



दिल्ली विकास प्राधिकरण



(मुख्य योजना अनुभाग) सार्वजनिक सूचना

दिल्ली विकास प्राधिकरण/केंद्र सरकार का दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 11-(क) के अंतर्गत दिल्ली मुख्य योजना-2021 में संशोधन करने का प्रस्ताव है, जिसे जनता की जानकारी के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है। यदि किसी भी व्यक्ति को प्रस्तावित संशोधन के संबंध में कोई आपत्ति/सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सूचना के प्रकाशन की तिथि से **पैंतालीस (45) दिन** की अवधि के अंदर आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में **अथवा ई-मेल** द्वारा 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 आई डी भी लिखें, जो पठनीय हो।

प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला दिल्ली मुख्य योजना-2021 का पाठ निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य-दिवसों में उप निदेशक (योजना) कार्यालय, मुख्य योजना अनुभाग, दिल्ली विकास प्राधिकरण, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली-110002 में उपलब्ध रहेगा। प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला पाठ निम्नलिखित लिंक अर्थात् <http://119.226.139.196/ddaweb/MPD2021.aspx> पर भी उपलब्ध है।

फाइल सं. एफ.20(4)/2020-एमपी

दिनांक: 25.05.2021

स्थान: नई दिल्ली

—हस्ता—

(डी.सरकार)

आयुक्त एवं सचिव,

दिल्ली विकास प्राधिकरण

कृप्या  Google play के **DDA** ऐप्स पर अपना फीडबैक दें

कृप्या डीडीए की वेबसाइट www.dda.org.in देखे अथवा टोल फ्री नम्बर 1800110332 डायल करें

दिल्ली विकास प्राधिकरण
(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

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 के लिए एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है। प्रस्तावित संशोधन के संबंध में यदि किसी व्यक्ति को कोई आपत्ति/सुझाव देना हो, तो वे अपनी आपत्ति/सुझाव इस सूचना के प्रकाशन की तिथि से **पैंतालीस (45) दिन** की अवधि के अंदर आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में **अथवा** ई-मेल द्वारा 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 आई डी भी लिखें, जो पठनीय हो।

संशोधन:

क्रम संख्या	मौजूदा प्रावधान-दि.मु.यो. 2021	प्रस्तावित संशोधन-दि.मु.यो. 2021
19.1	मार्गदर्शी सिद्धान्त	
	i. इस नीति के तहत भूमि की पूलिंग, सेक्टरों (विनियमों में यथा परिभाषित) के आधार पर और जोनल विकास योजनाओं में निर्धारित किए गए अनुसार की जाएगी।	i. इस नीति के अंतर्गत भूमि की पूलिंग सेक्टर (विनियमों में यथा परिभाषित) के आधार पर की जाएगी और क्षेत्रीय विकास योजना में अपेक्षित संशोधन दि.मु.यो. के प्रावधानों के अनुसार अनुमोदित सेक्टर योजना के आधार पर होगा।
19.3	विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम की भूमिका	
	xii शेष 50 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक को बाज़ार दर पर केवल उन निवासियों/स्वामियों के लिए कार्यरत सामुदायिक सेवाकार्मिकों को बसाने के लिए दिया जाएगा जो नए विकास के अंतर्गत आते हों। संबंधित समूह आवास	xii शेष 50 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. आवास स्टॉक को बाज़ार दर पर केवल उन अपार्टमेंट स्वामियों/निवासियों के लिए कार्यरत, सामुदायिक सेवाकार्मिकों को बसाने के लिए दिया जाएगा जो नए विकास के अंतर्गत आते हों। संबंधित

