



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. 4179]

नई दिल्ली, बुधवार, अक्टूबर 24, 2018/कार्तिक 2, 1940

No. 4179]

NEW DELHI, WEDNESDAY, OCTOBER 24, 2018/KARTIKA 2, 1940

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 24 अक्टूबर, 2018

विषय: भूमि नीति 2018 के प्रचालन हेतु विनियम।

का.आ. 5384(अ).—दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 की उपधारा (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, दिल्ली विकास प्राधिकरण केन्द्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है:—

1. संक्षिप्त नाम और प्रारंभ

- I. इन विनियमों को “लैंड पूलिंग विनियम-2018” कहा जाएगा।
- II. ये विनियम भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से लागू होंगे।
- III. इन विनियमों में प्रयोग किए गए शब्दों और अभिव्यक्तियों, जिन्हें परिभाषित नहीं किया गया है, का अर्थ दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 या उक्त अधिनियम के तहत निर्मित व अनुमोदित मुख्य योजना (मास्टर प्लान) या दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957, यथास्थिति, प्रयुक्त अर्थों के समान होगा।
- IV. यदि इन विनियमों की व्याख्या से संबंधित कोई प्रश्न उठता है, तो इसे केन्द्र सरकार को भेजा जाएगा, जिसका निर्णय अंतिम होगा।
- V. सक्षम प्राधिकारी, आवेदनों-पत्रों, करारों, शुल्क, अपेक्षित दस्तावेजों तथा अन्य संगत शर्तों के रूप में विशेष रूप से भूमि नीति के संपूर्ण हित और इसकी सार्थकता के लिए समय-समय पर यथावश्यक किसी भी निबंधन एवं शर्तों में संशोधन कर सकते हैं।

2. परिभाषाएं

इन विनियमों में, जब तक कि संदर्भ में अन्यथा अपेक्षित न हो —

- I. “अधिनियम” से अभिप्राय समय-समय पर यथा संशोधित दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 से है।

- II. “प्राधिकरण” अथवा “दि.वि.प्रा.” से अभिप्राय अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत गठित दिल्ली विकास प्राधिकरण से है।
- III. “सक्षम प्राधिकारी” से अभिप्राय अध्यक्ष/उपाध्यक्ष, दिल्ली विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित किसी अन्य अधिकारी से है।
- IV. “कंसोर्टियम” से अभिप्राय एक ऐसी विधिवत् पंजीकृत एसोसिएशन से है, जिसके पास कानून के अनुसार अधिकार, कर्तव्य और दायित्व हों और जिसमें बहुत-से ऐसे भूस्वामियों/विकासकर्ता संस्थाएं शामिल हों, जो निर्धारित मानदंडों और दिशा-निर्देशों के अनुसार भूमि नीति के अंतर्गत सेक्टरों के विकास के लिए भूमि की एकीकृत योजना, सेवा तथा उप-विभाजन/भाग अथवा अन्य किसी परिभाषित कार्रवाई हेतु भूमि को पूल करने के लिए एक समूह बन गए हों।
- V. “विकासकर्ता संस्था (डी.ई.)” से अभिप्राय है :-
- (क) ऐसा एकल भूस्वामी, जिसने सेक्टर में एक या उससे अधिक भूखंडों को एकत्रित किया हो तथा जिसके पास कम से कम दो हैक्टेयर भूमि पूल हो।
- (ख) ऐसे भूस्वामियों का एक समूह है, जिन्होंने सामूहिक रूप से एक या अधिक भूखण्डों को एकत्रित (पूल) किया हो तथा जिनके पास कम से कम 2 हैक्टेयर तक भूमि हो जो विकास/निर्माण करने के लिए वैध कानूनी तौर पर लागू करार के द्वारा स्वेच्छा से एक साथ हों।
- (ग) एक ऐसी संस्था (विकासकर्ता/व्यावसायिक/कारपोरेट संस्था) जो भू-स्वामियों के एक समूह का प्रतिनिधित्व करते हों, जिन्होंने एक या अधिक भूखण्डों को एकत्रित (पूल) किया हो, तथा जिनके पास कम से कम 2 हैक्टेयर तक भूमि हो और कानूनी तौर पर बाध्य करार द्वारा एक साथ हों।
- VI. “विकास योग्य क्षेत्र” से अभिप्राय खण्ड 3 (III) के अनुसार विकास हेतु उपलब्ध क्षेत्र से है।
- VII. “विकास करार” से अभिप्राय भूमि नीति और इन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार एकत्रित की गई भूमि की संयुक्त रूप से योजना बनाने और विकास हेतु दि.वि.प्रा. और कन्सोर्टियम के मध्य वैध एवं विधिवत् प्रवर्तनीय करार से है।
- VIII. “विकास क्षेत्र” से अभिप्राय उस क्षेत्र से है, जिसे उक्त अधिनियम हेतु दिल्ली विकास अधिनियम-1957 की धारा-12 के अंतर्गत अधिसूचित किया गया है।
- IX. “बाधा” से अभिप्राय किसी विधिक अथवा भौतिक बाधा से है, जिसके कारण संपत्ति के हस्तांतरण पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ सकता हो और जब तक इस बाधा को दूर न किया जाए, यह संपत्ति के निर्बाध उपयोग को प्रतिबंधित करती है।
- X. “हकदारी प्रमाण-पत्र” से अभिप्राय खण्ड 7 के अनुसरण में जारी प्रमाण-पत्र से है।
- XI. “बाह्य विकास प्रभार (ई डी सी)” से अभिप्राय ऐसे प्रभार से है, जिसका भुगतान विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा अन्य बातों के साथ-साथ सड़कों, जल आपूर्ति, सीवरज एवं जल निकास व्यवस्था, बिजली-आपूर्ति, हरित क्षेत्र आदि सहित सार्वजनिक आधारीक संरचनाओं एवं सेवाओं के निर्माण, बिछाने और लगाने की लागत के लिए किया जाएगा।
- XII. “अंतिम विकास लाइसेंस” से अभिप्राय खण्ड 8 के अनुसार जारी लाइसेंस से है।
- XIII. “कार्यान्वयन योजना” से अभिप्राय कंसोर्टियम द्वारा प्रस्तुत योजना से है जिसमें भू-स्वामियों के बीच विकसित भूमि/निर्मित स्थान के पुनर्वितरक का विवरण अथवा विधि सम्मत वैध संविदा करार के माध्यम से यथा निर्णीत किसी अन्य रूप में उचित विनियम शामिल होता है। इस योजना में उन भू-स्वामियों/भू-स्वामियों के समूहों का विवरण भी शामिल होता है, जो विकासकर्ता संस्थाओं के रूप में पृथक् रूप से विकास कार्य शुरू करना चाहते हैं। संबंधित विकासकर्ता संस्थाओं द्वारा भुगतान किए जाने वाले ई डी सी के भाग तथा दि.वि.प्रा./सेवाप्रदाता एजेंसियों को वापिस की जाने वाली 40 प्रतिशत भूमि की निगरानी एवं देखभाल की नीति भी शामिल होगी।
- XIV. “भूमि” का वही अर्थ होगा जैसा कि संपत्ति अंतरण अधिनियम, 1882 में दिया गया है।

- XV. "भूमि नीति" से अभिप्राय मुख्य योजना-2021 के अध्याय 19 में निर्दिष्ट समय-समय पर लागू भूमि नीति से है।
- XVI. "लैण्ड पूल" से अभिप्राय इन विनियमों के अनुसार, लैण्ड पूलिंग के उद्देश्य के लिए कानूनी रूप से एकत्रित भूमि से है।
- XVII. "लैण्ड पूलिंग" से अभिप्राय भूमि नीति और इन विनियमों के अनुसार विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम द्वारा ऐसे भूखंडों के उपयोग हेतु भूखंडों के वैध एकत्रीकरण से है।
- XVIII. "मुख्य योजना" से अभिप्राय दिल्ली विकास की गई दिल्ली अधिनियम, 1957 के अंतर्गत तैयार एवं अनुमोदित की गई दिल्ली मुख्य योजना से है, जो फिलहाल लागू है।
- XIX. "अनंतिम विकास लाइसेंस" से अभिप्राय खंड 7 के अनुसार जारी लाइसेंस से है।
- XX. "सैक्टर" से अभिप्राय क्षेत्रीय विकास योजना (जेडीपी) की ऐसी पॉकेट से है जो अनुमोदित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार मौजूदा या प्रस्तावित सड़कों अथवा भौतिक विशेषताओं जैसे हाइटेशन, रेलवे लाइनों, नालियों आदि से युक्त हो।
- XXI. "सेवा प्रदाता एजेंसी" से अभिप्राय ऐसी संबंधित एजेंसियों से है, जो जलापूर्ति, सीवरेज निपटान, ठोस अपशिष्ट, बिजली-आपूर्ति, सड़क-निर्माण, संचार एवं अन्य वितरण जैसी सेवाएं उपलब्ध कराने के लिए उत्तरदायी हैं, सेवाएं, जो लैंड पूलिंग क्षेत्रों में मुख्य आधारिक संरचना को विकसित करेंगी।
- XXII. "सिंगल विन्डो सिस्टम" से अभिप्राय दि.वि.प्रा. द्वारा विकसित उस ऑनलाइन सुविधा से है, जिसके द्वारा दि.वि.प्रा. और विकासकर्ता संस्था/कन्सोर्टियम/भूस्वामी के बीच भूमि नीति के कार्यान्वयन के प्रबंधन हेतु एक इंटरफेस (संपर्क) प्रदान किया जाएगा।
- XXIII. "व्यवसाय योग्य एफ. ए. आर." से अभिप्राय ऐसे एफ.ए.आर. से है, जो खंड 5 (IV) में उल्लिखित विभिन्न स्थितियों के कारण उपयोग में लाने से रह गया हो और जिसका नीति के अनुसार कहीं अन्यत्र व्यवसाय अथवा उपयोग किया जा सकता हो।

