REGATTA
REAL ESTATES.COM
"CONVERTING TRANSACTIONS INTO RELATIONSHIPS"

रजिस्ट्री सं० डी० एल०-33004/99 REGD. NO. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1054]	नई दिल्ली, शुक्रवार, मई 10, 2013/वैशाख 20, 1935
No. 1054]	NEW DELHI, FRIDAY, MAY 10, 2013/VAISAKHA 20, 1935

शहरी विकास मंत्रालय

(दिल्ली प्रभाग)

अधिसूचना

नई दिल्ली, 10 मई, 2013

का.आ. 1199(अ).—जबकि केंद्र सरकार ने दिल्ली मुख्य योजना–2021 में कुछ संशोधन, जिनका उल्लेख नीचे किया गया है, करने का प्रस्ताव किया है। जिन्हें दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 6) की धारा 44 के प्रावधानों के अनुसार उक्त अधिनियम की धारा 11 क की उपधारा (3) द्वारा अपेक्षित सूचना की तिथि से नब्बे दिनों के अंदर आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित करने के लिए सार्वजनिक सूचना के रूप में का.आ. 2554 (अ) दिनांक 26.10.2012 द्वारा भारत के असाधारण राजपत्र में प्रकाशित किया गया था।

2. जबकि दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित जांच एवं सुनवाई बोर्ड तथा दिल्ली विकास प्राधिकरण ने प्रस्तावित संशोधनों के संबंध में प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार किया है और दिल्ली विकास प्राधिकरण की बैठक में इस पर अनुमोदन भी प्रदान किया गया है ।

3. जबकि केंद्र सरकार ने मामले में सभी पहलुओं पर सावधानीपूर्वक विचार करने के बाद दिल्ली मुख्य योजना–2021 को संशोधित करने का निर्णय किया है।

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

क्र.सं.	दि.मु.यो–2021 का पैरा/खंड संख्या			संशोधन		
1	पैरा 3.2 (दि.मु.यो–2021)			पैरा 3.2 की निरंतरता मे एवं अंत में निम्नलिखित जोड़ा जाएगा – "तथापि, न्यूनतम 0.4 हैक्टेयर (4000 वर्ग मीटर) के भूखंडों को अधिसूचित निम्न रिहायशी सघनता वाले क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाए। जिन फार्म मालिकों ने सड़क को चौड़ा करने सार्वजनिक सुविधा के लिए दि.न.नि./स्थानीय प्राधिकरण को भूमि सौंपी है जिससे भू–जोत का आकार एक एकड़ से कम हो गया है, को उस सीमा तक प्लॉट के न्यूनतम आकार में छूट की अनुमति होगी।		
2	तालिका 4.3 – उपयोग परिसरों मे अनुमत उपयोग/उपयोग कार्यकलाप					
	उपयोग परिसर	परिभाषा	अनुमत उपयोग/उपयोग कार्यकलाप	उपयोग परिसर	परिभाषा	अनुमत उपयोग/उपयोग कार्यकलाप
	फार्म हाउस	फार्म पर एक आवासीय मकान	फार्म हाउस, पहरा व निगरानी/नौकर (सर्वेंट) आवास (60 वर्ग मीटर तक)	कम सघनता वाले रिहायशी प्लॉट	शहरी विस्तार में विद्यमान फार्म हाउस को नीति के अनुसार, नियमित किया जाए और शहरी विस्तार में हरित पट्टी एवं कम सघनता वाले रिहायशी क्षेत्र में कम सघनता वाले रिहायशी प्लॉटों की अनुमति दी जाए।	कम सघनता वाले रिहायशी/आवासीय प्लॉट, सेवा कार्मिक आवास, पहरा और निगरानी (चौकी) के आवास, पैरा 4.4.3 छ के अनुसार और उपयोगों के अध्यधीन।
3	पैरा 4.4.4 3. (छ) फार्म हाउस			कम सघनता वाले रिहायशी क्षेत्र		
		प्लॉट क्षेत्रफल		(i)	प्लॉट का न्यूनतम क्षेत्रफल	0.4 हैक्टेयर
	अधिकतम तल क्षेत्रफल अधिकतम उंचाई	1.0 हैक्टेयर और उससे अधिक लेकिन 2.0 हैक्टेयर से कम 100 वर्ग मीटर 6 मीटर (एक मंजिल)	2.0 हैक्टेयर और उससे अधिक 150 वर्ग मीटर 6 मीटर (एक मंजिल)	(ii)	अधिकतम एफ ए आर	– 20 (किसी भी प्रभार के बिना) – 20 से अधिक– 30 तक (सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित किए जाने वाले अतिरिक्त प्रभार सहित) – 1 एकड़ से अधिक प्लॉटों के लिए प्लॉटों के उपविभाजन के पश्चात् शेष भागों (यदि कोई हो) को यथानुपात आधार पर तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ ए आर) का लाभ दिया जाएगा।
				(iii)	अधिकतम उंचाई	12 मीटर
				(iv)	सामने की सड़क की न्यूनतम चौड़ाई	6 मीटर *
				(v)	न्यूनतम हरित क्षेत्र	50%
				(vi)	अनुमत आवासीय इकाइयां	–यूनिटों की संख्या अनुमत एफएआर द्वारा सीमित की जाती है । – अनुमत एफएआर के अतिरिक्त 60 वर्ग मीटर प्रति एकड़ की ईडब्ल्यूएस यूनिट
	अन्य नियंत्रण : (i) आवासीय इकाई में सैट बैक संपत्ति की			अन्य नियंत्रण : (i) जिन मामलों में संपत्ति शहरी सड़क से सटी हुई है, वहां		

