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

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-25052021-227174
CG-DL-E-25052021-227174

असाधारण
EXTRAORDINARY

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

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1883] नई दिल्ली, मंगलवार, मई 25, 2021/ज्येष्ठ 4, 1943
No. 1883] NEW DELHI, TUESDAY, MAY 25, 2021/JYAISHTHA 4, 1943

दिल्ली विकास प्राधिकरण

(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

नई दिल्ली, 25 मई, 2021

का.आ. 2023(अ).—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 एतद्द्वारा 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**
	अध्याय 19.0 लैंड पूलिंग नीति	
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 स्थल/परिसर या निकटवर्ती साइट पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा इन्हें विकसित किया जाएगा। **इस 50 प्रतिशत स्टॉक के वास्तविक हस्तातंरण/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।**	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 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।**
19.4	**लैंड पूलिंग मानदंड और विकास नियंत्रण मानदंड**	
	ii उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40:60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूल्ड भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारिक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारिक 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 होगाः	ii उपर्युक्त भूमि उपयोग वितरण 40:60 के आधार पर वितरित होगा। प्रत्येक क्षेत्र में पूल्ड भूमि का न्यूनतम 40 प्रतिशत नगर स्तरीय आधारिक संरचना के लिए आरक्षित होगा (आधारिक 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 होगाः
	v नगर स्तरीय पीएसपी प्लॉट के साथ-साथ व्यावसायिक प्लॉट के समामेलन और उप-विभाजन की अनुमति दी जाएगी, समामेलित/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 उर्ध्वाधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पीएसपी) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के उर्ध्वाधर मिश्रण का आवेदन विनिर्दिष्ट फार्म आधारित कोड्स के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।	v नगर स्तरीय पी.एस.पी प्लॉट के साथ-साथ व्यावसायिक प्लॉट के समामेलन और उप-विभाजन की अनुमति दी जाएगी, समामेलित/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 उर्ध्वाधर मिश्रण (आवासीय, व्यावसायिक, पी.एस.पी और **औद्योगिक**) को प्राप्त करने के लिए नवीन तरीकों का उपयोग भी कर सकता है। उपयोगों के उर्ध्वाधर मिश्रण का अनुप्रयोग **खंड19.5(II)** के अनुपालन में होगा और भूमि नीति के अंतर्गत विकास हेतु सीमित होगा।
	vi नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदंड निम्न हैः **क. आवासीय, नगर स्तरीय वाणिज्यिक एवं नगर स्तरीय पी.एस.पी के लिए एफ.ए.आर, प्रचलित मुख्य योजना के अनुसार होगा।**	vi नीति के अंतर्गत विकास नियंत्रण मानदंड निम्न हैः **क. आवासीय, वाणिज्यिक, पी.एस.पी तथा औद्योगिक भूमि उपयोग और वी.एम. प्लॉटों के अंतर्गत आने वाले विभिन्न उपयोग परिसरों के लिए लागू**

	ग निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी। ड. ई.डब्ल्यू.एस आवास इकाई के आकार का रेंज 30-40 वर्ग मीटर के बीच होगी।	**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 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।** **ग** निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55 प्रतिशत तक होगी **जिस पर समूह आवास और प्लॉटिड 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।** **ड. न्यूनतम** ई.डब्ल्यू.एस आवास इकाई का आकार दि.मु.यो. के अनुसार होगा।
	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 आधारिक संरचना की निकटता आदि जैसे महत्वपूर्ण संसाधनों की उपलब्धता पर आधारित होंगे।	**(हटा दिया गया)**
	viii भूमि पूलिंग क्षेत्र के लिए जेडीपी के 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-आऊट प्लानों में स्वच्छ एवं हरित आधारिक सरंचना के एकीकरण के माध्यम से धारणीय पर्यावरण प्रबंधन प्रणालियों को बढ़ावा देगा।	**(हटा दिया गया)**
	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 पूलिंग 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 जाएगीः

