



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-08032022-233990
CG-DL-E-08032022-233990

असाधारण
EXTRAORDINARY

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

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 983]
No. 983]

नई दिल्ली, मंगलवार, मार्च 8, 2022/फाल्गुन 17, 1943
NEW DELHI, TUESDAY, MARCH 8, 2022/PHALGUNA 17, 1943

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 8 मार्च, 2022

का.आ. 1014(अ).—जबकि, कुछ संशोधन जो केंद्र सरकार ने दिल्ली-2021 के लिए मास्टर प्लान में करने का प्रस्ताव रखा था, भारत के राजपत्र, असाधारण में सार्वजनिक सूचना के रूप में दिनांक 08.01.2021 एसओ 93 (ई) के तहत दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार उक्त अधिनियम की धारा 11ए की उप-धारा (3) द्वारा अपेक्षित आपत्तियों/सुझावों को उक्त नोटिस की तारीख से पैंतालीस दिनों के भीतर आमंत्रित करते हुए प्रकाशित किए गए थे।

2. जबकि, प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित जांच एवं सुनवाई बोर्ड द्वारा विचार किया गया है और इन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण की बैठक में अनुमोदित भी किया गया है।

3. जबकि, केंद्र सरकार ने मामले के सभी पहलुओं पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद, दिल्ली के मास्टर प्लान-2021 को संशोधित करने का निर्णय लिया है।

4. अब, इसलिए, उक्त अधिनियम की धारा 11-ए की उप-धारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, केंद्र सरकार एतद्वारा भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से उक्त दिल्ली मास्टर प्लान-2021 में निम्नलिखित संशोधन करती है:

संशोधन:

क्रमांक	मौजूदा प्रावधान – एमपीडी2021	एमपीडी 2021 में संशोधन
	अध्याय 4.0 आश्रय	
1.	4.2.2.2 पारंपरिक और अनियोजित क्षेत्र – ख. अनधिकृत / नियमित अनधिकृत कालोनियां	
	<p>i. वास्तविक: संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा सेवाओं के प्रावधान के लिए योजनाएं तैयार की जाएंगी।</p> <p>ii. सामाजिक: सामाजिक सुविधाओं के प्रावधान के लिए, कम स्थान मानकों को अपनाया जाएगा। भूमि की उपलब्धता के आधार पर सामुदायिक भवन, औषधालय आदि जैसी सुविधाओं को एक साथ समूहीकृत किया जा सकता है।</p> <p>क)..... से घ)...</p>	"हटाया गया"
2.	4.2.2.3 अनधिकृत कॉलोनियों के लिए विकास नियंत्रण मानदंड	
	<p>ये विकास नियंत्रण मानदंड 29.10.2019 को अधिसूचित 'राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली (अनधिकृत कॉलोनियों में निवासियों के संपत्ति अधिकारों की मान्यता)' विनियम, 2019 के अंतर्गत आने वाली अनधिकृत कॉलोनियों (यूसी) पर लागू होंगे।</p> <p>मानदंड निम्नलिखित के आधार पर तैयार किए गए हैं:</p> <p>i. बड़ी संख्या में निवासी यूसी में किराये के आवास में रहते हैं, इसलिए मानदंड किफायती किराये के आवास की निरंतर उपलब्धता की सुविधा प्रदान करते हैं।</p> <p>ii. इन क्षेत्रों में पर्याप्त बुनियादी ढांचे और सेवाओं की सुविधा और निर्मित पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार के लिए विभिन्न मानदंडों का प्रावधान।</p> <p>iii. पात्र यूसी/आशिक यूसी में मौजूदा वास्तविक और सामाजिक-आर्थिक स्थितियों के उन्नयन और सुधार के लिए दो विकल्प:</p>	

