रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33002/99 REGD. No. D. L.-33002/99

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA

दिल्ली राजपत्र
Delhi Gazette

एस.जी.-डी.एल.-अ.-11122021-231800
SG-DL-E-11122021-231800

असाधारण
EXTRAORDINARY

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 368]	दिल्ली, बुधवार, दिसम्बर 8, 2021/अग्रहायण 17, 1943	[रा.रा.रा.क्षे.दि. सं. 295
No. 368]	DELHI, WEDNESDAY, DECEMBER 8, 2021/AGRAHAYANA 17, 1943	[N. C. T. D. No. 295

भाग IV
PART IV

राष्ट्रीय राजधानी राज्य क्षेत्र दिल्ली सरकार
GOVERNMENT OF THE NATIONAL CAPITAL TERRITORY OF DELHI

उद्योग विभाग

अधिसूचना

दिल्ली, 8 दिसम्बर, 2021

सं0 ए.सी.आई./पी.सी/सी.आई./2012/नेताजी सुभाष विहार, टिकरी कलाँ,1533.—दिनांक 8दिसम्बर, 2021 जबकि केन्द्र सरकार ने दिनांक 7 फरवरी, 2007 को भारत का राजपत्र, असाधारण, भाग–II, खण्ड –3, उप खण्ड (ii) में शहरी विकास मंत्रालय (दिल्ली प्रभाग) की दिनांक 7 फरवरी, 2007 की प्रकाशित अधिसूचना सं. का0 आ0 141(अ) के द्वारा वर्ष, 2021 के परिप्रेक्ष्य मास्टर प्लान का अनुमोदन किया, जो वर्ष, 2001 के परिप्रेक्ष्य में मास्टर प्लान के विस्तृत संशोधन के रूप में था;

और जबकि दिल्ली के मास्टर प्लान – 2021 के परिप्रेक्ष्य में गैर अनुरूप (नॉन–कनफर्मिंग) क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता की अधिसूचना में औद्योगिक क्षेत्रों के रुप में पुनर्विकास के लिये पैरा 7.6.2.1 के अंतर्गत जो नियम बनाये गये है वह निम्न प्रकार से पुनः प्रस्तुत है :

न्यूनतम निरन्तर 4 हैक्टेयर क्षेत्र के गैर अनुरूप औद्योगिक सघनता कलस्टरों को जिनके 70 प्रतिशत से अधिक प्लाट कलस्टर के भीतर औद्योगिक गतिविधि/प्रयोग में है, वास्तविक सर्वेक्षण के आधार पर चिह्नित क्षेत्रों को पुनर्विकास हेतु विचार किया जा सकता है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा ऐसे कलस्टरों की अधिसूचना के पश्चात विचार किये जाने पर संबंधित स्थानीय निकाय/भू–स्वामी एजेंसी सोसायटी (भू–स्वामियों द्वारा बनाई जाने वाली) के साथ परामर्श से पुनर्विकास स्कीम तैयार की जाएगी जिसकी मानदंड/शर्तें निम्न आधार पर हैं:–

1) इसमें कलस्टर न्यूनतम 18 मी. मार्गाधिकार की सड़क से सीधा पहुंच मार्ग होना चाहिए।

2) पुनर्विकास योजना को तैयार करने के लिए, प्रदूषण नियंत्रण और पर्यावरणीय प्रबंधन, सेवाओं और पार्किंग एवं रख–रखाव कार्य के विकास के लिए सोसाइटी का गठन करना अनिवार्य है।

3) केवल अनुमेय उद्योग, जिन्होंने डी.पी.सी.सी. से अनापत्ति ले ली हो, उन्हें ही अनुमति प्रदान की जाएगी।

4) पुनर्विकास हेतु प्लाटों का मिलाना और उनका पुनर्गठन करना भी अनुमेय होगा।

5) सभी इकाइयों को संवैधानिक अनापत्ति प्रमाण पत्र लेना होगा। औद्योगिक इकाइयों के बिजली के भी अलग कनेक्शन होंगे।

6) अन्य जुड़ने वाले अनुबंध :–

क) कम से कम 10% क्षेत्र सर्कुलेशन/रोड़/सर्विस लेनों के लिए आरक्षित होगा।

ख) पार्किंग और लोडिंग/अनलोडिंग क्षेत्रों के लिए सेमी–परमीयेबल सरफेस का कम से कम 10% आरक्षित होगी।

ग) मानदंडो के अनुसार सी.ई.टी.पी., सब–स्टेशनों, पंप हाउस, फायर स्टेशन, पोलिस पोस्ट आदि आधारभूत संरचना की आवश्यताओं के लिए कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 10% आरक्षित होगा।

घ) पम्पिंग स्टेशनों, स्टोरेज टैंको, ग्राउंट वाटर रिचार्जिंग/रेनवाटर हारवेस्टिंग की व्यवस्था के साथ–साथ दिल्ली जल बोर्ड/केन्द्रीय भू–जल प्राधिकरण (जहां भी आवश्यक हो) से जल आपूर्ति की योजना तैयार करना।

ड़) समूह क्षेत्रफल 8% क्षेत्र पार्कों/ग्रीन बफरों के लिए सुरक्षित रखा जायेगा।

च) 100 वर्गमीटर से अधिक के प्लॉटों में कम से कम 9.0 मीटर का मार्गाधिकार रखना होगा।

छ) 100 वर्गमीटर से कम के प्लॉटों में कम से कम 7.5 मीटर का मार्गाधिकार रखना होगा।

ज) 60 वर्गमीटर से नीचे के प्लॉटों के लिए कॉमन पार्किंग की व्यवस्था की जायेगी, जबकि 60 वर्गमीटर से अधिक के प्लॉटों के लिए फ्रंट सैट बैक (कम से कम 3 मीटर) लोडिंग और अनलोडिंग और पार्किंग के लिए बिना बाउंडरी वाल के दी जायेगी।

(i) वैकल्पिक रुप में सोसायटी मास्टर प्लान में दिल्ली–2021 की तालिका 7.2 में विनिर्दिष्ट भूमि वितरण के आधार पर योजना रेखाचित्र/पुनर्विकास योजना को तैयार करने का विकल्प अपना सकती है।

vii. अन्य प्रावधान/विकास नियंत्रण प्रतिमानक आदि यथानिर्धारित होंगे। दिल्ली विकास प्राधिकरण की तकनीकी समिति स्थान की स्थिति के आधार पर मानकों में 10% तक की छूट दे सकती है।