3. नीति की अनुप्रयोज्यता

- I. यह नीति निम्नलिखित को छोड़कर दि.वि.प्रा./सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित शहरीकृत योग्य क्षेत्रों में लागू होगी :
- (क) निम्न घनत्व वाले आवासीय क्षेत्र (एलडीआरए) हरित-पट्टी के अंतर्गत अधिसूचित भूमि/गांव।
- (ख) अनधिकृत कॉलोनियों (जिन्हें अभी नियमित किया जाना है) के अंतर्गत भूमि।
- (ग) निर्मित लाल डोरा क्षेत्र (आबादी), गांवों के अधिसूचित बढ़ाए गए लाल डोरा क्षेत्र।
- (घ) मुकदमेबाजी वाली भूमि, जिसमें मामले के निपटने तक अधिग्रहण की कार्यवाही के अधीन भूमि शामिल है।
- (ङ) ऐसी भूमि जिनके लिए दि.वि.प्रा. या किसी अन्य सरकारी एजेंसी ने अनापत्ति-पत्र जारी किया है या इन विनियमों की अधिसूचना के समय किसी अन्य सरकारी एजेंसियों द्वारा विकास हेतु प्लान को अनुमोदित किया गया है।
- (च) अधिसूचित वनों/सरकारी भूमि (जिसका उपयोग अनिर्धारित है) के अंतर्गत भूमि और रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार की कोई अन्य योजना, जिसके लिए इन विनियमों की अधिसूचना के समय अधिनियम की धारा 11क के अंतर्गत भूमि उपयोग में परिवर्तन प्रक्रियाधीन है।
- (छ) पूर्व विद्यमान संस्थाएं जिन पर नियमितिकरण हेतु विचार किया गया है अथवा अभी भी सरकार द्वारा जांच के अधीन है।
- (ज) प्राकृतिक नाले, प्राकृतिक जलाशयों, विरासत स्थलों, बाढ़ एवं सिंचाई विभाग, रेलवे एवं हवाई अड्डे के अंतर्गत आने वाली भूमि।

- II. यदि किसी भूस्वामी के पास खण्ड 3 (I) के (बी) और (जी) के अंतर्गत सूचीबद्ध भूमि है और वे भूमि नीति के अंतर्गत भागीदार बनना चाहते हैं, तो उन्हें भागीदारी की अपनी इच्छा व्यक्त करने से पूर्व सभी बाधाओं को दूर करना होगा ।
- III. खण्ड 3(I) में उल्लिखित भूमि के अलावा शेष बची हुई सभी भूमि "विकास योग्य क्षेत्र" कहलाएगी और इसे पूलिंग के लिए उपयोग में लाया जाएगा ।
- IV. अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजनाएं (जैड. डी. पी.) योजनाबद्ध विकास का आधार होंगी। क्षेत्रीय विकास योजनाएं (जैड. डी. पी.) लैंड पूलिंग हेतु सैक्टरों का निरूपण करेंगी तथा संपूर्ण पूलिंग ऐसे सैक्टरों के संदर्भ में होगी ।

4. पात्रता

- I. किसी भी आकार के भूखण्डों को पूलिंग के अंतर्गत लाया जा सकता है, बशर्ते वे भूमि नीति के अंतर्गत दि. वि.प्रा./सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों में आते हों। किसी भी आकार की भूमि के भूस्वामी पंजीकरण करा सकते हैं और खण्ड 6 में वर्णित आवेदन प्रक्रिया के अनुसार भागीदारी के लिए अपनी रुचि व्यक्त कर सकते हैं ।
- II. पूलिंग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड सभी बाधाओं से मुक्त होने चाहिए और भूस्वामी का पूलिंग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड पर वैध व विधिसम्मत स्वामित्व एवं वास्तविक कब्जा होना चाहिए ।
- III. किसी सैक्टर को पात्र तब समझा जाएगा जब :-
 - क. सैक्टर का न्यूनतम 70 प्रतिशत विकास योग्य क्षेत्र पूल किया जा चुका हो ।
 - ख. पूलड भूखण्ड सटे हुए हों ।
 - ग. संपूर्ण पूलड भूमि क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार कम से कम एक और न्यूनतम 30 मीटर मार्गाधिकार वाली (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) सड़क से घिरी हुई हो ।

5. लैंड पूलिंग की योजना संबंधी अभिधारणा

इन विनियमों और भूमि नीति के अन्य प्रावधानों की शर्त के अधीन, लैंड पूलिंग प्रक्रिया निम्नलिखित दिशानिर्देशों द्वारा शासित होगी :-

- I. प्रत्येक भूस्वामी क्षेत्रीय विकास योजना में उनकी वास्तविक भूमि हेतु प्रदत्त भूमि-उपयोग पर ध्यान दिए बिना एक सेक्टर में आवश्यकता के अनुसार नगर स्तरीय आधारीक संरचना के लिए जब भी नगर स्तरीय सेवाओं हेतु आवश्यकता होगी बाधाओं से मुक्त अनुपात में भूमि सुपुर्द करेगा। दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियां कुल पूलड लैंड पर बाह्य विकास प्रभारों का भुगतान करने पर न्यूनतम 40 प्रतिशत पूल की गई भूमि पर नगर स्तरीय भौतिक आधारीक संरचना, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं (पीएसपी) को विकसित करेंगी।
- II. शेष 60 प्रतिशत भूमि का उपयोग कंसोर्टियम द्वारा सैक्टर योजना, अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना और विद्यमान मुख्य योजना के अनुसार रिहायशी (53 प्रतिशत) (निकटवर्ती स्तर की सुविधाओं सहित), व्यावसायिक (5 प्रतिशत) और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं (2 प्रतिशत) के विकास के लिए किया जाएगा ।
- III. अंतिम रूप से विकास हेतु पृथक् भूखण्डों को वापिस करने के लिए केवल विकासकर्ता संस्था पात्र होंगी । छोटे भूस्वामी, जो 2 हैक्टेयर से कम भूमि के स्वामी हैं और जो किसी विकासकर्ता संस्था के भाग नहीं हैं, वे केवल विकसित क्षेत्र में निर्मित स्थान के पात्र होंगे । ऐसे भूस्वामियों को निर्मित स्थान वापिस करने का उत्तरदायित्व कार्यान्वयन योजना के अनुसार तय किया जाएगा ।
- IV. समग्र विकास दिल्ली मुख्य योजना और भूमि नीति के खण्ड 19.4(vi) में विनिर्दिष्ट विकास नियंत्रण मानदंडों के अनुसार होगा। यदि विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम पूर्ण अनुमेय एफ.ए.आर. का उपयोग करने में असमर्थ रहता है, तो उन्हें व्यवसाय योग्य (ट्रेडेबल) एफ.ए.आर. के रूप में इसकी पूर्ति की जाएगी । ऐसे कुछ मामले, जहां व्यवसाय योग्य (ट्रेडेबल) एफ.ए.आर. उत्पन्न हो सकते हैं, निम्नलिखित हैं :

क. स्थल की स्थितियों के कारण किसी सैक्टर में प्लॉट के आकार/भूमि में कमी/कटौती हो ।

- ख. विरासत स्थलों, पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील स्थलों, हाईटेंशन लाइनों आदि के निकट अनिवार्य बफर जोन ।
- ग. भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण (ए ए आई) द्वारा निर्धारित ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध ।
- V. प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमत व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. का उपयोग केवल उन स्थलों के लिए किया जा सकता है, जिनकी पहचान प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर की गई हो । इस प्रकार के व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. का सृजन भू स्वामी के लिए स्थायित्व के साथ किया जाएगा और उसके द्वारा इसका उपयोग किया जा सकेगा और सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से इसे दूसरे पक्षकारों को हस्तांतरित किया जा सकेगा, जो भूमि नीति के अंतर्गत जेनरेटिड समस्त व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के लिए आधिकारिक ट्रेडिंग प्लेटफार्म होगा ।
- VI. समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा पहचान किए गए ऐसे व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के लिए रिसीविंग साइट प्राधिकरण द्वारा अनंतिम विकास लाइसेंस प्रदान करने के पश्चात् ही ऐसे व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. को प्राप्त करने की पात्र होंगी ।
- VII. कोई भी अन-पूल्ड भूमि सार्वजनिक आधारिक संरचना पर लागत का भार डालती है, क्योंकि सेवाओं की व्यवस्था सैक्टर के सभी भूखंडों के लिए करनी होती है । इसलिए, इस प्रकार की अन-पूल्ड भूमि पर निम्नलिखित विनियम लागू होंगे :
- क. किसी सैक्टर में बचे हुए अन-पूल्ड भूखंडों के लिए योजना प्रक्रिया/ले-आउट प्लान, जो बाद में सामने आए हैं, को निम्नलिखित की शर्त के अधीन अनुमति दी जा सकती है :
- (i) एकीकृत/समेकित योजना के लिए अभिगम्यता तथा अन्य घटकों के संबंध में संपूर्ण योजना की व्यवहार्यता ;
- (ii) नगर स्तरीय आधारिक संरचना/सुविधाओं के लिए न्यूनतम 45 प्रतिशत अथवा अधिक भूमि उपलब्ध करवाना जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया गया हो ।
- ख. आधारिक संरचना और सेवाओं के लिए अद्यतन लागू बाह्य विकास प्रभारों (ई.डी.सी.) का भुगतान ।