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

ख. मास ट्रांजिट स्टेशनों की 500 मीटर की परिधि के भीतर लेकिन लैण्ड 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 रिसिविंग क्षेत्र के भीतर आने वाले विभिन्न प्लाटों पर लागू होंगीः

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

ख. वी.एम प्लाटों 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 प्लाट 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 परिकलित 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, चिन्हित भूमि उपयोगो 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 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, उपयोगिताओँ, ईंधन स्टेशनों और किसी प्रकार के करेक्शन/पीनल सुविधाओं के मिश्रण/वर्टिकल मिक्सिंग की अनुमति नहीं होगी।

vi. मिश्रण की अनुमति केवल कम्पेटिबल उपयोगो 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 है 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. क्लेक्टर 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।

ङ. 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-फ्रांट, 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. आर्टेरीयल 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 पुन: उपयोग ।

ख. हरित अपशिष्ट का 100 प्रतिशत पृथक्करण और पुनः उपयोग।

ग. सेक्टर की ऊर्जा मांग का 10 प्रतिशत भाग नवीकरणीय योग्य ऊर्जा स्त्रोतों जैसे सौर ऊर्जा के माध्यम से पूरा किया जायेगा;

घ. लागू मानदंड़ों 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 पूलिंग सेक्टरों में प्लॉट और भवन नियंत्रण

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

	नियंत्रण	**आवासीय प्लॉट- प्लॉटिड 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 ।* -प्लॉटों का आकार 100-300 वर्ग.मी. रेंज के बीच में होगा। -ई.डब्ल्यू.एस. इकाइयों को अलग ब्लॉक के रूप में कलस्टर के अंदर अथवा संयुक्त रूप से अन्य डी.ई. के साथ प्रदान किया जाएगा।	3000 वर्ग.मी.	विभिन्न उपयोग परिसरों हेतु दि.मु.यो के मानदंड़ों के अनुसार	5000 वर्ग. मी.

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 परिकलित 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।

[फा. सं. एफ.20(4)/2020-एमपी]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

(MASTER PLAN SECTION)

PUBLIC NOTICE

New Delhi, the 25th May, 2021

S.O. 2023(E).—The following modifications which the Delhi Development Authority/Central Government proposes to make to the Master Plan for Delhi–2021, under Section 11A of DD Act 1957, are hereby published for public information. Any person having any objection/suggestion with respect to the proposed modification may send the objection/suggestion in writing to the Commissioner–cum–Secretary, Delhi Development Authority, 'B' Block, Vikas Sadan, New Delhi–110023 **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 objections or suggestions should also give his/her name, address and telephone/contact number(s)/E-mail ID which should be readable.

Modifications

Sl. No.	**Existing provisions- MPD 2021**	**Proposed Amendments- MPD 2021**
	Chapter 19.0 LAND POOLING POLICY	
19.1	**Guiding Principles**	
	i. Pooling of land under this policy will be done on the basis of sector (as defined in the Regulations) and as delineated in the Zonal Development Plans.	i. Pooling of land under this policy will be done on the basis of sector (as defined in the Regulations) and **the required modification in the Zonal Development Plan shall be based on the approved sector plan as per the provisions of MPD.**
19.3	**Role of the DE/Consortium**	
	xii. Dispose the remaining 50% of EWS housing stock only to the residents within the new development, at market rates, to house community service personnel working for the residents/owners. These will be developed by the DE/Consortium at the respective Group Housing site/premises or contiguous site. **The DE/Consortium shall be allowed to undertake actual transfer /transaction of this 50% stock to the prospective buyers only after fulfilling the requirements mentioned in Clause 19.3(xi).**	xii. Dispose the remaining 50% of EWS housing stock only to the **apartment owners** /residents within the new development, at market rates, to house community service personnel working for the residents/owners of the Group housing. These will be developed by the DE/Consortium at the respective Group Housing site/premises or contiguous site**. The DE shall be allowed to undertake actual transfer/transaction of saleable component under its share/ownership to the prospective buyers only after the prescribed land and EWS housing component is sold/ transferred to the eligible beneficiaries identified by DDA/ local bodies. The methodology of determining the rates at which the said EWS units shall be sold shall be prescribed by DDA.**
19.4	**Norms for Land Pooling and Development Control Norms**	
	ii. The above land use distribution will split on a 40:60 basis. A minimum of 40% of pooled land in every sector shall be reserved for city level infrastructure (surrendered as and when required to DDA and service providing agencies for provision of infrastructure). A maximum of 60% of pooled land in every sector shall be	ii. The above land use distribution will split on a 40:60 basis. A minimum of 40% of pooled land in every sector shall be reserved for city level infrastructure (surrendered as and when required to DDA and service providing agencies for provision of infrastructure). **DDA's share of Industrial and PSP land use in sector shall be allowed to be clubbed with adjacent sectors to**