	<p>स्थल/परिसर या निकटवर्ती साइट पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा इन्हें विकसित किया जाएगा। इस 50 प्रतिशत स्टॉक के वास्तविक हस्तांतरण/ट्रांजेक्शन की अनुमति प्रत्याशित ग्राहकों को खंड 19.3(xi) में उल्लिखित अपेक्षाओं को पूरा करने के बाद ही विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा दी जाएगी।</p>	<p>समूह आवास स्थल/परिसर या निकटवर्ती साइट पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा इन्हें विकसित किया जाएगा। दि.वि.प्रा./स्थानीय निकायों द्वारा चिह्नित पात्र लाभार्थियों को निर्धारित भूमि और ई.डब्ल्यू.एस आवास घटक बेचे/हस्तांतरित किए जाने के बाद ही विकासकर्ता संस्था (डी.ई)/कंसोर्टियम को संभावित खरीदारों को अपने हिस्से/स्वामित्व के तहत बिक्री योग्य घटक का वास्तविक अंतरण/लेनदेन करने की अनुमति दी जाएगी। जिन दरों पर उक्त ई.डब्ल्यू.एस इकाइयां बेची जाएंगी, उन्हें निर्धारित करने की कार्यप्रणाली दि.वि.प्रा द्वारा विकसित की जाएगी।</p>
<p>19.4</p>	<p>लैंड प्लानिंग मानदंड और विकास नियंत्रण मानदंड</p>	
	<p>ii उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40:60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूल भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारीक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारीक संरचना के प्रावधान के लिए दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों की आवश्यकतानुसार समर्पित)। प्रत्येक सेक्टर में पूल की गई भूमि का अधिकतम 60 प्रतिशत विकास हेतु विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम के लिए उपलब्ध होगा। भूमि उपयोगों का वितरण निम्न प्रकार होगा:</p>	<p>ii उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40:60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूल भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारीक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारीक संरचना के प्रावधान के लिए दि.वि.प्रा और सेवा प्रदाता एजेंसियों की आवश्यकतानुसार समर्पित)। शहर/क्षेत्रीय स्तर की सुविधाओं की आवश्यकताओं को पूरा करने पर, सेक्टर में दि.वि.प्रा की हिस्सेदारी के औद्योगिक और पी.एस.पी भूमि उपयोग को संसक्त क्षेत्रों के साथ संयोजन करने की अनुमति दी जाएगी। प्रत्येक सेक्टर में पूल की गई भूमि का अधिकतम 60 प्रतिशत विकास हेतु विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम के लिए उपलब्ध होगा। भूमि उपयोगों का वितरण निम्न प्रकार होगा:</p>

	<p>v नगर स्तरीय पीएसपी प्लॉट के साथ-साथ व्यावसायिक प्लॉट के सम्मामेलन और उप-विभाजन की अनुमति दी जाएगी, सम्मामेलित/उप-विभाजित प्लॉटों पर मुख्य योजना की न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यकताएं/मानदंड किसी उपयोग परिसर के विकास हेतु लागू होंगे, ऐसे मामलों में, मुख्य योजना आवश्यकताएं/मानदंड का अनुपालन बाध्यकारी होगा। विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम, भवन के अंदर उपयोगों के उर्ध्वधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पीएसपी) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के उर्ध्वधर मिश्रण का आवेदन विनिर्दिष्ट फार्म आधारित कोड्स के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।</p>	<p>v नगर स्तरीय पी.एस.पी प्लॉट के साथ-साथ व्यावसायिक प्लॉट के सम्मामेलन और उप-विभाजन की अनुमति दी जाएगी, सम्मामेलित/उप-विभाजित प्लॉटों पर मुख्य योजना की न्यूनतम क्षेत्रफल आवश्यकताएं/मानदंड और खंड 19.5(iv) में प्लॉट/भवन स्तर नियंत्रण किसी उपयोग परिसर के विकास हेतु लागू होंगे, ऐसे मामलों में, मुख्य योजना की आवश्यकताएं/मानदंड का अनुपालन बाध्यकारी होगा। विकासकर्ता संस्था (डी.ई)/कंसोर्टियम/दि.वि.प्रा, भवन के अंदर उपयोगों के उर्ध्वधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पी.एस.पी और औद्योगिक) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के उर्ध्वधर मिश्रण का अनुप्रयोग खंड19.5(II) के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।</p>
	<p>vi नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदंड निम्न है:</p> <p>क. आवासीय, नगर स्तरीय वाणिज्यिक एवं नगर स्तरीय पी.एस.पी के लिए एफ.ए.आर, प्रचलित मुख्य योजना के अनुसार होगा।</p>	<p>vi नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदंड निम्न है:</p> <p>क. आवासीय, वाणिज्यिक, पी.एस.पी तथा औद्योगिक भूमि उपयोग और वी.एम. प्लॉटों के अंतर्गत आने वाले विभिन्न उपयोग परिसरों के लिए लागू एफ.ए.आर और अन्य नियंत्रण खंड19.5(IV) में यथा निर्धारित प्लॉट स्तर नियंत्रणों के अनुसार होंगे और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि सभी प्लॉटों का संचयी क्षेत्र जो निर्मित</p>