		<p>क. यूसी पुनरूद्धार योजना- पैरा 4.2.2.3ए में परिभाषित किए अनुसार भूखंडों के समामेलन को प्रोत्साहित करके और निवासियों की भागीदारी सुनिश्चित करके।</p> <p>ख. मौजूदा कॉलोनियों का नियमितीकरण-जो पैरा 4.2.2.3ख में परिभाषित कुछ न्यूनतम नियोजन आवश्यकताओं को पूरा करती हैं।</p>												
		<p>क. यूसी पुनरूद्धार योजना</p> <p>i. यूसी पुनरूद्धार योजना एक कानूनी रूप से लागू करने योग्य करार के माध्यम से एक विकासकर्ता इकाई (डीई) या घटक भूमि मालिकों या आरडब्ल्यूए द्वारा तैयार की जाएगी, जो एक डीई के रूप में एक साथ आ रही है।</p> <p>ii. डीई अनुमोदन के लिए संबंधित प्राधिकारी के परामर्श से लेआउट और सेवा योजना तैयार करवाएगा।</p> <p>iii. अनुमोदन में निम्नलिखित दो चरण शामिल होंगे:</p> <p>क. डीई संपूर्ण या आंशिक यूसी के लिए यूसी पुनरूद्धार योजना के लिए लेआउट योजना का अनुमोदन प्राप्त करेगा</p> <p>ख. यूबीबीएल प्रावधानों के अनुसार निर्माण योजनाओं के लिए व्यक्तिगत अनुमोदन/स्वीकृति।</p> <p>iv. साइट तक सीधी पहुंच न्यूनतम 12मी० मार्गाधिकार (यूसी पुनरूद्धार योजना की परिधि के कम से कम 10% या 25 मीटर, जो भी अधिक हो) से होनी चाहिए।</p> <p>v. यदि ऐसी पहुंच उपलब्ध नहीं है, तो प्रस्तावित लेआउट योजना के कम से कम एक तरफ 12 मीटर मार्गाधिकार की सड़क प्रदान की जा सकती है और उक्त सड़क के लिए आवश्यक भूमि को आनुपातिक आधार पर साझा किया जाएगा। ऐसी सड़क को कम से कम 12मी० मार्गाधिकार की मौजूदा सड़क से जोड़ा जाना चाहिए।</p> <p>vi. यूसी पुनरूद्धार योजनाओं को तैयार करने और कार्यान्वित करने के लिए भूखंडों के समामेलन और पुनर्गठन की अनुमति निम्नानुसार होगी:</p> <table border="1" data-bbox="638 1451 1442 1818"> <tr> <td data-bbox="638 1451 997 1541">i.</td> <td data-bbox="997 1451 1157 1541">स्तर 1:</td> <td data-bbox="1157 1451 1442 1541">2,000- 3,000 वर्ग मीटर तक</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 1541 997 1630">ii.</td> <td data-bbox="997 1541 1157 1630">लेवल 2:</td> <td data-bbox="1157 1541 1442 1630">3,000 से अधिक-5,000 वर्गमीटर तक</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 1630 997 1720">iii.</td> <td data-bbox="997 1630 1157 1720">स्तर 3:</td> <td data-bbox="1157 1630 1442 1720">5,000 से अधिक-10,000 वर्गमीटर तक</td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 1720 997 1818">iv.</td> <td data-bbox="997 1720 1157 1818">स्तर 4:</td> <td data-bbox="1157 1720 1442 1818">10,000 वर्गमीटर से अधिक</td> </tr> </table> <p>vii. सभी यूसी पुनरूद्धार योजनाएं पैरा 4.2.2.3 ए उप पैरा (xviii) के अनुसार सेटबैक प्रदान करेंगी। इन कमियों का उपयोग यूसी पुनरूद्धार योजनाओं के साथ आगे आने के लिए पड़ोसी यूसी/पार्ट यूसी के लिए पहुंच शर्तों को पूरा करने के लिए सड़कों के चौड़ीकरण या विकास के लिए किया जाएगा।</p>	i.	स्तर 1:	2,000- 3,000 वर्ग मीटर तक	ii.	लेवल 2:	3,000 से अधिक-5,000 वर्गमीटर तक	iii.	स्तर 3:	5,000 से अधिक-10,000 वर्गमीटर तक	iv.	स्तर 4:	10,000 वर्गमीटर से अधिक
i.	स्तर 1:	2,000- 3,000 वर्ग मीटर तक												
ii.	लेवल 2:	3,000 से अधिक-5,000 वर्गमीटर तक												
iii.	स्तर 3:	5,000 से अधिक-10,000 वर्गमीटर तक												
iv.	स्तर 4:	10,000 वर्गमीटर से अधिक												

	<p>viii. यूसी पुनरूद्धार योजनाएं यथासंभव नियमित आकार और सीमा बनाए रखेंगी।</p> <p>ix. भाग यूसी की यूसी पुनरूद्धार योजना के मामले में, लेआउट योजना के तहत पहचाने गए क्षेत्र को सड़कों, नालियों आदि जैसी भौतिक सुविधाओं से घिरा होना चाहिए। प्रस्ताव में यह सुनिश्चित करना चाहिए कि बुनियादी सेवाओं सहित कनेक्टिविटी उपलब्ध हो और आस-पास यूसी में नेटवर्क निरंतरता बनी हुई हो।</p> <p>x. एकल यूसी पुनरूद्धार योजना के तहत दो या अधिक निकटवर्ती यूसी / भाग यूसी लाए जा सकते हैं।</p> <p>xi. यूसी पुनरूद्धार योजनाओं में यूसी की सीमा के बाहर निकटवर्ती अतिरिक्त क्षेत्र (यूसी के रूप में अधिसूचित नहीं) भी शामिल हो सकता है, यदि दोनों पक्षों के भू-स्वामी एकीकृत तरीके से योजना बनाने के लिए सहमत हैं। यह अतिरिक्त क्षेत्र चिन्हित अनाधिकृत कालोनी के 25 प्रतिशत क्षेत्र से अधिक नहीं होगा। इस अतिरिक्त क्षेत्र पर लागू विकास नियंत्रण मानदंड (अर्थात् एफएआर और ग्राउंड कवरेज) इसके मौजूदा भूमि उपयोग के अनुरूप होंगे। इस अतिरिक्त क्षेत्र पर यूसी पुनरूद्धार योजना के विकास नियंत्रण मानदंड लागू नहीं होंगे; हालांकि, पैरा (xviii) के अनुसार योजना क्षेत्र के लिए सेटबैक लागू होंगे।</p> <p>xii. सार्वजनिक क्षेत्रों जैसे सड़क, खुले स्थान, नालियों आदि को एकीकृत योजना के लिए स्तर 3 और 4 योजनाओं में शामिल किया जा सकता है। सार्वजनिक सुविधाओं के तहत क्षेत्र को अनुमेय एफएआर और जमीनी कवरेज की गणना के लिए नहीं माना जाएगा। ऐसे क्षेत्रों को यूसी पुनरूद्धार योजना के हिस्से के रूप में पुनः कॉन्फ़िगर किया जा सकता है बशर्ते:</p> <p>क. सड़कों, गलियों, पार्कों, नालियों आदि के लिए प्रदान किया गया क्षेत्र योजना क्षेत्र के भीतर ऐसी मौजूदा सुविधाओं के तहत क्षेत्र के बराबर या उससे अधिक है।</p> <p>ख. योजना में शामिल किसी भी सरकारी भूमि के समतुल्य क्षेत्र को बरकरार रखा जाता है और संबंधित भूमि स्वामित्व एजेंसी से एनओसी प्राप्त की जाती है।</p> <p>ग. सार्वजनिक क्षेत्रों जैसे सार्वजनिक पार्कों और सड़कों को संबंधित सार्वजनिक एजेंसी को सौंप दिया जाता है और हर समय जनता के लिए खुला रखा जाता है।</p> <p>xiii. पुनरूद्धार योजनाओं का भूमि उपयोग 'आवासीय' होगा।</p> <p>xiv. किफायती किराये की आवास इकाइयों को बनाए रखने के लिए किसी भी आवश्यकता को राष्ट्रीय योजना के तहत दिल्ली के लिए अपनाई गई विशिष्ट नीति / विनियमों के अनुसार पूरा किया जाएगा।</p> <p>xv. यूसी पुनरूद्धार योजना के लिए एफएआर की गणना निम्नानुसार की जाएगी:</p> <p>i. प्रत्येक घटक भूखंड के लिए अनुमत एफएआर नीचे दी गई तालिका के अनुसार होगा:</p>
--	--