6. आवेदन प्रक्रिया

- I. लैंड पूलिंग नीति को शहरी विस्तार के संपूर्ण शहरीकरण योग्य क्षेत्र में एक साथ क्रियान्वित किया जाएगा । यदि आवश्यक हो, तो भूमि नीति के रॉल-आउट को चरणबद्ध किया जा सकता है, जो संसाधनों की उपलब्धता और संबंधित सेवा के लिए प्रदाता एजेंसियों द्वारा आधारिक संरचना और सेवाओं की व्यवस्था की कार्य योजना पर निर्भर होगा ।
- II. संपूर्ण प्रक्रिया को विशेष रूप से इस उद्देश्य के लिए एक ऑनलाइन सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से परिचालित किया जाएगा, जिसे दि.वि.प्रा. द्वारा तैयार किया गया है । दि.वि.प्रा. समय-समय पर "एप्लिकेशन विंडो" की घोषणा के माध्यम से आवेदन प्रक्रिया को चरणबद्ध करेगा । इस प्रकार की एप्लिकेशन विंडो को एक निर्धारित समयावधि के लिए आवेदन आमंत्रित करने हेतु खोला जाएगा, जिसके साथ अपनाई जाने वाली प्रक्रिया की विस्तृत जानकारी दी जाएगी । पहली विंडो को एक निर्धारित समय में बंद कर दिया जाएगा तथा प्राप्त आवेदन-पत्रों पर आवेदन-पत्रों के पहले राउंड के रूप में कार्रवाई की जाएगी । इसी प्रक्रिया को अनुवर्ती राउंड के लिए खोली गई विंडो पर लागू किया जाएगा । प्रत्येक राउंड के लिए आवेदन पत्रों को दि. वि.प्रा. द्वारा वेबसाइट पर तथा हिंदी एवं अंग्रेजी के समाचार-पत्रों में प्रकाशित घोषणा के माध्यम से आमंत्रित किया जाएगा ।
- III. भूस्वामी खंड 4 में विनिर्दिष्ट पात्रता मानदंडों के अनुपालन में सिंगल विंडो सिस्टम में यथा निर्धारित पंजीकरण शुल्क के भुगतान के साथ निर्धारित आवेदन-पत्र को जमा करते हुए वैधता के दौरान भागीदारी के लिए पंजीकरण करा सकते हैं और अपनी इच्छा व्यक्त कर सकते हैं ।
- IV. आवेदन-पत्र में 1:1000 के पैमाने पर पूलिंग के लिए प्रस्तावित भूमि का नक्शा शामिल होगा । नक्शे में उक्त भूमि की सीमाएं तथा आयाम, मौजूदा स्ट्रीट की अवस्थिति, भवन और परिसर शामिल होंगे तथा इसके साथ सिंगल विंडो सिस्टम में निर्धारित स्वामित्व की प्रमाणित प्रतियां एवं अन्य दस्तावेजों की प्रतियां होंगी ।

- V. दस्तावेज भू-स्वामियों द्वारा स्व-प्रमाणित होंगे, जो हमेशा किसी भी प्रकार की झूठी जानकारी, गलतबयानी या किसी भी प्रकार की त्रुटि, चाहे किसी भी तरह की हो, के लिए जिम्मेदार होंगे । उसके विरुद्ध कार्रवाई करने के अतिरिक्त, नियम के अनुसार, उस भू-स्वामी के आवेदन-पत्र को आरंभ से ही अमान्य माना जाएगा और स्वतः रद्द समझा जाएगा । इस प्रकार के आवेदन-पत्र के बाद की गई किसी भी प्रकार की कार्रवाई को स्वतः रद्द माना जाएगा तथा पंजीकरण राशि को जब्त कर लिया जाएगा ।
- VI. दि.वि.प्रा. सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से राजस्व विभाग, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा पूल की गई भूमि के सत्यापन में सहायता प्रदान करेगा ।
- VII. जब किसी सैक्टर में 70 प्रतिशत समीपस्थ भूमि प्राप्त हो जाती है तथा राजस्व विभाग द्वारा पूलड भूमि के सत्यापन का कार्य पूरा कर दिया जाता है, तब उस सैक्टर को विकास के योग्य माना जाएगा और दि.वि.प्रा. संघटक भू-स्वामी को एकल संस्था, जिसे कंसोर्टियम कहा जाता है, का निर्माण करने के लिए एक नोटिस "कंसोर्टियम का निर्माण करने हेतु सूचना" जारी करेगा, जैसा कि खंड 19.1 (iii) में निर्दिष्ट है ।
- VIII. कंसोर्टियम संघटक भू-स्वामी/कंसोर्टियम की विकासकर्ता संस्थाओं के मध्य संविदा करार सहित सभी भू-स्वामियों/विकासकर्ता संस्थाओं की सहमति से एक कार्यान्वयन योजना तैयार करेगा, जिसमें खंड 2 (XIII) में यथा वर्णित विवरण शामिल होंगे । इस संविदा करार में कार्यान्वयन योजना के भाग के रूप में सभी निबंधन एवं शर्तों को पर्याप्त रूप से दर्शाया जाना चाहिए तथा यह बाद में भू-स्वामियों/विकासकर्ता संस्थाओं के मध्य आने वाली किसी भी शिकायत का निवारण करने का आधार होगा ।
- IX. इसके बाद कंसोर्टियम सैक्टर के भीतर विकास कार्य आरंभ करने के लिए एक एकल संस्था के रूप में दि. वि.प्रा. को आवेदन करेगा, जिसके साथ कार्यान्वयन योजना, संविदा की प्रति तथा सैक्टर की विस्तृत योजना आरंभ करने हेतु प्रक्रिया शुल्क की प्रति संलग्न होगी ।
- X. यदि कोई भी संघटक भू-स्वामी प्रक्रिया के दौरान पूल से बाहर निकल जाता है, तब उसके बाद भी सैक्टर का कार्य चलता रहेगा, बशर्ते खंड 4 में दी गई सभी पात्रता शर्तें पूरी की गई हों । जहां पूल से बाहर निकलना पात्रता शर्तों को प्रभावित करता हो, वहां उस सैक्टर का प्रक्रिया कार्य पात्रता शर्तों के पूरा होने के बाद फिर से आरंभ किया जा सकता है, जो चाहे समान या उत्तरवर्ती एप्लिकेशन विंडो में हो ।
- XI. आवेदन-पत्र की स्वीकृति पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा उनके पास उपलब्ध भूमि का विकास शुरू कर सकने से पहले तीन अतिरिक्त चरण होंगे । ये चरण निम्नानुसार हैं :-
- क. अनंतिम विकास लाइसेंस जारी करना (खंड 7 के अनुसार)
- ख. अंतिम विकास लाइसेंस जारी करना (खंड 8 के अनुसार)
- ग. संबंधित एजेंसियों द्वारा ले-आउट प्लान और भवन प्लान का अनुमोदन (खंड 9 के अनुसार) ।

7. अंतिम विकास लाइसेंस

- I. दि.वि.प्रा. सैक्टर लेवल पर एक योजना तैयार करेगा, जिसमें नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, सड़क, औद्योगिक, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक (पी.एस.पी.) सुविधाओं के विकास के लिए अपेक्षित 40 प्रतिशत भूमि की अवस्थिति तथा कंसोर्टियम द्वारा विकास हेतु 60 प्रतिशत उपलब्ध भूमि की अवस्थिति को विनिर्दिष्ट किया जाएगा । दि.वि.प्रा. आवश्यक बफर, के लिए निर्धारित की जाने वाली साइट/अवस्थितियों, अधिग्रहण के लिए ली जाने वाली भूमि, व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. की सीमा और अन्य निबंधन एवं शर्तों का निर्धारण करेगा ।
- II. उपर्युक्त के आधार पर, दि.वि.प्रा. उक्त समस्त विवरण को शामिल करते हुए सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से कंसोर्टियम को उनके द्वारा आवेदन करने की तिथि से 120 दिनों के भीतर अनंतिम "हकदारी प्रमाण-पत्र" जारी करेगा ।
- III. कंसोर्टियम यथा निर्धारित अवधि के दौरान किसी भी प्रकार की शिकायत के मामलों में दि.वि.प्रा. के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत कर सकता है । इस प्रकार की सभी शिकायतों पर विनियमों के खंड (12)(i) के अनुसार दि.वि.प्रा. द्वारा गठित शिकायत निवारण प्रणाली के माध्यम से विचार किया जाएगा । सभी निर्णय कंसोर्टियम के लिए बाध्यकारी होंगे ।

