2022/F-20.—दिल्ली विकास प्राधिकरण/केंद्र सरकार का दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 11-क के अंतर्गत दिल्ली मुख्य योजना-2021 में निम्नलिखित संशोधन करने का प्रस्ताव है जिसे जनता की जानकारी हेतु एतदद्वारा प्रकाशित किया जाता है। प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति हो/सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सार्वजनिक सूचना के जारी होने की तिथि से पैंतालीस (45) दिन की अवधि के अंदर लिखित रूप से आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को या ऑनलाइन पोर्टल के माध्यम से https://clu.dda.org.in पर या ई-मेल के माध्यम से mpd2021.public@dda.org.in पर भेज सकते हैं। आपत्ति करने अथवा सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन नंबर/संपर्क नंबर/ई-मेल आईडी भी दें, जो पठनीय हो।

<u>**प्रस्तावित संशोधन**</u>

20.0 दिल्ली ट्रांजिट ओरिएंटिड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति

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-राज्य बड़े परिवहन स्टेशनों जैसे क्षेत्रीय द्रुत पारगमन तंत्र (आरआरटीएस)/रेलवे स्टेशनों/तीव्र गति की रेल (एचएसआर) इत्यादि के 500 मीटर की परिधि के नोड़ के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र।इन परिवहन स्टेशनों के केंद्रों का उपयोग टीओडी/नोड़ के चित्रण 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 नीति के अनुसार पात्रता के सभी मानदंड पूरा करता हो।

20.1.3 "कार्पेट एरिया" – से आशय किसी अपार्टमेंट की बाहरी दीवारों के क्षेत्र, सेवा शाफ्ट के अंतर्गत आने वाले क्षेत्र, विशिष्ट बालकॉनी अथवा बरामदे के क्षेत्र और विशिष्ट खुले चबूतरे के क्षेत्र को छोड़कर सकल उपयोग योग्य तल क्षेत्रफल से है परंतु इसमें रेरा अधिनियम में यथा परिभाषित अपार्टमेंट की आंतरिक विभाजन दीवारों का क्षेत्र शामिल है।

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

20.2 नीति की प्रयोज्यता

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

(i) पर्यावरणीय संरक्षण हेतु चिन्हित क्षेत्रों

(ii) जोन 'ओ' और बफर क्षेत्रों

(iii) हरित पट्टी के अंतर्गत अधिसूचित गांव

(iv) स्मारक प्रतिषेध क्षेत्र और विरासत ईमारतें

(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 नीति में भागीदारी स्वैच्छिक है। ऐसे मामले में, मौजूदा भूमि उपयोग लागू नहीं होंगे। टीओडी नीति 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 करनेहोंगे:

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 तक न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार सड़क से पहुंचा जा सकता हो। यदि 18 मीटर मार्गाधिकार की मौजूदा पहुंच सड़क उपलब्ध न हो तो एक कमतर चौड़ाई की एक नई समर्पित सड़क पारगमन स्टेशन (अंडर ग्रांउड/एलिवेटेड) को विशेष रूप से जोडने के लिए उपलब्ध कराई जाएगी। इस नीति के अंतर्गत, मौजूदा सडक को पैदल आवागमन और साइकिलिंग सुविधा को बढ़ाने के लिए चौड़ा किया जाएगा।

20.3.3 मौजूदा प्लॉटों समामेलन/पुन: संयोजन की अनुमति है। यदि किसी अन्य प्लॉट तक पहुंच को प्रभावित करने वाली कोई सार्वजनिक सड़क इस समामेलित प्लॉट में आती है तो उस सडक को बनाए रखा जाएगा अथवा मौजूदा सेवाओं के पुन: संरेखण के साथ नई वैकल्पिक सड़क बनाई जाएगी। आवश्यक होने पर संपूर्ण आवागमन की बनावट में सुधार के लिए अलग से सड़क उपलब्ध कराई जाएगी।

20.3.4 एफएआर:

20.3.4.1 टीओडी प्लॉट का एफएआर निम्नानुसार होगा:

20.3.4.1.1 इस नीति की धारा-20.5 में यथा निर्धारित टीओडी प्रभार के भुगतान के अधीन बेस एफएआर 400 होगा।