भूखंड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	अनुमेय एफएआर*
175 . तक	350
175 से 250	300
250 से 750 तक	250
750 से 1500 तक	225
1500 और ऊपर	200

*यदि किसी प्लॉट के लिए परिकल्पित निर्मित क्षेत्र निचली श्रेणी के प्लॉट में अनुमत से कम है, तो निचली श्रेणी के अधिकतम निर्मित क्षेत्र की अनुमति होगी।

- ख. अनुमेय योजना स्तर एफएआर [पैरा 4.2.2.3 क उप- पैरा (xvi) के अनुसार सुविधाएं एफएआर को छोड़कर] पैरा 4.2.2.3 क उप-पैरा (xv) क के अनुसार सभी घटक भूमि पार्सल के एफएआर का योग होगा।
- ग. इस अनुमेय योजना स्तर के 15% तक एफएआर का उपयोग निजी स्वामित्व वाली स्थानीय सुविधाओं के निर्माण के लिए किया जा सकता है, जिनमें से केवल 5% का उपयोग व्यावसायिक उपयोग के लिए किया जा सकता है।
- xvi. सभी योजनाएं निम्नानुसार अतिरिक्त पीएसपी सुविधाएं सृजित करने के लिए प्रोत्साहन सुविधाओं एफएआर (अनुमत एफएआर से अधिक) के लिए पात्र होंगी।

यूसी पुनरूद्धार योजना का स्तर	उपलब्ध सुविधाएं एफएआर	सुविधाओं एफएआर के उपयोग के लिए विनियमन शर्तें
स्तर 1	20	माध्यमिक विद्यालयों और शहर स्तर की सुविधाओं की अनुमति नहीं होगी।
स्तर 2	30	
स्तर 3	40	सभी पीएसपी उपयोग की अनुमति है। शहर स्तर की सुविधाओं के लिए अलग प्रवेश/निकास और सर्विस कोर उपलब्ध कराए जाएंगे।
स्तर 4	50	

xvii. लागू शुल्क:

- क. योजना स्तर के 200 एफएआर तक कोई एफएआर शुल्क लागू नहीं होगा। सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों के अनुसार 200 से अधिक पर (सुविधाओं एफएआर को छोड़कर) अतिरिक्त एफएआर शुल्क लिया जाएगा।
- ख. किसी भी लागू अन्य अवसंरचना के शुल्क का भुगतान संबंधित सेवा प्रदान करने वाली एजेंसियों को किया जाएगा।
- xviii. यूसी पुनरूद्धार योजनाओं के विभिन्न स्तरों के लिए निम्नलिखित मानदंड लागू होंगे:

पैरामीटर	स्तर 1	लेवल 2	स्तर 3	स्तर 4
ग्राउंड कवरेज	50% तक	50% तक	40% तक	40% तक
किनारा शर्त के अनुसार न्यूनतम सेटबैक*	<p>2.0मी. - 12मी. मार्गाधिकार और इससे अधिक के साथ प्रत्येक साइड</p> <p>3.0मी. - 7.5मी. से अधिक और 12मी. से कम मार्गाधिकार के साथ प्रत्येक साइड</p> <p>4.5मी. - 3मी. से अधिक-7.5मी. से कम मार्गाधिकार के साथ प्रत्येक साइड</p> <p>6.0मी. - 3मी. तक या आसपास के मौजूदा निर्मित क्षेत्र सहित मार्गाधिकार के साथ प्रत्येक साइड</p>			
सार्वजनिक स्थान**	एक प्लॉट के रूप में 10%	एक प्लॉट के रूप में 10%	सार्वजनिक उद्देश्य के लिए खुले स्थान के रूप में 10% जिसमें 500 वर्गमीटर का कम से कम एक प्लॉट शामिल है।	सार्वजनिक उद्देश्य के लिए खुली जगह के रूप में 10% जिसमें 1,000 वर्गमीटर का कम से कम एक प्लॉट शामिल है।
पार्किंग	उपयोग परिसरों पर ध्यान दिए बिना 1.0 ईसीएस/100 वर्ग मीटर।			
सार्वजनिक पीएसपी सुविधाओं के लिए भूमि*** (अलग प्लॉट के रूप में उपलब्ध कराया जाए और स्थानीय निकाय को सौंप दिया जाए)	-		10%	
<p>* सेटबैक को हर समय बाधा मुक्त रखा जाएगा और आवश्यकता पड़ने पर सड़क को चौड़ा करने/निर्माण के लिए उपलब्ध कराया जाएगा।</p> <p>** 9मी. के न्यूनतम मार्गाधिकार से पहुंच होगी और स्थानीय निकाय को स्थानांतरित कर दी जाएगी। स्थानीय निकाय ऐसे सार्वजनिक स्थान का उपयोग आवश्यकतानुसार पार्को, प्लाजा या उपयोगिताओं की स्थापना के लिए कर सकते हैं।</p> <p>*** 9मी. के न्यूनतम मार्गाधिकार से पहुंच सहित एक समेकित भूमि पार्सल के रूप में प्रदान किया जाएगा। स्थानीय निकाय स्कूलों या विविध-सुविधा केंद्र (स्वास्थ्य सुविधाओं, सामुदायिक हॉल, बस्ती विकास केंद्रों, पुलिस चौकियों, बच्चों का देखभाल केंद्र, प्रारंभिक शिक्षा केंद्र, छोटे पैमाने</p>				

		<p>पर गैर-प्रदूषणकारी आर्थिक गतिविधियां, सामुदायिक हरित-अपशिष्ट पुनर्चक्रण, सामग्री वसूली केंद्र, अनौपचारिक बाजार आदि सहित) उपलब्ध कराने के लिए भूमि का उपयोग कर सकते हैं।</p> <p>xix न्यूनतम आवश्यक स्तर की सेवाएं और सामुदायिक सुविधाएं प्रदान की जानी हैं। कम स्थान मानकों के आधार पर सामाजिक अवसंरचना के मानदंड निम्नानुसार होंगे:</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">सुविधा</th> <th colspan="3">अलग भूखंडों पर बनी सुविधाएं</th> <th colspan="2">वर्टिकल मिक्सिंग के माध्यम से प्रदान की जाने वाली सुविधाएं</th> </tr> <tr> <th>न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र (वर्ग मी.)</th> <th>एफएआर</th> <th>ग्राउंड कवरेज (%)</th> <th>न्यूनतम निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)</th> <th>अतिरिक्त शर्त</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>प्राथमिक विद्यालय</td> <td>800</td> <td>120</td> <td>30</td> <td>960</td> <td>न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*</td> </tr> <tr> <td>सीनियर सेकेडरी स्कूल</td> <td>2000</td> <td>150</td> <td>35</td> <td>3000</td> <td>न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*</td> </tr> <tr> <td>कोई अन्य स्थानीय सुविधा</td> <td>500-1000 बहु-सुविधा केंद्रों के रूप में</td> <td>120</td> <td>30</td> <td>600</td> <td>अधिकतम 50 विस्तारों वाली सुविधा (@60 वर्ग मीटर/विस्तर) के साथ स्वास्थ्य सुविधाएं</td> </tr> </tbody> </table>	सुविधा	अलग भूखंडों पर बनी सुविधाएं			वर्टिकल मिक्सिंग के माध्यम से प्रदान की जाने वाली सुविधाएं		न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र (वर्ग मी.)	एफएआर	ग्राउंड कवरेज (%)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	अतिरिक्त शर्त	प्राथमिक विद्यालय	800	120	30	960	न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*	सीनियर सेकेडरी स्कूल	2000	150	35	3000	न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*	कोई अन्य स्थानीय सुविधा	500-1000 बहु-सुविधा केंद्रों के रूप में	120	30	600	अधिकतम 50 विस्तारों वाली सुविधा (@60 वर्ग मीटर/विस्तर) के साथ स्वास्थ्य सुविधाएं	<p>*ऐसे मामले में जहां किसी क्षेत्र में स्कूल के स्थान के कारण ऐसा कोई खेल का मैदान उपलब्ध नहीं है, जहां कोई उपयुक्त खुली जगह उपलब्ध नहीं है, ऐसी स्थिति में स्कूल पास के क्षेत्र में एक खेल के मैदान की व्यवस्था करेगा, जिसमें छात्रों को खेल और खेल के लिए सुविधाएं प्रदान की जा सकें।</p> <p>xx. 4 स्तर की यूसी पुनरुद्धार योजनाओं में, समग्र योजना के अनुमोदन के बाद न्यूनतम 3,000 वर्गमीटर के छोटे ब्लॉकों के लिए कार्यान्वयन की अनुमति दी जा सकती है।</p>
सुविधा		अलग भूखंडों पर बनी सुविधाएं			वर्टिकल मिक्सिंग के माध्यम से प्रदान की जाने वाली सुविधाएं																									
	न्यूनतम प्लॉट क्षेत्र (वर्ग मी.)	एफएआर	ग्राउंड कवरेज (%)	न्यूनतम निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	अतिरिक्त शर्त																									
प्राथमिक विद्यालय	800	120	30	960	न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*																									
सीनियर सेकेडरी स्कूल	2000	150	35	3000	न्यूनतम खुली जगह की आवश्यकता पूरी की जानी चाहिए*																									
कोई अन्य स्थानीय सुविधा	500-1000 बहु-सुविधा केंद्रों के रूप में	120	30	600	अधिकतम 50 विस्तारों वाली सुविधा (@60 वर्ग मीटर/विस्तर) के साथ स्वास्थ्य सुविधाएं																									
		<p>ख. मौजूदा अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण</p> <p>i. यूसी/पार्ट यूसी जो पैरा 4.2.2.3 ख उप पैरा (ii) में निर्धारित न्यूनतम शर्तों को पूरा करते हैं, उनके पास अपनी मौजूदा लेआउट योजनाओं को नियमित करने का विकल्प होगा। इसके बाद, अलग-अलग भूमि मालिक संबंधित स्थानीय निकाय से किसी भी नियमितीकरण / परिवर्धन / परिवर्तन / नए निर्माण के लिए संशोधित भवन योजना मंजूरी के अनुमोदन के लिए आगे बढ़ सकते हैं, बशर्ते कि सभी वैधानिक मंजूरी, भवन उपनियमों, संरचनात्मक सुरक्षा, अग्नि सुरक्षा आदि के प्रासंगिक प्रावधानों के अधीन हों।</p> <p>ii. मौजूदा यूसी/पार्ट यूसी के लेआउट प्लान को नियमितीकरण के लिए निम्नलिखित का उल्लेख करते हुए प्रस्तुत किया जा सकता है:</p>																												