	<p>ग निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी।</p> <p>ड. ई.डब्ल्यू.एस आवास इकाई के आकार का रेंज 30-40 वर्ग मीटर के बीच होगी।</p>	<p>किया जा सकता है, खंड 19.5 (I)(i) में निर्धारित की गई सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए, सिवाय उन सेक्टरों के जहां हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर) का उपयोग किया जा रहा है।</p> <p>ग निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी जिस पर समूह आवास और प्लॉटेड आवास टाइपोलोजी के मिश्रण की अनुमति, खंड19.5(III) और खंड19.5(IV) में यथा विनिर्दिष्ट लेआउट और प्लॉट स्तर नियंत्रण को पूरा करने पर दी जाएगी।</p> <p>ड. न्यूनतम ई.डब्ल्यू.एस आवास इकाई का आकार दि.मु.यो. के अनुसार होगा।</p>
	<p>vii यदि 60 प्रतिशत भूमि के अंदर अनुमेय संपूर्ण एफएआर का उपयोग किया जाना संभव न हो, तो विनियमों में निर्दिष्ट शर्तों के अनुसार कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्था को व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर के रूप में क्षतिपूर्ति की जाएगी। इस प्रकार के व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर के लिए रिसिविंग स्थलों को दि.वि.प्रा. द्वारा चिन्हित किया जा सकता है, जो स्थल जल, परिवहन आधारीक संरचना की निकटता आदि जैसे महत्वपूर्ण संसाधनों की उपलब्धता पर आधारित होंगे।</p>	<p>(हटा दिया गया)</p>
	<p>viii भूमि पूलिंग क्षेत्र के लिए जेडीपी के</p>	<p>(हटा दिया गया)</p>

	<p>हिस्से के रूप में अधिसूचित किये जाने वाले शहरी डिजाइन, प्राकृतिक छटा और निर्मित पर्यावरण के लिए अतिरिक्त विकास नियंत्रण नीति के तहत सभी प्रकार के विकास के लिए समान रूप से लागू होगा। ये नियंत्रण भवन एवं स्थल स्तरीय पहलुओं को नियंत्रित करेंगे तथा सेक्टर ले-आउट प्लानों में स्वच्छ एवं हरित आधारिक संरचना के एकीकरण के माध्यम से धारणीय पर्यावरण प्रबंधन प्रणालियों को बढ़ावा देगा।</p>	
	19.5 नीति के कार्यान्वयन हेतु रूपरेखा	19.6 नीति के कार्यान्वयन हेतु रूपरेखा

19.5 अतिरिक्त विकास नियंत्रण

I सेक्टर स्तर पर लागू एफ.ए.आर. में भिन्नता की अनुमति

- i. सेक्टर स्तर पर विभिन्न भूमि उपयोगों के लिए निर्धारित एफ.ए.आर. सीमा की गणना निम्न तालिका के अनुसार की जाएगी:

	क	ख	ग
	भूमि उपयोग	एफ.ए.आर.	एफ.ए.आर. के अनुसार निर्मित किया जाने वाला कुल क्षेत्र*
1.	आवासीय	200	200xनिवल आवासीय भूमि (निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि का अधिकतम 55% होनी चाहिए अर्थात पूल की गई भूमि का 53%) [ग1]
2.	वाणिज्यिक	150	150 xपूल की गई भूमि का 5%[ग2]
3.	पी.एस.पी	225	225 xपूल की गई भूमि का 10%[ग3]
4.	औद्योगिक	200	200xपूल की गई भूमि का 4%[ग4]
			सेक्टर स्तर पर एफ.ए.आर. के अनुसार निर्मित किया जाने वाला कुल क्षेत्र(टी)= ग1+ ग2+ ग3+ ग4

*टिप्पणियां

- इसके अलावा, अधिकतम स्वीकार्य आवासीय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त, 15 प्रतिशत अनिवार्य एफ.ए.आर. केवल ई.डब्ल्यू.एस आवास के प्रावधान हेतु डीई/कंसोर्टियम को उपलब्ध होगा। ई.डब्ल्यू.एस की आवश्यकताओं की गणना पूरे अनुमेय आवासीय एफ.ए.आर. (हाउसिंग टाइपोलॉजी कोई भी हो) के लिए की जाएगी;
- सामाजिक आधारिक संरचना और उपयोगिताएं (समीपवर्ती स्तर तक सकल आवासीय घटक के अंतर्गत, उपलब्ध किया जाना है) के लिए अनुमेय एफ.ए.आर. की गणना आवासीय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त की जाएगी जो की दि.मु.यो के जनसंख्या मानदण्डों के आधार पर होगी ।
- कंसोर्टियम/डी.ई और दि.वि.प्रा. के बीच पी.एस.पी भूमि उपयोग का वितरण भूमि नीति की तालिका 19.4 (ii) के अनुसार होगा। पी.एस.पी प्लॉट को प्रचलित मुख्य योजना के अनुसार एफ.ए.आर मिलेगा बशर्ते कि सेक्टर में कुल पी.एस.पी का एफ.ए.आर उपर्युक्त ग 3 से अधिक न हो।

