



# 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. 87]

नई दिल्ली, सोमवार, जनवरी 17, 2011/पौष 27, 1932

No. 87]

NEW DELHI, MONDAY, JANUARY 17, 2011/PAUSA 27, 1932

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 17 जनवरी, 2011

का.आ. 97(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 एतद्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है :

1. लघु शीर्षक

“विशेष क्षेत्र, अनधिकृत नियमित कॉलोनियों तथा गाँव आबादियों के लिए भवन विनियम 2010”

- i) ये विनियम, इनकी अधिसूचना की तिथि से प्रभावी होंगे तथा सम्पूर्ण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली में लागू होंगे ।
- ii) इन विनियमों में प्रयुक्त सभी शब्द और अभिव्यक्तियों, परंतु जो परिभाषित नहीं हैं, का अर्थ दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 अथवा उक्त अधिनियम के अन्तर्गत तैयार और अनुमोदित की गई मुख्य योजना अथवा दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 में निर्दिष्ट अर्थ से होगा, जैसा भी मामला हो ।
- iii) यदि इन विनियमों की व्याख्या के संबंध में कोई प्रश्न उत्पन्न होता है तो इनका निपटान, यदि आवश्यक हुआ तो दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा केन्द्र सरकार के परामर्श से किया जाएगा ।

2. परिभाषाएँ

इन विनियमों में जब तक कि विषय अथवा सन्दर्भ में कुछ प्रतिकूल न हो :-

- i) ‘अधिनियम’ का अभिप्राय समय-समय पर यथा संशोधित दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 से है ।
- ii) ‘प्राधिकरण’ का अभिप्राय अधिनियम की धारा-2 के अन्तर्गत गठित दिल्ली विकास प्राधिकरण से है ।
- iii) ‘मुख्य योजना’ का अभिप्राय इस समय लागू दिल्ली मुख्य योजना से है ।
- iv) ‘अध्यक्ष’ का अभिप्राय दिल्ली विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष से है ।
- v) ‘उपाध्यक्ष’ का अभिप्राय दिल्ली विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष से है ।

- vi) योजना में यथा परिभाषित 'विशेष क्षेत्र' में (i) चारदीवारी शहर (ii) चारदीवारी शहर और विस्तार तथा (iii) करोल बाग शामिल हैं। प्राधिकरण 'विशेष क्षेत्र' के रूप में अन्य क्षेत्रों को भी निर्धारित कर सकता है।
- vii) दि.न.नि. अधिनियम, 1957 के अनुसार गाँव आबादियाँ (शहरी और ग्रामीण) और रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा यथा अधिसूचित गाँव आबादी क्षेत्र/लाल डोरा/विस्तारित लाल डोरा क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली सम्पत्तियाँ।
- viii) 'अनधिकृत नियमित कॉलोनियाँ' वे आवासीय बस्तियाँ हैं जो सरकार की प्रचलित नीतियों के अनुसार स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा./रा.रा.क्षे.दिल्ली सरकार द्वारा विधिवत् अनुमोदित/औपचारिक रूप से नियमित हैं।
- ix) 'स्थानीय निकाय' - अधिसूचित विकास क्षेत्र के लिए-दि.वि.प्रा. स्थानीय निकाय होगा। दि.न.नि. अधिनियम के अंतर्गत अधिसूचित क्षेत्रों के लिए - 'दि.न.नि.' स्थानीय निकाय होगा। अधिसूचित नई दिल्ली क्षेत्रों के लिए - न.दि.न.प. स्थानीय निकाय होगा।
- x) 'स्थानीय क्षेत्र योजना' - स्थानीय क्षेत्र योजना का अभिप्राय संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा तैयार और अनुमोदित की जाने वाली किसी वार्ड/उप जोन की योजना से है।

अन्य परिभाषाएँ संगत अधिनियमों, दिल्ली मुख्य योजना, एकीकृत भवन उप-विधियों इत्यादि के अनुसार होंगी।

### 3. भवन विनियम

विशेष क्षेत्र, अनधिकृत नियमित कालोनियों और ग्रामीण/शहरी गाँव की आबादियों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा केवल उन प्लॉटों के लिए भवन नक्शों पर विचार किया जाएगा, जो क्षेत्र के अनुमोदित/अधिसूचित ले-आउट प्लान का भाग होंगे। जिस क्षेत्र के संबंध में कोई अनुमोदित ले-आउट प्लान नहीं है, वह क्षेत्र मुख्य योजना/क्षेत्रीय विकास योजना के प्रावधानों द्वारा शासित होगा। ले-आउट प्लान तैयार करने और उसे स्थानीय निकाय से अनुमोदित कराने की जिम्मेदारी निवासियों/रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन की होगी। गाँव की आबादियों में भवन नक्शों को स्वीकृत करने से संबंधित सभी विद्यमान छूट इन विनियमों की अधिसूचना की तिथि से समाप्त कर दी जाएँगी।

i) आवासीय भूखंडीय (प्लॉटिड) विकास के लिए आवासीय इकाइयों की संख्या, एफ.ए.आर., भवन की ऊँचाई, बेसमेंट और अन्य शर्तें दि.मु.यो.-2021 के मानदंडों के अनुसार होंगी। तथापि, पूर्ण भूतल कवरेज अनुमेय होगा और सैटबैक्स पर बल नहीं दिया जाएगा। (दि.मु.यो.-2021 के पैरा 4.4.3 ए का अवलोकन करें।)

ii) भवन नक्शों की स्वीकृति के लिए आवेदन-पत्र प्रस्तुत करने के समय स्वामित्व संबंधी दस्तावेज और अन्य शपथ-पत्र आदि भवन उपविधि के अनुरूप/स्थानीय निकाय की संतुष्टि के अनुसार होने चाहिए। (दि.न.नि. द्वारा पृथक् रूप से तैयार किए गए सारांश का अवलोकन करें।)

iii) गाँव की आबादियों, विशेष क्षेत्रों और अनधिकृत नियमित कालोनियों में जो उप-विभाजन (सब डिवीजन) 08.02.2007 तक हो चुके हैं, उन्हें मान्यता प्रदान की जा सकती है, बशर्ते कि यदि एक आवासीय प्लॉट में एक से अधिक भवन हों, तो ऐसे सभी भवनों के निर्मित क्षेत्र और भूतल कवरेज का योग अविभाजित प्लॉट में अनुमेय निर्मित क्षेत्र और भूतल कवरेज से अधिक नहीं होना चाहिए।

यह इस शर्त के अधीन है कि :

. उप विभाजन का क्षेत्रफल दि.मु.यो.-2021 में निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल (32 वर्ग मीटर) से कम नहीं है ।

. वहाँ सार्वजनिक रोड/गली से पहुँचा जा सकता है ।

. 08.02.2007 तक विद्यमान उप-विभाजन का दस्तावेजी साक्ष्य ले-आउट प्लान और भवन नक्शों हेतु स्वीकृति प्रदान करने के आवेदन-पत्र के साथ स्थानीय निकाय को प्रस्तुत कर दिया गया है ।

iv) भवन के विभिन्न भागों की आवश्यकता उदाहरण के लिए रसोईघर, शौचालय, सीढ़ियों, निवास कक्ष, दरवाजों, खिड़कियों आदि का न्यूनतम आकार बी.आई.एस. 8888.78/भवन उपविधि के अनुसार घटाए गए मानदंडों के अनुरूप किया जा सकता है ।

v) भवन उप विधि खण्ड (23) के अनुसार विरासत भवन आदि से दूरी निर्दिष्ट करने वाली भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण विभाग की अधिसूचना के सांविधिक प्रावधानों और रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा विरासत संरक्षण के लिए निर्धारित किये गए अन्य सांविधिक प्रावधानों का अनुपालन किया जाना चाहिए । ( भवन उपविधि 1983 के खण्ड 23 का अवलोकन करें )।

vi) दि.मु.यो.-2021 के प्रावधानों के अनुसार प्रोजेक्शन/छज्जे/कवर किये गए छज्जे की अनुमति दे दी जाएगी । (दि.मु.यो.-2021 संशोधन दिनांक 12.08.2008 की शर्त 17 (ए) एवं (बी) का अवलोकन करें ।

vii) सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गए विकास प्रभार और अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार देय होंगे ।

viii) दि.मु.यो.-2021 के मानदंडों के अनुसार समूह आवास अनुमेय होंगे बशर्ते कि संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा ले-आउट प्लान/स्थानीय क्षेत्र योजना में प्रावधान किया गया हो और राजस्व विभाग, सेवा विभाग/अग्निशमन विभाग आदि द्वारा अनापत्ति प्रदान की गई हो । (दि.मु.यो.-2021 के पैरा 4.4.3 बी (ii) का अवलोकन करें )।

ix) दि.मु.यो.-2021 के अध्याय-15 के अन्तर्गत दिये गए मिश्रित उपयोग विनियमों, जो गाँव की आबादियों, अनाधिकृत नियमित कालोनियों और विशेष क्षेत्रों पर लागू होते हैं, का अनुपालन किया जाएगा । (दि.मु.यो.-2021 के अध्याय-15 के पैरा 15.3.2, 15.3.3, 15.3.4, 15.7.2, 15.7.3 एवं 15.12.1 का अवलोकन करें )।

x) 'एम आर टी एस कॉरिडोर के प्रभाव जोन' और 'पुनर्विकास स्कीम' में आने वाले क्षेत्रों पर दिल्ली मुख्य योजना-2021 के संबंधित प्रावधानों और तदनंतर सक्षम

प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए दिशा-निर्देशों एवं आदेशों के अनुसार कार्रवाई की जाएगी (दि.मु.यो.-2021 के पैरा 3.3.1 एवं 3.3.2 का अवलोकन करें) ।

xi) बरसाती जल संग्रहण के लिए दिशा-निर्देशों, जैसा कि सांविधिक प्रावधानों के अन्तर्गत निर्धारित है, का अनुपालन किया जाएगा (भवन उप-विधि 1983 के भाग-3 के खंड 22.4.1 का अवलोकन करें) ।

xii) भवन मालिक संरचनात्मक सुरक्षा आवश्यकताओं का अनुपालन करेंगे और वे बी आई एस अथवा भवन उप-विधि के प्रावधानों के अनुसार, संलग्न भवनों की संरचनात्मक सुरक्षा को भी सुनिश्चित करेंगे (भवन उप-विधि 1983 के भाग-3 के खंड 18 को देखें) ।

xiii) विकलांग व्यक्तियों के लिए सार्वजनिक भवनों में मुक्त पर्यावरण की सभी अपेक्षाएं अधिसूचना सं. के-12016/5/79-डीडीआईए/वी ए/आई बी वौल्यूम 9 (भाग) दिनांक 28.08.2002 के अनुरूप होंगी ।

#### 4. आवेदन :-

आवश्यक दस्तावेजों सहित भवन नक्शों को मंजूर करने के लिए आवेदन और निर्धारित शुल्क संबंधित स्थानीय निकाय को प्रस्तुत किया जाए ।

#### 5. अन्य शर्तें:-

i) इन विनियमों को दि.मु.यो.-2021 एवं भवन उप-विधि के साथ जोड़कर पढ़ा जाए और यदि कोई परस्पर विरोध हो तो दि.मु.यो.-2021 के प्रावधान ही प्रभावी माने जाएंगे ।

ii) संबंधित स्थानीय निकाय एक "तैयार अनुगणक" (रेडी रैक्नर) के रूप में एक उपभोक्ता-अनुकूल मानक संचालन प्रक्रिया को प्रकाशित करेगा जिसमें अनुमोदित विनियमों के अनुसार आवेदन का अपेक्षित प्रारूप, प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेजों की सूची, शुल्क/प्रभार, आवेदन की प्रक्रिया में अनुकरण किए जाने वाले उपाय और कार्यविधि तथा अन्य विभागों की भूमिका आदि का स्पष्टीकरण होगा ।

iii) ये विनियम समाज के समृद्ध वर्ग के लोगों द्वारा बसी हुई अनधिकृत नियमित कालोनियों पर लागू नहीं होंगे ।

[फा. सं. एफ. 3(28)2008/एम.पी./पार्ट]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