20.3.4.1.2 अधिकतम स्वीकार्य एफएआर 500 होगा।

20.3.4.1.3 400 से अधिक एफएआर केवल प्रचलित सर्किल दरों के 20% की दर से अतिरिक्त एफएआर प्रभार के भुगतान के बाद ही स्वीकार्य होगा, यह प्रभार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार के राजस्व विभाग द्वारा अधिसूचित है और समय-समय पर संशोधन के अधीन है। टीओडी प्रभार के भुगतान के अतिरिक्त, यह प्रभार दिल्ली की सभी कॉलोनियों पर लागू होगा।

20.3.4.1.4 न्यूनतम एफएआर उपयोग 400 होगा।

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

20.3.4.2.1 कुल स्वीकार्य एफएआर का न्यूनतम 65% हिस्सा गेस्ट हाउस/स्टूडियो अपार्टमेंट सहित 100 वर्ग मीटर से कम कार्पेट एरिया वाली आवासीय 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 स्वीकार्य एफएआर का शेष 25% हिस्सा 100 वर्ग मीटर से अधिक कार्पेट एरिया वाली आवासीय 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 क्षेत्र की गणना के लिए नहीं माना जाएगा।

2. विकास के अंतर्गत प्रदान की जाने वाली कोई भी सार्वजनिक सुविधाजैसे 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. उपर्युक्त मानदंड केवल आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, सरकारी और परिवहन भूमि उपयोग के लिए लागू होंगे तथा समिति द्वारा अनुमोदित टीओडी परियोजनाओं के अनुसार मौजूदा गतिविधियां समाप्त हो जाएंगी।

4. परिवहन भूमि उपयोग के लिए मिश्रित उपयोग की अनुमति सभी परिचालन आवश्यकताओं को पूरा करने के बाद दी जाएगी।

5. सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन के अधीन ही सरकारी भूमि के लिए विकास नियंत्रण मानदंडों में छूट दी जा सकती है।

6. आवासीय और गैर-आवासीय उपयोगों के वर्टिकल मिश्रित उपयोग वाले भवनों में आवश्यकतानुसार अलग-अलग प्रवेश/निकास और सेवा केंद्र प्रदान करने होंगे, जो प्रचलित यूबीबीएल और अग्निशमन मानदंडों की वैधानिक आवश्यकताओं का अनुपालन करते हों।

7. टीओडी प्रभार इस नीति की धारा-20.5 के अनुसार होंगे।

20.3.5 ग्राउण्ड कवरेज:

20.3.5.1 टीओडी प्लॉट पर प्रस्तावित विकास परियोजना के लिए अधिकतम 40% ग्राउण्ड कवरेज की अनुमति होगी।

20.3.6 सेटबैक:

20.3.6.1 2000 वर्ग मीटर से 10,000 वर्ग मीटर तक के प्लॉटों के लिए,

न्यूनतम फ्रंट सेटबैक: 9.0 मीटर, बैक सेटबैक: 6.0 मीटर, साइड सेट बैक 6.0 मीटर

20.3.6.2 10,000 वर्ग मीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए - फ्रंट सेटबैक: 15.0 मीटर, बैक सेटबैक: 12.0 मीटर, साइड सेटबैक: 12.0 मीटर।

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 में विकसित किया जाएगा। (+/-) 2% भिन्नता को खंड 20.4.2 में उल्लिखित समिति द्वारा अनुमोदित किया जाएगा।

20.3.8 पार्किंग:

20.3.8.1 टीओडी प्लॉट में प्रति 100 वर्ग मीटर एफएआर क्षेत्र के लिए एक 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 सुविधाओं का कम से कम 30% 'सार्वजनिक पार्किंग' सुविधा के रूप में होगा।

20.3.8.3 सार्वभौमिक पहुँच और ईवी अवसंरचना से संबंधित सभी प्रावधान मौजूदा यूबीबीएल के अनुसार प्रदान किए जाएँगे।

20.3.9 विभिन्न उपयोगों वाले भूखंडों पर सक्रिय अग्रभाग (सार्वजनिक सड़कों के अग्रभाग पर) को प्राथमिकता दी जाएगी। सक्रिय अग्रभाग में आर्केड, कोलोननेड, दुकानों के अग्रभाग, पैदल यात्री प्रवेश/निकास, प्लाज़ा, प्रवेश बिंदु, पारदर्शी खिड़कियाँ आदि शामिल हैं।