ii. विभिन्न प्लॉटों पर, विविध एफ.ए.आर लोडिंग की जा सकती है जो सेक्टर के कुल लागू एफ.ए.आर (खंड 19.5 (I)(i)देखे) से अधिक नहीं होनी चाहिए, यह उन सेक्टरों में लागू नहीं होगी जहां टी.डी.आर का उपयोग खंड 19.5 (I)(v) (ख) के अनुसार किया जाएगा, जिससे मुख्य सड़कों के साथ-साथ चिन्हित ट्रांजिट स्टेशनों अथवा अन्य चिन्हित स्थलों के आस-पास उच्चतर एफ.ए.आर का उपयोग किया जा सकेगा।

iii. यदि साइट परिस्थिति अथवा योजना संबंधी विवेचन के कारण कंसोर्टियम को 60 प्रतिशत भूमि की वापसी में कोई कमी/भिन्नता आती है, तो कंसोर्टियम/डी.ई को खंड 19.5 (I)(i) के अनुसार की गई गणना द्वारा, अपने संबंधित एफ.ए.आर. का उपयोग करने की अनुमति दी जाएगी।

iv. ग्राम सभा की भूमि तथा किसी अन्य सरकारी भूमि को सेक्टर हेतु संपूर्ण लेआउट प्लान में एकीकृत किया जाएगा। सेक्टर के अंतर्गत आने वाली किसी भी ग्राम सभा भूमि का उपयोग निम्नलिखित रूप में होगा:

1. दि.वि.प्रा. लैंड प्लानिंग में एक विकासकर्ता संस्था के रूप में भाग ले सकता है और/अथवा;
2. दि.वि.प्रा. संबंधित सेक्टरों की विशेष आवश्यकताओं/अंतर को पूरा करने के लिए ऐसी भूमि का विकास कर सकता है। ऐसे मामलों में, उन्हें खंड 19.5 (I)(i) के

अनुसार एफ.ए.आर की गणना हेतु पूल्ड भूमि का हिस्सा नहीं माना जाएगा और दि.मु.यो मानकों के अनुसार विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु इन्हें विकसित किया जाएगा।

v. लागू एफ.ए.आर में भिन्नता को निम्नलिखित विकल्पों के माध्यम से अनुमति दी जाएगी।

क. सेक्टरों के अंदर भूमि उपयोग का विनिमय:

1. कन्सोर्टियम हेतु - खंड 19.5 (I) (i) के अनुसार, अपने हिस्से के अन्तर्गत आने वाले सेक्टर-स्तरीय वाणिज्यिक और/या पी.एस.पी क्षेत्र में, आवासीय एफ.ए.आर के अनुसार निर्मित किए जा सकने वाले कुल क्षेत्रफल में समान कटौती करने पर, प्रत्येक में 30 प्रतिशत की बढ़ोतरी कर सकता है ।

3. दि.वि.प्रा. हेतु- अपने हिस्से के सेक्टर-स्तरीय आवासीय, वाणिज्यिक, पी.एस.पी और औद्योगिक क्षेत्र के बीच 30 प्रतिशत तक के विनिमय की अनुमति होगी।

ख. हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर)

1. टी.डी.आर की अनुमति खण्ड 19.5 (I) (i) में दिए गए संबंधित एफ.ए.आर के अनुसार निर्मित किया जाने वाले क्षेत्र के अतिरिक्त होगी।

2. टी.डी.आर के उपयोग को दि.वि.प्रा. द्वारा केवल निम्नलिखित चिन्हित टी.डी.आर रिसीविंग क्षेत्रों में अनुमति दी जाएगी:

क. शहरी विस्तार सड़कों (यू.इ.आर) के दोनों ओर 500 मीटर के कॉरीडोर की अनुमति होगी लेकिन यह लैंड पूलिंग क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली भूमि तक ही प्रतिबंधित होगी।