“विशेष क्षेत्र, अनधिकृत नियमित कॉलोनिओ और गाँव की आबादियों हेतु भवन विनियम” से संबंधित फरवरी, 2010 में यथा लागू दि.मु.यो.-2021 से संबंधित सार

1. संशोधित प्रारूप विनियम के पैरा 3(i) के लिए

4:4:3 आवासीय परिसरों के अन्दर भवन/भवनों के लिए नियंत्रण ।

(क) आवासीय प्लॉट-प्लॉटों वाले आवास

अधिकतम तल कवरेज, एफ.ए.आर., विभिन्न आकार के आवासीय प्लॉटों के लिए आवासीय इकाइयों की संख्या निम्नलिखित तालिका के अनुसार होगी :-

क्र.सं.	प्लॉट का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	अधिकतम तल कवरेज प्रतिशत	एफ.ए.आर.	आवासीय इकाइयों की संख्या
1	32 से कम	90*	350	
2	32 से अधिक और 50 तक	90*	350	3
3	50 से अधिक और 100 तक	90*	350	4
4	100 से अधिक और 250 तक	75**	300**	4
5	250 से अधिक और 750 तक	75	225	6
6	750 से अधिक और 1000 तक	50	150	9
7	1000 से अधिक और 1500 तक	40	120	9
8	1500 से अधिक और 2250 तक	40	120	12
9	2250 से अधिक और 3000 तक	40	120	15
10	3000 से अधिक और 3750 तक	40	120	18
11	3750 से अधिक	40	120	21

टिप्पणी—

- संबंधित स्थानीय निकाय क्षेत्र में वर्ग गज से वर्ग मीटर में हुए परिवर्तन से प्लॉट आकार में 2% तक के विचलन की अवहेलना करने और निम्नलिखित पैरा (ii) के अनुसार प्लॉट आकार की निम्न श्रेणी पर लागू मानदण्डों को प्रदान करने के लिए सक्षम है ।

2. \*22-09-06 को मौजूद निर्माण के नियमन के लिए यथा अधिसूचित प्रभारों के भुगतान पर 100 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज पात्र होगा ।
3. आवासीय प्लॉट का न्यूनतम आकार 32 वर्ग मीटर होगा । तथापि, सरकार द्वारा प्रायोजित आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग की योजना के मामले में आकार को और कम किया जा सकता है ।
4. \*\*100 से 175 वर्ग मी० के बीच के आकार के प्लॉट के संबंध में, अधिसूचना के अनुसार प्रभारों के भुगतान पर, 22-09-06 को मौजूद निर्माण के नियमन के लिए 100 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज और 350 एफ.ए.आर. पात्र होगा ।
5. अनुमेय एफ.ए.आर. और आवासीय इकाइयाँ दिल्ली मुख्य योजना-2001 के मानदण्डों से कम नहीं होनी चाहिए ।

#### निबंधन एवं शर्तें—

- (i) आवासीय इकाइयों की अतिरिक्त संख्या नागरिक आधारिक संरचना की वृद्धि के लिए लेवी के भुगतान की शर्त पर होगी ।
- (ii) किसी श्रेणी में किसी प्लॉट में अनुमेय कुल कवरेज और एफ.ए.आर. किसी भी हालत में आगामी नीचे की श्रेणी के सबसे अधिक आकार के प्लॉट के लिए अनुमेय कुल कवरेज और एफ.ए.आर. से कम नहीं होनी चाहिए ।
- (iii) ऊँचाई :  
सभी प्लॉटों के भवन की अधिकतम ऊँचाई 15 मीटर होगी ।
- (iv) प्लॉटों के उप विभाजन की अनुमति नहीं है । तथापि, यदि एक आवासीय प्लॉट में एक से अधिक भवन हों, तो इन सभी भवनों के निर्मित क्षेत्र और ग्राउन्ड कवरेज का योग, उस प्लॉट में अनुमेय निर्मित क्षेत्र और ग्राउन्ड कवरेज से अधिक नहीं होगा ।
- (v) यदि मेजनीन फ्लोर, और सर्विस फ्लोर बनाया जाता है तो वह एफ.ए.आर. में गिना जाएगा ।
- (vi) तहखाना :  
तहखाने का भवन उपविधि के अंतर्गत अनुमेय उद्देश्यों अर्थात् घरेलू स्टोरेज और पार्किंग के लिए उपयोग होने पर उसे एफ.ए.आर. में शामिल नहीं किया जाएगा । अनुमेय और स्वीकृत निर्मित क्षेत्र के अनुसार तहखाने का क्षेत्रफल भू-तल कवरेज से अधिक नहीं होगा, तथापि इसे आंतरिक कोर्टयार्ड और शॉफ्ट के नीचे तक बढ़ाया जा सकता है । अध्याय 15.0 मिश्रित-उपयोग विनियम के संबंध में यदि तहखाने का उपयोग किया जाता है तो उसे एफ.ए.आर. में गिना जाएगा और उचित प्रभारों का भुगतान करना होगा, यदि यह अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक हो जाता है ।
- (vii) स्टिल्टस् :  
यदि बिल्डिंग का निर्माण न रहने योग्य ऊँचाई (2.4 मी. से कम) के स्टिल्टस् क्षेत्र के साथ किया जाता है और उसका प्रयोग पार्किंग के लिए हो तो स्टिल्टस् तल को एफ.ए.आर. में शामिल किये जाने की आवश्यकता नहीं है वरन् भवन की ऊँचाई में शामिल किया जाएगा ।

## (viii) पार्किंग :

पार्किंग स्थल आवासीय प्लॉट के अन्दर निम्नलिखित रूप में दिया जाएगा—

- (क) 250—300 वर्ग मी. आकार के प्लॉट में 2 एक समान कार स्थान (ई.सी.एस.) ।  
 (ख) 300 वर्ग मी. से अधिक के प्लॉट में प्रत्येक 100 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र के लिए 1 ई.सी.एस., बशर्ते कि किसी प्लॉट में उपर्युक्त उल्लिखित पार्किंग मानदण्डों के साथ अनुमेय कवरेज और एफ.ए.आर. प्राप्त न किया गया हो, पूर्ववर्ती श्रेणी के पार्किंग मानदण्ड अनुमत होंगे ।

## (ix) घनत्व :

घनत्व का हिसाब लगाने के लिए यह माना जाएगा कि एक आवासीय इकाई में 4.5 व्यक्ति रहेंगे और सर्वेट क्वार्टर में 2.25 व्यक्ति रहेंगे ।

## (x) न्यूनतम सैटबैक निम्नलिखित सारणी में दिए गए अनुसार होगा—

क्र.सं.	प्लॉट आकार (वर्ग मी० में)	फ्रन्ट	न्यूनतम सैट बैक (मी० में)		साइड
			रीयर	साइड	
				(1)	(2)
1.	100 से कम	0	0	0	0
2.	100 से अधिक और 250 तक	3	0	0	0
3.	250 से अधिक और 500 तक	3	3	3	0
4.	500 से अधिक और 2000 तक	6	3	3	3
5.	2000 से अधिक और 10000 तक	9	6	6	6
6.	10000 से अधिक	15	9	9	9

- (क) किसी प्लॉट में उपर्युक्त उल्लिखित सैट बैक के साथ अनुमेय कवरेज प्राप्त नहीं होने के मामले में, पूर्ववर्ती श्रेणी की सैट बैक की अनुमति दी जा सकती है ।
- (ख) भविष्य में किए जाने वाले निर्माण के मामले में 50 वर्ग मीटर से 100 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के आवासीय प्लॉट में न्यूनतम 2 मीटर x 2 मीटर का खुला कोर्टयार्ड प्रदान किया जाएगा ।
- (xi) सर्वेट क्वार्टरों की संख्या अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार होगी और उनका निर्माण निर्धारित ऊँचाई के अन्दर होगा । तथापि, यदि गैराज ब्लॉक स्थान मुख्य बिल्डिंग में मिलाया जाएगा तो मुख्य बिल्डिंग के भाग के रूप में अलग सर्वेट क्वार्टर ब्लॉक अथवा सर्वेट क्वार्टर के लिए अनुमति नहीं दी जाएगी । लेकिन, अनुमेय कवरेज एफ.ए.आर. के अन्दर आवासीय इकाई के भाग के रूप में सर्वेट रूम की व्यवस्था की अनुमति दी जाएगी ।
- (xii) प्रत्येक सर्वेट क्वार्टर में एक रहने योग्य कमरा होगा, जिसका क्षेत्रफल 11 वर्ग मी० तल क्षेत्रफल से कम नहीं होगा, जिसमें खाना बनाने का बरांडा, बाथरूम और शौचालय

शामिल नहीं है। सर्वेट क्वार्टर का अधिकतम आकार 25 वर्ग मी. होगा। यदि आकार में बड़ा होगा तो सर्वेट क्वार्टर को पूरी आवासीय इकाई के रूप में घनत्व में गिना जाएगा।

- (xiii) उपर्युक्त उल्लिखित मानदण्डों के अनुसार दिनांक 23.7.98 की राजपत्र अधिसूचना के अलावा, अतिरिक्त कवरेज, अतिरिक्त तल अथवा उसके भाग को चाहने वाले प्लॉट मालिकों/आबंटितियों से समय-समय पर सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर सुधार लेवी (अथवा अतिरिक्त एफ.ए.आर. प्रभार) ली जाएगी। यह लेवी दिनांक 23.07.98 की अधिसूचना के द्वारा अनुमत अतिरिक्त एफ.ए.आर. और दिनांक 15-5-95 की अधिसूचना के माध्यम से अनुमत एफ.ए.आर. से अधिक के लिए देय लेवी के अतिरिक्त होगी।
- (xiv) इस अधिसूचना के अंतर्गत अनुमत अतिरिक्त कवरेज के संबंध में निर्माण को नियमित कराने के इच्छुक मालिकों/आबंटितियों को उपर्युक्त पैरा (xiii) में संदर्भित सुधार लेवी के अतिरिक्त सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित जुर्माने और संघटन शुल्कों का भुगतान करना होगा।
- (xv) इस अधिसूचना के संबंध में अतिरिक्त ऊँचाई को नियमित कराने के इच्छुक प्लॉट मालिकों/आबंटितियों को, उक्त पैरा (xiv) में संदर्भित सुधार लेवी के अतिरिक्त, सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित जुर्माने और संघटन शुल्कों का भुगतान करना होगा।
- (xvi) इस तरह से एकत्र की गई राशि पार्किंग स्थलों के विकास, सुविधाओं/आधारिक संरचना और पर्यावरणीय सुधार कार्यक्रमों पर खर्च करने के लिए संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा एक एस्करो खाते में जमा कराई जाएगी और खाते के आय एवं व्यय का तिमाही विवरण स्थानीय निकाय द्वारा सरकार को प्रस्तुत किया जाएगा।
- (xvii) सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को नियमित नहीं किया जाएगा और उसे अतिरिक्त निर्माण अथवा ऊँचाई के नियमन हेतु निम्नलिखित को छोड़कर स्थानीय निकाय की स्वीकृति से पूर्व हटा दिया जाएगा —

क) वे प्रोजेक्शन/छज्जे/कवर्ड छज्जों का निर्मित भाग जो 7.2.2007 से पूर्व भू-तल से 3मी० की ऊँचाई से ऊपर 1मी० तक विद्यमान थे, उन्हें 1962 से पूर्व की कॉलोनियों में (ए और बी श्रेणियों को छोड़कर), अनियोजित क्षेत्रों में (विशेष क्षेत्र, गाँव आबादी और अनधिकृत नियमित कॉलोनियों को शामिल करके) और पुनर्वास कॉलोनियों में 24मी० से कम मार्गाधिकार वाली सड़कों पर 175 वर्ग मी० तक आकार के प्लॉटों के लिए नियमित किया जाएगा। प्लॉट के मालिकों/अधिभोक्ताओं को सरकार द्वारा यथा अधिसूचित एक समुचित समयावधि के अन्दर संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र और अग्नि-सुरक्षा क्लीअरेंस प्राप्त करनी होगी। ऐसे प्रोजेक्शनों/उन पर निर्मित भागों को एफ.ए.आर. में शामिल किया जाएगा और अनुमय एफ.ए.आर. से अधिक अतिरिक्त एफ.ए.आर. के मामले में, ऐसे अतिरिक्त एफ.ए.आर. को सरकार द्वारा यथा अनुमोदित उपयुक्त प्रभारों का भुगतान करने पर नियमित किया जाएगा।