20.4. नीति के कार्यान्वयन हेतु रूपरेखा

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

क. टीओडी परियोजनाओं के अनुमोदन हेतु संपूर्ण टीओडी ज़ोन को विकास क्षेत्र घोषित किया जाएगा। टीओडी परियोजनाओं के अनुमोदन हेतु डीडीए नोडल प्राधिकरण होगा। सेवाएँ प्रदान करने और बुनियादी ढाँचे के रखरखाव का दायित्व संबंधित स्थानीय निकाय/सेवा प्रदाता एजेंसियों का होगा।

ख. लीज़होल्ड आधार पर धारित समेकित टीओडी भूखंड का हिस्सा बनने वाले एकल भूखंडों को, लीज़होल्ड पर संस्थागत भूखंडों को छोड़कर, फ्रीहोल्ड माना जाएगा।

ग. एक समर्पित टीओडी निधि की व्यवस्था और प्रबंधन।

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

20.4.2 उपाध्यक्ष, डीडीए की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी। समिति में निम्नलिखित सदस्य शामिल होंगे:

क. अभियंता सदस्य, डीडीए

ख. प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन), डीडीए

ग. सीटीपी-एमसीडी

घ. मुख्य अभियंता, भवन विभाग, एमसीडी

ङ. मुख्य वास्तुकार-एनडीएमसी

च. सेवा प्रदाता एजेंसियों जैसे डीजेबी, बीएसईएस आदि के प्रतिनिधि

छ. डीएफएस, डीपीसीसी, पीडब्ल्यूडी और दिल्ली यातायात पुलिस के प्रतिनिधि।

ज. निदेशक, भवन, डीडीए

झ. विभिन्न डोमेन विशेषज्ञों को परियोजना की आवश्यकता के आधार पर विशेष आमंत्रित विशेषज्ञ के रूप में आमंत्रित किया जा सकता है।

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

20.4.2.1 यह समिति एमसीडी के ऑनलाइन भवन योजना स्वीकृति पोर्टल (ओबीपीएस) के माध्यम से टीओडी भूखंड की स्वीकृति से पहले उसके अनुमोदन के लिए जिम्मेदार होगी।

20.4.2.2 अनुमोदन प्रक्रिया को तेज करने के लिए समिति नियमित रूप से बैठकें करेगी। टीओडी परियोजना, जो सभी प्रकार से पूर्ण हों, के अनुमोदन की अधिकतम समय-सीमा, प्रस्ताव प्रस्तुत करने की तिथि से 60 दिन होगी, जिसमें ओबीपीएस के माध्यम से स्वीकृति प्रक्रिया की समय-सीमा भी शामिल है।

20.4.2.3 यदि प्राधिकरण द्वारा आवेदक को 60 दिनों के भीतर अनुमोदन या अस्वीकृति की सूचना नहीं दी जाती है, तो ओबीपीएस पोर्टल पर टीओडी परियोजना, प्रस्ताव प्रस्तुत करने की तिथि से 60 दिनों के बाद, सभी प्रकार से पूर्ण, स्वीकृत मानी जाएगी।

20.4.2.4 टीओडी ज़ोन नक्शा अनुलग्नक 'क' के रूप में दिया गया है।

20.4.2.5 विकासकर्ता संस्था क्षेत्र सुधार और अवसंरचना संवर्धन कार्यों (यथा अपेक्षित) के लिए डीडीए को टीओडी प्रभार का भुगतान करेगा। यह प्रभार एक समर्पित टीओडी निधि के माध्यम से सुरक्षित किया जाएगा।

20.4.2.6 टीओडी ज़ोन के भीतर मल्टी-मॉडल इंटीग्रेशन (एमएमआई) की परियोजनाओं का कार्यान्वयन संबंधित जन परिवहन एजेंसी द्वारा या अन्य सार्वजनिक/निजी एजेंसियों के साथ साझेदारी के माध्यम से किया जाएगा।

20.5. टीओडी प्रभार

सभी श्रेणियों की कॉलोनियों के लिए टीओडी प्रभार टीओडी प्लॉट के एफएआर एरिया पर 10,000 रुपये प्रति वर्ग मीटर की एक समान दर से ओबीपीएस के माध्यम से प्रस्तुत करते समय जमा किया जाएगा। ये प्रभार भारत सरकार द्वारा अगले आदेश जारी होने तक लागू रहेंगे।