- IV. दि.वि.प्रा. शिकायत (यदि कोई हो) का निवारण करने के बाद कंसोर्टियम को अंतिम हकदारी प्रमाण-पत्र जारी करेगा । इसके आधार पर, कंसोर्टियम एक ले-आउट प्लान तैयार करेगा, जिसमें मुख्य योजना के अनुसार समीपवर्ती स्तरीय सुविधाएं तथा क्षेत्रीय विकास योजना में यथा निर्दिष्ट अतिरिक्त विकास नियंत्रण, लैंड शेयर और निर्मित स्थान (शेष संघटक भू-स्वामियों के मध्य) की अवस्थिति तथा आकार को दर्शाया जाएगा । भूमि / निर्मित स्थान का संपूर्ण वितरण परस्पर सहमति वाली कार्यान्वयन योजना के अनुसार होगा ।
- V. दि.वि.प्रा. ले-आउट प्लान को अनुमोदित करने के बाद कंसोर्टियम के साथ विकास करार करेगा और "अनंतिम विकास लाइसेंस" (पी.डी.एल.) जारी करेगा ।
- VI. विकास करार में अंतिम हकदारी प्रमाण-पत्र भू-स्वामियों द्वारा आवेदन-पत्र के समय उपलब्ध कराए गए सभी दस्तावेज, अनुमोदित ले-आउट प्लान तथा भू-स्वामियों के बीच भूमि/निर्मित स्थान का सहमति वाले शेयर कार्यान्वयन योजना के भाग रूप में शामिल होंगे ।
- VII. विकास करार में कंसोर्टियम की ओर से इस आशय का एक वचनबंध भी शामिल होगा कि वह निम्नलिखित शर्तों का अनुपालन करेगा ;
- क. खंड 8 के अनुसार सभी विवरण के साथ निर्धारित समय के भीतर अंतिम विकास लाइसेंस (एफ.डी.एल.) के लिए आवेदन करना ।
- ख. एस्करो लेखा में बाह्य विकास प्रभार जमा करना, जैसा कि एफ.डी.एल. के लिए आवेदन करने के समय निर्धारित किया जाए ।
- ग. दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसियों को आधारीक संरचना और अन्य विकास करने के लिए, जब भी आवश्यकता हो, अपेक्षित भूमि का बाधा मुक्त वास्तविक कब्जा और स्वामित्व सौंपना । इसका अनुपालन न करने के मामले में अंतिम विकास लाइसेंस स्वतः रद्द हो जाएगा । भूमि सौंपने का यह कार्य समापन प्रमाण-पत्र/अधिभोग प्रमाण-पत्र अथवा आंशिक समापन/अधिभोग प्रमाण-पत्र के जारी होने से पहले पूरा किया जाएगा ।

8. अंतिम विकास लाइसेंस

- I. अनंतिम विकास लाइसेंस की प्राप्ति के बारह (12) महीनों के भीतर, विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम अंतिम विकास लाइसेंस जारी करने के लिए निर्धारित प्रपत्र में आवेदन-पत्र प्रस्तुत करेगा ।
- II. आवेदन-पत्र के साथ निम्न शामिल होगा :
- क. अनंतिम विकास लाइसेंस की प्रतियां, जिसके स्थान पर अंतिम विकास लाइसेंस की मांग की गई हो ।
- ख. 1:1000 के पैमाने पर विस्तृत ले-आउट प्लान, जिसमें मौजूदा और प्रस्तावित पहुंच के साधन, सड़कों और स्ट्रीट की चौड़ाई, प्लॉटों का आकार और प्रकार, खुले स्थलों के लिए आरक्षित स्थल, प्रत्येक के लिए क्षेत्रफल सहित सामुदायिक सुविधाएं, प्रस्तावित भूमि उपयोग वितरण, बिल्डिंग लाइन्स को दर्शाया गया हो । भू-दृश्यांकन योजना तथा परिवहन/पार्किंग योजना भी तैयार की जाएगी और ले-आउट योजना के साथ प्रस्तुत की जाएगी । (इस प्लान का उद्देश्य केवल अंतिम विकास लाइसेंस को जारी करना है, वास्तविक निर्माण के लिए कोई स्वीकृति देना नहीं है)
- ग. विस्तृत ले-आउट प्लान निम्नलिखित पर आधारित होगा ;
- i. भूमि नीति के अनुसार विकास नियंत्रण मानदंड;
- ii. लैंड पूलिंग जोनों के लिए शहरी डिजाइन हेतु अतिरिक्त विकास नियंत्रण, भू-दृश्यांकन तथा निर्मित पर्यावरण को क्षेत्रीय विकास योजना में अधिसूचित किया जाए;
- iii. समीपवर्ती स्तरीय व्यावसायिक और सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक घटक तथा अन्य आम सुविधाओं की व्यवस्था के लिए मुख्य योजना के मानदंड ।
- घ. अपशिष्ट जलके निपटान तथा शोधन, वर्षा जल संचयन, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, बरसाती नाले, जल पुनर्चक्रण इत्यादि की व्यवस्था सहित स्मार्ट सिटी सिद्धांतों के उपयोग के माध्यम से चरणों में

- निष्पादित किए जाने वाले भौतिक आधारिक संरचनात्मक विकास कार्यों को दर्शाने वाली विवरणात्मक रिपोर्ट (नक्शों सहित) ।
- ड. सिंगल विंडो सिस्टम द्वारा निर्धारित विभिन्न वचनबंध-पत्र ।
- च. यथा निर्धारित संवीक्षा/प्रोसेसिंग शुल्क और हकदारी प्रमाण पत्र और अनंतिम विकास लाइसेंस की विभिन्न अपेक्षाओं का अनुपालन ।
- छ. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा ई.डी.सी. के पूर्ण भुगतान तक परिवर्तक शेष राशि पर ई.डी.सी. के प्रति बकाया देयताओं को कवर करने के लिए समतुल्य बैंक प्रतिभूति ।
- ज. अंतिम प्लॉट के विकास कार्य को विशेष रूप से नवीनतम के.लो.नि.वि. सूची के अनुसार परिकल्पित प्रस्तावित एफ.ए.आर. की सीमा तक (जिसे के.लो.नि.वि. वृद्धि सूची के अनुसार बढ़ाया जाए) शुरू करने की वित्तीय क्षमता का प्रमाण ।
- III. निर्धारित फार्म में सभी प्रकार से पूर्ण भरे हुए आवेदन-पत्र की प्राप्ति के पश्चात्, दि.वि.प्रा. सभी प्रासंगिक पहलुओं को ध्यान में रखते हुए इसकी निम्नलिखित बातों सहित जांच करेगा :
- क. विकास करार के अनुरूप होना ;
- ख. भूमि उपयोग, विकास नियंत्रणों और निर्धारित अतिरिक्त विकास नियंत्रणों के अनुरूप होना ;
- ग. मुख्य योजना, क्षे.वि.यो. के प्रावधानों और अन्य योजना पैरामीटर्स और अपेक्षाओं का अनुपालन;
- घ. निष्पादित किए जाने वाले आधारिक संरचनात्मक विकास कार्यों के संबंध में प्रस्तावित योजना ।
- IV. खण्ड 8(iii), के संतोषजनक अनुपालन के आधार पर, दि.वि.प्रा. अन्तिम विकास लाइसेंस प्रदान करने से पूर्व बाह्य विकास प्रभार के 20 प्रतिशत के समतुल्य पहली किस्त, जैसा कि नीति के परिचालन से पूर्व निर्धारित किया गया हो, के भुगतान पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को अंतिम विकास लाइसेंस जारी करेगा । बाह्य विकास प्रभार (ई.डी.सी.) कुल पूलड भूमि पर देय होगा ।
- V. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा भुगतान किया जाने वाला शेष बाह्य विकास प्रभार (पहली किस्त को छोड़कर) या तो अंतिम विकास लाइसेंस के जारी होने की तिथि से 90 दिनों के अंदर देय होगा या 8 छमाही किस्त में देय होगा, जो 48 माह तक चलेंगी, जिनके साथ किस्तों में ई.डी.सी. के आस्थगित भुगतान पर ब्याज वसूल किया जाएगा जिसे सरकार/दि.वि.प्रा. द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाएगा । तथापि, ई.डी.सी. के लिए वसूल की जाने वाली अंतिम राशि विकास कार्य की समापन लागत पर आधारित होगी ।
- VI. विकासकर्ता संस्था, जिसने अंतिम विकास लाइसेंस जारी करने के लिए अलग से आवेदन किया हो, को ई.डी.सी. के आनुपातिक शेयर को वहन करना होगा, जैसा कि कार्यान्वयन योजना में वर्णित है ।
- VII. अंतिम विकास लाइसेंस विकास हेतु एक विशिष्ट समय अवधि के लिए वैध होगा, जो विनियमों के खण्ड 10 (iii) के अनुसार आगे बढ़ाए जाने की शर्त के अधीन होगा। तथापि, अंतिम विकास लाइसेंस जारी किए जाने से वास्तविक निर्माण हेतु संस्वीकृति नहीं मिल जाती, यह केवल ले-आउट प्लान और भवन प्लान अनुमोदन प्राप्त करने और विनियमों के खण्ड 9 में यथाविनिर्दिष्ट विभिन्न सेवा प्रदाता एजेंसियों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात् शुरू हो सकता है ।
9. ले-आउट प्लान अनुमोदन और भवन-प्लान अनुमोदन
- I. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा निम्नलिखित विवरणों सहित आवश्यक ले-आउट प्लान लेवल और परिसर (भवन-प्लान) लेवल अनुमोदन, क्लीयरेंस प्राप्त करने के लिए विनियामक एजेंसियों जैसे डी.यू.ए. सी., डी.जे.बी., डी.एफ.एस. ए.ए.आई. आदि को भवन निर्माण उप-विधि के अनुसार विस्तृत सर्विस प्लान और भवन प्लान सहित ले-आउट प्लान प्रस्तुत करने के लिए सिंगल विंडो सिस्टम का प्रयोग करेगा :
- क. अवस्थिति और भूमि की सीमा;
- ख. भूमि उपयोग और विकास नियंत्रण (निर्धारित अतिरिक्त विकास नियंत्रण सहित) के साथ अनुरूपता ;
- ग. मुख्य योजना के संबंध में क्षेत्र का प्रस्तावित ले-आउट प्लान ;