	available to DE/Consortium for development. The distribution of land uses shall be as follows:	**meet the requirements of providing city/zonal level facilities.** A maximum of 60% of pooled land in every sector shall be available to DE/Consortium for development. The distribution of land uses shall be as follows:
	v. Amalgamation and sub-division of city level PSP plots as well as commercial plots shall be allowed. On the amalgamated/ subdivided plots, minimum area requirements/ norms of Master Plan shall be applicable for development of any use premise. In such cases, adherence to Master Plan requirements/norms shall be mandatory. The DE/Consortium may also adopt innovative ways for achieving a vertical mix of uses (residential, commercial, PSP) within a building. Application of vertical mix of uses shall be in adherence to **the prescribed additional development controls mentioned in Clause 19.4 (viii)**—and is restricted to developments under the Land Policy.	v. Amalgamation and sub-division of city level PSP plots as well as commercial plots shall be allowed. On the amalgamated/ subdivided plots, minimum area requirements/ norms of Master Plan **and plot/building level controls at clause 19.5 (IV)** shall be applicable for development of any use premise. In such cases, adherence to Master Plan requirements/norms shall be mandatory. The DE/Consortium/DDA may also adopt innovative ways for achieving a vertical mix of uses (residential, commercial, PSP and **industrial**) within a building. Application of vertical mix of uses shall be in adherence to **Clause 19.5(II)** and is restricted to developments under the Land Policy.
	vi. Development control norms under the Policy are: **a. FAR for Residential, City Level Commercial and City Level PSP shall be as per prevailing MasterPlan.** c. Net Residential land to be a maximum of 55% of Gross Residential land. e. EWS Housing unit size shall range between 30-40sq.m.	vi. Development control norms under the Policy are: **a. Applicable FAR and other controls of various use premises falling under Residential, Commercial and PSP and industrial land use and VM Plots shall be as per Plot level controls as laid down in Clause 19.5 (IV) and it shall be ensured that the cumulative area that can be built for all the plots does not exceed the limits set out in Clause 19.5 (I) (i) except in sectors where TDR is being utilised.** c. Net Residential land to be a maximum of 55% of Gross Residential land **on which a mix of Group Housing and Plotted Housing typology is allowed on fulfilling the layout and plot level controls as stipulated in clause 19.5 (III) and 19.5(IV).** e. **Minimum** EWS Housing unit size shall be as per MPD
	vii. The Consortium/DE shall be compensated in the form of Tradable FAR as per conditions specifiedin the Regulations, if it is unable to utilize the entire allowable FAR within the 60% land. DDA may identify receiving sites for such Tradable FAR, which would be based on availability of critical resources such as water, proximity to transport infrastructure, etc.	**(deleted)**

	viii. Additional development controls for urban design, landscape and built environment to be notified as part of the ZDPs for land pooling zones shall apply uniformly for all developments under the Policy. These controls will regulate building and site level aspects and promote sustainable environment management systems through integration of blue and green infrastructure in the sector layout plans.	**(deleted)**
	19.5 Framework for Implementation of the Policy	**19.6 Framework for Implementation of the Policy**