	किसी भी चार दीवारी सीमा से 15 मी. दूर होना चाहिए।	रिहायशी आवास बिल्डिंग सैट बैक उस सड़क की मध्य रेखा से 30 मी. दूर होना चाहिए। जिन मामलों में संपत्ति गांव की सड़क से सटी हुई है वहां बिल्डिंग सैट बैक सामने की ओर से सड़क की मध्य रेखा से 15 मी. एवं तीनों ओर से 5 मी. दूर होना चाहिए।
	(ii) जिन मामलों में संपत्ति शहरी सड़क से सटी हुई है वहां रिहायशी आवास बिल्डिंग सैट बैक उस सड़क की मध्य रेखा से 30 मी. दूर होना चाहिए। (iii) किसी राष्ट्रीय राजमार्ग के 400 मी. के मार्गाधिकार में किसी भी आवासीय इकाई का निर्माण नहीं होना चाहिए।	(ii) राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित आवासीय इकाई पर भा.रा.रा.प्रा. (एन.एच.ए.आई.) के निर्धारित मानक लागू होंगे। (iii) अवस्थापना सड़कों इत्यादि के लिए भूमि धारक को प्राधिकारी द्वारा सार्वजनिक सूचना एवं सुनवाई के पश्चात् अवस्थापना के निर्माण के लिए भूमि सौंपना अपेक्षित होगा । (iv) सामान्य पर्यावास के लिए प्रयुक्त तहखाने सहित भवन के प्रत्येक भाग को एफ.ए.आर. में माना जाएगा । मनोरंजनात्मक प्रयोजनों, गृह कार्यालय, स्टोरेज, पार्किंग, सेवाओं एवं उपयोगिता अवस्थापनाओं को छोड़कर सामान्य आवास के लिए प्रयुक्त तहखाने को एफ.ए.आर. में नहीं माना जाएगा। (v) पूल/तालाब/जलाशय अनुमत हैं तथा एफ.ए.आर. और सैटबैक मानकों से इसे बाहर रखा गया है । (vi) भवन उप-नियमों के प्रावधानों के अनुसार निगरानी एवं सुरक्षा इकाई चारदीवारी के या प्रवेश द्वार के समीप अनुमत होगी और इसे एफ.ए.आर. और सैटबैक मानकों से बाहर रखा जाएगा। (vii) 0.4 से 2 हैक्टेयर क्षेत्रफल प्लॉटों पर प्लॉट क्षेत्रफल का न्यूनतम 50% सॉफ्ट पार्किंग एवं भू-दृश्यांकन के लिए छोड़ने की शर्त पर फिटनेस/स्वास्थ्य केंद्र, प्राकृतिक चिकित्सा क्लीनिक जैसी उपयोगी गतिविधियों की अनुमति होगी। सभी अनुमत कार्यकलापों के लिए भूखण्ड के भीतर पार्किंग के लिए प्रावधान सुनिश्चित किया जाना चाहिए । (viii) उपर्युक्त (vii) में अनुमत उपयोग/कार्यकलापों के