और उपरोक्त को आधार मानते हुए सर्वेक्षण के आधार पर दिल्ली राज्य औद्योगिक अवसंरचना विकास निगम(डी.एस.आई.आई.डी.सी) ने सर्वेक्षण करवाया तथा उप–मंडल मजिस्ट्रेट, द्वारका द्वारा पुष्टि भी की गई है कि नेताजी सुभाष विहार, टिकरी कलाँ में औद्योगिक कलस्टर स्थान एक नॉन–कनफर्मिंग क्षेत्र है (रेखाचित्र योजना अनुलग्नक –क पर) और इसकी सीमाएं निम्न प्रकार से है :

<u>सीमाएं</u>

पूर्व – हरित पट्टी/गाँव नीलवाल रोड़	पश्चिम –ई0डब्लयू0एस फ्लैट्स डी0एस0आई0आई0डी0सी
उत्तर– रोहतक रोड़	दक्षिण –पावर हाउस

और उपरोक्त क्षेत्र को वर्ष 2021 के लिए परिप्रेक्ष्य प्रभाव के साथ दिल्ली के मास्टर प्लान में निहित प्रावधानों के संदर्भ में पुनर्विकास के लिए विचार किया जाना है:–

अब इसलिये, दिल्ली मास्टर प्लान के उपबंधों के अनुसरण में वर्ष 2021 के परिप्रेक्ष्य सहित तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा पूर्वोक्त औद्योगिक समूह पुनर्विकास को दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित प्रावधानो के संदर्भ में, दिनांक 1मई, 2012 को भारत का राजपत्र, भाग–II, खण्ड–3, उप खण्ड (ii), असाधारण, (अनुलग्नक–ख),में दिनांक 01.05.2012 की प्रकाशित अधिसूचना संख्या का.आ. 954 (अ) के द्वारा निम्न शर्तो के साथ अधिसूचित करती है :

(i) इन दिशा निर्देशों के अन्तर्गत सभी पुनर्विकास योजनाएं सांविधिक प्रावधानों/आवश्यकताओं/डी.डी. अधिनियम 1957 तथा संबंधित मामले में प्लान अनुबंधों तथा विनियमों के अनुरुप होगी।

(ii) व्यक्तिगत औद्योगिक क्लस्टरों की पुनर्विकास योजनाओं संबंधित सोसाइटियों द्वारा तैयार की जाएगी तथा तत्पश्चात संबंधित स्थानीय प्राधिकरण/एम.सी.डी द्वारा अनुमोदित की जाएगी। औद्योगिक क्लस्टरों हेतु पुनर्विकास प्रक्रिया दिनांक 31/12/2020 एवं समय सीमा बढ़ाए गए दिनांक 28.10.2021 आदेशानुसार (अनुलग्नक–ग) के आदेश के संदर्भ में डी.डी.ए. तथा स्थानीय निकाय/एम.सी.डी द्वारा अनुमोदित निर्धारित समय–सीमा के भीतर पूर्ण की जाएगी।

(iii) संबंधित स्थानीय निकाय तथा हितधारक समयबद्व तरीके से योजना के क्रियान्वयन तथा अनुबंधित करारोपण/प्रभार की वसूली हेतु तंत्र के रुप में कार्य करेंगे।

(iv) पुनर्विकास प्रस्तावों का परीक्षण करते समय स्थानीय निकाय आवास आरक्षण (एआर) एवं विकास अधिकार के हस्तांतरण (टीडीआर) के उपयोग को दिल्ली के विद्यमान मास्टर प्लान के अनुसार मामले के आधार पर पुनर्विकास योजनाओं के अनुमोदन के लिए उपकरणों के रुप में विचार कर सकते हैं।

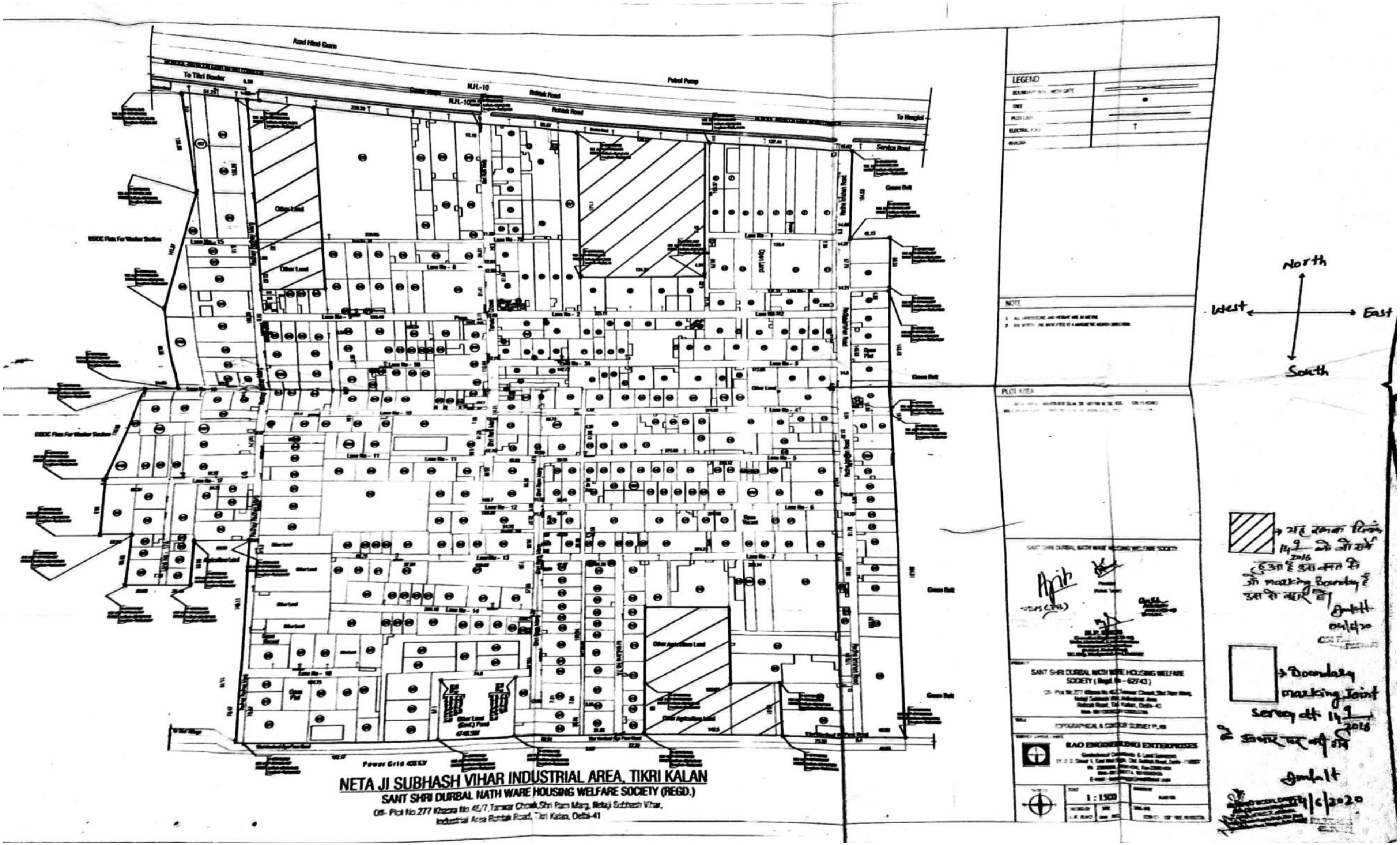
(v) सड़क चौड़ी करने के लिए भूमि समर्पण के मामले में, मूल भूखंड का एफएआर अनुमेय होगा।