ख. मास ट्रांजिट स्टेशनों की 500 मीटर की परिधि के भीतर लेकिन लैंड पूलिंग क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली भूमि तक प्रतिबंधित होगा। मेट्रो स्टेशन के केंद्र का इस्तेमाल क्षेत्र को निर्धारित करने के लिए किया जाएगा।

3. निम्नलिखित शर्तें टी.डी.आर रिसीविंग क्षेत्र के भीतर आने वाले विभिन्न प्लॉटों पर लागू होंगी:

क. प्लॉट क्षेत्र का कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र रिसिविंग क्षेत्र के भीतर होगा।

ख. वी.एम प्लॉटों पर टी.डी.आर (19.5 (II)(i) देखें) किसी विशेष भूमि उपयोग से नहीं जोड़ा जाएगा और उसे आवासीय, वाणिज्यिक, पी.एस.पी तथा औद्योगिक क्षेत्र के रूप में उपयोग में लाया जा सकता है बशर्ते वह खण्ड 19.5 (IV) में दी गई सीमा से अधिक न हो।

4. सभी प्लॉटों (प्लॉटेड आवास को छोड़कर) पर, प्लॉट के अनुमेय एफ.ए.आर के अधिकतम 10 प्रतिशत तक टी.डी.आर के रूप में उपयोग करने की भी अनुमति दी जाएगी। ऐसे मामलों में, अतिरिक्त एफ.ए.आर को प्लॉट के अनुमेय उपयोग से जोड़ा जाएगा।

5. टी.डी.आर के उपयोग के कारण सेक्टर में किसी भी भूमि उपयोग के क्षेत्र में समग्र परिवर्तन, प्रत्येक भूमि उपयोग के लिए खंड 19.5 (I) (i) के अनुसार परिकल्पित की गई मूल क्षेत्र सीमा के 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए।

II. उपयोगों का मिश्रण/वर्टिकल मिक्सिंग:

मिश्रित उपयोग को भवन टाइपोलॉजी और हब में सक्षम करने के लिए, चिह्नित भूमि उपयोगों के वर्टिकल मिक्सिंग की अनुमति प्लॉटों और भवनों पर दी जाएगी। वर्टिकल मिक्सिंग के लिए नियंत्रण और उपयोगों का मिश्रण निम्नलिखित रूप में होगा:

- i. मिश्रित उपयोग/ वर्टिकल मिक्सिंग की अनुमति अनुमोदित वी.एम प्लॉटों में दी जाएगी जो सेक्टर लेआउट प्लान में चिह्नित होंगे और इन प्लॉटों पर कुल एफ.ए.आर 400 से अधिक नहीं होगा।
- ii. लोडिंग समान भूमि उपयोग अथवा चिह्नित कम्पेटिबल भूमि उपयोग/उपयोगों के रूप में हो सकती है अर्थात् वाणिज्यिक, इंडोर मनोरंजन, पी.एस.पी, औद्योगिक और आवासीय उपयोग को एक दूसरे से मिलाया जा सकता है।
- iii. चिह्नित प्लॉट के अंदर खुले स्थलों, सुविधाओं, पार्किंग, प्रवेश/निकास और सर्विस कोर इत्यादि से संबंधित आवश्यकताएं दिल्ली मुख्य योजना मानदंडों/लागू विनियमों के अनुसार होंगी।

- iv. प्रत्येक उपयोग के लिए अलग प्रवेश/निकास और सर्विस कोर प्रदान किया जाएगा। टी. डी. आर की उपयोगिता के कारण अतिरिक्त आवश्यकताएं, यदि कोई हो, तो प्लॉट के अंदर ही पूरी की जाएगी।
- v. मनोरंजनात्मक क्षेत्रों, बड़े अस्पतालों, (जिला स्तर और उससे ऊपर) विश्वविद्यालय परिसरों, उपयोगिताओं, ईंधन स्टेशनों और किसी प्रकार के करेक्शन/पीनल सुविधाओं के मिश्रण/वर्टिकल मिक्सिंग की अनुमति नहीं होगी।
- vi. मिश्रण की अनुमति केवल कम्पेटिबल उपयोगों के लिए निम्नलिखित रूप में दी जाएगी:
1. केवल गैर-विनिर्माण उद्योग जैसे सेवा उद्योग (आईटी/आईटीईएस, बीपीओ/केपीओ, इत्यादि) पैकेजिंग और लॉजिस्टिक, और गैर प्रदूषणकारी एम.एस.एम.ई. इकाइयां पी.एस.पी. के साथ जोड़ी जा सकती हैं।
 2. स्कूलों को केवल आवासीय उपयोग परिसरों से जोड़ा जा सकता है। अन्य शैक्षणिक संस्थाओं को स्वच्छ (क्लीन) उद्योगों से जोड़ा जा सकता है जिनका उल्लेख ऊपर किया गया है।
- vii. निर्धारित उपयोगों के मिश्रण के किसी भी अनुपात में, एक प्लॉट के भीतर विभिन्न भवनों अथवा भवनों के भीतर तलों के वर्टिकल मिश्रण अथवा दोनों के की अनुमति है।
- viii. वी.एम. के उपयोग के कारण अधिशेष भूमि (यदि कोई हो) का सक्रिय हरित स्थल जैसे शहरी कृषि, नर्सरी, पार्क हेतु उपयोग किया जाएगा।