ख) संबंधित स्थानीय निकाय नियमित किये जाने योग्य सभी ऐसे प्रोजेक्शनों का अधिसूचना की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर सर्वेक्षण करेगा और इस सूची को सूची में दिए गए प्रोजेक्शन को शामिल करने/शामिल न करने के विरुद्ध अधिभोगियों/स्वामियों और लोगों की आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए जनता के समक्ष प्रस्तुत करेगा। इसके बाद इस सूची को लिखित रूप में प्राप्त आपत्तियों पर विचार करने के बाद एक माह की अवधि के अन्दर अंतिम रूप दे दिया जाएगा।”



(xviii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. और/अथवा ऊँचाई की स्वीकृति अथवा नियमन चाहने वाले प्रत्येक आवेदक को किसी संरचना इंजीनियर से प्राप्त संरचनात्मक सुरक्षा का एक प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। जहाँ इस प्रकार का प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं किया जाता, अथवा भवन को संरचनात्मक दृष्टि से असुरक्षित पाया जाता है तो स्वामी को एक उपयुक्त निर्धारित अवधि के अन्दर उसकी संरचनात्मक कमियों को ठीक करने के लिए संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा एक औपचारिक नोटिस दिया जाएगा और इस कमी को ठीक न किए जाने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा भवन को असुरक्षित घोषित कर दिया जाएगा और स्वामी अथवा स्थानीय निकाय द्वारा उसे गिरा दिया जाएगा।

(xix) मानक नक्शे :

बहुत सारे मानक भवन नक्शे हैं जो प्राधिकरण द्वारा तैयार और अनुमोदित किए गए हैं। ये नक्शे जब भी लागू होंगे, जारी रहेंगे। इस प्रकार के नक्शे लागू विकास नियंत्रणों के अनुसार संशोधित किए जाएंगे।

## 2. संशोधित प्रारूप विनियम के पैरा 3 (vi) हेतु

(i) सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण को नियमित नहीं किया जाएगा और उसे ऊँचाई के संबंध में स्थानीय निकाय द्वारा अतिरिक्त निर्माण के नियमन हेतु स्वीकृति प्रदान किए जाने से पहले निम्नलिखित को छोड़कर हटा दिया जाएगा :-

क) सन् 1962 से पहले की कॉलोनियों (ए एवं बी श्रेणी के लिए छोड़कर) में अनियोजित क्षेत्रों (जिनमें विशेष क्षेत्र, गाँव आबादी एवं अनधिकृत नियमित कॉलोनियाँ शामिल हैं) में और पुनर्वास कॉलोनियों में 24मी० मार्गाधिकार से कम वाली सड़कों पर 175 वर्ग मी० तक के आकार वाले प्लॉटों के लिए भू-तल से 3मी० की ऊँचाई पर 1 मी० तक प्रोजेक्शनों/छज्जों/कवर्ड छज्जों निर्मित भाग, जो 7.2.2007 से पहले विद्यमान हो, को नियमित कर दिया जाएगा। स्वामियों/अधिभोगियों को सरकार द्वारा अधिसूचित उपयुक्त समय अवधि के अन्दर संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र और अग्निशमन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। ऐसे प्रोजेक्शनों/निर्मित भाग को एफ.ए.आर. में शामिल किया जाएगा और अनुमेय एफ.ए.आर. से अधिक एफ.ए.आर. होने के मामले में उस अतिरिक्त एफ.ए.आर. को सरकार द्वारा अनुमोदित उपयुक्त प्रभारों का भुगतान किए जाने की शर्त पर नियमित कर दिया जाएगा।

ख) संबंधित स्थानीय निकाय नियमित किये जाने योग्य सभी ऐसे प्रोजेक्शनों का अधिसूचना की तिथि से दो माह की अवधि के अन्दर सर्वेक्षण करेगा और इस सूची को सूची में दिए गए प्रोजेक्शन को शामिल करने/शामिल न करने के विरुद्ध अधिभोगियों/स्वामियों और लोगों की आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए जनता के समक्ष प्रस्तुत करेगा। इसके बाद इस सूची को लिखित रूप में प्राप्त आपत्तियों पर विचार करने के बाद एक माह की अवधि के अन्दर अंतिम रूप दे दिया जाएगा।”

### 3. संशोधित प्रारूप विनियम के पैरा 3(viii) हेतु

#### (ख) आवासीय प्लॉट-समूह आवास

प्लॉट का न्यूनतम आकार	3000 वर्ग मी०
अधिकतम तल कवरेज	33.3 प्रतिशत
अधिकतम एफ.ए.आर.	200
ऊँचाई	एन.आर. (ए.ए.आई./अग्निशमन विभाग और अन्य वैधानिक निकायों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के अधीन)
पार्किंग	2.0 ईसी.एस./100 वर्ग मी. निर्मित क्षेत्रफल

- (i) विशेष श्रेणियों के लिए घनत्व (सभी श्रेणियों में 10 प्रतिशत अन्तर अनुमेय है) निम्नलिखित के अनुसार अलग-अलग हो सकता है :-
- (क) श्रेणी-I (40 वर्ग मी० तक)-500 आवासीय इकाइयां/हैक्टे०
- (ख) श्रेणी-II (40 से अधिक-80 वर्ग मी० तक) - 250 आवासीय इकाइयां/हैक्टे०
- (ग) श्रेणी-III-175 आवासीय इकाइयां/हैक्टे० (80 वर्ग मी० से अधिक)
- (ii) समूह आवासों के लिए प्लॉट ऐसी सड़कों के पास होने चाहिए जिनकी न्यूनतम चौड़ाई 18 मी० मार्गाधिकार हो । (पुनर्विकास क्षेत्रों के लिए 13.5 मी. मार्गाधिकार और स्लम पुनर्वास/विशेष क्षेत्र और गांवों के लिए 9 मी० मार्गाधिकार) ।
- (iii) अधिकतम 400 वर्ग मी० तक अतिरिक्त तल क्षेत्रफल की अनुमति समाज सदन/मनोरंजन हॉल, क्रैच, पुस्तकालय, वाचनालय और सोसाइटी कार्यालय जैसी सामुदायिक आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए दी जाएगी । उपर्युक्त के अतिरिक्त, वरिष्ठ नागरिक मनोरंजन कक्ष के लिए 100 वर्ग मी० क्षेत्र की अनुमति होगी ।
- (iv) केन्द्र सरकार दिल्ली विकास प्राधिकरण के परामर्श से सार्वजनिक आवास और राष्ट्रीय महत्व की परियोजनाओं के लिए घनत्व और अन्य मानदण्डों में छूट दे सकती है ।
- (v) विकासकर्ता सुनिश्चित करेंगे कि एफ.ए.आर. का न्यूनतम 15% अथवा आवासीय इकाइयों का 35%, जो भी अधिक हो, का निर्माण सामुदायिक सेवा कार्मिकों/आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग और निम्न श्रेणी के लिए हो । इस प्रकार के प्लॉटों का कारपेट क्षेत्रफल 25-40 वर्ग मी० के बीच होना चाहिए ।

(यह 15% एफ.ए.आर. या सामुदायिक सेवा कार्मिकों/ई.डब्ल्यू.एस. एवं निम्न श्रेणी की आवासीय इकाइयों का 35% उक्त i (ए.) (बी.) एवं (सी.) में उल्लिखित 200 अनुमेय एफ.ए.आर. एवं घनत्व से अधिक होगा । केन्द्र सरकार, राज्य सरकार एवं अन्य सरकारी एजेंसियों के आवास नियोक्ता को एफ.ए.आर. या सामुदायिक सेवा कार्मिकों /ई.डब्ल्यू.एस. एवं निम्न आय श्रेणी की आवासीय इकाइयों की शर्त का पालन करना अपेक्षित नहीं है ।)

- (vi) 40% तक के ग्राउन्ड कवरेज की अनुमति, लिफ्टों के बिना कम ऊँचाई अधिक घनत्व के आवासों के लिए दी जा सकती है ।
- (vii) अतिरिक्त एफ.ए.आर. पर लेवी समय-समय पर सरकार के अनुमोदन से अधिसूचित दरों पर होगी ।
- (viii) स्टिल्ट्स :  
यदि बिल्डिंग न रहने योग्य ऊँचाई के स्टिल्टस् क्षेत्र के साथ निर्मित की जाती है और उसे पार्किंग, भू-दृश्यांकन आदि के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित हो तो स्टिल्टस् फ्लोर को एफ.ए.आर. में शामिल किये जाने की आवश्यकता नहीं है और उसे ऊँचाई में गिना जाएगा ।
- (ix) यदि तहखाना बनाया जाता है और केवल पार्किंग, उपयोगिताओं और सेवाओं के लिए उसका उपयोग किया जाता है, तो उसे एफ.ए.आर. में नहीं गिना जाएगा ।

#### 4. संशोधित प्रारूप विनियम के पैरा 3 (ix) के लिए

15.3.2 कॉलोनियों की विभिन्न श्रेणियों में अनुमत मिश्रित उपयोग की सीमा का और स्पष्टीकरण इस प्रकार है :

#### 2. श्रेणी 'सी' और 'डी' में आने वाली कॉलोनियों में

- पैरा 15.7 के अनुसार "अन्य कार्यकलाप" उन प्लॉटों में अनुमत होंगे, जो नियमित प्लॉटिड विकास में न्यूनतम 18 मी० मार्गाधिकार वाली सड़कों से लगते हुए होंगे, पुनर्वास कॉलोनियों में 13.5 मी० मार्गाधिकार और चार दीवारी शहर, नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, पुनर्वास कॉलोनियों, विशेष क्षेत्रों और शहरी गाँवों में 9 मी. मार्गाधिकार वाली सड़क पर होंगे । यह अनुमति पैरा 15.7 में निर्दिष्ट शर्तों के अधीन होगी ।
- पैरा 15.3.3 के अनुसार भविष्य में मिश्रित उपयोग सड़कों की अधिसूचना, नियमित आवासीय प्लॉटिड विकास में न्यूनतम 18 मी. मार्गाधिकार, पुनर्वास कॉलोनियों में 9 मी. मार्गाधिकार और नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, पुनर्वास कॉलोनियों, चारदीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गाँवों में कोई भी सड़क पर, पैरा 15.10 के अनुसार संबंधित रेज़िडेंट वेल्फेयर एसोसिएशनों के परामर्श से होगी ।

#### 3. श्रेणी 'ई', 'एफ' एवं 'जी' में आने वाली कॉलोनियों में

- पैरा 15.7 के अनुसार "अन्य कार्यकलाप" नियमित प्लॉटिड विकास में न्यूनतम 13.5 मी. मार्गाधिकार वाली सड़कों से लगते हुए प्लॉटों में, पुनर्वास कॉलोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार और चार दीवारी शहर, नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, पुनर्वास कॉलोनियों, विशेष क्षेत्र और शहरी गाँवों में कोई भी सड़क पर पैरा 15.7 में दी गई शर्तों के अधीन जारी रहेंगे ।
- भविष्य में मिश्रित उपयोग सड़कों की अधिसूचना, नियमित आवासीय प्लॉटिड विकास में न्यूनतम 13.5 मी. मार्गाधिकार, पुनर्वास कॉलोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार और नियमित अनधिकृत

कॉलोनियों पुनर्वास कॉलोनियों, चार दीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गाँव में कोई भी सड़क पर पैरा, 15.3.3 के अनुसार होगी ।

### 15.3.3 शहरी क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग सड़कों की अधिसूचना

(ii) किसी सड़क या रोड के स्ट्रैच के मिश्रित उपयोग सड़क निर्धारण के लिए न्यूनतम मार्गाधिकार निम्नानुसार होगा\* :

'सी' एवं 'डी' कॉलोनियों में : संबंधित आर.डब्ल्यू.ए. के साथ परामर्श करके नियमित आवासीय प्लॉटिड विकास में 18 मी० मार्गाधिकार, पुनर्वास कॉलोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार और नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, पुनर्वास कॉलोनियों, चारदीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गाँव में कोई भी सड़क ।