(vi) इन विनियमों के क्रियान्वयन को दर्शाने वाले प्रदर्शनकारी उदाहरणों/प्रतिरुपों को स्थानीय निकाय द्वारा ऐसी परियोजनाओं के लिए अक्सर पूछे जाने वाले प्रश्नों (एफएक्यू) को पूरा (कवर) करने वाले अनुकूल मार्गदर्शक उपयोगकर्ता के हिस्से के रुप में लाए जाएंगे।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के उपराज्यपाल
के आदेश से तथा उनके नाम पर

देशराज सिंह, उपायुक्त (उद्योग)

संलग्नक'क'


Azad Hind Gram
To Tikri Border
N.H.-10
Rohtak Road
Petrol Pump
To Nangloi
LEGEND
NOTE
North
West
East
South
1 : 1500
NETA JI SUBHASH VIHAR INDUSTRIAL AREA, TIKRI KALAN
SANT SHRI DURBAL NATH WARE HOUSING WELFARE SOCIETY (REGD.)

संलग्लक'ख'

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली 1 मई, 2012

विषय –**असंगत क्षेत्रों /अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु विनियम ।**

असाधारण

भाग–II– खण्ड–3 उपखंड (ii)

का.आ. 954 (अ).–दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 की उप–धारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, दिल्ली विकास प्राधिकरण केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतत्द्वारा असंगत क्षेत्रों/अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु निम्नलिखित विनियम और दिशा–निर्देश बनाता है :–

1 प्रस्तावना

दिल्ली मुख्य योजना–2021 में पैरा 7.6 के अंतर्गत उन क्षेत्रों के पुनर्विकास पर विचार किया गया है , जिनका गत दो मुख्य योजनाओं की अवधि के दौरान औद्योगिकीकरण हो गया है, यद्यपि अभी तक ऐसे क्षेत्रों को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में निर्धारित नहीं किया गया है। दिल्ली सरकार ने औद्योगिक सघनता के निम्नलिखित असंगत समूहों को अधिसूचित किया है, जहाँ पर पुनर्विकास हेतु औद्योगिक कार्यकलापों वाले समूहों में 70 प्रतिशत से अधिक प्लॉट है।

1.	आनंद पर्वत	11.	हस्तसाल पाकेट डी
2.	शाहदरा	12.	शालामार गांव
3.	समयपुर बादली	13.	न्यू मंडोली
4.	जवाहर नगर	14.	नवादा
5.	सुल्तानपुर माजरा	15	रिठाला
6.	हस्तसाल पॉकेट–ए	16	स्वर्ण पार्क मुंडका
7.	नरेश पार्क एक्सटेंशन	17	हैदरपुर
8.	लिबासपुर	18	करावल नगर
9.	पीरागढ़ी गॉव	19	डाबड़ी
10.	ख्याला	20	बसई दारापुर

पुनर्विकास प्रक्रिया में सड़कों को चौड़ा करने, सेवाओं की व्यवस्था करने, खुले स्थानों और पार्किंग आदि का विकास करने के लिए पुनर्विकास योजनाओं को तैयार करना शामिल है।

व्यावहारिक रूप में, इन क्षेत्रों में सेवाओं (सर्विसेज) का अभाव है और ये पर्यावरण के लिए खतरा है। ऐसे क्षेत्रों का पुनर्विकास उद्योगों के प्रकार से संदर्भ में, स्पष्टतः परिभाषित मानदंडो (पैरामीटर) के आधार पर किए जाने की जरूरत है। इन उद्योगों को स्थान योजना मानकों और पर्यावरणीय शर्त के आधार पर अनुमति दी जानी चाहिए, जो एक सुव्यवस्थित ढंग से मालिकों/उद्यमियों की भागीदारी से आवश्यक बुनियादी ढॉचे के प्रावधान के संबंध में है।

2. असंगत क्षेत्रों/अनियोजित औद्योगिक क्षेत्रों में औद्योगिक सघनता वाले समूहों के पुनर्विकास हेतु मानक :–

विद्यमान वास्तविकताओं और अनिवार्य नियोजित विकास को ध्यान में रखते हुए, पुनर्विकास की प्रक्रिया में निम्नलिखित मानकों का अनुकरण किया जाना आवश्यक है :–

कम से कम 4 हैक्टे. के संलग्न क्षेत्र की औद्योगिक सघनता के असंगत समूहों, जिनमें औद्योगिक कार्यकला/उपयोग के अंतर्गत समूह में 70 प्रतिशत से अधिक प्लॉट हों, पर वास्तविक सर्वेक्षणों के आधार पर निर्धारित क्षेत्र के पुनर्विकास हेतु विचार किया जाएगा।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा ऐसे समूहों की अधिसूचना के बाद पुनर्विकास योजना निम्नलिखित मानकों/शर्तों के आधार पर उनके अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत सोसायटी (भू–स्वामियों द्वारा गठित की जाए) के साथ परामर्श