		<p>क. न्यूनतम 12मी. मार्गाधिकार से सीधी पहुँच।</p> <p>ख. आपात स्थिति के दौरान दमकल विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने की शर्त के आधार पर सभी भूखंड, नालियों/खुली नालियों को छोड़कर, 6मी. मार्गाधिकार सड़क से 30मी. की दूरी के अंदर होने चाहिए।</p> <p>ग. भूखंड/सामुदायिक भूमि जिन्हें जरूरत के आकलन के आधार पर खुले निकासी स्थानों और साझा सुविधाओं जैसे सामग्री वसूली सुविधाओं, खाद बनाने की सुविधा, बिजली के सब-स्टेशन, सार्वजनिक/स्टैक पार्किंग आदि के लिए बनाया जाएगा और यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि सभी भूखंड चिन्हित निकासी स्थलों से 500 मीटर की दूरी के भीतर हों।</p> <p>घ. प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र और शिक्षा सुविधाओं तक पहुंच।</p> <p>ड. नीचे दिए गए खंड (iv) के अनुसार स्वीकृत सेवा सुधार योजना (योजनाएं)</p> <p>iii. पार्ट यूसी के मामले में, लेआउट प्लान के तहत चिन्हित क्षेत्र को सड़कों, नालों आदि जैसी भौतिक विशेषताओं वाला होना चाहिए। प्रस्ताव में यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि बुनियादी सेवाओं सहित कनेक्टिविटी उपलब्ध हो और आसपास के यूसी में नेटवर्क निरंतरता बनी रहे।</p> <p>iv. नियमितीकरण के लिए अन्य सामान्य शर्तें:</p> <p>क. आरडब्ल्यूए संबंधित एजेंसियों को सेवाओं के प्रावधान/सुधार के लिए आवेदन करेगा, जिसमें पानी की आपूर्ति लाइनों को बिछाने/बढ़ाने, सीवरेज नेटवर्क बिछाने/बढ़ाने, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, ओवरहेड इलेक्ट्रिक केबल्स की गिरावट और आवश्यक अग्निशामक बुनियादी ढांचे शामिल हैं।</p> <p>ख. संबंधित एजेंसियां सेवाओं को बढ़ाने के लिए योजनाएं तैयार करेंगी और उन्हें मंजूरी देंगी और आवश्यकतानुसार प्रभार या शुल्क वसूल करेंगी।</p> <p>ग. आंतरिक विकास डीई या घटक भूमि मालिकों या आरडब्ल्यूए द्वारा किया जाएगा।</p> <p>v. एक बार ले-आउट प्लान की स्वीकृति/स्वीकृति दिए जाने के बाद प्लॉट-स्तरीय भवन योजना की स्वीकृति संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत की जाएगी।</p> <p>क. मौजूदा भवनों के लिए या व्यक्तिगत/समामेलित भूखंडों या खाली भूखंडों, यदि कोई हो, पर पुनर्निर्माण के लिए भवन योजना की मंजूरी मांगी जा सकती है।</p> <p>ख. भवन योजना स्वीकृतियां केवल उन्हीं भवनों को दी जाएंगी जो यूबीबीएल प्रावधानों के अनुरूप हैं।</p> <p>ग. मौजूदा भवन की स्वीकृति केवल तभी प्रदान की जाएगी जब संरचनात्मक सुरक्षा लेखा परीक्षा डीडीए / स्थानीय निकायों / किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा सूचीबद्ध अधिकृत संरचनात्मक इंजीनियरिंग फर्म के माध्यम से की गई हो।</p>
--	--	---