- घ. निष्पादित किए जाने वाले आधारिक संरचनात्मक विकास कार्यों के संबंध में प्रस्तावित योजना;
- ङ. प्रस्तावित सड़कों के क्रॉस-सेक्शन को दर्शाने वाले प्लान, विशेष रूप से प्रस्तावित जल निकासी मार्ग की चौड़ाई, साइकिल ट्रैक एवं फुटपाथ, हरित क्षेत्र, बिजली के खंभों की स्थिति और ऐसी सड़कों से जुड़ा हुआ कोई अन्य कार्य;
- च. सर्विस प्लान, जिनमें सीवर, बरसाती नाले, जलापूर्ति (पानी की मांग को कम करने की नीति सहित) और कोई अन्य सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं की स्थिति को दर्शाया गया हो;
- छ. सीवरेज, बरसाती पानी और जलापूर्ति स्कीमों की विस्तृत विनिर्दिष्टियां और डिजाइन प्रत्येक की अनुमानित लागत सहित ;
- ज. बरसाती पानी और सीवेज वाटर के निपटान और शोधन के लिए विस्तृत विनिर्दिष्टियां और डिजाइन प्रत्येक की अनुमानित लागत सहित ;
- झ. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और निपटान योजना ("जीरो वेस्ट नीतियां");
- ञ. स्ट्रीट लाइटिंग सहित विद्युत आपूर्ति हेतु विस्तृत विनिर्दिष्टियां और डिजाइन;
- ट. अग्नि शमन स्कीम; और
- ठ. ऐसी कोई अन्य सूचना/दस्तावेज, जो निर्धारित किया गया हो ।
- II. आधारिक संरचनात्मक सेवाओं को बिछाने की व्यवस्था सहित योजना पैरामीटर्स और मानदंडों पर विचार करते हुए, विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को दिए गए अंतिम प्लॉट को पुनः आकार देने का अधिकार/विवेक दि.वि.प्रा. के पास रहेगा, बशर्ते कि उस पर कोई निर्माण न किया गया हो ।
- III. डी.यू.ए.सी., डी.जे.बी., डी.एफ.एस., ए.ए.आई. और अन्य एजेंसियां, जो ले-आउट प्लान के लिए अपेक्षित हों, से अनुमोदन/क्लीयरेंस प्राप्त करने के पश्चात् विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम अंतिम ले आउट और अहाता (प्रिमाइज) स्तर पर भवन प्लान अनुमोदनों के लिए ऐसे प्राधिकरणों/एजेंसियों द्वारा की गई टिप्पणियों/सुझावों यदि कोई हो, को शामिल करते हुए दि.वि.प्रा. को संशोधित प्लान प्रस्तुत करेगा ।
- IV. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से सभी प्राधिकरणों/संबंधित एजेंसियों से सभी सांविधिक एवं विनियामक अनुमोदन और अनुमतियां प्राप्त करने और उनके द्वारा जारी दिशानिर्देशों का अनुपालन करने के लिए उत्तरदायी होगा। विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम यह सुनिश्चित करेगा कि अंतिम विकास लाइसेंस जारी होने की तिथि से दो वर्ष की अवधि के भीतर सभी अनुमोदन/क्लीयरेंस प्राप्त कर लिए जाएं और अपेक्षित निर्माण कार्य पूरा करने के लिए विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम के पास बची हुई वैध अवधि उपलब्ध हो ।
- V. सभी विकास कार्य पूर्ण करने और नियम के अनुसार, दि.वि.प्रा. से समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए अंतिम विकास लाइसेंस की वैधता इसके जारी होने की तिथि से 10 वर्ष होगी, जिस अवधि के दौरान सभी निर्धारित आधारिक संरचनात्मक विकास कार्य पूर्ण किए जाएंगे और समापन प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाएगा ।

10. विकास निबंधन एवं शर्तें

- I. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम अंतिम विकास लाइसेंस एवं अंतिम विकास लाइसेंस, भूमि नीति, इन विनियमों, मुख्य योजना, अनुमोदित ले आउट प्लान और प्रिमाइज लेवल भवन प्लान के अनुसरण के विकास कार्य निष्पादित और पूर्ण करेंगे ।
- II. सेवा प्रदाता एजेंसियों और दि.वि.प्रा., भूमि की उपलब्धता, पूलिंग प्रक्रिया में जमा किए गए बाह्य विकास प्रभागों का उपयोग करने की शर्त पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को अंतिम विकास लाइसेंस जारी करने की तिथि से पांच वर्ष की अवधि के भीतर बाह्य विकास कार्य को पूरा करने को सुनिश्चित करने की कोशिश करेंगे । सेवा प्रदाता एजेंसियों/दि.वि.प्रा. द्वारा विकास कार्यों को पूरा करने की देरी के मामले में संबंधित एजेंसी को बाह्य विकास कार्यों के पूरा होने तक विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा निर्माण कार्य पूरा होने की तिथि से अधिक के विलंब अथवा पांच वर्ष, जो भी बाद में हो, के लिए प्रभावित विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को प्रथम दो वर्ष के लिए ई.डी.सी. के 2 प्रतिशत वार्षिक और उसके बाद ई.डी.सी. के

3 प्रतिशत वार्षिक आनुपातिक जुर्माने का भुगतान करना होगा बशर्ते कि विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा सभी ई.डी.सी. प्रभारों का भुगतान निर्धारित समय अवधि के अंदर किया गया हो ।

III. यदि विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम विकास कार्य को पूरा करने में असमर्थ रहता है, तो निम्नलिखित लागू होंगे ;

क. यदि विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम अपने नियंत्रण से बाहर के कारणों की वजह से निर्धारित अवधि के भीतर अपेक्षित कार्य को पूर्ण करने में असफल रहते हैं तो वे निर्धारित फार्म में अंतिम विकास लाइसेंस का समय बढ़ाने हेतु इसके समाप्त होने से पूर्व कम से कम 30 दिन पूर्व दि.वि.प्रा. को आवेदन कर सकते हैं और उक्त आवेदन-पत्र के साथ निर्धारित शुल्क, क्लीयरेंस और विकास कार्य की स्थिति के साक्ष्य के समर्थन में दस्तावेज संलग्न करने होंगे और विकास कार्य के पूरा न होने के कारण देने होंगे ।

ख. समय बढ़ाने हेतु आवेदन-पत्र की प्राप्ति के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी, यदि संतुष्ट होते हैं; तो दि.वि.प्रा./सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित समय बढ़ाने के प्रभारों के भुगतान की शर्त पर अंतिम विकास लाइसेंस प्रत्येक बार एक वर्ष के लिए अधिकतम तीन बार समय बढ़ा सकता है । सुझाई गई दरें निम्नानुसार हैं :

समय बढ़ाना	समय बढ़ाने के लिए भुगतान किए जाने वाले प्रभार
प्रथम	बाह्य विकास प्रभार का 5%
द्वितीय	बाह्य विकास प्रभार का 10%
तृतीय	बाह्य विकास प्रभार का 15%

ग. बाह्य विकास प्रभार, अंतिम विकास लाइसेंस की समय अवधि बढ़ाने हेतु आवेदन करने के समय लागू प्रभार अथवा भुगतान किए गए बाह्य विकास प्रभार की अंतिम किस्त, जो भी अधिक हो, के अनुसार होगा ।

घ. अनुमेय समय बढ़ाने की अवधि के बाद परियोजना को पूरा न कर पाने की स्थिति में विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम, बढ़ाई गई अवधि के बाद प्रति एक वर्ष की देरी के लिए तत्संबंधी कारणों पर ध्यान न देते हुए बाह्य विकास प्रभार के 15 प्रतिशत का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा ।

IV. एकत्रित किए गए बाह्य विकास प्रभार को एसक्रो लेखा में रखा जाएगा और इसका उपयोग सेवा प्रदाता एजेंसियों द्वारा आनुपातिक आधार पर/किए गए वास्तविक व्यय के अनुसार किया जाएगा ।

V. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम समयबद्ध तरीके से विकास कार्य शुरू करेगा और जब तक यह क्षेत्र रख-रखाव के लिए उत्तरदायी शहरी स्थानीय निकाय (यू.एल.बी.) को सुपुर्द नहीं कर दिया जाता तब तक सभी समीपवर्ती स्तर की सुविधाएं जैसे— खुले स्थान, सड़कें और सेवाएं आदि का रख-रखाव करेगा । “कमी प्रभार” यदि कोई हो, का वहन विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा शहरी स्थानीय निकाय को सेवाओं की सुपुर्दगी के समय किया जाएगा ।

VI. समापन/अधिभोग प्रमाण-पत्र :

क. अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार क्षेत्र निर्धारित किए जाने और अनुमोदित डिजाइन और विनिर्दिष्टियों के अनुसार ले-आउट प्लान में दर्शाए गए चरणों के अनुसार, विकास कार्य निष्पादित किए जाने के पश्चात् विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम सभी लागू प्रभारों के भुगतान की शर्त पर ऐसे चरणों की विकसित आधारीक संरचना और निर्मित भवनों के लिए आंशिक/पूर्ण समापन प्रमाण-पत्र को जारी करने हेतु दि.वि.प्रा. को आवेदन करेगा ।