करके क्षेत्रों में संबंधित स्थानीय निकाय/ भू–स्वामी द्वारा बनायी जाएगी। विकल्पतः मानकों के आधार पर पुनर्विकास योजना सोसायटी द्वारा बनायी जाए लेकिन इसमें संबंधित स्थानीय निकाय/भू–स्वामी एजेंसी का अनुमोदन आवश्यक होगा।

i) समूह की 18 मीटर मार्गाधिकार की सड़क तक सीधी पहुॅच होनी चाहिए।

ii) प्रदूषण नियंत्रण और पर्यावरण प्रबंधन, सेवाओं का विकास और पार्किंग एवं रखरखाव की पुनर्विकास योजना को बनाने में सहायता करने के लिए सोसायटी का गठन अनिवार्य होगा।

iii) केवल डी.पी.सी.सी. से अनुमति प्राप्त करने वाले अनुमेय उद्योगों को अनुमति दी जाएगी।

iv) पुनर्विकास के लिए प्लॉटो को मिलाना और दोबारा काटना अनुमेय होगा।

v) सभी इकाइयों को सांविधिक अनुमति प्राप्त करनी होगी। औद्योगिक इकाइयों के अलग विद्युत कनेक्शन होंगे।

vi) अन्य शर्तो में निम्नलिखित शामिल है :

क) परिचालन/सड़कों/सर्विस लेन्स के लिए कम से कम 10 प्रतिशत क्षेत्र आरक्षित रखा जाए।

ख) पार्किंग और लोडिंग/अनलोडिंग क्षेत्रों के लिए अर्ध–पारगम्य तल (सेमी परमेयबल सरफेस) का कम से कम 10 प्रतिशत।

ग) मानदंडों के अनुसार सी.ई.टी.पी., सब–स्टेशन, पंप हाउस, अग्निशमन केन्द्र, पुलिस पोस्ट इत्यादि जैसी आधारिक जरूरतों के लिए कुल क्षेत्र का कम से कम 10 प्रतिशत आरक्षित रखा जाए।

घ) दिल्ली जल बोर्ड/केन्द्रीय भू–जल प्राधिकरण (जहॉ भी अपेक्षित हो) से जलापूर्ति के लिए, मानदंडों के अनुसार पंपिंग स्टेशन, भण्डारण टैंक, भू–जल पुनर्भरण/बरसाती जल संग्रहरण और निकासी (ड्रेनेज) योजना के लिए जरूरतों के साथ योजना बनाना।

ड़) कलस्टर क्षेत्र का 8 प्रतिशत क्षेत्र पार्कों/हरित बफर के लिए आरक्षित होगा।

च) 100 वर्गमीटर से अधिक माप के प्लॉटो का कम से कम 9.0 मी. मार्गाधिकार होगा।

छ) 100 वर्गमीटर से कम माप के प्लॉटो का कम से कम 7.5 मी. मार्गाधिकार होगा।

ज) 60 वर्ग.मी. से कम प्लॉटों के लिए कॉमन पार्किंग प्रदान की जाएगी, जबकि 60 वर्ग.मी. से अधिक माप के प्लॉटों के पार्किंग और लोडिंग तथा अनलोडिंग के लिए, फ्रंट सैट बैक (कम से कम 3 मीटर)बिना बाउन्ड्री वॉल के. प्रदान किया जाएगा।

झ) विकल्पतः सोसायटी, दिल्ली मुख्य योजना–2021 की तालिका 7.2 में अनुबंधित, भूमि वितरण पर आधारित, ले–आउट प्लान/पुनर्विकास योजना की तैयारी के विकल्प को स्वीकार कर सकती है।

vii) अन्य प्रावधान/विकास नियंत्रण नियम तथा निर्धारित लागू होंगे। तथापित, वास्तविक परिस्थितियों के आधार पर स्थानीय निकाय, सेवा प्रदान करने वाली एजेंसियों, जिनमें अग्निशमन, पुलिस, यातायात, जल, विद्युत,सीवरेज, नाले, डी.पी.सी.सी. और आपदा प्रबंधन शामिल हैं, के साथ परामर्श से उपर्युक्त प्वाइंट सं. (vi) में दिये मानकों में छूट दे सकते हैं ।

viii) पुनर्विकास कार्य स्वैच्छिक रूप से सोसायटी द्वारा या संबंधित स्थानीय निकायों/एजेंसियों द्वारा किया जा सकता है। यदि एजेंसियां निष्पादन हेतु पुनर्विकास कार्य लेती है तो वे प्रत्यक्ष रूप से स्वंय निजी उद्योगों से प्रभार वसूल करेंगी। भूमि उपयोग, बढ़ा हुआ एफ.ए.आर और भूमि (जहॉ भी लागू हों)में परिवर्तन के लिए आवश्यक प्रभार संबंधित प्राधिकारी को अदा किया जाना अपेक्षित है।

ix) यह पुनर्विकास इस संबंध में दिल्ली विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकायों द्वारा विनिर्दिष्ट अवधि में पूरा किया जायेगा। ऐसे समूह, जो उपर विनिर्दिष्ट अवधि में पुनर्विकास प्रस्तावों को पूरा करने में असफल रहेंगें उनको अन्य संगत औद्योगिक क्षेत्रों में स्थानांतरित कर दिया जाएगा एवं असंगत समूहों में चल रही इकाइयों को बंद कर लिया जाएगा। ऐसे मामलों में, लाइसेंस प्रदाता प्राधिकारी, सक्षम प्राधिकारी से भूमि उपयोगी अनुमति प्राप्त किए बिना औद्योगिक इकाइयों के लाइसेंसो का नवीनीकरण/ को जारी नहीं करेंगें। आगे, भूमि उपयोग की अनुमति प्राप्त किए बिना असंगत क्षेत्रों के लिए नए लाइसेंस जारी नहीं किए जाएंगे।

x) बंगला जोन (नई दिल्ली एवं सिविल लाइंस), रिज, नदी तट (जोन ओ), जलाशयों के साथ का क्षेत्र, नहरें, सुरक्षा की दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्र, संरक्षित एवं विरासत क्षेत्रों, आरक्षित/संरक्षित वनों, दि.वि.प्रा. फ्लैटों, सहकारी समूह आवास सोसाइटियों, सरकारी फ्लैटों/बंगलो/नियोक्ता आवास इत्यादि एवं उनके आस–पास के क्षेत्र औद्योगिक समूह पुनर्विकास योजना के लिए उपयुक्त नहीं होंगें।