'ई', 'एफ' एवं 'जी' कॉलोनियों में : नियमित प्लॉटिड विकास में 13.5 मी० मार्गाधिकार, पुनर्वास कॉलोनियों में 9 मी० मार्गाधिकार और चारदीवारी शहर, नियमित अनधिकृत कॉलोनियों, पुनर्वास कॉलोनियों, विशेष क्षेत्रों और शहरी गाँवों में कोई भी सड़क ।

### 15.3.4 भविष्य में शहरीकरण योग्य क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग सड़कों की अधिसूचना

दिनांक 19.05.2009 के एस.ओ. सं० 1277 (ई.) द्वारा जोड़ा गया

(iii) शहरी योग्य क्षेत्र में गाँवों के आबादी क्षेत्र में मिश्रित उपयोग शहरी गाँवों के प्रावधानों के अनुसार अनुमेय होगा और इस उद्देश्य के लिए स्थानीय निकाय अधिसूचना के लागू होने के उचित समय के अन्दर और शीघ्रता से और 90 दिन की अवधि के अन्दर उपर्युक्त उल्लिखित चौड़ाई की सभी सड़कों का मिश्रित उपयोग की सड़कों के रूप में उन सड़कों का पता लगाने के लिए सर्वेक्षण करेंगे, यदि सर्वेक्षण पहले नहीं किया गया हो ।

15.7.2 गली अथवा सड़क के टुकड़े का न्यूनतम मार्गाधिकार, जिस पर उपर्युक्त उल्लिखित अन्य गतिविधियां निम्न प्रकार से अनुमेय हैं ।

'सी' एवं 'डी' कालोनियों में : नियमित आवासीय भूखंडीय आवास में 18 मी. मार्गाधिकार, पुनःस्थापित कालोनियों में 13.5 मी. मार्गाधिकार और नियमित अनधिकृत कालोनियों, पुनर्वास कालोनियों, चारदीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गांव तथा पैदल शॉपिंग स्ट्रीट्स (6 मी. मार्गाधिकार के कम के) में 9 मी. मार्गाधिकार।

'ई' 'एफ' एवं 'जी' कालोनियों में : नियमित भू-खंडीय विकास में 13.5 मी. मार्गाधिकार, पुनःस्थापित कालोनियों में 9 मी. मार्गाधिकार तथा चारदीवारी शहर, नियमित अनधिकृत कालोनियों, पुनर्वास कालोनियों, विशेष क्षेत्रों और शहरी गांव तथा पैदल शॉपिंग स्ट्रीट्स (6 मी. मार्गाधिकार के कम के) में 6 मी. मार्गाधिकार।

15.7.3 उपर्युक्त दर्शाए गए सार्वजनिक और अर्ध-सार्वजनिक कार्यकलापों को पूर्व पैरों में निर्धारित सामान्य शर्तों सहित निम्नलिखित अतिरिक्त शर्तों पर किया जाएगा।

i) परवर्ती पैरों में दर्शाई गई विशेष शर्तों पर भू-खंड का कम-से-कम आकार \*\* जिस पर ये कार्यकलाप अनुमेय होंगे, निर्धारित कम-से-कम मार्गाधिकार की सड़कों पर नियमित भू-खंडीय विकास में 200 वर्ग मी., पुनर्स्थापित कालोनियों, नियमित अनधिकृत कालोनियों, पुनर्वास कालोनियों, चारदीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गांवों में 75 वर्ग मी. होगा, निम्नलिखित विशेष शर्तों के अधीन।

ii) नर्सिंग होमों, डिस्पेंसरियों, क्लिनिकों और पैथोलॉजी लैबों के लिए 'सी' एवं 'डी' कालोनियों में 13.5 मी. मार्गाधिकार तथा 'ई' 'एफ' एवं 'जी' कालोनियों में 9 मी. मार्गाधिकार पर नियमित भू-खंडीय विकास में 100 वर्ग मी. के न्यूनतम आकार में प्लॉट पर अनुमति होगी। तथापि, इन कालोनियों में और 'ई' 'एफ' और 'जी' श्रेणी की कालोनियों में भी चल रही क्लिनिक, डिस्पेंसरियों और पैथोलॉजी लैबों के लिए प्लॉट का न्यूनतम आकार 50 वर्ग मी. होगा। चारदीवारी शहर चार दीवारी शहर विस्तार, गांवों और अनधिकृत नियमित कालोनियों में प्लॉट के आकार और न्यूनतम मार्गाधिकार की शर्तें लागू नहीं होंगी।

## 15.12 व्यावसायिक सड़कें और क्षेत्र

15.12.1 निम्नलिखित सड़कें/सड़कों के भाग अथवा क्षेत्रों को स्थानीय प्राधिकरण\* द्वारा व्यावसायिक सड़कों या व्यावसायिक क्षेत्रों के रूप में अधिसूचित किया जा सकता है:-

(ख) पैरा 15.3.1 के अनुसार मुख्य योजना दिल्ली-1962 के अंतर्गत घोषित पुनः स्थापित कालोनियों, नियमित अनधिकृत कालोनियों, पुनर्वास कालोनियों, चार दीवारी शहर, विशेष क्षेत्र और शहरी गांवों में तथा स्थानीय व्यावसायिक सड़कों/क्षेत्रों पर कम-से-कम 100 मी. भाग में 24 मी. से कम चौड़ाई वाले मार्गाधिकार की सड़कों से सटी हुई 70 प्रतिशत से अधिक सम्पत्तियां, और

\*बशर्ते कि मार्गाधिकार निर्धारित करते समय स्थानीय निकाय द्वारा इस बात की संगति बनाई रखी जाएगी कि क्या उस सड़क (स्ट्रीट) के साथ सर्विस रोड, हरित पट्टी, पार्क है या नहीं।

## 5. संशोधित प्रारूप विनियम के पैरा 3 (एक्स) के लिए

### 3.3.1 पुनर्विकास कार्यनीति

पुनर्विकास के लिए लक्ष्य क्षेत्रों को उनकी विकास संभावना और उन्नति आवश्यकता के आधार पर निर्धारित किया जाएगा। पुनर्विकास योजनाएं निवासियों/संबंधित स्थानीय निकाय/भूमि स्वामियों/निवासियों द्वारा तैयार की जाएंगी। संबंधित स्थानीय निकाय न्यूनतम 4 हेक्टेयर भूमि क्षेत्र का संग्रहण और पुनर्विकास करने के लिए निजी भूस्वामियों को बढ़ावा देगा। कुछ निर्धारित क्षेत्र निम्नानुसार हैं:—

#### 3.3.1.1 नियोजित क्षेत्र

##### क. एम आर टी एस और मुख्य यातायात कॉरिडोर के साथ-साथ प्रभावी जोन

वर्षों से दिल्ली की वृद्धि सड़क आधारित सार्वजनिक यातायात पर विश्वास के साथ रिंग एंड रेडिअल पैटर्न पर हो चुकी है। पूर्व योजनाओं में निर्दिष्ट विकास या तो रिंग अथवा रेडिअल सड़कों पर स्थित व्यावसायिक केन्द्रों के श्रेणीबद्ध संगठन के साथ पोलि नोडल था। प्रस्तावित एम.आर.टी.एस. नेटवर्क में, प्रस्तावित स्टेशनों से पैदल दूरी के अंतर्गत आकारीय शहरी क्षेत्र होंगे। यह शहर की वर्तमान संरचना और तदनुसार इसके विकास को प्रभावित करेगा। यह दृश्य विधान, नगर पुनः संरचना और एम.आर.टी.एस. कॉरिडोर के साथ की भूमि के सर्वोत्तम उपयोग के लिए सुअवसरों की व्यवस्था करता है। इस प्रक्रिया में अपेक्षित सुविधाओं और रोजगार के साथ अतिरिक्त जनसंख्या का एक आकारीय आयाम इन कॉरिडोरों के साथ-साथ समाविष्ट किया जा सकता है।

एम.आर.टी.एस. कॉरिडोर के साथ-साथ प्रभावी जोन तीव्र विकास जोन के रूप में शामिल है। प्रभावी जोन के पुनर्विकास हेतु योजना, निम्नलिखित आधार पर तैयार की जाएगी:

- i. एम.आर.टी.एस. मुख्य परिवहन कॉरिडोर की केन्द्रीय लाइन के दोनों ओर अधिकतम 500 मीटर तक चौड़ी पट्टी (रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार के परामर्श से निर्धारित किया जाए) प्रभावी जोन कही जाएगी जिसे संबंधित क्षेत्रीय विकास योजनाओं में निर्धारित किया जाएगा।
- ii. यदि प्रभाव क्षेत्र के अंदर 70 प्रतिशत से अधिक ले आउट प्लान क्षेत्र है, तो योजना का संपूर्ण अनुमोदित ले आउट प्लान, जोन में शामिल होगा। बड़ी योजनाओं के मामले में, ब्लॉक/पॉकेट बाउंड्री पर इस उद्देश्य हेतु एक योजना के रूप में विचार किया जाना चाहिए।
- iii. एम आर टी एस के अपने-अपने फेज का निष्पादन आरंभ होने के बाद ही योजनाओं को अनुमोदन प्रदान किया जाएगा।

- iv. लागू विकास नियंत्रण संबंधित उपयोग जोन/उपयोग परिसरों के लिए अनुमेय मानकों के अनुसार होंगे।
- v. व्यापक एकीकृत योजना तैयार करके और उसके अनुमोदन के माध्यम से अधिकतम एफ.ए.आर. और ऊँचाई प्राप्त की जा सकती है।
- vi. प्रस्तावित शहरी विस्तार क्षेत्रों में केवल योजना स्तर पर ही प्रस्तावित गति कॉरीडोर के साथ भूमि उपयोग एकीकृत किए जाएंगे।
- vii. निम्नलिखित क्षेत्रों को तल क्षेत्रफल अनुपात में वृद्धि से बाहर रखा जाएगा:—
  - लुटियन बंगला क्षेत्र, चाणक्य पुरी, डी आई जैड क्षेत्र और माता सुंदरी क्षेत्र।
  - सिविल लाइंस बंगला क्षेत्र।
  - स्मारक नियामक जोन (ए.एस.आई. के दिशानिर्देशों के अनुसार)।
  - डी.एम.आर.सी. का सम्पत्ति विकास।
  - व्यापक व्यावसायिक योजनाएं।

### 3.3.1.2 विशेष क्षेत्र

विशेष क्षेत्र जैसा कि योजना मानदंडों में परिभाषित है, को तीन अलग-अलग भागों (1) चार दीवारी शहर (2) चार दीवारी शहर और विस्तार और (3) करौल बाग के नाम से विभाजित किया गया है। ये विभिन्न भूमि उपयोगों के एक मिश्रण द्वारा दर्शाए गए हैं और संघटित निर्मित रूप, संकुचित सर्कुलेशन स्थल और कम-उठे उच्च-सघनता विकासों, मुख्यतः आवासीय, व्यावसायिक, खुदरा अथवा थोक (दोनों) और औद्योगिक उपयोगों में समानता रखते हैं। अतः यह महत्वपूर्ण है कि वे क्षेत्र जो पहले ही विनिर्दिष्ट उपयोग के साथ स्थापित हैं, एक सक्रिय आर्थिक भूमिका निभाते रहेंगे। प्राधिकरण कई अन्य क्षेत्रों को 'विशेष क्षेत्र' घोषित कर सकता है।

विशिष्टीकृत सेवाओं आदि के लिए व्यावसायिक उपयोग (दुकानों, कार्यालयों, बैंकों आदि), घरेलू उद्योगों अथवा दुकानों के उपयोगों की विविधता की अनुमति देने की शर्तों में अधिक लचीलापन रखते हुए पृथक-पृथक योजनाओं के अनुसार क्षेत्रों के चित्रण के अनुरूप मिश्रित उपयोग गतिविधियों की अनुमति देते हुए योजना को उपयुक्त आकार प्रदान किया जाना है। तथापि, मिश्रित उपयोग कार्य-कलापों के चयन की कसौटी मिश्रित उपयोग विनियमों के अनुसार होगी।

मानकों के अनुसार अपेक्षित पार्किंग और खुले स्थल का अनुपालन करना होगा, किन्तु अन्य सुविधाओं के लिए घटे हुए स्थल मानदंड स्वीकार किए जा सकते हैं। पुनर्विकसित क्षेत्रों में आधुनिक