ख. विकास कार्य के अनुमोदित चरण के अन्दर प्रिमाइज लेवल प्लान हेतु समापन/अधिभोग प्रमाण-पत्र, आंशिक समापन/अधिभोग प्रमाण-पत्र उस चरण के आधारीक संरचनात्मक विकास कार्यों के समापन की शर्त पर और खण्ड 7(vii) में यथा उल्लिखित भूमि सौंपने पर प्रासंगिक समय पर लागू भवन-निर्माण उपविधि के अनुसार प्रदान किया जाएगा ।

11. अन्य विकास नियंत्रण

- I. भूमि नीति के अन्तर्गत सभी नए विकास कार्यों की योजना भूमि नीति (खण्ड 19.4) में निर्दिष्ट विकास नियंत्रण मानदंड के अनुरूप बनाई जाएगी ।
- II. भूमि नीति के अंतर्गत नए विकास कार्यों में मुख्य योजना और भवन निर्माण उपविधि में यथा निर्दिष्ट अनिवार्य ग्रीन बिल्डिंग मानदण्ड का अनुपालन किया जाएगा । इसके अतिरिक्त, नए विकास कार्यों में समस्त ऊर्जा खपत की न्यूनतम 10 प्रतिशत सौर ऊर्जा फिटिंग्स के माध्यम से या आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के स्मार्ट सिटी अभियान के अंतर्गत ग्रीन फील्ड विकास-कार्य के लिए निर्धारित अन्य नवीकरण योग्य ऊर्जा स्रोतों के माध्यम से होगा ।
- III. निर्माण के पूर्वानुमानित परिणामों को सुनिश्चित करने और सार्वभौमिक पहुंच के सिद्धांतों पर अधिक सुरक्षित परिवेश को सुनिश्चित करने के लिए और उज्ज्वल सार्वजनिक विकास के लिए, भूमि नीति के अंतर्गत सभी विकास कार्यों को अतिरिक्त विकास नियंत्रकों का अनुपालन भी करना होगा, जो नए विकास कार्यों के बिल्डिंग स्तर और साइट स्तर दोनों पहलुओं को नियंत्रित करेंगे । नियंत्रकों के अंतर्गत इस प्रकार के पहलू शामिल होंगे :
 - क. बिल्डिंग टाइप : बिल्डिंग टाइप में पैरीमीटर ब्लॉक (पोडियम टाइपोलॉजी सहित), पृथक हाइ राइज टावर, पृथक मीडियम राइज टावर, विविध मिश्रित उपयोग टाइप और पकितबद्ध आवास शामिल होंगे ।
 - ख. बिल्डिंग फ्रन्टेज टाइप : विभिन्न प्रकार के बिल्डिंग फ्रन्टेज की विनिर्दिष्टियां जैसे कोलोनोडस , शॉप फ्रंट, पोर्च, फोरकोर्ट, ओवरहैंग्स आदि जो सटे हुए क्षेत्र के उपयोग से संबंधित है जैसे खुले हरे क्षेत्र, सटी हुई सड़कों की चौड़ाई आदि । यह इस तरीके से विनियमित होगा कि जिसमें निर्मित क्षेत्र सार्वजनिक क्षेत्र के साथ संबंधित होगा ।
 - ग. ग्राउण्ड कवर और भूमि उपयोग की वर्टिकल मिक्सिंग : अनुमेय ग्राउण्ड कवर की विनिर्दिष्टियां और शर्तें जिनके अंतर्गत भू उपयोग की उर्ध्वाधर (वर्टिकल) मिक्सिंग की अनुमति होगी ।
 - घ. स्ट्रीट डिजाइन और स्ट्रीट नेटवर्क : वर्गीकृत स्ट्रीट सेक्शन को अधिशासित करने वाले विनियमों जिसमें साइक्लिंग, पैदल चलना, अल्पकालिक पार्किंग सुविधाएं, सड़क नेटवर्क की सघनता, इंटरसेक्शन और मिड ब्लॉक क्रॉसिंग की आवृत्ति, बस स्टॉप, स्ट्रीट वेंडर, स्ट्रीट जन सुविधाएं, वृक्ष, स्ट्रीट फर्नीचर, बरसाती जल प्रबंधन के लिए प्लांट लगाने आदि हेतु बहु-उपयोगिता क्षेत्र का विकास करना है ।
 - ड. वृक्षारोपण : विभिन्न प्रकार की सड़कों के साथ-साथ वृक्ष का प्रकार, लोकेशन और संख्या । खड्डे वाले बड़े सार्वजनिक क्षेत्र के डिजाइन के लिए विशिष्ट दिशा-निर्देश भी निर्धारित किए जाएंगे ।
 - च. खुले मैदान और हरित क्षेत्र : खुले स्थानों को बिल्ट-फार्म में बनाने हेतु लोकेशन, पैदल पथों, प्रकाश-व्यवस्था और निगरानी की आवश्यकताओं आदि को नियंत्रित करने हेतु विनिर्देश ।

12. शिकायत निवारण प्रणाली

- I. लैंड पूलिंग प्रक्रिया के किसी भी स्तर पर विवाद/शिकायत के समाधान के लिए दि.वि.प्रा. द्वारा द्विस्तरीय शिकायत निवारण प्रणाली का गठन किया जाएगा ।
 - क. प्रथम चरण की शिकायत निवारण समिति की अध्यक्षता प्रधान आयुक्त (लैंड पूलिंग) की जाएगी, जिसमें मुख्य अभियंता (मुख्यालय), अपर मुख्य विधि सलाहकार, निदेशक (भूमि लागत निर्धारण), निदेशक (भवन), निदेशक (योजना) लैंड पूलिंग, निदेशक (लैंड पूलिंग) निदेशक (एन.आई.यू.ए.) अथवा उनके नामिती और संबंधित सेवा प्रदाता एजेंसियों के प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे । समिति शिकायत प्राप्त होने के 30 दिन के भीतर शिकायत का निपटान करेगी ।
 - ख. यदि कोई भू स्वामी/ विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम प्रथम स्तर की शिकायत निवारण समिति के निर्णय से असंतुष्ट होता है, तो वह 30 दिन के भीतर दूसरी शिकायत निवारण समिति के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत कर सकता है । इस समिति की अध्यक्षता, उपाध्यक्ष (दि.वि.प्रा.) द्वारा की जाएगी तथा जिसमें वित्त सदस्य, अभियंता सदस्य, आयुक्त (योजना), मुख्य विधि सलाहकार और संबंधित सेवा प्रदाता एजेंसियों के प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे । यदि शिकायत के समाधान के लिए आवश्यक हो, तो

समिति अन्य सदस्यों को भी सहयोजित कर सकती है। समिति शिकायत प्राप्त होने के 45 दिन के भीतर शिकायत का निपटान करेगी।

II. कंसोर्टियम के सदस्यों/भूस्वामियों के बीच, विकासकर्ता संस्थाओं के बीच तथा सेवा प्रदाता एजेंसियों के साथ कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्थाओं के बीच होने वाले विवादों के निपटान हेतु शिकायतों का निवारण निम्न प्रकार से होगा :

क. कंसोर्टियम और विकासकर्ता संस्था के बीच किए गए/किए जाने वाले तथा सेवा प्रदाता एजेंसियों के साथ कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्थाओं के बीच करार में अन्तर्निहित प्रावधान होना चाहिए।

ख. यदि पक्षकारों के बीच विवादों का निपटान सुलह प्रक्रिया द्वारा नहीं होता है, तो वे मध्यस्थता का सहारा ले सकते हैं।

ग. यदि विवादों को निपटाने में मध्यस्थता प्रक्रिया असफल होती है, तो पक्षकारों को माध्यस्थता का आश्रय लेना चाहिए। मध्यस्थों का चयन, कार्य और कर्तव्य 'माध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996' के अनुसार होना चाहिए।

घ. इसके अतिरिक्त, यदि सुलह, मध्यस्थता और माध्यस्थता की सभी प्रक्रियाएं पक्षकारों के बीच विवादों के निपटारे में असफल रहती हैं, तो उस मामले में असंतुष्ट पक्ष न्यायालय का आश्रय ले सकता है और इस उद्देश्य के लिए न्यायालय का क्षेत्राधिकार दिल्ली/नई दिल्ली होगा।

13. कंसोर्टियम/विकासकर्ता संस्था को रीयल एस्टेट रेग्युलेटरी अथॉरिटी (रेरा) के अंतर्गत स्वयं का पंजीकरण कराना होगा और उन्हें रैरा अधिनियम, 2016 के प्रावधानों के अनुसार शासित किया जाएगा।

14. सक्षम प्राधिकारी आवेदन-पत्रों, करारों, शुल्क, अपेक्षित दस्तावेजों और अन्य संगत शर्तों में विशेष रूप से स्कीम और भूमि नीति के संपूर्ण हित और सार्थकता के लिए समय-समय पर आवश्यकतानुसार निबंधन एवं शर्तों में संशोधन कर सकते हैं।

15. भूमि/संपत्ति के हस्तांतरण के लिए स्टांप ड्यूटी विद्यमान कानून के अनुसार वसूल की जाएगी। तथापि, भू-स्वामियों द्वारा सेवा प्रदाता एजेंसी/दि.वि.प्रा. को भूमि के हस्तांतरण पर कोई स्टांप ड्यूटी लागू नहीं होगी।

[फा. सं. 15(6)/2012-एम.पी./पार्ट-II]

डी. सरकार, आयुक्त एवं सचिव

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY NOTIFICATION

New Delhi, the 24th October, 2018

REGULATIONS FOR OPERATIONALISATION OF LAND POLICY, 2018

S.O. 5384(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 Central Government, hereby makes the following Regulations:

1. SHORT TITLE AND COMMENCEMENT

- I. These regulations shall be called the "Land Pooling Regulations, 2018".
- II. These regulations shall come into force with effect from the date of publication of this Notification in the Gazette of India.
- III. Any words and expressions that are used in these regulations but not defined shall have the same meaning as 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.
- IV. If any question arises relating to the interpretation of these regulations, it shall be referred to the Central Government whose decision thereon shall be final.