III. लैंड पूलिंग सेक्टरों में लेआउट नियंत्रण

- i. सेक्टर के लेआउट प्लान में, दि.मु.यो के अनुसार क्षेत्रों का उपयोग जोनों/उपयोग परिसरों (जैसा लागू हो) और वी.एम प्लॉटों को चिन्हित किया जायेगा। डी.ई./कंसोर्टियम को वापिस किए गए पुनर्वितरित प्लॉटों की एकीकृत लेआउट योजना और सेक्टर स्तर एवं सभी व्यक्तिगत पुनर्वितरित प्लॉटों पर एफ.ए.आर. के प्रस्तावित उपयोग तथा मिश्रित उपयोग भी प्लान में दर्शाये जायेंगे।
- ii. प्लॉट स्तर नियंत्रण, खंड 19.5(IV) के अनुसार होंगे और यह सुनिश्चित किया जाएगा कि संचयी क्षेत्र, जिसे सभी प्लॉटों के लिए निर्मित किया जा सकता है, खंड 19.5

- (I) (i) में निर्धारित की गई सीमा से अधिक न हो, सिवाय उन सेक्टरों के जहां टी.डी.आर का उपयोग किया जा रहा है।
- iii. 2 हेक्टेयर अथवा इससे अधिक पृथक भू-भाग (भूमि नीति के खंड 19.1 (iii) के अनुसार) को सेक्टर के लेआउट प्लान में शामिल करने के लिए न्यूनतम 18 मी. मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) की पहुंच होनी चाहिए ।
- iv. ई.डब्ल्यू.एस. ब्लॉक की आवश्यकताओं को डी.ई. द्वारा व्यक्तिगत रूप से पूरा किया जाएगा अथवा ट्रांजिट स्टेशनों तक पहुंच प्रदान करके समेकित आधार पर एक अलग क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाएगा ।
- v. दिल्ली मुख्य योजना मानदंडों के अनुसार, सामाजिक संरचनाओं को अलग प्लॉटों के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। यदि समीपवर्ती सुविधाएं समूह आवास प्लॉटों में प्रदान की जा रही हैं तो :-
- क) इन सुविधाओं हेतु एफ.ए.आर., 200 के आवासीय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा।
- ख) दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार ऐसी सुविधाओं हेतु किसी भी खाली स्थल की आवश्यकताओं को प्लॉट के भीतर प्रदान किया जाएगा।
- vi. सड़क लेआउट
- क. सेक्टर रोड नेटवर्क दि.मु.यो के सड़क वर्गीकरण और स्ट्रीट डिजाइन विनियमों को शामिल करेगा। साइकिल चलाने और पैदल चलने का नेटवर्क एक अनिवार्य आवश्यकता होगी।
- ख. कलेक्टर सड़क के अंतर्गत आने वाले कम से कम 50 प्रतिशत क्षेत्र को 24 मी. मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) के साथ विकसित किया जाएगा।
- ग. सेक्टर के भीतर रेवेन्यू सड़कों और फिरनी सड़कों के मौजूदा मुख्य संचालन भाग की मरम्मत की जाएगी और/अथवा चौड़ा किया जाएगा (यथा व्यवहार्य) और यदि व्यवहार्य हो, तो सेक्टर लेआउट में शामिल किया जाएगा ।
- घ. 24 मी. मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) वाली सड़कों पर वाहनों का सीधा प्रवेश/निकास अथवा पार्किंग प्रतिबंधित रहेगी और एक वैकल्पिक वाहन मार्ग को लेआउट के भाग के रूप में तैयार किया जाएगा।
- ड. नया विकास, स्वीकृत अथवा नियोजित विकास के मौजूदा संचालन नेटवर्कों के साथ निरंतरता बनाये रखेगा।

vii. **बफर:** अन्य सभी अनिवार्य बफर आवश्यकताओं के अतिरिक्त, कंसोर्टियम /डी.ई. और सार्वजनिक एजेंसियां निर्धारित दिशानिर्देशों, यदि कोई हो, के अनुसार मुख्य प्राकृतिक नाले के साथ में बफर रखेंगे।