संवाएं और सुख-सुविधाएं सुनिश्चित की जानी चाहिए और उनमें जोखिम उत्पन्न करने वाली संरचनाओं और कार्यकलापों को समाप्त किया जाना चाहिए।

विशेष क्षेत्र के विनियम अन्य क्षेत्रों से भिन्न होंगे। इन सभी क्षेत्रों को योजना के दायरे में लाया जाना है। इसके लिए स्वामी योजनाओं में निर्धारित मानदंडों और विनियमों के आधार पर संयुक्त रूप से पुनर्विकास कर सकते हैं।

#### क. शाहजहानाबाद (चार दीवारी का शहर)

विशेष क्षेत्र का अत्यधिक महत्वपूर्ण भाग पारंपरिक शाहजहानाबाद का शहर है, जिसका एक भाग व्यावसायिक जिले का केन्द्र है। यह क्षेत्र व्यवसायीकरण के लिए उन्मुख है, विशेषतः एम.आर.टी.एस. के कारण सुधरी हुई पहुंच के साथ योजना में इसे नियमित करने और खतरनाक एवं हानिकारक शौक-व्यापार और औद्योगिक कार्यकलाप को स्थानान्तरित करने का प्रस्ताव है।

आवासीय स्वरूप को बनाये रखते हुए इसके विरासत मूल्य को सुरक्षित रखने के लिए चार दीवारी शहर में पारंपरिक क्षेत्रों को विशेष व्यवहार की जरूरत है। पुनर्निर्माण कार्य कलापों को करने के लिए सरकारी स्वामित्व वाले कटरों का पुनर्विकास प्राथमिकता पर शुरू किया जाना है। तथापि, निजी स्वामित्व वाले कटरों में भी समान रूप से पुनर्विकास करना होगा। उपयोग परिसरों में उपयोग/उपयोग कार्यकलाप भवन नियंत्रण विनियम निम्नलिखित होंगे:-

i. सार्वजनिक सुविधाओं अथवा विरासत मूल्य के लिए सौंपे गए क्षेत्र को व्यापार एफ.ए.आर. के रूप में उपयोग में लाया जाना है।

#### ii. गली पैटर्न

आवासीय क्षेत्र में गली पैटर्न, मेट्रो स्टेशनों से जोड़ते हुए पुनर्निर्माण का प्रस्ताव है। न्यूनतम सड़क चौड़ाई और सड़क को चौड़ा करना, अग्निशमन और अन्य आपदा प्रबन्ध कसौटी द्वारा निर्धारित किए जाते हैं। 30 से 50 मीटर लंबी गलियों में चौड़ाई 3 मीटर होगी और 50 मी. से अधिक लंबी गलियों में चौड़ाई 4.5 मी. होगी। पैदल चलने की सड़कों और मेट्रो स्टेशनों के जोड़ने वाले मार्गों के साथ सामान्य सुविधाओं की व्यवस्था की जाएगी।



(3) एक एकीकृत पुनर्विकास योजना की तैयारी और अनुमोदन की शर्त पर, उच्चतर एफ.ए.आर. और अन्य विकास नियंत्रण पर विचार किया जा सकता है । यह प्रावधान भी विरासत मानदंडों, पार्किंग, आपात-कालीन वाहनों की पंहुच, मूल सेवाओं की व्यवस्थाओं की शर्त पर है ।

#### ख. चार दीवारी शहर विस्तार

पहाडगंज, सदर बाजार, रोशनआरा रोड और उनसे जुड़े क्षेत्र चार दीवारी शहर और विस्तार क्षेत्र में शामिल है । ये मुख्यतः पुराने सघन निर्मित क्षेत्र हैं और इन क्षेत्रों में पर्यावरण सुधार के उन्नयन हेतु संरचनात्मक और पार्किंग सुविधाओं के न्यूनतम स्तर की व्यवस्था की जानी है ।

जहां तक संभव है योजना टूल के रूप में संरक्षित काट-छांट के बाद संबंधित विस्तृत पुनर्विकास योजनाओं के अनुसार इन क्षेत्रों में पुनर्विकास किया जाएगा ।

विशेष क्षेत्र योजना में उपयोग जोन 'अन्य शहरी नवीकरण क्षेत्र' के विभिन्न पॉकेटों में निर्दिष्ट किए गए हैं ये पाकेटें कमशः निश्चित उपयोग जोन हेतु नियोजित की जाएगी । विभिन्न उपयोग क्षेत्रों के लिए विकास योजनाएं सामान्यतः विकास कोड में विनिर्धारित विनियमों से ली जाएगी, उन मामलों को छोड़कर, जिनमें विशेष व्यवस्था की गई है/ इस योजना में प्रस्तावित है ।

#### ग. करोल बाग

करोल बाग चार दीवारी के शहर से बाहर एक महत्वपूर्ण व्यावसायिक केन्द्र बन गया है । व्यवसायिक गतिविधियों के आक्रमण ने आवासीय उपयोग को बहुत बाहर धकेल दिया है । पार्किंग और सुविधाओं के उन्नयन और उपयोगिताओं के प्रावधानों के साथ मिश्रित उपयोग संकल्पना के आधार पर करोल बाग क्षेत्र का विस्तृत पुनर्विकास बाकी है । यातायात परिचालन को नियमित करने और प्रैदल-चलने की व्यवस्था के लिए ग्रिड आयरन पैटर्न की व्यवस्था की जानी है ।

#### 3.3.1.3 अनियोजित क्षेत्र:-

क. स्लम एवं जे.जे. समूह, पुनर्वास कालोनियों और अनधिकृत कालोनियां ।

उन स्लम एवं जे.जे. समूहों की भूमि पाकेटों का स्वः स्थाने सुधार करना, जिनकी सार्वजनिक/प्राथमिकता उपयोग हेतु आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार, आबादकारों के पुनर्वास हेतु वहनीय आवास की व्यवस्था करना प्रथम विकल्प है। पुनर्वास कालोनियों का सुधार भी चाहे वे नियोजित हो, आधारित संरचना-प्रावधान के लिए उसी प्रकार से किया जाना है। वैसे ही अनधिकृत कालोनियों, जो नियमित करने के लिए निर्धारित की गई हैं, वहां के निवासियों की भागीदारी सुनिश्चित करके, पुनर्विकास के माध्यम से उनका सुधार किया जाना भी प्रस्तावित है।

ख. गांव

दिल्ली में गांव, उनकी विशेष अवस्थिति के कारण भौतिक और क्रियात्मक रूप से काफी परिवर्तित हो गए हैं। गांवों को एक विभिन्न भूमि उपयोगों के मिश्रित रूप में चित्रित किया जाता है और वे सघनित निर्मित रूप में समानताएं रखते हैं, संकीर्ण गलियां/रास्ते तथा कम-ऊँचे, उच्च-सघनता वाले विकास हैं। इन गांवों में मुख्य रूप से आवासीय, व्यावसायिक और औद्योगिक उपयोग है और वे मिश्रित रूप में चलते हैं। यह महत्वपूर्ण है कि ये क्षेत्र, जो पहले ही निर्धारित उपयोग सहित संस्थापित हैं, एक सक्रिय आर्थिक भूमिका निभाते हैं।

संबंधित स्थानीय निकायों द्वारा इस उद्देश्य से गांवों के विकास हेतु व्यापक स्कीमें तैयार की जानी चाहिए ताकि सीमाओं के अन्दर और पड़ोसी क्षेत्रों के एकीकरण के साथ अनुकूलतम सेवाओं तथा सुविधाओं की व्यवस्था हो सके। अनुवर्ती उद्देश्यों के प्रति, गांवों की सीमाओं का विकास सेवाओं के प्रावधान, हरित/खुले स्थानों और आवागमन आदि को ध्यान में रखकर सावधानी के साथ नियोजित किया जाना चाहिए। इस पहलू को शहरी विस्तार क्षेत्रों के ले-आउट प्लान तैयार करते समय भी ध्यान में रखा जाना चाहिए।

सामाजिक और शैक्षिक सुविधाओं की व्यवस्था हेतु न्यूनीकृत स्थान मानकों को अपनाया जाना चाहिए। भूमि की उपलब्धता के आधार पर, समाज सदन, डिस्पेंसरी आदि की सुविधाओं को परस्पर समूहबद्ध किया जाए। ग्रामीण सहित गांव आबादी में मिश्रित उपयोग विनियमों (पैरा 15.6.3) के प्रावधान के अनुसार आवासीय प्लॉट में भूतल पर छोटी दुकाने अनुमत होंगी।

3.3.2 पुनर्विकास योजनाओं हेतु दिशा-निर्देश

पुनर्विकास का मूल उद्देश्य, विद्यमान भौतिक एवं सामाजिक-आर्थिक स्थितियों के आधार पर, विशेष योजनाओं को लागू करके क्षेत्र का सुधार निम्न प्रकार से करना है:-

(i) एम.आर.टी. एस कॉरिडोर के साथ-साथ प्रभावी जोन, पुनर्विकास एवं नवीनीकरण के लिए विशेष क्षेत्र योजनाओं के उप-जोनों को, उनकी भौतिक / प्राकृतिक विशेषताओं के आधार पर जैसे- मेट्रो, सड़कों, नालो, हाई-टेंशन लाइनों और स्मारकों / विरासत क्षेत्रों के नियंत्रण जोनों आदि को ध्यान में रखते हुए निर्धारित किया जाना चाहिए ।

(ii) निवासियों/सहकारी समितियों /निजी विकासकर्ताओं को संबंधित प्राधिकरण के परामर्श से, अनुमोदन हेतु ले-आउट एवं सर्विस प्लानों को तैयार कराना चाहिए ।

(iii) समग्र पुनर्विकास /नियमितीकरण योजनाओं के अन्दर, भवन योजना अनुमोदन की प्रक्रिया निम्नलिखित दो चरणों में प्रस्तावित है:-

(क) लगभग चार हैक्टेयर क्षेत्रफल हेतु योजना अनुमति है । यह अनुमति अपेक्षित नहीं होगी, यदि अनुमोदित ले आउट/पुनर्विकास/नियमितीकरण योजना (प्लान) विद्यमान हो ।

(ख) 1. कम से कम 3000 वर्ग मीटर के क्षेत्रफल के लिए समूह ब्लॉक है । मालिकों को परस्पर एक समूह बनाना चाहिए और अपनी-अपनी संपत्तियां पुनर्संघटित करनी चाहिए, ताकि आवागमन स्थान और सामुहिक हरित क्षेत्रों/हल्की पार्किंग के रूप में कम से कम 30 प्रतिशत स्थान रहे ।

2. संबंधित प्राधिकरण द्वारा पृथक-पृथक भवनों की मंजूरी समूह ब्लॉक अनुमोदन के ढांचे के अन्दर दी जाएगी ।