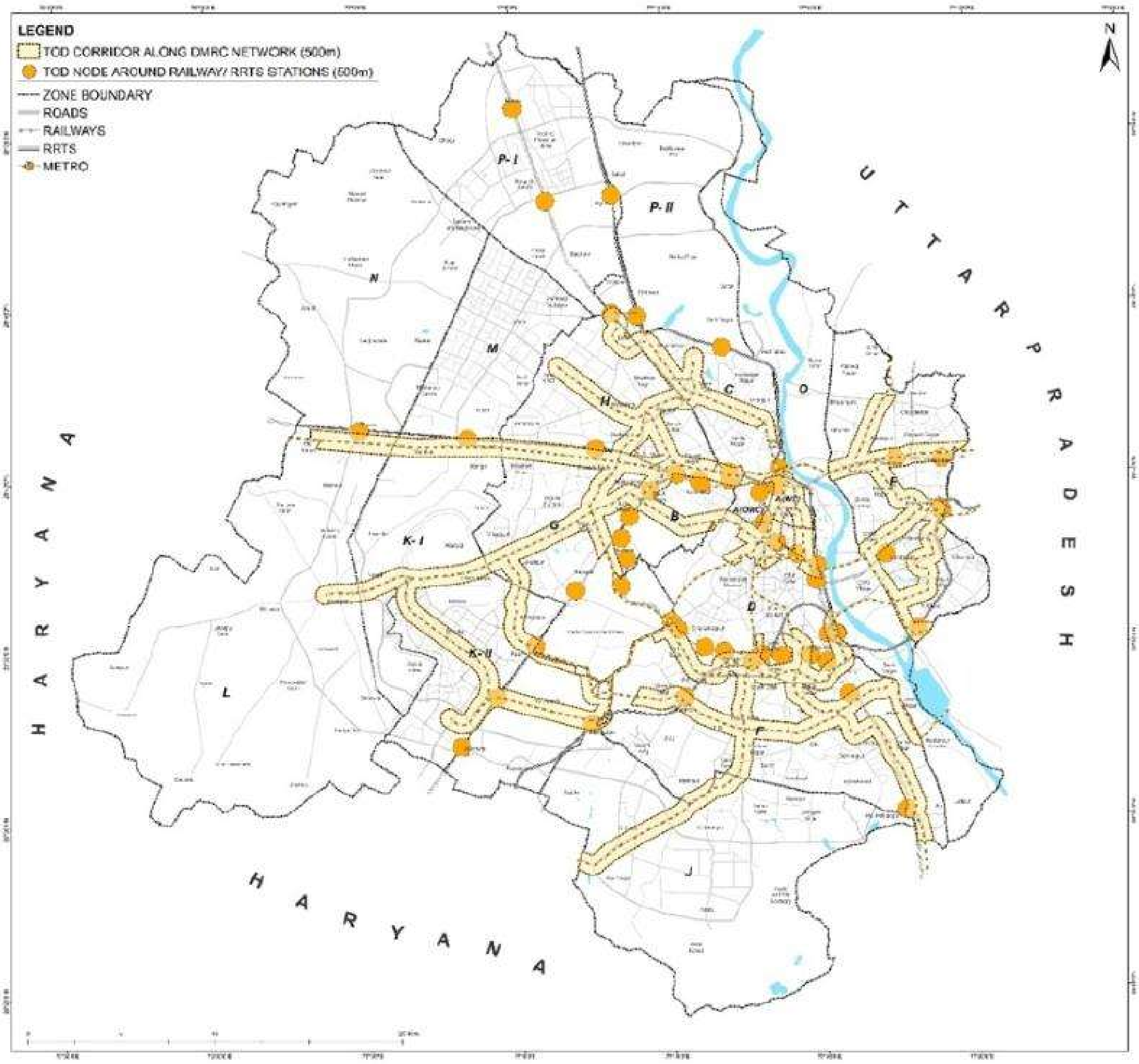
टिप्पणी:

उपर्युक्त प्रभारों में दिल्ली जल बोर्ड के जल एवं सीवर के लिए अवसंरचना विकास प्रभार, भूमि उपयोग परिवर्तन एवं लेवी/अतिरिक्त लेवी/अतिरिक्त एफएआर प्रभारों सहित एमसीडी के नक्शा स्वीकृति प्रभार और लीज होल्ड से फ्री होल्ड में परिवर्तन के लिए डीडीए प्रभार शामिल हैं और उपर्युक्त के लिए कोई अलग से प्रभार नहीं लिया जाएगा।

सुरेन्द्र कुमार मीणा, आयुक्त एवं सचिव

[विज्ञापन-III/4/असा./490/2025-26]