- V. The Competent Authority may amend any terms and conditions in the forms of applications, agreements, fees, required documents, and other relevant conditions as may be necessary from time to time particularly in the overall interest and efficacy of the Land Policy.

2. DEFINITIONS

In these regulations, unless the context otherwise requires,

- I. **“Act”** means the Delhi Development Act, 1957 as amended from time to time.
- II. **“Authority”** or **“DDA”** means the Delhi Development Authority constituted under Section 3 of the Act.
- III. **“Competent Authority”** means the Chairman/Vice Chairman, Delhi Development Authority or any other officer nominated by him.
- IV. **“Consortium”** means a duly registered association having rights, duties & obligations in accordance with law, consisting of multiple landowners/ Developer Entities who have come together to pool land for unified planning, servicing and subdivision/share of the land or any other defined action for development of sectors under the Land Policy as per prescribed norms and guidelines.
- V. **“Developer Entity (DE)”** means:
 - a. An individual land owner who has pooled one or more parcels of land in the sector, adding up to a minimum of 2 hectares
 - b. A group of land owners who have collectively pooled one or more land parcels adding up to a minimum of 2 hectares and who have voluntarily grouped together, through a valid legally enforceable agreement for taking up development.
 - c. An entity (developer/business/corporate entity) which represents a group of landowners who have pooled one or more land parcels adding up to a minimum of 2 hectares, through a legally binding agreement.
- VI. **“Developable Area”** means the areas available for development as per Clause 3(III).
- VII. **“Development Agreement”** means a valid and legally enforceable agreement between DDA and Consortium to jointly undertake the planning and development of the land pooled as per provisions in the Land Policy and these Regulations.
- VIII. **“Development Area”** means the area notified under Section 12 of the DD Act, 1957 for the purpose of the said Act.
- IX. **“Encumbrance”** means any legal or physical impediment that can adversely impact the transferability of the property and restrict its free use until the encumbrance is removed.
- X. **“Entitlement Certificate”** means the certificate issued pursuant to Clause 7.
- XI. **“External Development Charges (EDC)”** mean the charges to be paid by DE/Consortium towards the cost of constructing, laying and installing the public infrastructure and services, including inter-alia roads, water supply, sewerage and drainage systems, electricity supply, greens etc.
- XII. **“Final Development License”** means the license issued pursuant to Clause 8.
- XIII. **“Implementation Plan”** means the plan submitted by the Consortium, including details of redistribution of developed land/ built space amongst the landowners, or any other form of fair exchange as decided, through a valid contract agreement in accordance with law. The plan shall also include details of those landowners/group of landowners who wish to undertake development separately as Developer Entities, share of EDC that will be paid by respective DEs and strategy for watch and ward of 40% land to be surrendered to DDA/service providing agencies.
- XIV. **“Land”** shall have the same meaning as in the Transfer of Property Act, 1882.
- XV. **“Land Policy”** means the Land Policy as set out in Chapter 19 of the Master Plan 2021 as applicable from time to time.

- XVI. **“Land Pool”** means land legally consolidated for purpose of land pooling in accordance with these Regulations.
- XVII. **“Land Pooling”** means the legal consolidation of land parcels for utilization of such land parcels as per Land Policy and these Regulations.
- XVIII. **“Master Plan”** means the Master Plan for Delhi, prepared and approved under the Delhi Development Act, 1957 for the time being in force.
- XIX. **“Provisional Development License”** means a license issued pursuant to Clause 7.
- XX. **“Sector”** means a delineated area in the Zonal Development Plan (ZDP) bound by existing or proposed roads or physical features such as high tensions lines, railway lines, drains etc. as per approved ZDP.
- XXI. **“Service Providing Agency”** means respective agency responsible for providing services such as water supply, sewerage disposal, solid waste, electricity supply, construction of roads, communication and other distributive services, which will develop trunk infrastructure in the land pooling areas.
- XXII. **“Single Window System”** means the online facility developed by DDA for providing an interface between DDA and the DE/Consortium/landowner for managing the implementation of the Land Policy.
- XXIII. **“Tradable FAR”** means FAR which remains unutilised due to various conditions as specified in Clause 5(IV), and which can be traded or used elsewhere as per the Policy.

3. APPLICABILITY OF THE POLICY

- I. The policy will be applicable in the urbanizable areas as notified by DDA/Government from time to time, except the:
 - a. land/villages notified under Low Density Residential Area (LDRA), green belt;
 - b. land under unauthorized colonies (which are yet to be regularized);
 - c. built up Lal Dora areas (abadi), notified extended Lal Dora of villages;
 - d. lands under litigation including lands under acquisition proceedings, till the case is settled;
 - e. land where DDA or any other government agency has issued NOC or where the plan stands approved for development by any other government agency at the time of notification of these regulations;
 - f. land under notified forests/government land (use undetermined) and any other scheme of Government of NCT of Delhi for which change of land use is under process under Section 11(A) of the Act at the time of notification of these regulations;
 - g. pre-existing institutions which have been considered for regularization or are still under examination by the Government;
 - h. land under natural drains, natural water bodies, heritage sites, flood and irrigation department, railways and airport.
- II. If any of the land owners who have lands listed under (b) and (g) of Clause 3(I) above and wish to participate under the Land Policy, they must clear all encumbrances before expressing their willingness to participate.
- III. All the remaining lands, other than those mentioned in Clause 3(I), shall form the “Developable Area” that can be taken up for pooling.
- IV. Notified ZDPs will form the basis of planned development. The ZDPs shall delineate the sectors for land pooling and all pooling shall be in reference to such sectors.

4. ELIGIBILITY

- I. Land parcels of any size can be brought under pooling, provided they fall in the areas notified by the DDA/Government under Land Policy. Land owners with any size of land may register and express their interest to participate as per the application process detailed in Clause 6.
- II. The land parcels being offered for pooling must be free from all encumbrances and the landowner shall have a valid and lawful ownership and physical possession of the land parcel proposed for pooling.
- III. A sector will be considered eligible when:
 - a. A minimum 70% of the Developable Area in the sector has been pooled
 - b. The pooled land parcels are contiguous
 - c. The entire pooled land is bounded on at least one side by a road of minimum 30m ROW (existing or proposed) as per ZDP.

5. PLANNING POSTULATES OF LAND POOLING

Subject to the other provisions of these Regulations and Land Policy, land pooling process shall be governed by the following guidelines:

- I. Each landowner will surrender land proportionately, free of encumbrances as and when required for city level services, as needed for city level infrastructure in a sector, irrespective of land uses assigned to their original land in the ZDP. DDA and the service providing agencies will develop city level physical infrastructure, recreational and public/semi-public (PSP) facilities on minimum 40% of the pooled land on payment of EDC charges on the total pooled land.
- II. The remaining 60% land shall be utilized by the Consortium for development of residential (53%) (including neighborhood level facilities), commercial (5%) and public/semi-public facilities (2%) as per sector plan, notified ZDP and prevailing Master Plan.
- III. Only DEs will be eligible for return of separate land parcels for final development. Smaller landowners who own less than 2 ha and who are not part of any DE, will only be eligible for built space in the developed area. The responsibility for return of built space to such landowners will be as decided at the time of finalization of Implementation Plan.
- IV. The entire development will be as per the Development Control Norms stipulated in Clause 19.4 (vi) of the Land Policy and Master Plan of Delhi. The DE/Consortium shall be compensated in the form of Tradable FAR, if it is unable to utilize the entire allowable FAR. Some of the cases where Tradable FAR could be generated are as follows:
 - a. There is a shortfall/reduction of plot size/land in any sector due to site conditions.
 - b. Mandatory buffer zones near heritage sites, environmentally sensitive sites, high tension lines etc.
 - c. Height restrictions prescribed by Airports Authority of India (AAI).
- V. Tradable FAR as allowed by the Authority can only be used on the sites identified by the Authority from time to time. Such Tradable FAR will accrue to the landowner in perpetuity and can be utilized by him or transferred to other parties through the Single Window System, which shall be the official trading platform for all Tradable FAR generated under the Land Policy.
- VI. Receiving sites for such Tradable FAR as identified by the Authority from time to time shall be eligible for receiving such Tradable FAR only after Provisional Development License has been granted by the Authority.
- VII. Any un-pooled land imposes a cost on public infrastructure, as services have to be provided to all land parcels in the sectors. Therefore, the following regulations shall apply to such un-pooled lands:

- a. The planning process/ layout plans for the un-pooled land parcels remaining in any sector coming forward later may be allowed, subject to:
 - i. workability of the overall plan in terms of accessibility and other factors required for unified/integrated planning
 - ii. making minimum 45% land available for city level infrastructure/facilities or higher as determined by the Authority from time to time
- b. Payment of updated applicable external development charges (EDC) for infrastructure and services.