(ग) तल कवरेज, तहखाना, पार्किंग, सैट वैक आदि ( एफ.ए.आर.को छोड़कर) के संबंध में समूह आवास के मानक लागू होंगे ।

iv. योजना बनाने के उद्देश्य से प्लॉटों को मिलाने और पुनर्गठित करने की अनुमति दी जाएगी ।

v. एक प्लॉट पर 400 की अधिकतम एफ.ए.आर. की शर्त पर विद्यमान अनुमत एफ.ए.आर. के अतिरिक्त अधिकतम समग्र एफ.ए.आर. के 50 प्रतिशत की अनुमति होगी । तथापि, लूटियन बंगला जोन, सिविल लाइन बंगला क्षेत्र और स्मारक नियमित जोन के पुनर्विकास में उच्च एफ.ए.आर. की अनुमति नहीं होगी ।

vi. सर्विस लेन वाले प्लोटों के मामले में, लेन क्षेत्र को स्कीम में शामिल किया जाए । तथापि, एफ.ए.आर./कवरेज की मंजूरी नहीं दी जाएगी और यह क्षेत्र/स्थान सार्वजनिक क्षेत्र के रूप में उपयोग किया जाएगा ।

vii. जहां पर भी योजना की दृष्टि से उचित समझा जाएगा, वहां पर आवास सघनता के मानदण्डों, सड़कों की निम्नतम चौड़ाई और सामुदायिक सुविधाओं में छूट दी जा सकती है । (जैसे— क्षेत्र के पैदल-पथ)

viii. सार्वजनिक और अर्द्ध-सार्वजनिक उपयोगों तथा सेवाओं जैसे अस्पताल, डिस्पेंसरियां, कालेज, स्कूल, पुलिस स्टेशन, अग्नि शमन केन्द्र, डाकखाने, स्थानीय सरकारी कार्यालय और पार्किंग आदि को, जहां तक संभव हो, उनकी वर्तमान स्थितियों में ही रहने दिया जाएगा और यदि नहीं तो पुनर्विकास योजना के भाग के रूप में पुनः बसाया जाएगा । पुनर्विकास स्कीमों/जोनल विकास प्लानों में वैकल्पिक स्थलों को भी निर्दिष्ट किया जाएगा । कोई भी परिवर्तन अथवा घटाना/बढ़ाना प्लान में निर्धारित समग्र नीतिगत ढांचे के अनुसार किया जाएगा ।

ix. 4.2.2.2. ख. उप-पैरा(2) 'सामाजिक, में वर्णित क्षेत्रों के लिए सामुदायिक सुविधाओं/सामाजिक आधारभूत संरचना सामग्री हेतु कम स्थान मानकों को अपनाया जाएगा । किसी भी सार्वजनिक उद्देश्य हेतु अपेक्षित भूमि, उसके स्वामी की सहमति से निर्धारित विनियमों के अनुसार भूमि की कीमत के बदले में उसे विकास अधिकार प्रमाण-पत्र जारी करके अधिग्रहीत की जानी चाहिए । स्थान आरक्षण की संकल्पना अर्थात् एफ.ए.आर. में परिकलन किए बिना सामुदायिक सुविधाओं के निर्माण की अनुमति को भी उपयोग में लाया जाएगा ।

x. एकीकृत/व्यापक पुनर्विकास स्कीमों को तैयार करने और अनुमोदन करने की शर्त पर तथा पार्किंग और सेवाओं की व्यवस्था करने के आधार पर व्यावसायिक उपयोग के लिए एफ.ए.आर. का 10 प्रतिशत और सामाजिक सुविधाओं के लिए एफ.ए.आर. के 10 प्रतिशत की अनुमति दी जा सकती है । यह अनुमति स्वयं सृजित पुनर्विकास प्रक्रिया को ध्यान में रखकर दी जा सकती है ।

xi. आवागमन प्रणाली में पैदल-पथों और वाहनों के यातायात को अलग रखने, प्रवेश नियंत्रण, प्रत्येक ब्लॉक में आपातकालीन वाहनों की पहुंच तथा पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था आदि शामिल होने चाहिए ।

xii. बढ़े हुए एफ.ए.आर. हेतु समुचित वसूली और भूमि उपयोग परिवर्तन हेतु विद्यमान नियमों/आदेशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी द्वारा लाभ प्राप्तकर्ताओं से शुल्क लिया जाना चाहिए ।

xiii. शहरी डिजाइन और विरासत दिशा-निर्देशों के अनुसार सुनिश्चित किए जाएंगे ।

xiv. भूमि उपयोग मुख्य योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार नियंत्रित किए जाएंगे । गैर आवासीय उपयोगों की अनुमति मिश्रित भूमि उपयोग विनियमों और विशेष क्षेत्र विनियमों के प्रावधानों के अनुसार दी जाएगी ।

xv. भौतिक आधारित संरचना की योजना अध्याय 4.0 आश्रय की तालिका 4.2 के नोट (iv) के अनुसार होगी ।

नोट:—दिल्ली नगर निगम द्वारा भवन उपनियमों और सार-संग्रह, (कम्पैण्डियम) के संबंधित पैरों के अलग से तैयार किये गये विवरण का उल्लेख उपर्युक्त विनियमों में नहीं किया गया है ।

[फा. सं. एफ. 3(28)2008/एम.पी./पार्ट]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

**DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY  
NOTIFICATION**

New Delhi, the 17th January, 2011

**S.O. 97(E).**—In exercise of the powers conferred by Sub-section (1) of Section 57 of the Delhi Development Act, 1957 the Delhi Development Authority, with the previous approval of the Central Government, hereby makes the following regulations:-

**1. SHORT TITLE**

**“The Building Regulations for Special Area, Unauthorized Regularized Colonies and Village Abadis, 2010.”**

- i) These shall come into force with effect from the date of notification & shall be applicable in entire NCT Delhi.
- ii) All words and expressions used in these Regulations, but not defined shall have the meaning assigned to them in the Delhi Development Act, 1957 or the Master Plan prepared and approved under the said Act or the Delhi Municipal Corporation Act, 1957 as the case may be.

- iii) If any question arises relating to the interpretation of these Regulations, it shall be settled by the DDA, if required, in consultation with the Central Government.

## 2. DEFINITIONS

In these Regulations unless there is anything repugnant in the subject or context:-

- i) 'Act' means the Delhi Development Act, 1957 as amended from time to time.
- ii) 'AUTHORITY' means the Delhi Development Authority constituted under Section-3 of the Act.
- iii) 'MASTER PLAN' means the Master Plan of Delhi for the time being in force.
- iv) 'CHAIRMAN' means the Chairman of the Delhi Development Authority.
- v) 'VICE CHAIRMAN' means the Vice Chairman of Delhi Development Authority.
- vi) 'Special Area' as defined in the Plan includes (i) Walled city (ii) Walled City and Extension and (iii) Karol Bagh. The Authority may further designate other areas as 'Special Area'
- vii) 'Village Abadis' ( Urban and Rural) as per DMC Act, 1957 and the properties falling within the village abadis area/Lal Dora/Extended Lal Dora Area as notified by GNCTD.
- viii) 'Unauthorised Regularized Colonies' are those residential settlements that are duly approved/formally regularised by the local body/DDA/Government of NCT of Delhi as per the prevailing policies of the Government.
- ix) 'Local Body'- For the notified development area - 'DDA' will be the Local Body. For areas notified under DMC Act- 'MCD' will be the Local body. For notified New Delhi Areas - 'NDMC' will be the Local Body.
- x) 'Local Area Plan' - Local Area Plan means the plan of a Ward / Sub Zone to be prepared and approved by the concerned local body.

Other definitions shall be in accordance with the relevant Acts, Delhi Master Plan, Unified Building Bye-Laws, etc.

## 3. BUILDING REGULATIONS

Building Plans in Special Area, Unauthorized Regularized Colonies and Village abadis Rural/Urban will be considered only for the plots which form part of approved / notified Layout Plan of the Area by the Competent Authority. The Area in respect of which there is no approved Layout Plan shall be governed by the provisions of the Master Plan / Zonal Development Plan. This shall be the responsibility of the residents/ RWA to prepare layout plan and get it approved from the local body. All existing exemptions with respect to sanctioning of building plans in the village abadis will cease to exist from the date of notification of these regulations.

- i) No. of Dwelling Units (DUs), FAR, height of building, basement and other conditions shall be as per MPD-2021 norms for residential plotted development. However full Ground Coverage will be permissible and Setbacks will not be insisted upon. (*Refer para 4.4.3 A of MPD-2021*)
- ii) At the time of submission of application for sanctioning of the Building Plans, the ownership documents and other affidavits etc. shall be in conformity with the BBL / to the satisfaction of the Local Body. (*Refer compendium separately prepared by MCD*)

- iii) In Village abadis, Special Areas and Unauthorized Regularized Colonies, Sub-Division that have taken place upto 08.02.2007 may be recognised provided that if there are more than one building in one residential plot, the sum of the built up area and ground coverage of all such buildings, shall not exceed the built up area and ground coverage permissible in the undivided plot.
- This is subject to the condition that :
- The area of sub-division is not less than the minimum area (32 sqm.) prescribed in MPD-2021.
  - Should have access from the public road/street.
  - Documentary evidence of sub-division existing upto 08.02.2007 is submitted with the application for sanctioning of layout plans and building plans to the local body.
- iv) Requirement of different parts of building, e.g. minimum size of kitchen, toilets, staircase, habitation room, doors, windows etc. can also be with reduced norms as per the BIS 8888,78/ Building byelaws.
- v) Statutory provisions for Heritage as per ASI notification indicating the distance from heritage building, etc. as per BBL Clause (23) and other statutory provisions as prescribed by GNCTD. for heritage conservation shall be followed. (*Refer Clause 23 of BBL, 1983*)
- vi) Projections/chajjas/covered chajjas shall be allowed as per MPD-2021 provisions. (*Refer condition xvii (a) & (b) of MPD-2021 modifications dated 12.08.2008*)
- vii) Development charges and additional FAR charges shall be payable, as decided by the Govt. from time to time.
- viii) Group Housing shall be permissible as per MPD-2021 norms ; subject to provision in the Layout Plan / Local Area Plan by the concerned Local Body clearance by revenue department, services department/fire department etc. (*Refer para 4.4.3 B (ii) of MPD-2021*).
- ix) Mixed use regulations given under Chapter-15 of MPD-2021 applicable to village abadis, unauthorised regularised colonies and special areas shall be followed. (*Refer para 15.3.2, 15.3.3, 15.3.4, 15.7.2, 15.7.3 and 15.12.1 of Chapter 15 of MPD-2021*)
- x) The areas falling in the 'influence Zone of MRTS corridor' and 'Redevelopment Scheme' shall be dealt in accordance with the respective provisions of MPD-2021 and subsequent Guidelines & Orders issued by the Competent Authority from time to time. (*Refer para 3.3.1 & 3.3.2 of MPD-2021*)
- xi) The guidelines for Rain Water Harvesting, as prescribed under statutory provisions shall be followed. (*Refer Clause 22.4.1 Part -III of BBL 1983*)
- xii) The owners shall follow structural safety requirements and will also ensure structural safety of the adjoining buildings as per provisions of BIS or building byelaws. (*Refer Clause 18 of Part-III of BBL, 1983*)
- xiii) All requirements to meet barrier free environment in public buildings for person with disabilities, shall be in conformity with the notification no. K-12016/5/79-DDIA/VA/IB Vol IX (Pt.) on dated 28-8-2002.

#### 4. APPLICATION

Application for sanction of Building Plans with essential documents and prescribed fee has to be made to the concerned local body.

**5. OTHER CONDITIONS**

- i) These Regulations are to be read in conjunction with the MPD-2021 & Building Bye Laws and in case of conflict the provisions of MPD-2021 shall prevail.
- ii) The concerned Local Body shall publish a user friendly Standard Operating Procedure in the form of a "Ready-reckoner" explaining the requisite format of application, list of documents to be submitted, fees/charges, steps and procedure to be followed in processing the application, role of other Departments, etc., as per the approved Regulation.
- iii) These Regulations shall not be applicable to Unauthorized Regularized Colonies inhabited by affluent sections of society.

**Relevant Extracts from MPD-2021 as applicable in February 2010 related to the "Building Regulations for Special Area, Unauthorised Regularised Colonies and Village Abadis".**

**1. For Para 3 (i) of modified draft Regulations****4.4.3 CONTROL FOR BUILDING/BUILDINGS WITHIN RESIDENTIAL****A. Residential Plot-Plotted Housing**

Maximum ground coverage, FAR, number of dwelling units for different size of residential plots shall be as per the following table:

S.No.	Area of Plot (sq. m)	Max. Ground Coverage %	FAR	No. of DUs
1.	Below 32	90*	350	3
2.	Above 32 to 50	90*	350	3
3.	Above 50 to 100	90*	350	4
4.	Above 100 to 250	75**	300**	4
5.	Above 250 to 750	75	225	6
6.	Above 750 to 1000	50	150	9
7.	Above 1000 to 1500	40	120	9
8.	Above 1500 to 2250	40	120	12
9.	Above 2250 to 3000	40	120	15
10.	Above 3000 to 3750	40	120	18
11.	Above 3750	40	120	21

**Notes:**

1. The local body concerned shall be competent to disregard variation of upto 2% in plot size, arising from conversion of area from sq. yard to sq.m. and to grant the norms applicable to the lower category of plot size in accordance to para (ii) below.
2. \*100% ground coverage shall be eligible for regularization of construction, already existing as on 22.09.06 on payment of charges as notified.
3. Minimum size of the residential plot shall be 32 sqm. However, in case of Government sponsored economically weaker section schemes, size could be reduced further.
4. \*\*100% ground coverage and 350 FAR shall be eligible for regularization of construction already existing as on 22.09.06 on payment of charges as per the notification, in respect plot size between 100 to 175 sqm.
5. Permissible FAR and Dwelling Units shall not be less than MPD-2001 norms.