3. अन्य शर्तें :

i) इन दिशा–निर्देशों के अंतर्गत सभी पुनर्विकास योजनाएं सांविधिक प्रावधानों/आवश्यकताओं/दिल्ली विकास अधिनियम 1957 एवं मुख्य योजना शर्तों के अनुरूप होंगी।

ii) संबंधित सोसाइटियॉ प्रत्येक औद्योगिक समूह के लिए पुनर्विकास योजनाएं बनाएंगी और तत्पश्चात् उन योजनाओं को संबंधित स्थानीय निकाय/दि.न.नि. अनुमोदित करेंगी। ये पुनर्विकास योजनाएं इन योजनाओं के अनुमोदन की तिथि से तीन वर्ष के अंदर पूरी की जाएगी।

iii) संबंधित स्थानीय निकाय एवं स्टेकहोल्डर्स समयबद्ध तरीके से योजनाओं के कार्यान्वयन हेतु तंत्र स्थापित करेंगे एवं निर्धारित उगाही/प्रभारों की वसूली करेंगें।

iv) पुनर्विकास प्रस्तावों की जांच करते समय, स्थानीय निकाय आवास आरक्षण (ए आर) एवं विकास अधिकारों के हस्तांतरण (टीडीआर) का उपयोग प्रत्येक मामलें के आधार पर पुनर्विकास योजनाओं के अनुमोदन के लिए कर सकते हैं।

v) सड़क को चौंड़ा करने के लिऐ भूमि सौंपने वाले मामलें में, मूल प्लॉट के तल क्षेत्रफल अनुपात (एफ.ए.आर) की अनुमति होगी।

vi) स्थानीय निकायों द्वारा ऐसी परियोजनाओं के लिए इन विनियमों के कार्यान्वयन को दर्शाने वाले उदाहरणों/प्रतिरूपों को प्रायः पूछे जाने वाले प्रश्नों (एफ.ए.क्यूज) को शामिल करते हुए उपयोगकर्ता के अनुकूल मार्गदर्शक के रूप में प्रदर्शित किया जाए।

[फा.सं. 17(01)2008/एम.पी.]

डी.सरकार, आयुक्त–सह–सचिव

अनुलग्नक ग

उद्योग आयुक्त कार्यालय

उद्योग सदन, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार

419 एफ.आई.ई, पटपडगंज औद्योगिक क्षेत्र, दिल्ली–110092

फा0स0 एफ.सीआई/डीसीआई/पुनर्वास/2018–19/1458–94, दिनांकः 28/10/2021

आदेश

विषयः **मास्टर प्लान दिल्ली –2021 के परिच्छेद–7.6.21 के प्रावधानों के अंतर्गत अधिसूचित औद्योगिक कलस्टरों के पुनर्विकास हेतु समय–सीमा का निर्धारण ।**

दिनांक 31 दिसम्बर, 2020 के कार्यालयी आदेश फा0स0 एफ.सीआई/डीसीआई/पुनर्वास/2018–19/794–804 के द्वारा अधिसूचित औद्योगिक कलस्टरों के पुनर्विकास हेतु यह उल्लिखित करते हुए समय–सीमा निर्धारण किया गया कि "पुनर्विकास हेतु अधिसूचित औद्योगिक कलस्टर सोसाइटियां संबंधित नगर निगम को पुनर्विकास हेतु रेखाचित्र योजना(एल.ओ.पी.) दिनांक **31/12/2021** तक जमा करेंगी"।

माननीय उद्योग मंत्री, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार ने इस संबंध में दिनांक 29/09/2021 को एक बैठक बुलाई तथा प्रस्तावित मास्टर प्लान–2041 में विचाराधीन मुद्दों में बड़े बदलाव होने के कारण संबंधित दिल्ली नगर निगम को पुनर्विकास हेतु रेखाचित्र योजना (एल.ओ.पी) जमा करने के लिए निर्धारित समय–सीमा को 6 महीने अर्थात दिनांक 30/06/2022 तक बढाने के निर्देश दिए हैं।

तदनुसार, संबंधित दिल्ली नगर निगम के अधिसूचित औद्योगिक कलस्टरों की सोसाइटियों द्वारा पुनिर्विकास हेतु एल.ओ. पी जमा करने के लिए समय सीमा को दिनांक 31/12/2021 से दिनांक 30/06/2022 तक बढ़ाया जा रहा है।

–हस्ता0–

(लोकेश प्रसाद)

उपायुक्त(लिंक ऑफिसर)

सेवा में,

पुनर्विकास हेतु अधिसूचित औद्योगिक कलस्टर संघ अध्यक्ष/महासचिव के अनुपालनार्थ (संलग्न सूची के अनुसार)।

प्रतिलिपि सूचना हेतु निम्न को अग्रप्रेषित :

1. सचिव, माननीय उपराज्यपाल
2. सचिव, माननीय उद्योग मंत्री, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार
3. अनुभाग अधिकारी, मुख्य सचिव, दिल्ली
4. विशेष कार्याधिकारी, वी.सी, दिल्ली विकास प्रधिकरण
5. सचिव(पर्यावरण), राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार
6. निदेशक(स्थानीय निकाय), राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, दिल्ली सरकार

प्रतिलिपि सूचना एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु निम्न को अग्रप्रेषित :

1. आयुक्त, पूर्वी दिल्ली नगर निगम
2. आयुक्त, दक्षिणी दिल्ली नगर निगम
3. आयुक्त, उत्तरी दिल्ली नगर निगम
4. सदस्य सचिव, दिल्ली प्रदूषण नियंत्रण समिति