19.5 ADDITIONAL DEVELOPMENT CONTROLS

I. Permitted Variance in Applicable FAR at Sector level

i. The prescribed FAR limit for different land uses at sector level shall be computed as per the table below:

	A	B	C
	Land Use	FAR	Total area that can be built as per FAR*
1	Residential	200	200 x Net residential land *(net residential land to be considered as 55% of gross residential land i.e. 53% of pooled land)*[C1]
2	Commercial	150	150 x 5% of pooled land [C2]
3	PSP	225	225 x 10% of pooled land [C3]
4	Industrial	200	200 x 4% of pooled land [C4]
			Total area that can be built as per FAR at sector level [T]= C1 + C2 + C3 + C4

* Notes:

- In addition, mandatory FAR of 15% over and above the maximum permissible residential FAR shall be available to the DE/Consortium only for provision of EWS Housing. EWS requirements to be calculated for the entire permissible residential FAR (irrespective of housing typology);
- Permissible FAR for social infrastructure and utilities (up to neighbourhood level to be provided under gross residential component) shall be calculated over and above the residential FAR on the basis of population norms of MPD;
- Distribution of PSP land use between Consortium/DE and DDA shall be as per table 19.4.ii of Land Policy. PSP plots shall avail the FAR as per the prevailing Master Plan provided that the total PSP FAR in the sector does not exceed C3 above.

ii. FAR loading can be varied across different plots without exceeding the total Applicable FAR (refer Clause 19.5 (I) (i)) for a sector except in sectors where TDR will be utilised as per Clause 19.5(I) (v) (B), whereby higher FAR can be utilised along major roads, around identified transit stations or other identified locations.

iii. In case there is a shortfall/variation in return of 60% land to the Consortium due to site conditions or planning considerations, the Consortium/DEs shall be permitted to utilise their respective FAR calculated as per Clause 19.5 (I)(i)

iv. Gram sabha lands and any other Government Lands shall be integrated into the overall layout plan for the sector. Utilisation of any Gram Sabha lands falling in the sector shall be as follows:

1. DDA may participate in the land pooling as a Developer Entity and/or;
2. DDA may develop such lands to meet specific needs/gaps of respective sectors. In such cases they shall not be considered part of the pooled land for computation of FAR as per Clause 19.5 (I)(i) and shall be developed as per standard MPD norms for different use premises.

v. Variance in applicable FAR shall be permitted through the following options:

A. Exchange of land uses within sectors:

1. For Consortiums– sector-level Commercial and/or PSP area under its share as per Clause 19.5 (I) (i) can be increased up to 30% each with an equivalent reduction in total area that can be built as per Residential FAR.
2. For DDA an exchange of up to 30% shall be permitted between sector-level residential, commercial, PSP and Industrial area under its share;

B. Transferable Development rights (TDR):

1. TDR shall be permitted over and above the area` that can be built as per respective FAR set out in Clause 19.5(I) (i)
2. Utilisation of TDR shall only be permitted within the following TDR Receiving Areas as identified by DDA:
   a. 500m corridor on either side of the urban extension roads (UERs), restricted to lands falling under the land pooling areas.
   b. Area within 500m radius of mass transit stations, restricted to land falling under land pooling areas. The centre of the metro station shall be used to define the area.
3. The following conditions shall apply on different plots within TDR Receiving areas.
   a. At least 50% of the plot area shall be within the receiving area.
   b. TDR on VM plots (refer 19.5 (II) (i)) shall not be linked to any particular land use and can be utilised as Residential, Commercial, PSP and Industrial uses, provided the limits set out in Clause 19.5 (IV) are not exceeded.
4. All other plots (except plotted housing) shall also be permitted to utilize TDR up to a maximum of 10% of the permissible FAR on the plot. In such cases the additional FAR shall be linked to the permissible use on the plot.
5. The overall change in area of any land use in the sector due to use of TDR shall not exceed 10% of the original area limit calculated as per Clause 19.5(I)(i) for each land use.