क. ऐसे बफर का उपयोग विभिन्न श्रेणी के पार्क के विकास के लिए किया जाएगा अथवा पैदल यात्रियों/साइकिल गलियारे प्रदान करके किनारों की सुरक्षा की जाएगी।

ख. प्राकृतिक नाले के किनारों पर स्थित भवनों को बालकनियों, खिड़कियों, पैदल यात्रियों हेतु प्रवेश, शॉप-फ्रंट, प्लाजा, इत्यादि के रूप में सक्रिय फसाड (मुखौटा) नाले की ओर बनाएंगे ।

viii. **सार्वजनिक प्लाजा:** सार्वजनिक स्थानों की उपलब्धता में सुधार लाने हेतु लेआउट में, विभिन्न स्तर के सार्वजनिक प्लाजा को शामिल किया जायेगा। प्लाजा के विकास को निम्नलिखित रूप से व्यवस्थित किया जाएगा।

क. आर्टीरीयल सड़कों के सभी मुख्य चौराहों पर कम से कम 2000 वर्ग मी. के सार्वजनिक प्लाजा की योजना सेक्टर लेआउट प्लान के भाग के रूप में बनाई जाएगी।

ख. यात्रियों के स्पीलओवर और मल्टी मॉडल इंटीग्रेशन के लिए, सभी मास ट्रांजिट स्टेशनों के 20 प्रतिशत प्लॉट क्षेत्र को एकल खुली अभिगम सार्वजनिक प्लाजा के रूप में प्रदान किया जाएगा।

ग. 10,000 वर्ग मीटर से अधिक आकार वाले सभी प्लॉट भी अपने प्लॉट क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग पर, मध्य गली अथवा कॉर्नर सार्वजनिक प्लाजा का प्रावधान करेंगे। प्लॉटों में दिए गए ऐसे प्लाजा के अंतर्गत क्षेत्र का एफ.ए.आर. शेष प्लॉट पर लोड किया जाएगा।

ix एक्टिव फ्रंटेज:

क. एक्टिव फ्रंटेज 24 मीटर. अथवा उससे अधिक मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) वाली सड़क के साथ बनाए रखा जाएगा।

ख. 3 मीटर. का सेटबैक हरित और वृक्षारोपण के साथ रखा जाएगा और साथ में बिल्ट टू एज विकास को बिल्डिंग एज के 70 प्रतिशत भाग हेतु रखा जाएगा।

ऐसे बिल्ट टू एज का कम से कम 50 प्रतिशत भाग ऑर्केड्स, कॉलोनेडस, शॉप- फ्रंट, पैदल यात्री हेतु प्रवेश, प्लाजा इत्यादि का उपयोग करके सक्रिय रखा जाए।

- ग. ऐसी आवश्यकताएं केवल वाणिज्यिक, औद्योगिक और पी.एस.पी. प्लॉटों के साथ-साथ वी.एम. प्लॉटों पर लागू होंगे।
- घ. 24 मीटर. अथवा उससे अधिक सड़क के किनारों के साथ स्टिल्ट पार्किंग की अनुमति नहीं दी जाएगी।

x. सस्टेनेबिलिटी फीचर:

सेक्टर भौतिक आधारिक संरचना डिजाइन निम्नलिखित को सुनिश्चित करेगा:

- क. अपशिष्ट जल का 100 प्रतिशत शोधन और अधिकतम पुनः उपयोग ।
- ख. हरित अपशिष्ट का 100 प्रतिशत पृथक्करण और पुनः उपयोग।
- ग. सेक्टर की ऊर्जा मांग का 10 प्रतिशत भाग नवीकरणीय योग्य ऊर्जा स्रोतों जैसे सौर ऊर्जा के माध्यम से पूरा किया जायेगा;
- घ. लागू मानदंडों के अनुसार भूजल का सीधे तौर पर पुनः उपयोग और रिचार्ज हेतु बरसाती जल का अधिकतम प्रतिधारण ।