INDUSTRIES DEPARTMENT

NOTIFICATION

Delhi, the 8th December, 2021

No.ACI/PC/CI/2012/Netaji Subhash Vihar, Tikri Kalan/1533.—dated 8 December, 2021 Whereas, the Central Government, vide Ministry of Urban Development (Delhi Division), Notification No. S.O.141(E) dated 7th February, 2007 published in the Gazette of India Extraordinary, Part-II, Section-3, sub-section (ii) dated 7th February, 2007 has approved the Master Plan for Delhi with the perspective for the year 2021, as an extensive modification to the Master Plan for Delhi with the Perspective for the year 2001;

And, whereas the Master Plan for Delhi-2021 has following provisions for Notification of Industrial Concentration in non-conforming areas for redevelopment as industrial area under para 7.6.2.1 which are reproduce as below :

"Non-conforming clusters of industrial concentration of minimum 4 hectare contiguous area, having more than 70% plots within the cluster under industrial activity/ use may be considered for redevelopment of area identified on the basis of actual surveys. After notification of such clusters by GNCTD, the redevelopment scheme will have to be prepared by the concerned local body/land owning agency in consultation with the Society (to be formed by the land owner) based on the following norms/conditions:

i) The cluster should have direct approach from a road of at least 18 m. R/W.

ii) Formation of Society shall be mandatory to facilitate preparation of redevelopment plan, pollution control and environmental management, development of services and parking and maintenance.

iii) Only permissible industries, having clearance form DPCC shall be permitted.

iv) Amalgamation and reconstitution of plots shall be permissible for redevelopment.

v) All the units shall have to obtain the statutory clearances. The industrial units shall have separate electric connections.

vi) Other stipulations shall include-

   a) Minimum 10% area is to be reserved for circulation/roads/service lanes.

   b) Minimum 10% of semi-permeable surface for parking and loading/unloading areas.

c) Minimum 10% of total areas to be reserved for infrastructure requirements likes CETP, Sub-Stations. Pump Houses, Fire Station, Police post, etc. as per the norms.

d) Preparation of Plan for water supply from DJB/Central Ground Water Authority (wherever required) alongwith requirement for pumping stations, storage tanks, ground water recharging/rainwater harvesting.

e) 8% of the cluster area shall be reserved for parks/green buffer.

f) Plots measuring more than 100 sqm to have minimum 9.0m.ROW.

g) Plots measuring less than 100 sqm to have minimum 7.5. m.ROW

h) Common parking to be provided for plots below 60 sqm, whereas for plots above 60 sqm. frontset back (min. 3m) shall be provided without boundary wall for parking and loading and unloading.

i) Alternatively, the society may adopt the option of preparation of layout plan/Redevelopment scheme based on the land distribution as stipulated in Table 7.2 of MPD-2021.

vii) Other provisions/development control norms shall be applicable as prescribed. Depending upon ground conditions, the Technical Committee of DDA may relax the norms upto 10%.

And, on the above basis, a survey was conducted by the Delhi State Industrial Infrastructural Development Corporation (DSIIDC) and further verified by the Sub-Divisional Magistrate, Dwarka.The Industrial cluster location at Netaji Subhash Vihar,Tikri Kalan a Non-Conforming Area, (layout plan enclosed as Annexure –A containing a map) and bounded as follows :

Boundaries:-

EAST	**Green Belt/Gaon Neelwal Road**	WEST	**EWS Flats DSIIDC**
NORTH	**Rohtak Road**	SOUTH	**Power House**

And the said area is to be considered for the redevelopment in terms of the provisions contained in the Master Plan for Delhi with perspective effect for the year 2021 :-

Now, therefore, in pursuance of the provisions of the Master Plan for Delhi, with perspective for the year 2021, the Government of National Capital Territory of Delhi (GNCTD), hereby notifies the aforesaid Industrial Cluster for redevelopment, in terms of the provisions contained in the Regulations including other conditions therein notified by Delhi Development Authority vide Notification No. S.O.954 (E) dated 01.05.2012 published in the Gazette of India , Part-II, Section-3, Sub-Section (ii), Extraordinary, dated: 1st May 2012 (Annexure-B) which are as under:-

i) All the Redevelopment Scheme under these guidelines shall conform to the statutory provisions /requirements/DD Act, 1957, and Master Plan stipulations and Regulations in the matter.

ii) Redevelopment Plans of individual industrial clusters will have to be prepared by the concerned societies and thereafter approved by the concerned local authority/MCD. The Redevelopment process for Industrial Clusters shall be completed within the prescribed timelines approved by the DDA and the Local Bodies/ MCDs in terms of Order dated 31.12.2020 and extension vide order dated 28.10.2021 **(Annexure - C).**

iii) The concerned local body and the stakeholders will work out the mechanism for implementation of the scheme in time bound manner and the recovery of stipulated levies /charges.

iv) While examining redevelopment proposals, Local Body can consider use of Accommodation Reservation (AR) and Transfer of Development Rights (TDR) as per existing Master Plan of Delhi as tools for approving redevelopment schemes depending on case to case basis.