अलावा न्यूनतम 18 मी. चौड़ी सड़कों पर स्थित 2.0 हैक्टेयर (5 एकड़) से अधिक क्षेत्रफल के प्लॉटों पर मनोरंजनात्मक/क्लब जैसे उपयोग/कार्यकलापों की अनुमति होगी । बशर्ते कि प्लॉट क्षेत्रफल का न्यूनतम 50% सॉफ्ट पार्किंग के लिए, प्लॉट क्षेत्रफल का अधिकतम 25% भू-दृश्यांकन के लिए एवं प्लॉट क्षेत्रफल का अधिकतम 25% समारोहों/भवन उद्देश्यों के लिए छोड़ा जाए । (ix) कोई भी कम सघन आवासीय परिसर अधिग्रहण के लिए अधिसूचित ऐसी भूमि पर नहीं बनाया जाएगा, जिसकी वैधता को माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने बरकरार रखा हो किंतु इसमें वे मामले शामिल नहीं हैं जो अनधिकृत कॉलोनियों के नियमितीकरण से संबंधित विनियम संख्या-का.आ. 683 (अ) दिनांक 24.3.2008 के अनुसार केंद्र सरकार के दिनांक 8 फरवरी, 2007 के निर्णय के अनुसार नियमितीकरण के लिए सूचीबद्ध किसी अनधिकृत कॉलोनी की सीमा में आते हों अथवा जब तक कि अधिग्रहण को डीनोटिफाइड न कर दिया जाए। (x) गिरते हुए भू-जल स्तर में सुधार लाने के लिए बहने वाले सतही जल के भंडारण हेतु प्रावधान सहित वर्षा जल संचयन और दूषित जल का पुनर्भरण अनिवार्य किया जाएगा।
4.	तालिका 9.4 – उप उपयोग क्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति, पंक्ति क्रम संख्या 1, कॉलम संख्या 3 (दि.मु.यो. 2021) "फार्म हाउस"	"कम सघनता वाले आवासीय प्लॉट"
5.	तालिका 9.4 – उप उपयोग जोनों में उपयोग परिसरों की अनुमति, पंक्ति क्रम संख्या-2 कॉलम सं. 3-दिनांक 01.08.90 से पहले संस्वीकृत, अनुमोदित फार्म हाउस बने रहेंगे।	दिनांक 01.08.90 से पहले अथवा उसके पश्चात् संस्वीकृत, अनुमोदित फार्म हाउस, यदि दिल्ली नगर निगम द्वारा विद्यमान फार्म हाउस के विनियमनों के लिए लागू नीति के अनुसार अनुमोदित हैं तो अनुमत है बशर्ते कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय की केन्द्रीय अधिकार प्राप्त समिति और रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार रिज प्रबंधन बोर्ड, से आवश्यक स्वीकृति ले ली गई हो ।