		<p>घ. भवन योजना स्वीकृति प्रक्रिया के दौरान, भवन मालिकों को अनिवार्य रूप से व्यक्तिगत मीटर जलापूर्ति और बिजली कनेक्शन (यदि पहले से प्राप्त नहीं है) के लिए आवेदन करना होगा। सेप्टिक टैंक सुविधाएं स्थापित की जाएंगी या सीवरेज कनेक्शन प्राप्त किया जाएगा और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि भवन से कोई भी सीवरेज वर्षा जल नालियों में न बहाया जाए।</p> <p>vi सभी स्वीकृत भूखण्डों का भूमि उपयोग 'आवासीय' होगा। हालांकि, ऐसे यूसी के भीतर स्थानीय स्तर की सुविधाओं का प्रावधान सुनिश्चित करने के लिए निम्नलिखित की अनुमति होगी:</p> <p>क. 100 वर्ग मीटर के भूखंड या इससे अधिक और न्यूनतम 9मी. मार्गाधिकार सड़क तक पहुंच के साथ सामाजिक बुनियादी ढांचा प्रदान करने के लिए आवासीय एफएआर के 100% तक उपयोग करने की अनुमति दी जाएगी।</p> <p>ख. अनुमेय एफएआर के 5% तक वाणिज्यिक घटक की अनुमति उन भूखंडों पर दी जाएगी, जहां सड़क से पहुंच न्यूनतम 9मी. मार्गाधिकार है, जो अग्निशमन विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के अधीन है।</p> <p>ग. लागू मानदंडों के अनुसार पीएसपी सुविधाओं के प्रावधान के लिए व्यक्तिगत / समामेलित भूखंडों पर पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी</p>
3.	<p>4.2.3.4 (xii)</p> <p>सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए मानदंड 4.2.2.2 ख उप-पैरा (ii) 'सामाजिक' के अनुसार होंगे।</p>	<p>4.2.3.4 (xii)</p> <p>सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए मानदंड 4.2.2.3 क उप-पैरा (xix) के अनुसार होंगे।</p>
4.	<p>3.2 (IX)</p> <p>4.2.2.2 ख उप-पैरा (ii) 'सामाजिक' में उल्लिखित क्षेत्रों के लिए सामुदायिक सुविधाओं/सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए कम स्थान से संबंधित मानकों को अपनाया जा सकता है।</p>	<p>3.2 (IX)</p> <p>4.2.2.3 ए उप पैरा (xix) में उल्लिखित क्षेत्रों के लिए सामुदायिक सुविधाओं/सामाजिक बुनियादी ढांचे के लिए कम स्थान मानकों को अपनाया जा सकता है।</p>

[फा. सं. के-12011/7/2021-डीडी-I]

उपेन्द्र कुमार तिवारी, अवर सचिव

MINISTRY OF HOUSING AND URBAN AFFAIRS
(Delhi Division)
NOTIFICATION

New Delhi, the 8th March, 2022

S.O. 1014(E).—Whereas, certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2021 were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice vide No. S.O. 93 (E) dated 08.01.2021 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 11A of the said Act, within forty five days from the date of the said notice.

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

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

Modifications:

S. No.	Existing Provisions – MPD2021	Amendments to MPD 2021
	Chapter 4.0 SHELTER	
1.	4.2.2.2 Traditional and Unplanned Areas – B. Unauthorised / Regularised Unauthorised Colonies	
	i. Physical: Plans for provision of services shall be prepared by the concerned local bodies. ii. Social: For provision of social facilities, reduced space standards shall be adopted. Depending on the availability of land, facilities like community hall, dispensary etc. can be grouped together. a)..... to d)...)	<i>“Deleted”</i>
2.	4.2.2.3 Development Control Norms for Unauthorised Colonies	
		These Development Control Norms shall be applicable to Unauthorized Colonies (UCs) covered under ‘National Capital Territory of Delhi (Recognition of Property Rights of Residents in Unauthorized Colonies)’ Regulations, 2019 notified on 29.10.2019. The norms have been formulated based on the following: i. A large number of residents live in rental accommodation in the UCs, therefore the norms facilitate continued availability of affordable rental housing. ii. Provision of differentiated norms to facilitate adequate infrastructure and services in these areas and improve the quality of built environment.