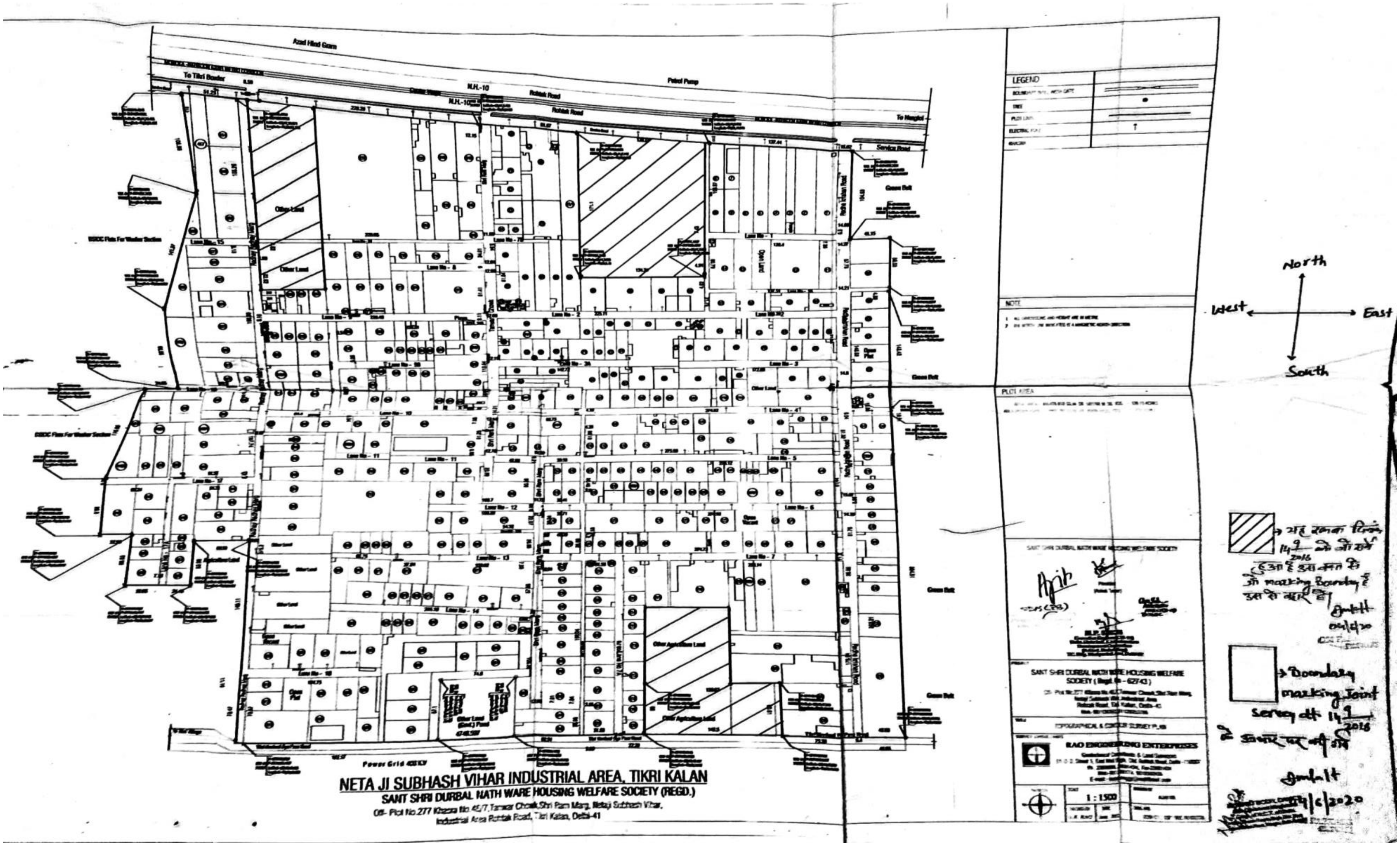
v) In case of surrender of land for road widening, the FAR of the original plot will be permissible.

vi) Demonstrative examples/ models depicting the implementation of these Regulations be brought out by the Local Body as part of User Friendly Guide covering the Frequently Asked Questions (FAQs) for such projects.

By Order and in the Name of the Lieutenant Governor of the
National Capital Territory of Delhi.

DESH RAJ SINGH, Dy. Commissioner of Industries (Policy)

Annexure 'A'


Azad Hind Gram
To Tikri Border
N.H.-10
Rohtak Road
Petrol Pump
To Nangloi
Service Road
Green Belt
Other Land
Power Grid 400 KV
LEGEND
NOTE
PLOT AREA
North
West
East
South
1 : 1500
NETA JI SUBHASH VIHAR INDUSTRIAL AREA, TIKRI KALAN
SANT SHRI DURBAL NATH WARE HOUSING WELFARE SOCIETY (REGD.)
Off- Plot No.277 Khasra No 45/7,Tanwar Chowk,Shri Ram Marg, Netaji Subhash Vihar,
Industrial Area Rohtak Road, Tikri Kalan, Delhi-41

Annexure-B

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

NOTIFICATION

New Delhi 1st May, 2012

SUB: REGULATIONS FOR REDEVELOPMENT OF CLUSTERS OF INDUSTRIAL CONCENTRATION IN NON CONFORMING AREAS /UNPLANNED INDUSTRIAL AREAS

Extraordinary,

Part-II, Section 3 ,Sub-Section(ii)

S.O.954 (E)- In exercise of the powers conferred by Sub-section (I) of section 57 of Delhi Development Act, 1957 the Delhi Development Authority, with the previous approval of the Central Government, hereby makes the following regulations and guidelines for redevelopment of clusters of industrial concentration in non-conforming areas/ unplanned industrial areas.

1. **Introduction:**

Master Plan for Delhi-2021 under para 7.6 envisages redevelopment of areas, which have become industrialized over the period of the two Master Plans even though not designated as such. The Govt. of Delhi has notified following non-conforming clusters of industrial concentration having more than 70% plots in the cluster with industrial activities for redevelopment.

1. Anand Parbat
2. Shahdara
3. Samai Pur Badli
4. Jawahar nagar
5. Sultanpur Mazra
6. Hastsal Pocket-A
7. Naresh Park Extension
8. Libaspur
9. Peeragarhi Village
10. Khyala
11. Hastsal Pocket-D
12. Shalamar Village
13. New Mandoli
14. Nawada
15. Rithala
16. Swarn Park Mundka
17. Haiderpur
18. Karawal Nagar
19. Dabri
20. Basai Darapur

The redevelopment process involves preparation of redevelopment plans for widening of roads, laying of services, development of open space and parking etc.

In practical terms, these areas are deficient in terms of services and endanger the environment. The redevelopment of such areas needs to be based on clearly defined parameters in terms of the types of industries which may be permitted, spatial planning norms and environment related conditionality regarding the provisions of essential infrastructure with the participation of the owners/ entrepreneur in a systematic manner.

2. Norms for redevelopment of clusters of Industrial Concentration in Non-Conforming Areas/Unplanned Industrial Areas:

Keeping in view the existing realities, as well as the imperatives of planned development, the following norms will have to be followed in the redevelopment process.