अनुलग्नक – क



****

ड्राफ्ट नीति का पाठ नक्शा सहित निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य-दिवसों में **उप निदेशक कार्यालय, मुख्य योजना अनुभाग, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली-110002** में भी उपलब्ध रहेगा। प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला नक्शा सहित पाठ निम्नलिखित लिंक **https://dda.gov.in/mpd-2021-public-notices-2025 और https://clu.dda.org.in** पर उपलब्ध है।

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(Master Plan Section)

PUBLIC NOTICE

New Delhi, 21st November, 2025

F. No. PLG/MP/0091/2022/F-20.—The following modifications which the Delhi Development Authority/Central Government has proposed to make to the Master Plan-2021 under Section 11-A of DD Act 1957, are hereby published for public information. Any person having any objections/ suggestions with respect to the proposed modifications may send the same in writing to the Commissioner-cum-Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi-110023 or via online portal https://clu.dda.org.in o r via e-mail to mpd2021.public@dda.org.in within a period of Forty-Five (45) days from the date of issue of this Public Notice. The person making the objections or suggestions should also give his/her name, address, telephone / contact number and e-mail ID which should be readable.

Proposed Modifications

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 **"Carpet Area" -** means the net usable floor area of an apartment, excluding the area covered by the external walls, areas under services shafts, exclusive balcony or verandah area and exclusive open terrace area, but includes the area covered by the internal partition walls of the apartment, as defined in RERA Act.

20.1.4 **"Developer Entity" -** 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 fulfil 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 a road having a minimum ROW of 18m. In case existing approach road of 18m ROW is not available, a new dedicated road of lesser width shall be provided for exclusively connecting to the transit station (underground/ elevated). Existing road shall be widened to enhance the walkability and cycling facilities under this Policy.

20.3.3 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.

20.3.4 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 as prescribed in Section 20.5 of 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 at the rate of 20% of the prevailing Circle rates, applicable to all colonies of Delhi as notified by the Department of Revenue, Government of the National Capital Territory of Delhi, and subject to revision from time to time, in addition to payment of TOD charges.

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 carpet 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. carpet 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 Committee.
4. For Transportation land use, mix of use shall be allowed after meeting all operational requirements.
5. Development control norms for Government lands may be relaxed subject to the approval of Competent Authority.
6. 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.
7. TOD Charges shall be as per Section 20.5 of this Policy.

20.3.5 Ground Coverage:

20.3.5.1 Maximum ground coverage of 40% shall be permitted if the proposed development on TOD Plot.

20.3.6 Setback:

20.3.6.1 For plot sizes from 2000 sq.m upto 10,000 sq.m – Min Front Setback: 9.0m, Back setback: 6.0m, side setbacks: 6.0m.

20.3.6.2 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 Committee mentioned in Clause 20.4.2.

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, shopfronts, pedestrian entries/ exits, plazas, access points, transparent windows etc.

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

a. EM, DDA
b. Principal Commissioner (Land Management), DDA
c. CTP-MCD
d. Chief Engineer Building Department, MCD
e. Chief Architect-NDMC,
f. Representatives from service providing agencies such as DJB, BSES etc.
g. Representatives from DFS, DPCC, PWD & Delhi Traffic Police.
h. Director, Building, DDA
i. Various Domain experts may be invited as special invitees based on requirement of the project.
j. Commissioner (Plg.)-DDA to be the Member Secretary to the Committee

20.4.2.1 This 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 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.

20.4.2.3 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.

20.4.2.4 TOD Zone Map is placed as Annexure ‘A’.

20.4.2.5 The DE shall pay TOD Charges to DDA for undertaking area improvement and infrastructure augmentation works (as required). This Charge shall be ring-fenced through a dedicated TOD Fund.