		<p>iii. Two alternative to undertake upgradation and improvement of the existing physical and socio-economic conditions in Eligible UCs/part UCs:</p> <p>a. UC Regeneration Scheme- by incentivizing, amalgamation of plots and ensuring participation of the inhabitants as defined in Para 4.2.2.3A.</p> <p>b. Regularization of existing colonies - that meet certain minimum planning requirements as defined in Para 4.2.2.3B.</p>												
		<p>A. UC Regeneration Scheme</p> <p>i. UC Regeneration Scheme shall be prepared by a Developer Entity (DE) or constituent land owners or RWAs, coming together as a DE, through a legally enforceable agreement.</p> <p>ii. The DE shall get the Layout and Services Plan prepared in consultation with the concerned authority for approval.</p> <p>iii. The approval shall comprise of the following two stages:</p> <p>a. DE shall obtain the approval of Layout Plan for UC Regeneration Scheme for entire or part UC</p> <p>b. Individual approvals/sanctions for building plans as per UBBL provisions.</p> <p>iv. Direct access to the site should be from minimum 12m RoW (at least along 10% of the perimeter of the UC Regeneration Scheme or 25 m, whichever is higher).</p> <p>v. In case such access is not available, a road of 12m RoW may be provided on at least one side of the proposed layout plan and land required for the said road shall be shared on prorata basis. Such road must be connected to an existing road of minimum 12m RoW.</p> <p>vi. Amalgamation and reconstitution of plots shall be permitted for preparing and implementing UC Regeneration Schemes as follows:</p> <table border="1"> <tr> <td>a.</td> <td>Level 1:</td> <td>2,000sqm - up to 3,000 sq.m.</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>Level 2:</td> <td>More than 3,000 - up to 5,000 sq.m.</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>Level 3:</td> <td>More than 5,000 - up to 10,000 sq.m.</td> </tr> <tr> <td>d.</td> <td>Level 4:</td> <td>More than 10,000 sq.m</td> </tr> </table> <p>vii. All UC Regeneration Schemes shall provide setbacks as per Para 4.2.2.3 A sub para (xviii). These setbacks shall be utilised for widening or development of roads to fulfill the access conditions for neighbouring UCs/part UCs to come forward with UC Regeneration Schemes.</p> <p>viii. UC Regeneration Schemes shall maintain regular shape and boundary to the extent possible.</p> <p>ix. In case of UC Regeneration Scheme of part UC, the identified area under Layout Plan should be surrounded by physical features such as roads, drains etc. The proposal should ensure that connectivity, including basic services, are available and network continuity is maintained in the adjoining UC.</p> <p>x. Two or more adjoining UCs/ part UCs may be brought under a single UC Regeneration Scheme.</p> <p>xi. UC Regeneration Schemes may also include contiguous additional area (not notified as UC) outside the boundary of the UC, if the land owners on both sides agree to plan in an integrated manner. This additional area shall not be more than 25% area of the identified unauthorized colony. The development control norms applicable (i.e. FAR & ground coverage) on this additional area shall be in consonance with its existing land use. Development Control norms of UC Regeneration scheme shall not be applicable on this</p>	a.	Level 1:	2,000sqm - up to 3,000 sq.m.	b.	Level 2:	More than 3,000 - up to 5,000 sq.m.	c.	Level 3:	More than 5,000 - up to 10,000 sq.m.	d.	Level 4:	More than 10,000 sq.m
a.	Level 1:	2,000sqm - up to 3,000 sq.m.												
b.	Level 2:	More than 3,000 - up to 5,000 sq.m.												
c.	Level 3:	More than 5,000 - up to 10,000 sq.m.												
d.	Level 4:	More than 10,000 sq.m												

additional area; however, setbacks for the scheme area as per para (xviii) shall be applicable.

- xii. Public areas such as roads, open spaces, drains, etc. may be included in Levels 3 and 4 schemes for integrated planning. The area under public facilities shall not be considered for computation of permissible FAR and ground coverage. Such areas may be reconfigured as part of the UC Regeneration Scheme provided:
- The area provided for roads, streets, parks, drains etc. is equal or more than the area under such existing features within the scheme area.
 - Equivalent area of any Government land included in the scheme is retained and NOC is obtained from the concerned land owning agency.
 - Public areas like public parks and roads are handed over to the concerned public agency and kept open to public at all times.
- xiii. The land use of the Regeneration Schemes shall be 'Residential'.
- xiv. Any requirement for maintaining affordable rental housing units shall be met as per specific policy/regulations adopted for Delhi under the national scheme for the same.
- xv. FAR for a UC Regeneration Scheme shall be calculated as follows:
- Permissible FAR for each constituent plot shall be as per the table below

Area of plot (sq.m.)	Permissible FAR*
Up to 175	350
175 up to 250	300
250 up to 750	250
750 up to 1500	225
1500 and above	200

**In case the computed built area for a plot is less than that permitted in a lower category plot, the maximum built area of the lower category shall be permitted.*

- Permissible Scheme level FAR [excluding Amenities FAR as per Para 4.2.2.3 A sub para (xvi)] shall be the sum of FARs of all constituent land parcels as per Para 4.2.2.3 A sub para (xv) a.
 - Up to 15% of this permissible Scheme level FAR may be utilised for creating privately owned local facilities, of which, only 5% can be utilised for commercial use.**
- xvi. All Schemes shall be eligible for incentive Amenities FAR (over and above the permissible FAR) for creating additional PSP facilities as follows.

Level of UC Regeneration Scheme	Available Amenities FAR	Regulating conditions for use of Amenities FAR
Level 1	20	Secondary schools and city-level facilities shall not be permitted.
Level 2	30	
Level 3	40	All PSP uses permitted. Separate entry/exit and service cores shall be provided for city-level facilities.
Level 4	50	

- xvii. Applicable charges:
- No FAR charges shall apply to scheme level FAR up to 200. Additional FAR over and above 200 (excluding Amenities FAR) shall be charged as per rates prescribed by Government from time to time.

- b. Any other applicable infrastructure charges shall be paid to the concerned service providing agencies.
- xviii. The following norms shall be applicable for various levels of UC Regeneration Schemes:

Parameter	Level 1	Level 2	Level 3	Level 4
Ground coverage	Up to 50%	Up to 50%	Up to 40%	Up to 40%
Minimum setback as per edge condition*	2.0m – on each side with 12m RoW and above 3.0m- on each side with RoW above 7.5m-below 12m 4.5m –on each side with RoW above 3m-below 7.5m 6.0 m –on each side with RoW up to 3m or with adjoining existing built-up			
Public space**	10% as a single plot	10% as a single plot	10% as open space for public purpose including at least one plot of 500 sq.m.	10% as open space for public purpose including at least one plot of 1,000 sq.m.
Parking	1.0 ECS/100 sq. m. irrespective of use premises			
Land for public PSP facilities*** (to be provided as separate plot and handed over to local body)	-		10%	

* Setbacks shall be kept hindrance free at all times and be made available for road widening/construction as and when required.

** shall have access from minimum RoW of 9m and shall be transferred to the local body. Local body may utilize such public space for provision of parks, plazas or installation of utilities as per requirement.