- कई मामलों में जहां फार्म हाउसों / कंट्री होम्स केवल निजी सड़कों अथवा सड़क के आखिरी किनारे (डेड एंड) पर स्थित हैं वहां सड़कों की चौड़ाई संस्वीकृत ले आउट प्लान के अनुसार प्रवर्तित की जाएगी। भूमि, जो न्यूनतम 2 एकड़ और उससे अधिक है, के उपविभाजन के उद्देश्य से उपविभाजित प्लॉटों (प्रत्येक न्यूनतम 1 एकड़) के लिए फीडर के रूप में न्यूनतम 6 मीटर चौड़ाई की एक आंतरिक सड़क की योजना बनाई जाए। इस प्रकार के प्लॉटों को इस प्रकार की सड़कों की योजना के लिए एफ. ए. आर. और सौंपी गई समानुपाती भूमि पर ग्राउंड कवरेज का लाभ मिलेगा। पुलिस, एम्बुलेंस, अग्नि शमन इत्यादि जैसे आपातकालीन वाहनों की पार्किंग के लिए आवश्यक व्यवस्था प्लॉट के स्वामी द्वारा की जाएगी।

भू–स्वामी को सड़क को चौड़ा करने के लिए सौंपी गई भूमि के संबंध में अपनी सहमति के बारे में स्थानीय निकायों को कंट्री होम्स की संस्वीकृति के प्लानों और प्रस्ताव सहित एक शपथ–पत्र प्रस्तुत करना होगा। स्थानीय निकाय द्वारा प्लान जारी करते समय प्लान पर इस शपथ–पत्र का संदर्भ दर्ज किया जाएगा।

[सं. के-12016/3/2008-डीडी-I]

सुनील कुमार, अवर सचिव

MINISTRY OF URBAN DEVELOPMENT

(Delhi Division)

NOTIFICATION

New Delhi, the 10th May, 2013

S.O. 1199(E).— Whereas certain modifications which the Central Government proposed to make in the Master Plan for Delhi-2021 as mentioned hereunder were published in the Gazette of India, Extraordinary, as Public Notice vide No. S.O. 2554 (E), dated 26-10-2012 by the Delhi Development Authority in accordance with the provisions of Section 44 of the Delhi Development Act, 1957 (6 of 1957) inviting objections/suggestions as required by sub-section (3) of section 11A of the said Act, within ninety days from the date of the said notice.

2. Whereas, objections/suggestions received with regard to the proposed modifications have been considered by a Board of Enquiry and Hearing, setup 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 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 11A of the said Act, the Central Government herby makes the following modifications in the said Master Plan for Delhi-2021 with effect from the date of publication of the Notification in the Gazette of India:

Modification:

S. No	Para/Clause No. of MPD-2021			Modifications		
1	Para 3.2 (MPD-2021)			The following shall be added at the end of and in continuation of Para 3.2— "However, the land pockets of minimum 0.4 ha (4000 sq m) may be developed in areas separately Notified as Low Density Residential Area". Relaxation in the minimum size of plot shall be allowed to the extent of land which Farm owners have surrendered for road widening/public facility to MCD/Local authority causing land holding less than 1 acre."		
2	Table 4.3-Uses / Use Activities Permitted in use premises					
	Use Premises	**Definition**	**Use / Use Activities Permitted**	**Use Premises**	**Definition**	**Use / Use Activities Permitted**
	Farm House	A dwelling house on farm	Farm House, watch and ward/ Servant quarter (up to 60 sq m)	Low Density Residential Plot	Existing Farm Houses in urban extension regularized as per Policy and new Low Density Residential Plots to be permitted in the green belt and in Low Density Residential Area in the Urban Extension	Low Density Residential/ Housing Plots, service Personnel Residence, watch and Ward residence, subject to further uses as per Para 4.4.3.G.