ऐसी सस्टेनेबिलिटी आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु विविध सेक्टर/योजनाएं एक साथ आ सकती हैं।

IV. लैंड प्लानिंग सेक्टरों में प्लॉट और भवन नियंत्रण

i. नीचे दर्शाए गए विभिन्न प्रकार के प्लॉटों हेतु निम्नलिखित नियंत्रण लागू होंगे:

	नियंत्रण	आवासीय प्लॉट- प्लॉटेड आवास	आवासीय प्लॉट-समूह आवास	पी.एस.पी./ वाणिज्यिक/ औद्योगिक प्लॉट	वी.एम प्लॉट
1	न्यूनतम प्लॉट क्षेत्रफल	-न्यूनतम 5000 वर्ग मी. भूमि पर केवल क्लस्टर विकास की अनुमति दी जाएगी ।*	3000 वर्ग.मी.	विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु दि.मु.यो के	5000 वर्ग. मी.

		-प्लॉटों का आकार 100-300 वर्ग.मी. रैंज के बीच में होगा। -ई.डब्ल्यू.एस. इकाइयों को अलग ब्लॉक के रूप में क्लस्टर के अंदर अथवा संयुक्त रूप से अन्य डी.ई. के साथ प्रदान किया जाएगा।		मानदंडों के अनुसार	
2	अधिकतम एफ.ए.आर.	दि.मु.यो के अनुसार, बशर्ते क्लस्टर हेतु प्रदान किया गया संपूर्ण एफ.ए.आर. (अर्थात् 200) से अधिक न हो। **	200	विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु दि.मु.यो के मानदंडों के अनुसार	400
3	अधिकतम ग्राउण्ड कवरेज	दि.मु.यो के अनुसार	33 प्रतिशत तक	विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु दि.मु.यो के मानदंडों के अनुसार	50 प्रतिशत तक
4	अनिवार्य सड़क पहुंच	- 18 मी. तथा इससे अधिक मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) पर अनुमेय नहीं है। - संपूर्ण क्लस्टर को 12 मी. सड़क से पहुँच प्राप्त होनी चाहिए। व्यक्तिगत प्लॉटों को 9 मीटर सड़क से पहुँच प्रदान की जा सकती है।	एक तरफ कम से कम 18 मी. मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे)	विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु दि.मु.यो के मानदंडों के अनुसार	कम से कम एक तरफ 24 मी. अथवा इससे अधिक का कलैक्टर रोड -12 मी. मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) की अनिवार्य वैकल्पिक

			पहुंच
5	सेटबैक	दि.मु.यो के अनुसार	i. दि.मु.यो के अनुसार संबंधित भूमि उपयोग के विभिन्न प्लॉटों के आकार हेतु । ii. 24 मी. अथवा इससे अधिक मार्गाधिकार (राइट ऑफ वे) पर प्लॉटों हेतु फ्रंट सेट-बैक खंड 19.5 (III) ix के अनुसार होगा। iii. साइड और रीयर सेटबैक, भवन निर्माण उप-विधि के अनुसार ऊचाई और वेंटिलेशन की आवश्यकताओं के अधीन होगा।

*ठोस अपशिष्ट और प्रदूषित जल प्रबंधन हेतु सभी सुविधाएं, स्थानीय पहुंच मार्ग और विकेंद्रीकृत आधारिक संरचना को क्लस्टर विकास के अंतर्गत समायोजित किया जाएगा।

**यदि प्लॉट हेतु परिकल्पित बिल्ट क्षेत्र निम्न श्रेणी के प्लॉट में दी गई अनुमति से कम है, तो निम्न श्रेणी के अधिकतम बिल्ट क्षेत्र की अनुमति दी जाएगी।

प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला दिल्ली मुख्य योजना-2021 का पाठ निरीक्षण के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य-दिवसों में उप निदेशक (योजना) मुख्य योजना अनुभाग, दिल्ली विकास प्राधिकरण, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली-110002 में उपलब्ध रहेगा। प्रस्तावित संशोधन को दर्शाने वाला पाठ निम्नलिखित लिंक अर्थात् <https://dda.org.in/ddaweb/MPD2021.aspx> पर भी उपलब्ध है।

फाइल सं. एफ.20(4)/2020-एमपी

दिनांक: 25.05.2021

स्थान: नई दिल्ली

हस्ता./-

(डी.सरकार)

आयुक्त एवं सचिव,
दिल्ली विकास प्राधिकरण