20.4.2.6 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 TOD Charges

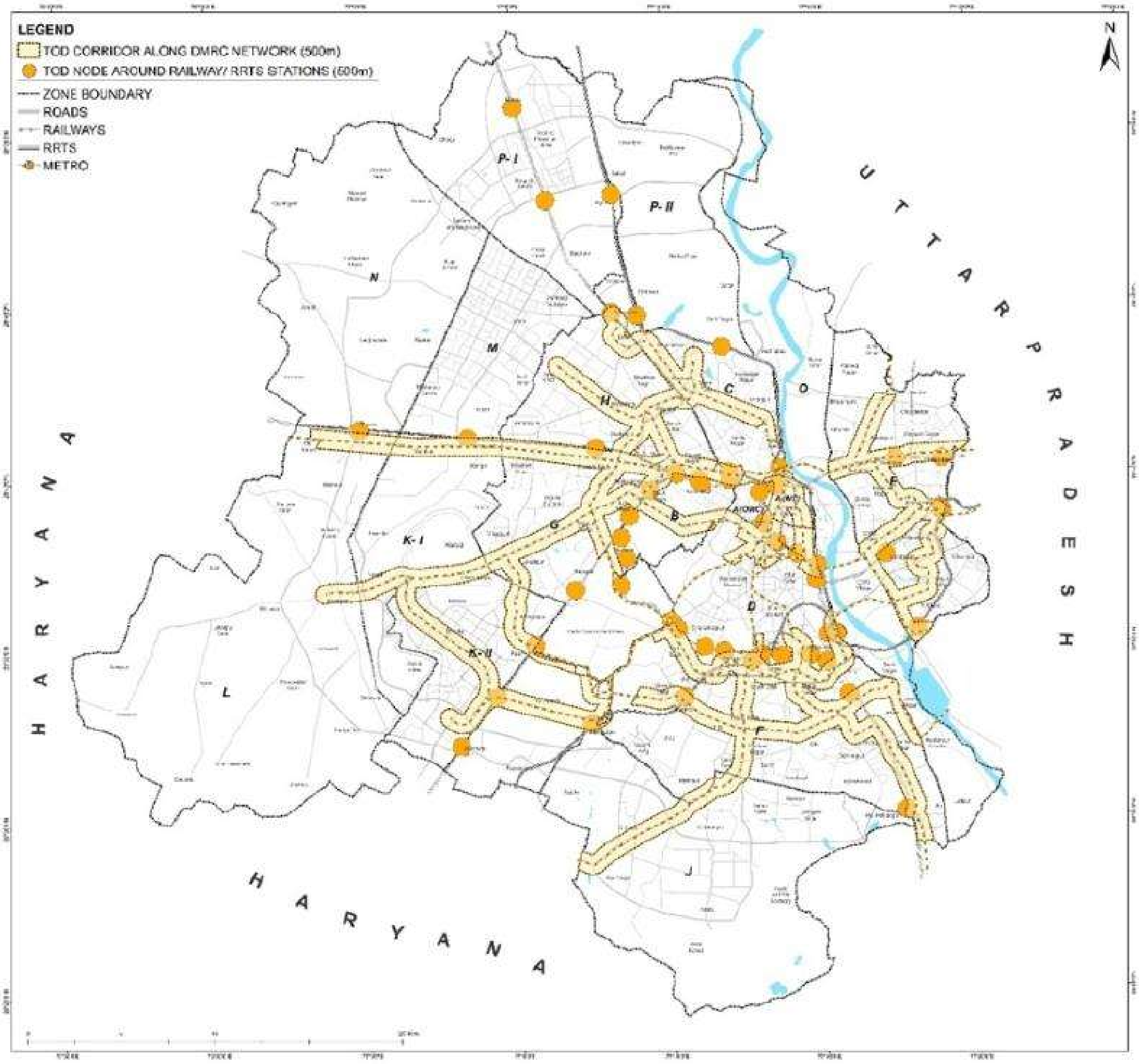
TOD charges at the uniform rate of Rs.10,000 per Sq. Meter of FAR Area of TOD Plot for all categories of colonies shall be deposited at the time of submission through the OBPS. The charges shall remain in force until further orders are issued by the Government of India.

Note: *The above charges include Infrastructure Development Charges for Water & Sewer of DJB, Plan Sanction Charges of MCD including Charges for Land Use Change & Levy/Addl. Levy/Add. FAR and DDA Charges for conversion from Lease Hold to Free Hold and no separate charges shall be collected for the same.*

SURENDRA KUMAR MEENA, Commissioner-cum-Secy.

[ADVT.-III/4/Exty./490/2025-26]

Annexure A



****

The text of draft policy shall also be available for inspection at the Office of the Dy. Director, Master Plan Section, 6th Floor, Vikas Minar, IP Estate, New Delhi-110002, on all working days within the period referred above. The text indicating the proposed modifications is available also on the following link i.e. **https://dda.gov.in/mpd-2021-public-notices-2025** and **https://clu.dda.org.in.**

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

AMIT KUMAR JAISWAL Digitally signed by AMIT KUMAR JAISWAL Date: 2025.11.21 22:36:45 +05'30'