***shall be provided as one consolidated land parcel with access from minimum RoW of 9m. Local body may utilize the land for provision of schools or multi-facility centres (including healthcare facilities, community halls, basti vikas kendras, police posts, child-care centres, early learning centres, small-scale non-polluting economic activities, community green-waste recycling, material recovery centres, informal markets, etc.)

- xix. Minimum necessary level of services and community facilities are to be provided. The norms for social infrastructure based on reduced space standards shall be as follows:

Facility	Facilities built on separate plots			Facilities provided through vertical mixing	
	Minimum Plot Area (sq.m.)	FAR	Ground Coverage (%)	Minimum built up area (sq.m.)	Additional conditions
Primary School	800	120	30	960	Minimum Open space requirement to be met*

		Sr. Secondary School	2000	150	35	3000	Minimum Open space requirement to be met*
		Any other local facility	500– 1000 in the form of Multi-Facility Centres	120	30	600	Health facilities with a maximum of 50 bedded facility (@60 sq. m./bed)
		<p><i>*In case where no such playground is available due to the location of the school in an area where no suitable open space is available, the school shall make arrangement for a playground in a nearby area where students could be provided the facilities for games and sports</i></p> <p>xx. In Level 4 UC Regeneration Schemes, implementation may be permitted for smaller blocks of minimum 3,000 sq.m. area after approval of the overall scheme.</p>					
		<p>B. Regularisation of Existing Unauthorized Colonies</p> <p>i. UCs/ part UCs that fulfill the minimum conditions set out in Para 4.2.2.3 B sub para (ii) will have the option of getting their existing Layout Plans regularized. Thereafter, individual land owners may proceed for approval of revised building plan sanction for any regularization/ addition / alteration / new construction from the concerned local body subject to all statutory clearances w.r.t. relevant provisions of building bye laws, structural safety, fire safety etc.</p> <p>ii. Layout plans of existing UC /part UC may be submitted for regularisation indicating the following:</p> <p>a. Direct access from minimum 12m RoW.</p> <p>b. All plots are within 30m distance of a 6m RoW road, excluding drains / open drains, for access of fire-tenders during emergencies, subject to NOC from the fire department.</p> <p>c. Plots/ community lands that will be maintained as open evacuation spaces and spaces for shared facilities such as material recovery facilities, composting facilities, electric sub-stations, public/stack parking, etc., based on need assessment. It shall be ensured that all plots are within 500m distance of identified evacuation spaces.</p> <p>d. Accessibility to primary health and education facilities</p> <p>e. Approved Services improvement plan(s) as per clause (iv) below</p> <p>iii. In case of part UC, the identified area under layout plan should be surrounded by physical features such as roads, drains etc. The proposal should ensure that connectivity including basic services are available and network continuity is maintained in the adjoining UC.</p> <p>iv. Other general conditions for regularisation:</p> <p>a. The RWA shall apply to the concerned agencies for provision/ improvement of services, including laying/ augmenting water supply lines, laying/ sewerage network, solid waste management, de-cluttering of overhead electric cables and necessary fire fighting infrastructure</p> <p>b. Concerned agencies shall prepare and approve the plans for augmenting services and collect charges or fees as may be required.</p> <p>c. The internal development shall be done by the DE or constituent land owners or RWA.</p>					

		<p>v. The plot-level building plan sanctions shall be submitted to the concerned local body once the approval/ sanction of layout plan is granted.</p> <p>a. Building plan sanctions may be sought for existing buildings or for reconstruction on individual/amalgamated plots or vacant plots, if any.</p> <p>b. Building plan sanctions shall be given only to those buildings which are in conformity with the UBBL provisions.</p> <p>c. Sanction of existing building shall only be provided if structural safety audit has been conducted through an authorized structural engineering firm as empanelled by DDA /local bodies/any other Government agency.</p> <p>d. During the building plan sanction process, building owners shall mandatorily apply for individual metered water supply and power connections (if not already obtained). Septic tank facilities shall be installed or a sewerage connection shall be obtained and it shall be ensured that no sewage is disposed from the building into storm water drains.</p> <p>vi. The land use of all approved plots shall be 'Residential'. However, to ensure provision of local level facilities within such UCs, the following shall be permitted:</p> <p>a. Plots measuring 100 sq.m. or more and with access from minimum 9m RoW road shall be permitted to utilize up to 100% of the residential FAR for providing social infrastructure.</p> <p>b. Commercial component up to 5% of permissible FAR shall be permitted on plots with access from road having minimum 9m RoW, subject to NOC from fire department.</p> <p>c. Reconstruction on individual/amalgamated plots shall be permitted for provision of PSP facilities as per applicable norms</p>
3.	<p>4.2.3.4 (xii) Norms for Social infrastructure shall be as per 4.2.2.2 B sub para (ii) 'Social'.</p>	<p>4.2.3.4 (xii) Norms for Social infrastructure shall be as per 4.2.2.3 A. sub para (xix).</p>
4.	<p>3.2 (ix) Reduced space standards may be adopted for community facilities /social infrastructure for the areas mentioned in 4.2.2.2 B sub para (ii) 'social'.</p>	<p>3.2 (ix) Reduced space standards may be adopted for community facilities /social infrastructure for the areas mentioned in 4.2.2.3 A. sub para(xix).</p>

[F. No. K-12011/7/2021-DD-I]

UPENDRA KUMAR TIWARI, Under Secy.