II. Mix of Uses/Vertical Mixing

Vertical Mixing (VM) of identified land uses shall be permitted within plots and buildings to enable mix-use in building typologies and hubs. The controls and mix of uses for Vertical Mixing shall be as follows:

i. Mix of uses/Vertical Mixing (VM) shall be permitted in approved VM plots, identified in the sector Layout Plan, where the overall FAR on such plots shall not exceed 400.

ii. The loading can be in the form of same land use or identified compatible land use/s i.e Commercial, indoor recreation, PSP, Industrial and Residential uses can be mixed with each other;

iii. Requirements w.r.t open spaces, facilities, parking, entries/exits and service cores, etc. within the identified plots shall be as per MPD norms/applicable regulations.

iv. Separate entry/exits and service cores shall be provided for each use. Additional requirements, if any, due to utilizing of TDR shall be fully met within the plot itself.

v. Mixing/ Vertical Mixing of recreational areas, large hospitals (district-level and above), university campuses, utilities, fuel stations and correction/penal facilities of any kind shall not be permitted.

vi. Mixing shall only be permitted for compatible uses as follows:

1. Only non-manufacturing industries like service industry (IT/ITES, BPO/KPO, etc.), packaging and logistics, and non-polluting MSME units can be combined with PSP.
2. Schools can only be combined with residential use premises. Other educational institutions can be combined with clean industries such as those mentioned above.

vii. Mixing of identified uses is permitted in any proportion in the form of different buildings within a plot or vertical mixing of floors within buildings or both.

viii. Surplus land (if any) due to use of VM shall be utilized for active greens such as urban farming, nurseries, parks.

III. Layout controls in land pooling sectors

i. Layout Plan for sectors shall identify use zones/use premises (as applicable) as per MPD and VM plots. The plan shall also indicate integrated layout plan of the redistributed plots returned to DE/Consortium and proposed utilization of FAR and mix of uses at sector level and for all individual redistributed plots.

ii. Plot level controls shall be as per Clause 19.5 (IV) and it shall be ensured that the cumulative area that can be built for all the plots does not exceed the limits set out in Clause 19.5 (I) (i) except in sectors where TDR is being utilized.

iii. Isolated land parcels of 2 Ha or more (as per Clause 19.1.iii of Land Policy) shall have a minimum access of 18m RoW for inclusion in the layout plans of the sector.

iv. EWS block requirements to be met by DEs individually or developed as a separate areas on a shared basis providing accessibility to transit stations

v. Social infrastructure shall be provided in the form of separate plots as per MPD norms. In case of neighbourhood facilities being provided within Group Housing plots:

a. FAR for these facilities will be over and above residential FAR of 200

b. Any open space requirements for such facilities as per MPD shall be provided within the plot

vi. **Road Layout:**

a. The sector road network shall incorporate the road hierarchy and Street Design Regulations of MPD. Cycling and walkability network shall be a mandatory requirement.

b. At least 50% of the area under collector roads shall be developed with 24m Right of Way (RoW).

c. Existing major movement of revenue roads and phirni roads within a sector shall be improved and/or widened (as feasible) and integrated into the sector layout, if feasible.

d. Direct vehicular or parking entries/exits shall be avoided on roads of 24m ROW and an alternative vehicular access to be developed as part of layout

e. The new development shall maintain continuity with existing movement networks of approved or planned development

vii. **Buffers:** In addition to all other mandatory buffer requirements, the Consortium/DEs and public agencies shall maintain buffers along major natural drains as per prescribed guidelines, if any.