**Terms and Conditions:**

- i) The additional number of dwelling units would be subject to payment of levy for the augmentation of civic infrastructure.
- ii) The total coverage and FAR permissible in any plot in a category, shall not be less than that



- permissible and available to the largest plot in the next lower category.
- iii) Height:  
The maximum height of the building in all plots shall be 15 metres.
- iv) Subdivision of plots is not permitted. However, if there are more than one buildings in one residential plot, the sum of the built up area and ground coverage of all such buildings, shall not exceed the built up area and ground coverage permissible in that plot.
- v) The mezzanine floor, and service floor, if constructed, shall be counted in the FAR.
- vi) Basement:  
Basement shall not be counted towards FAR if used for purposes permissible under Building byelaws namely household storage and parking. Basement area shall not extend beyond the coverage on the ground floor as per permissible and sanctioned built up area, but may extend to the area below the internal courtyard and shaft. Basement if used in terms of Chapter 15.0. Mixed Use regulations shall count towards FAR and shall be liable to payment of appropriate charges, if it exceeds the permissible FAR.
- vii) Stilts:  
If the building is constructed with stilt area of non-habitable height (less than 2.4m), used for parking, such stilt area shall not be included in FAR but would be counted towards the height of the building.
- viii) Parking:  
Parking space shall be provided for within the residential plot as follows:  
a) 2 Equivalent Car Space (ECS) in plots of size 250-300 sq.m.  
b) 1 ECS for every 100 sq.m. built up area, in plots exceeding 300 sq.m., provided that, if the permissible coverage and FAR is not achieved with the above-mentioned parking norms in a plot, the parking norms of the preceding category shall be allowed.
- ix) Density:  
For the purpose of density calculations, the dwelling unit shall be considered to accommodate 4.5 persons and the servant quarter to accommodate 2.25 persons.
- x) The minimum setbacks shall be as given in the following table :

S. No	Plot size (in sq. m.)	Minimum Setbacks (in metre)			
		Front	Rear	Side(1)	Side(2)
1	Below 100	0	0	0	0
2	Above 100 and upto 250	3	0	0	0
3	Above 250 and upto 500	3	3	3	0
4	Above 500 and upto 2000	6	3	3	3
5	Above 2000 and upto 10000	9	6	6	6
6	Above 10000	15	9	9	9

- a) In case the permissible coverage is not achieved with the above-mentioned setbacks in a plot, the setbacks of the preceding category may be allowed.
- b) In the case of construction in the future, a minimum 2m x 2m open courtyard shall be provided for in residential plots of area of 50 sqm. to 100 sqm.
- xi) Number of servant quarters shall be provided as per approved layout plan and shall be constructed within the stipulated height. However, if the garage block space is merged with the main building, no separate servant quarter block or servant quarter, as part of main building shall be allowed. However, provision for a servant's room as part of the dwelling unit within the permissible coverage FAR shall be allowed.
- xii) Each servant quarter shall comprise of one habitable room of area not less than 11 sqm. floor area, exclusive of cooking verandah, bathroom and lavatory. The maximum size of servant quarter shall be 25 sqm. If larger in size, the servant's quarter shall be counted in density as a full dwelling unit.
- xiii) Plot owners / allottees seeking extra coverage, additional floor or part thereof, over and above Gazette Notification dated 23.07.98, as per above mentioned norms shall be charged betterment levy (or additional FAR charges) at the rates notified with the approval the Government from time to time. This is in addition to the levy payable on the additional FAR allowed vide notification dated 23.07.98 and over the FAR allowed vide notification dated 15.05.95.
- xiv) Plot owners / allottees seeking regularization of construction in terms of the additional coverage allowed under this notification, shall have to pay a penalty and compounding charges notified with the approval of the Government, over and above the betterment levy referred to in para (xiii) above.

- xv) Plot owners / allottees seeking regularization of additional height in terms of this notification, will have to pay penalty and special compounding charges notified with the approval of the Government, in addition to betterment levy referred to in para (xiv).
- xvi) The amount so collected be deposited in an escrow account by the local body concerned for incurring expenditure for developing parking sites, augmentation of amenities / infrastructure and environmental improvement programmes and a quarterly statement of the income and expenditure of the account shall be rendered by the local bodies to the Government.
- xvii) Encroachment on public land shall not be regularised and shall be removed before the local body grants sanction for regularisation of additional construction for height except the following:-
- a) Projections / chajjas /covered chajjas built up portion which existed before 7.2.2007 upto 1 m above 3 m height from the ground level shall be regularised for plot size upto 175 sqm on roads below 24m ROW in pre-1962 colonies (except for A&B category), in unplanned areas (including special area,village abadi and unauthorised regularised colonies ) and resettlement colonies. The owners / occipiers shall have to obtain structural safety certificate and fire clearance withihn a reasonable period of time as notified by the Government. Such prejections / built up portion thereon shall be counted in FAR and in case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularised subject to payment of appropriate charges as approved by the Government.
  - b) The local body concerned shall carry out a survey within a period of two months from the date of notification of all such projections eligible to be regularised and put such list in public domain for objection from the occupiers /owners and person of the public against inclusion/exclusion of such projection in the list and the list thereafter will be finalised within a period of one month after considering such objections received in writing"
- xviii) Every applicant seeking sanction or regularization of additional FAR and/ or height shall submit a certificate of structural safety obtained from a structural engineer. Where such certificate is not submitted or the Building is otherwise found to be structurally unsafe, formal notice shall be given to the owner by the local body concerned, to rectify the structural weakness within a reasonable stipulated period, falling which the building shall be declared unsafe by the local body concerned and shall be demolished by owner or the local body.
- xix) Standard Plans:  
There are a number of standard building plans designed and approved by the Authority. Such plans shall continue to operate whenever applicable. Such plans shall be modified as per the applicable development controls.

## 2. For Para 3 (vi) of modified draft Regulations

- i) Encroachment on public land shall not be regularised and shall be removed before the local body grants sanction for regularisation of additional construction for height except the following:-
- a) Projections / chajjas /covered chajjas built up portion which existed before 7.2.2007 upto 1 m above 3 m height from the ground level shall be regularised for plot size upto 175 sqm on roads below 24m ROW in pre-1962 colonies (except for A&B category), in unplanned areas (including special area,village abadi and unauthorised regularised colonies ) and resettlement colonies. The owners / occipiers shall have to obtain structural safety certificate and fire clearance within a reasonable period of time as notified by the Government. Such prejections / built up portion thereon shall be counted in FAR and in case of excess FAR over and above permissible FAR, such FAR in excess shall be regularised subject to payment of appropriate charges as approved by the Government.
  - b) The local body concerned shall carry out a survey within a period of two months from the date of notification of all such projections eligible to be regularised and put such list in public domain for objection from the occupiers /owners and person of the public against inclusion/exclusion of such projection in the list and the list thereafter will be finalised within a period of one month after considering such objections received in writing"

## 3. For Para 3 (viii) of modified draft Regulations

### B. Residential Plot -Group Housing

Minimum size of plot	:	3000 sq.m.
Maximum Ground Coverage:		33.3%

Maximum FAR : 200

Height NR (Subject to clearance from AAI/Fire Department and other statutory bodies.

Parking 2.0 ECS/100 sqm built up area

- i) The density may vary (10% variation permissible in all categories) for specific categories as given below:
  - (a) Category I (upto 40 sq.m) - 500 DUs/Ha.
  - (b) Category II (above 40-upto 80 sqm) 250 DUs/Ha.
  - (c) Category III - 175 DUs/Ha. (above 80sqm)
- ii) Plots for group housing should be located on roads facing a minimum width of 18 m ROW (13.5 m ROW for redevelopment areas and 9m ROW for Slum Rehabilitation / Special Area and Villages).
- iii) Additional floor area up to a maximum of 400 sq.m shall be allowed to cater to community needs such as community / recreational hall, crèche, library, reading room and society office. In addition to above, 100 sq.m. area shall be permissible for Senior Citizen Recreation Room.
- iv) The Central Government in consultation with the DDA may relax density and other norms for public housing and projects of national importance.
- v) The developer shall ensure that minimum 15% of FAR or 35% of the dwelling units, whichever is more, are constructed for Community-Service Personnel/ EWS and lower category. Such flats should have a carpet area between 25-40 sqm.
 

<sup>1</sup>[This 15% FAR or 35% of the Dwelling Units for Community Service/ Personnel/EWS and lower category housing would be over and above 200 Permissible FAR and density mentioned at i (a), (b) & (c) above. Employer Housing of Central Government, State Government and other Government Agencies are not required to follow the requirement of FAR or Dwelling Units for Community Service Personnel/ EWS and lower income category].
- vi) Ground coverage up to 40% may be allowed to achieve low-rise high-density housing without lifts.
- vii) Levy on additional FAR shall be at rates notified with the approval of Government from time to time.
- viii) Stilts: If the building is constructed with stilt area of non-habitable height and is proposed to be used for parking, landscaping etc. the stilt floor need not be included in FAR and shall be counted towards height.
- ix) Basement, if constructed, and used only for parking, utilities and services shall not be counted towards FAR.

#### 4. For Para 3 (ix) of modified draft Regulations

15.3.2 The extent of mixed use permissible in various categories of colonies is further clarified as follows:

##### 2. In colonies falling in categories C & D

- "Other activity" in terms of para 15.7 shall be permissible in plots abutting roads of minimum 18m ROW in regular plotted development, 13.5m ROW in rehabilitation colonies and 9m ROW in Walled City, regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Special Areas, and urban villages, subject to conditions in para 15.7.
- Notification of mixed use streets in future, of minimum 18 m ROW in regular residential plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and any road in regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special Area and urban villages in terms of para 15.3.3 shall be subject to consultation with RWAs concerned in terms of para 15.10.

##### 3. In colonies falling in categories E, F and G

- "Other activity" in terms of para 15.7 shall continue to be permissible in plots abutting roads of minimum 13.5m ROW in regular plotted development, 9m ROW in rehabilitation colonies and any road in Walled City, regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Special areas, and urban villages subject to conditions in para 15.7.
- Notification of mixed use streets in future, of minimum 13.5m ROW in regular residential plotted development, 9m ROW in rehabilitation colonies and any road in regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special Area and urban villages shall be in terms of para 15.3.3

#### 15.3.3 NOTIFICATION OF MIXED USE STREETS IN URBAN AREAS

ii) The minimum ROW for identification of a street or stretch of road as mixed use street would be follows\*:

In C & D colonies: 18 m ROW in regular residential plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and any road in regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special area and urban villages: in consultation with RWA concerned.

In E, F & G Colonies: 13.5m ROW in regular plotted development, 9m ROW in rehabilitation colonies and any road in Walled City, regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Special Areas, and urban villages.

#### 15.3.4 NOTIFICATION OF MIXED USE STREETS IN URBANISABLE AREAS IN FUTURE

iii. In the Abadi area of villages in urbanisable area, mixed use shall be permissible as per the provisions of

<sup>1</sup> Added vide S.O. No. 1277(E) dated 19.05.2009

urban villages and for this purpose, local bodies shall be required to carry out within a reasonable time of the notification coming into force, and with due expedition, and not later than 90 days, a survey of all streets of the above-mentioned width, if not already done, with a view to identifying stretches of such streets as mixed use streets.

15.7.2. The minimum ROW of a street or stretch of road on which the above-mentioned other activities are permissible is as follows:

In C & D colonies: 18 m ROW in regular residential plotted development, 13.5 m ROW in rehabilitation colonies and 9 m ROW in regularized- unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, special area and urban villages; and in pedestrian shopping streets ( of less than 6 m ROW).

In E, F & G Colonies: 13.5 m ROW in regular plotted development, 9 m ROW in rehabilitation colonies and 6m ROW in Walled City, regularized- unauthorised colonies, resettlement colonies, Special areas, and urban villages and in pedestrian shopping streets ( of less than 6m ROW).