Non-Conforming clusters of industrial concentration of minimum 4 hectare contiguous area, having more than 70% plots within the cluster under industrial activity/ use may be considered for redevelopment of area identified on the basis of actual surveys. After notification of such clusters by GNCTD, the redevelopment scheme will have to be prepared by the concerned local body/ land owning agency in the areas under their jurisdiction in consultation with the Society (to be formed by the land owners) based on the following norms/ conditions. Alternatively, the redevelopment scheme may be prepared by the society based on the norms but shall require approval of the concerned local body/land owning agency.

i) The cluster should have direct approach from a road of at least 18 m. R/W.

ii) Formation of Society shall be mandatory to facilitate preparation of redevelopment plan, pollution control and environmental management, development of services and parking and maintenance.

iii) Only permissible industries having clearance from DPCC shall be permitted.

iv) Amalgamation and reconstitution of plots shall be permissible for redevelopment.

v) All the units shall have to obtain the statutory clearances. The industrial units shall have separate electric connections.

vi) Other stipulations shall include:

a) Minimum 10% area is to be reserved for circulation/roads/service lanes.

b) Minimum 10% of semi-permeable surface for parking and loading/unloading areas.

c) Minimum 10% of total areas to be reserved for infrastructure requirements likes CETP, Sub-Stations. Pump Houses, Fire Station, Police post, etc. as per the norms.

d) Preparation of Plan for water supply from DJB/Central Ground Water Authority(wherever required) alongwith requirement for pumping stations, storage tanks, ground water recharging/rainwater harvesting; and Drainage plan as per norms.

e) 8% of the cluster area shall be reserved for parks/green buffer.

f) Plots measuring more than 100 sqm to have minimum 9.0m.ROW.

g) Plots measuring less than 100 sqm to have minimum 7.5. m. ROW

h) Common parking to be provided for plots below 60 sqm, whereas for plots above 60 sqm. front set back (min. 3m) shall be provided without boundary wall for parking and loading and unloading.

i) Alternatively, the society may adopt the option of preparation of layout plan/Redevelopment scheme based on the land distribution as stipulated in Table 7.2 of MPD-2021.

vii) Other provisions/development control norms shall be applicable as prescribed. However, depending upon ground conditions, the local body may relax the norms as in (vi) above in consultation with service providing agencies including Fire, Police, Traffic, Water, Power, Sewerage, Drainage, DPCC and Disaster Management .

viii) The redevelopment work may be undertaken by the societies voluntarily or by the local body/agencies concerned. In case the agencies take up the redevelopment work for execution, they shall collect the charges from the individual industries themselves directly. Requisite charges for change in land use, enhanced FAR and land (wherever applicable) would be required to be paid to the concerned Authority.

ix) The redevelopment shall be completed within the period specified by the Delhi Development Authority, Local Bodies in this regard. Clusters, which fail to complete the redevelopment proposals within the period specified as above shall have to shift to other conforming industrial areas and the units functioning in non-conforming clusters shall have to close down. In such cases, the licensing authority will not renew/issue the licenses to industrial units without obtaining land use clearance from the competent authority. Further, no new licenses will be issued in non-conforming areas, without obtaining land use clearance.

x) The following areas shall not be eligible for industrial clusters redevelopment scheme ; Bungalow Zones (New Delhi & Civil Lines), the Ridge ,River Bed (Zone-O), areas along water bodies, canals , sensitive areas from security point of view, conservation and heritage areas , reserved/protected forests, DDA flats, Cooperative Group Housing Societies , Govt. Flats/Bungalows employers housing etc. and their immediate proximity.

3. Other Conditions:

i) All the Redevelopment Scheme under these guidelines shall conform to the statutory provisions /requirements/DD Act, 1957 and Master Plan stipulations.

ii) Redevelopment Plans of individual industrial clusters will have to be prepared by the concerned societies and thereafter approved by the concerned local authority/MCD. The Redevelopment shall be completed within 03 years from the date of approval of such plans.

iii)The concerned local body and the stakeholders will work out the mechanism for implementation of the scheme in time bound manner and the recovery of stipulated levies /charges.

iv)While examining redevelopment proposals, Local Body can consider use of Accommodation Reservation (AR) and Transfer of Development Rights (TDR) as tools for approving redevelopment schemes depending on case to case basis.

v) In case of surrender of land for road widening, the FAR of the original plot will be permissible.

vi) Demonstrative examples/ models depicting the implementation of these Regulations be brought out by the Local Body as part of User Friendly Guide covering the Frequently Asked Questions (FAQs) for such projects.

[F.No.17(01)2008/MP)]

D.SARKAR,Commr.-cum-Secy.

Annexure-C

OFFICE OF THE COMMISSIONER OF INDUSTRIES

GOVT. OF NCT OF DELHI, UDYOG SADAN

419 F.I.E, PATPARGANJ INDUSTRIAL AREA, DELHI-110092

F. No.F.CI/DCI/Relocation/2018-19/1458-94 Dated: 28/10/2021

ORDER

Subject: **Fixation of Timelines for Redevelopment of notified Industrial Clusters under the Provisions of para 7.6.2.1 of Master Plan of Delhi-2021.**

Vide this office order F.No. F.CI/DCI/Relocation/2018-19/794-804 dated 31st December 2020, timelines for redevelopment of notified industrial clusters was fixed specifying that "the Societies of Industrial clusters notified for Redevelopment shall submit the Layout Plan (LOP) for Redevelopment to the respective Municipal Corporation latest by **31.12.2021**".

Hon'ble Minister of Industries, GNCTD convened a Meeting on 29.09.2021 in this regard and directed to extend the time-line fixed for submission of Layout Plan (LOP) for redevelopment to respective MCD for six months i.e. upto 30.06.2022 due to major changes on the issues under discussion in the Proposed Master Plan of Delhi-2041.

Accordingly, the time-line for submission of LOP for redevelopment by the societies of notified industrial clusters to respective MCD is being extended from **31.12.2021 to 30.06.2022.**

-Sd-

LOKESH PRASAD, Dy. Commissioner (Link Officer)

To

The President/General Secretary of the Association of the Industrial Clusters

Notified for Redevelopment for compliance (As per list attached).

Copy forwarded for kind information to the :

1. Secretary to Hon'ble LG.
2. Secretary to Hon'ble Minister of Industries, GNCTD
3. SO to Chief Secretary, Delhi
4. OSD to VC, DDA
5. Secretary (Environment), Government of NCT of Delhi
6. Director (Local Bodies), Government of NCT of Delhi.

Copy forwarded for kind information and necessary action to the :

1. Commissioner, East DMC
2. Commissioner, South DMC
3. Commissioner, North DMC
4. Member Secretary, DPCC

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.
SURENDER MAHADASAM
Digitally signed by SURENDER MAHADASAM
Date: 2021.12.11 11:54:35 +05'30'