a. Such buffers shall be used for developing parks of various hierarchies or the edges shall be protected by providing pedestrian/cycling streets.

b. Buildings on the edges of natural drains shall maintain active facades in the form of balconies, windows, pedestrian entries, shop-fronts, plazas, etc. towards the drains.

viii. **Public Plazas:** The layout shall incorporate public plazas of various scales to improve the availability of public spaces. Development of plazas shall be regulated as follows:

a. Public plazas of minimum 2000 sq.m shall be planned at all major intersections of arterial-to-arterial roads as part of the sector Layout Plan.

b. All mass transit stations shall provide 20% of the plot area as a single open access public plaza for spill over of passengers and Multi Modal Integration.

c. All plots above a size of 10000 sq.m. shall also provide 10% of the plot area as mid-street or corner public plazas. FAR for the area under such plazas given within plots, shall be loaded on the remaining plot.

ix. **Active Frontage:**

a. Active frontage shall be maintained along roads with RoW of 24m or more.

b. A setback of 3m shall be maintained with greens and tree plantation, with built-to-edge development for 70% of the building edge. At least 50% of such built-to-edge frontage shall be kept active by using arcades, colonnades, shop-fronts, pedestrian entries, plazas, etc.

c. These requirements will only be applicable on commercial, industrial and PSP plots as well as VM plots;

d. No stilt parking shall be permitted along the edges facing 24m or above roads.

x. **Sustainability Features:**

Sector physical Infrastructure design shall ensure the following:

a. 100% treatment and maximum reuse of wastewater;

b. Segregation and reuse of 100% green waste;

c. Meeting 10% of the sector's energy demand through renewable sources like solar;

d. Optimum retention of storm water for direct reuse and recharge of groundwater as per applicable norms.

Multiple sectors/schemes may come together to meet these sustainability requirements.

IV. Plot and Building Controls in Land Pooling Sectors

i. The following controls will apply for different kinds of plots outlined below:

	Controls	Residential plot – plotted housing	Residential plot – group housing	PSP/Commercial/ Industrial Plots	VM Plot
1	Minimum plot area	- Only cluster developments on minimum land of 5000 sq.m. permitted* - Sizes of plots shall range between 100-300 sq.m. - EWS units to be provided as separate block either within the cluster or jointly with other DEs	3000 sq.m.	As per MPD norms for various use premises	5000 sq.m.
2	Maximum FAR	As per MPD, provided the overall FAR for the cluster (i.e. 200) is not exceeded**	200	As per MPD norms for various use premises	400
3	Maximum ground coverage	As per MPD	Up to 33%	As per MPD norms for various use premises	Up to 50%
4	Mandatory road access	- Not permissible on RoW of 18m and above - Overall cluster to have access from 12m road. Individual Plots may be provided access from 9m road.	18m RoW at least on one side	As per MPD norms for various use premises	- Collector road of 24m or above at least on one side - Mandatory alternate access from 12m RoW

5	Setbacks	As per MPD	1. As per MPD for different Plot Sizes of respective land uses. 2. For Plots on 24m ROW and above, Front setback shall be as per Clause 19.5 (III) ix. 3. Side and Rear setbacks shall be subject to requirements of height and ventilation as per building bylaws.

* All facilities, local access roads and decentralized infrastructure for solid waste and wastewater management shall be accommodated within the cluster development.

**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.

The text of MPD-2021 indicating the proposed modifications shall be available for inspection at the office of Dy. Dir. (Plg.) Master Plan Section, DDA, 6th floor, VikasMinar, I.P. Estate, New Delhi-110002 on all working days during the period referred above. The text indicating the proposed modifications is also available on the following link i.e. http://119.226.139.196/ddaweb/MPD2021.aspx

[F. No. F.20(4)/2020-MP]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.

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. ALOK KUMAR Digitally signed by ALOK KUMAR Date: 2021.05.25 20:55:23 +05'30'