15.7.3 The above mentioned public and semi-public activities shall be subject to the following additional conditions in addition to general conditions prescribed in preceding paras:

- i. Subject to the specific conditions mentioned in succeeding paras, the minimum size\*\* of the plot on which these activities shall be permissible, on streets of prescribed minimum ROW, shall be 200 sqm in regular plotted development, 75 sqm in rehabilitation colonies, regularized -unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special Area & urban villages subject to the following specific conditions.
- ii. Nursing Homes, dispensaries, clinics and pathology labs shall be permissible: on minimum plot size of 100 sqm in regular plotted development on 13.5 m ROW in C&D colonies and 9 m ROW in E, F& G colonies. However, the minimum plot size shall be 50 sqm for clinics, dispensaries and pathology labs running in these colonies and also in E, F and G category colonies. In Walled City, Walled city extension, villages and unauthorized-regularized colonies, conditions of plot size and minimum ROW shall not be applicable.

#### 15.12 COMMERCIAL STREETS AND AREAS

15.12.1. The following streets / stretches of streets or areas may be notified as commercial streets or commercial areas by the local authority\*:

- b) Where more than 70% of the properties abutting roads of less width than 24m ROW, in a stretch of at least 100m, in rehabilitation colonies, regularized-unauthorized colonies, resettlement colonies, Walled City, Special Area and urban villages and local commercial streets /areas declared under MPD-1962 as per para 15.3.1; and

\*Provided that consistency shall be maintained by the local body in determining the ROW whether the street is bordered by service road, green verge, park or not.

## 5. For Para 3 (x) of modified draft Regulations

### 3.3.1. REDEVELOPMENT STRATEGY

The target areas for redevelopment will have to be identified on the basis of their need for up-gradation and potential for development. Redevelopment Schemes will be prepared by the respective local body / land owners / residents. The concerned local body should promote private land owners to take up assembly and redevelopment of a minimum area of 4 hectares. Some of the areas identified are:

#### 3.3.1.1. Planned Areas

##### A. Influence Zone along MRTS and major Transport Corridor

Growth of Delhi over the years has been on the ring and radial pattern with reliance on road based public transport. The development envisaged by the previous Plans was poly nodal with hierarchy of Commercial Centres located either on ring or radial roads. The proposed MRTS network will bring sizable urban area within walking distance from the proposed stations. This will have an impact on the existing structure of the city and consequently its development. This changed scenario provides opportunities for city restructuring and optimum utilization of the land along the MRTS corridors. In this process, a sizable proportion of the additional population with requisite facilities and employment can be absorbed along these corridors.

Influence Zone along MRTS corridor is envisaged as intensive development zone. The scheme for Redevelopment of Influence Zone shall be prepared on the basis of the following:

- i. Maximum upto 500 m. wide belt on both sides of centre line of the MRTS / Major Transport Corridor (to be identified in consultation with GNCTD) will be designated as Influence Zone which will be identified in the respective Zonal Development Plans.
- ii. Entire approved layout plan of a scheme will be included in the zone if more than 70% of the plan area falls inside the influence zone. In case of large schemes, block / pocket boundary should be considered as one scheme for this purpose.
- iii. The approval of schemes will be granted only after commencement of execution of the respective phase of MRTS.
- iv. Development Controls applicable will be as permissible for the respective use zones / use premises.
- v. Higher FAR and height can be availed of through the preparation and approval of comprehensive integrated scheme.
- vi. In the proposed Urban Extension areas the land uses will be integrated with the proposed movement corridors at planning stages only.
- vii. The following areas shall be excluded from the enhancement of FAR: -
  - Lutyens' Bungalow Zone, Chanakya Puri., DIZ Area and Matasundari Area.
  - Civil Lines Bungalow Area.
  - Monument Regulated Zone (As per ASI guidelines).
  - Property development of DMRC.
  - Comprehensive commercial schemes.

#### 3.3.1.2. Special Area

The Special Area as defined in the Plan has been divided into three separate parts, namely (i) Walled City (ii) Walled City and Extension and (iii) Karol Bagh. These are characterized by a mix of different land uses and have similarities in compact built form, narrow circulation space and low-rise high-density developments, mainly accommodating residential, commercial - both retail or wholesale and industrial uses. Therefore, it is important that the areas, which are already established with identified uses, continue to play an active economic role. The Authority may further designate certain other areas as 'Special Area'.

The strategy is to provide suitable framework for allowing mix-use activities appropriate to the character of the areas as per the individual schemes having greater flexibility in terms of permitting variety of uses namely, commercial use (shops, offices, banks etc.), household industries or outlets for specialized services etc. However, the criterion of selection of the mix-use activities shall be as per Mixed Use Regulations.

Required parking and open spaces will have to be provided as per the norms, while reduced space norms for other facilities may be accepted. The redevelopment areas should ensure modern services and amenities, thereby eliminating risk generating structures and activities.

The regulations for Special Area shall be different from other areas. All these areas are to be brought within the planning purview. For this, the owners can jointly redevelop on the basis of the norms and regulations to be prescribed.

### A. Shahjahanabad (Walled City)

The most important part of the Special Area is the traditional City of Shahjahanabad, part of which is a core of the business district. The area is prone to commercialisation, particularly with improved accessibility due to the MRTS. The Plan proposes to regulate and shift noxious and hazardous wholesale trades and industrial activity from this area.

Traditional areas in Walled City need special treatment to conserve its heritage value while retaining the residential character. Redevelopment of government owned katras is to be taken on priority. However, redevelopment would also be promoted in privately owned katras simultaneously. Permission of activities in use premises and building control regulations shall be as follows:

- i. The area surrendered for public facilities or for heritage value to be used as tradable FAR.
- ii. Street pattern:  
The street pattern in residential area is proposed to be restructured with linkages from the metro stations. The minimum road width and prioritizing of road widening are dictated by fire and other disaster management criteria. The streets, having 30m to 50m lengths, shall have a minimum of 3m width and streets having more than 50m length shall have a minimum of 4.5m width. Common facilities shall be located with linkages to pedestrian roads and metro stations.
- iii. Subject to preparation and approval of an Integrated Redevelopment Scheme, higher FAR and other development controls can be considered. This provision is also subject to requirement of heritage controls, parking, accessibility of emergency vehicles and basic services.

### B. Walled City Extension

Pahar Ganj, Sadar Bazar, Roshanara Road and their adjoining areas comprise the Walled City and Extension. These are old congested built-up areas and for up-gradation of the environment in these areas, minimum level of infrastructure and parking facilities should be provided.

The redevelopment in these areas shall be in accordance with the respective comprehensive redevelopment schemes with conservative surgery as a planning tool, as far as possible.

In the Special Area Plan, use zones have been marked in different pockets of the 'Other Urban Renewal Areas'. These pockets shall be planned for the respective use zones assigned. The redevelopment schemes for different use zones shall generally adopt regulations prescribed in the Development Code except in cases where special provisions have been made / proposed in this Plan.

### C. Karol Bagh

Karol Bagh has become one of the important commercial centre outside the Walled City. The invasion of commercial activity has pushed out the residential use substantially. Karol Bagh area is due for comprehensive redevelopment on the basis of mixed-use concept with provisions of parking and up-gradation of facilities and utilities. The gridiron pattern should be treated as an asset to regulate and pedestrianize the traffic movement.

#### 3.3.1.3. Unplanned Areas

##### A. Slum and JJ Clusters, Resettlement Colonies and Unauthorised Colonies

In-situ up-gradation of the land pockets of slum and JJ Clusters, which are not required for public / priority use is the first option for provision of affordable housing for rehabilitation of squatters. Resettlement colonies though planned, are also to be upgraded in a similar way for infrastructure provision. Similarly, unauthorized colonies slated for regularization are also proposed to be improved through redevelopment by ensuring participation of the inhabitants.

##### B. Villages

The villages in Delhi have undergone significant physical and functional transformation related with their specific location. Villages are characterized by a mix of different land uses and have similarities in compact built form, narrow circulation space and low-rise high-density developments. These mainly accommodate residential, commercial and industrial uses and function as a mix. It is important that these areas, which are already established with identified uses, continue to play an active economic role.

Comprehensive schemes for the development of villages should be prepared by the concerned local bodies with the aim of provision of optimal facilities and services within the abadis and integration with the surrounding areas. Towards the latter objective, development along the peripheries of the villages should be carefully planned, wherever necessary for the provision of services and green / open areas, circulation, etc. This aspect should also be kept in view while preparing layout plans for urban extension areas.

For provision of social and educational facilities, reduced space standards shall be adopted. The facilities like community hall, dispensary etc. may be grouped together depending on the availability land. Small shops shall be permissible in residential plots on ground floor as per provisions of Mixed Use Regulations in village abadi including rural (para15.6.3).

### 3.3.2 GUIDELINES FOR REDEVELOPMENT SCHEMES

The basic objective of redevelopment is to upgrade the area by implementing specific schemes on the basis of existing physical and socio-economic conditions in the following way:

- i. Influence Zone along MRTS Corridor and the Sub-Zones for redevelopment and renewal should be identified on the basis of physical features such as metro, roads, drains, high tension lines and control zones of Monuments/ Heritage areas, etc.
- ii. The residents / cooperative societies/ private developers should get the layout and services plan prepared in consultation with the concerned authority for approval.
- iii. Within the overall Redevelopment / Regularisation plans, building plan approval shall be at following two stages:
  - a) Planning Permission for an area of around 4 Ha. This permission may not be required in case an approved layout / Redevelopment / Regularisation plan exists.
  - b) 1. Cluster Block for a minimum area of 3000 sq.m. The owners should pool together and reorganise their individual properties so as to provide minimum 30% of area as common green / soft parking besides circulation areas and common facilities.  
2. Individual buildings shall be given sanction by the concerned authority within the framework of cluster block approval.
  - c) The norms of Group Housing with respect to ground coverage, basement, parking, set backs etc. (except FAR) shall be applicable.
- iv. Amalgamation and reconstitution of the plots for planning purpose will be permitted.
- v. To incentivise the redevelopment a maximum overall FAR of 50% over and above the existing permissible FAR on individual plots subject to a maximum of 400 shall be permissible. Higher FAR shall however not be permissible in redevelopment of Lutyens Bungalow Zone, Civil Lines Bungalows Area and Monument regulated Zone.
- vi. In case of plots with service lanes, the lane area may be included in the scheme. However, no FAR / coverage will be granted and the area shall be used as public area.
- vii. The standards of housing density, minimum width of roads and community facilities can be relaxed, wherever justified, by planning considerations (e.g., pedestrianization of the area).
- viii. The Public and Semi-public uses and services like hospitals, dispensaries, colleges, schools, police stations, fire stations, post offices, local government offices, parking etc. shall be retained in their present locations as far as possible and if not, relocated as part of the redevelopment scheme. Alternative sites shall be indicated in the Redevelopment Schemes / Zonal Development Plans. Any change or addition thereof shall be in accordance with the overall policy frame prescribed in the plan.
- ix. Reduced space standards may be adopted for community facilities / social infrastructure for the areas mentioned in 4.2.2.2 B sub para (ii) 'social'. The land required for any public purpose may be acquired with the consent of the owner through issue of Development Rights Certificate in lieu of payment towards cost of land as per the prescribed regulations. The concept of Accommodation Reservation i.e. allowing construction of community facilities without counting in FAR may also be utilized.
- x. Subject to preparation and approval of integrated / comprehensive Redevelopment schemes and provision of parking and services, up to 10% of the FAR may be allowed for commercial use and 10% of the FAR for community facilities with a view to trigger a process of self-generating redevelopment.
- xi. The circulation pattern should include segregation of pedestrian and vehicular traffic, entry control, access of emergency vehicles to every block, provision of adequate parking etc.
- xii. Appropriate levies for increased FAR, and landuse conversion shall be charged from the beneficiaries by the competent authority as per prevailing rules / orders.
- xiii. Urban Design and Heritage to be ensured as per the guidelines.

- xiv. The land use shall be governed as per the Master Plan / Zonal Development Plan. The non-residential use will be permitted as per the provisions of the Mixed Use Regulations and Special Area Regulations.
- xv. The planning of Physical Infrastructure shall be as per note (iv) of Table .4.2 of Chapter 4.0 Shelter.

**Note:** *The details of the concerned para of the Building Bye Laws and Compendium separately prepared by MCD is not mentioned in the above regulations.*

[F. No. F. 3(28) 2008/MP/Part]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.