3	Para 4.4.3 (G) Farm House:			Low Density Residential Area		
		Plot Area		(i)	Minimum Plot Area	0.4 hectare
		1.0 ha and above but less than 2.0 ha	2.0 ha and above	(ii)	Max. FAR	- 20 (without any charges) - above 20- upto 30 (with additional charges to be notified by the competent authority) - For Plots more than 1 acre, the portions remaining (if any) after plot subdivision will get the benefit of FAR only on prorata basis
	Maximum Floor area	100 sq m	150 sq m			
	Maximum Height	6 m (Single storey)	6 m (Single storey)			
				(iii)	Max height	12 meter
				(iv)	Min width of continuous road in front	6 meter*
				(v)	Min green area	50%
				(vi)	Dwelling units permitted	-Number of units to be restricted by the FAR permissible. -EWS unit of 60 sq m per acre in addition to permitted FAR.
	Other Controls: (i) Setback in dwelling house should be 15 m away from any boundary line of the property. (ii) Where the property abuts to urban road, the dwelling house building setback from the centre line of that road should be 30 m. (iii) No dwelling unit should be built within 400 m of the right of way of any National Highway.			Other Controls: (i) Where the property abuts urban road, the dwelling house building should be setback from the centre line of that road by 30 m. Where the property abuts village road, the building setback from the centre line of that road should be 15 m in the front side and 5 meters on three sides. (ii) For dwelling unit on National Highway, the prescribed norms of NHAI will be applicable. (iii) For infrastructure roads etc. land holders will be required to cede land to enable the building up of infrastructure after Public Notice and hearing by the Authority. (iv) Every Part of the building including the basement used for normal habitation will be counted in FAR. Basement used for recreational purpose, home office, storage, parking, services and utilities installation will not be counted in FAR. (v) Pool/pond/water bodies are permitted and excluded from FAR and setback norms. (vi) The watch & ward guard unit will be permitted adjacent to boundary or entrance gate as per provision for Building Byelaws and it is to be excluded from the FAR and setback norms. (vii) For Plots 0.4 to 2 hectare the use activities such as Fitness/wellness Centers, Naturopathy Clinics may be allowed subject to the condition that minimum 50% of Plot area be left for soft parking and landscaping. For activities permitted, provision for parking must be ensured within the plot.		

		(viii) Apart from use/activities permitted in (vii) above, for plots more than 2.0 ha (5 acres) located on roads of minimum width of 18 m, use/activities such as recreational/club may be allowed subject to the conditions that minimum 50% of plot area be left for soft parking, maximum 25% plot area for landscaping and maximum 25% of the plot area for functions/ building purposes. (ix) No Low density residential premises would be built on lands notified for acquisition, the legality of which has been upheld by the Hon'ble Supreme Court, except if it falls within the boundary of an unauthorised colony listed for regularization as per Union Government's decision of 8th February, 2007 in accordance with the regulations No. S.O. 683(E) dated 24-03-2008 pertaining to regulation of Unauthorised Colonies or unless the acquisition is denotified. (x) Rain water harvesting and waste water recharging shall be mandatory with provision for storage for surface run-off water to improve the depleting ground water levels.
4	Table 9.4-Permission of use premises in sub use Zones Row, S. No. 1. Column No. 3- (MPD-2021) "Farm House"	"Low Density Residential Plots"
5	Table 9.4-Permission of use premises in sub use Zones Row, S. No. 2. Column No. 3- Approved Farm houses sanctioned prior to 1-08-90 may continue	Approved Farm houses sanctioned prior to 1.08.90 or subsequently if approved by MCD, as per the policy applicable for regularisation of the existing farm houses subject to necessary clearances from the Central Empowered Committee of Supreme Court and the Ridge Management Board of GNCTD are allowed.

- In certain cases where access to Farm Houses/Country Homes is only by private road or exceptionally restricted by the Dead end Road, the Road width will be governed as per the sanctioned layout plan. For the purpose of subdivision of land which is minimum 2 acres and above, an internal road of minimum width 6 m may be planned as a feeder to the subdivided plots (of minimum 1 acre each). Such plots will get benefit of FAR and Ground Coverage on proportionate land surrendered for planning of such roads. Necessary provision shall be made by the plot owner for parking of emergency vehicles like Police, Ambulance, Fire tender etc.

Owner is required to submit an undertaking along with proposal and plans for sanction of Country Home to Local Authority about his willingness to surrender land for road widening. Reference of this undertaking shall be recorded on plan by Local Authority while releasing the plan.

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

SUNIL KUMAR, Under Secy.

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

REGATTA
REAL ESTATES.COM

WWW.REGATTAREALESTATES.COM