6. APPLICATION PROCESS

- I. The Land Policy shall be implemented simultaneously in the entire urbanizable areas of the urban extension. If required, roll out of the Land Policy may be phased depending upon the availability of resources and action plan for provision of infrastructure and services by the concerned Service Providing Agencies
- II. The entire process will be operated through an online Single Window System established by DDA, specifically for this purpose. DDA shall phase the application process through announcement of “Application Window” from time to time. Such Application Window shall be opened for inviting applications for a fixed duration of time, providing detailed information on the process to be followed. The first Window shall be closed in the specified time and applications received shall be processed as the first round of applications. The same process shall apply as the Window is opened for subsequent rounds. Applications for each round shall be invited by DDA through an announcement published on its website, and in newspapers in Hindi and English.
- III. Landowners complying with the eligibility criteria specified in Clause 4 can register and express their willingness to participate during the validity of the Application Window, by submitting the prescribed application form along with payment of a Registration Fee as prescribed in the Single Window System.
- IV. The application shall contain a map of the land being offered for pooling, on a scale of 1:1000. The map shall include the boundaries and dimensions of the said land, the locations of existing streets, buildings and premises, along with certified copies of ownership and other documents as may be prescribed by the Single Window System.
- V. The documents shall be self-attested by the landowners who shall at all times remain liable for any false information, misrepresentation, or error of any nature whatsoever. In addition to being proceeded against, in accordance with law, the application of such landowner shall be deemed to be void *ab initio* and shall automatically stand rejected. Any action that has been taken pursuant to such application shall stand automatically revoked and the registration amount will be forfeited.
- VI. DDA shall facilitate verification of pooled lands by the Revenue Department, GNCTD through Single Window System.
- VII. Once 70% contiguous land is achieved within a sector and verification of pooled lands by the Revenue Department has been completed, such sectors shall be considered eligible for development and DDA will issue a notice (“Notice for formation of Consortium”) to the constituent landowners, as indicated in Clause 19.1(iii) to form a single entity called the Consortium.
- VIII. The Consortium will prepare an Implementation Plan containing details as defined in Clause 2(XIII), with the consent of all landowners/ DEs, along with the contract agreement amongst the constituent landowners/ DEs of the Consortium. This contract agreement should adequately reflect all the terms and conditions as part of the Implementation Plan and will form the basis to resolve any grievances amongst the landowners/ DEs arising at a later stage.

- IX. The Consortium will thereafter apply to DDA as a single entity for undertaking development within the sector, enclosing the Implementation Plan, copy of the contract and a processing fee for initiating detailed planning of the sector.
- X. If any constituent landowner exits the pool during the process, then the sector will still be processed, provided all eligibility conditions given in Clause 4 continue to be fulfilled. Where such exit affects the eligibility conditions the processing of such sectors may be resumed once the eligibility conditions are fulfilled, either within the same or subsequent Application Windows.
- XI. On acceptance of the application, there will be three further stages before the DE/Consortium can undertake development of the land available with the DE/Consortium. These are:
 - a. Issue of Provisional Development License (as per Clause 7)
 - b. Issue of Final Development License (as per Clause 8)
 - c. Approval of layout plan and building plan by the concerned agencies (as per Clause 9)

7. PROVISIONAL DEVELOPMENT LICENSE

- I. DDA will prepare a plan at the sector level specifying the location of 40% land required for development of city level physical infrastructure, roads, industrial, recreational and public/semi-public (PSP) facilities, and the location of 60% land available for development by the Consortium. DDA will also identify site locations to be earmarked for necessary buffers, land to be taken up for acquisition, extent of tradable FAR generated and any other terms and conditions.
- II. Based on the above, DDA shall issue a provisional "Entitlement Certificate" to Consortium through the Single Window System, containing all of the above details, within a period of 120 days from the date of application by the Consortium.
- III. The Consortium may represent to the DDA in case of any grievance during a period as prescribed. All such grievances shall be considered through a Grievance Redressal Mechanism constituted by DDA as per Clause 12 (I) of the Regulations. The decisions shall be binding on the Consortium.
- IV. DDA will issue a final Entitlement Certificate to the Consortium after resolving grievances (if any). Based on this, the Consortium shall prepare a layout plan indicating the neighbourhood level facilities as per the Master Plan and additional development controls as prescribed in ZDPs, location and size of land share and built space (amongst the remaining constituent landowners) for approval by DDA. The entire distribution of land/built space shall be in accordance with the mutually agreed Implementation Plan.
- V. DDA shall enter into a Development Agreement with the Consortium after approving the layout plan and issue a "Provisional Development License" (PDL).
- VI. The Development Agreement will include the final Entitlement Certificate, all the documents provided by the landowners at the time of application, the approved layout plan and the agreed share of land/built space amongst the landowners as part of the Implementation Plan.
- VII. The Development Agreement will also include an undertaking from the Consortium that it shall comply with the following conditions:
 - a. Apply for a Final Development License (FDL) with all details as per Clause 8 within a prescribed time.
 - b. Deposit in an escrow account, the External Development Charges as may be prescribed at the time of applying for FDL.
 - c. Handover the encumbrance-free physical possession and ownership of the land required by DDA and the Service Providing Agencies for infrastructure and other development, as and when required. In case of non-compliance the FDL will be

automatically revoked. This handing over of land shall be completed before issuance of Completion/Occupancy Certificate or part Completion/Occupancy Certificate.

8. FINAL DEVELOPMENT LICENSE

- I. Within twelve (12) months of receipt of Provisional Development License, DE/Consortium shall submit an application in the prescribed form for issuance of the Final Development License.
- II. The application shall comprise of:
 - a. Copies of Provisional Development License against which Final Development License is being sought.
 - b. Detailed layout plan on a scale of 1:1000 showing the existing and proposed means of access, the width of roads and streets, size and type of plots, sites reserved for open spaces, community facilities with area under each proposed land use distribution and building lines. Landscape Plan and Transportation/Parking Plan shall also be prepared and submitted along with the layout plan. (Such a plan shall only be for purposes of issuing a Final Development License and not for according any sanction for actual construction.)
 - c. The detailed layout plan shall be based on:
 - i. Development Control Norms as per the Land Policy;
 - ii. Additional development controls for urban design, landscape and built environment to be notified in the ZDPs for land pooling zones;
 - iii. Master Plan norms for provision of neighborhood level commercial and public semi-public component and other common facilities.
 - d. An explanatory report (including maps) indicating physical infrastructure development works to be executed in phases through use of smart-city principles including arrangements for disposal and treatment of waste water, rain water harvesting, solid waste management, storm water drainage, water recycling, etc.
 - e. Various undertakings as prescribed by Single Window System.
 - f. Scrutiny/Processing Fee as prescribed and compliance with the various requirements of Entitlement Certificate and Provisional Development License.
 - g. Bank Guarantee equivalent to cover the outstanding liability on account of EDC on reducing balance till the full payment of EDC by DE/Consortium.
 - h. Proof of having the financial capability of undertaking the development of the final plot particularly to the extent of the proposed FAR calculated as per latest CPWD index (to be enhanced as per CPWD escalation index).
- III. After receipt of the application in the prescribed form complete in all respects, DDA shall examine the same from the point of view of all relevant aspects including:
 - a. conformity with the Development Agreement;
 - b. conformity with the land use, development controls and prescribed additional development controls;
 - c. compliance with the provisions of the Master Plan, ZDP and other planning parameters and requirements;
 - d. proposed plan regarding infrastructure development works to be executed.
- IV. Based on satisfactory compliance of Clause 8(III), DDA will issue the Final Development License to DE/Consortium upon payment of the first installment equivalent to 20% of the EDC as may be prescribed before the Policy is operationalized. The EDC shall be payable on the total pooled land.

- V. The balance External Development Charges to be paid by DE/Consortium (excluding the first installment) shall be payable either in lump sum within 90 days from the date of issuance of FDL or in 8 six-monthly installments spread over 48 months along with interest to be charged on deferred payment of EDC in instalments shall be as notified from time to time by the Government/ DDA. However, the final amount to be recovered on account of EDC shall be based on the completion cost of the development works.
- VI. A DE who has applied separately for issue of FDL will have to bear proportionate share of EDC as detailed in the Implementation Plan.
- VII. The Final Development License shall be valid for a specific time period for development, subject to extension as per Clause 10(III) of the Regulations. However, issue of FDL does not provide a sanction for actual construction, which can begin only after obtaining all the layout plan and building plan approvals, and NOCs from various Service Providing Agencies as prescribed in Clause 9 of the Regulations.

9. LAYOUT PLAN APPROVAL AND BUILDING PLAN APPROVAL

- I. The Single Window System shall be used by the DE/Consortium to submit layout plans with detailed service plans and building plans as per Building bye-laws to the regulatory agencies like DUAC, DJB, DFS, AAI, etc., for obtaining necessary layout plan level and premise (building plan) level approval / clearances, with the following details:
 - a. location and extent of the land;
 - b. conformity with the land use, and development controls (including prescribed additional development controls);
 - c. proposed layout plan of the area with respect to the Master Plan;
 - d. proposed plan regarding infrastructure development works to be executed;
 - e. plans showing the cross-sections of the proposed roads indicating, in particular the width of the proposed drainage ways, cycle tracks and footpaths, green areas, positions of electric poles and any other works connected with such roads;
 - f. services plans indicating the positions of sewers, storm water channels, water supply (including strategies to reduce water demand) and any other public health services;
 - g. detailed specifications and designs of sewerage, storm water and water supply schemes with estimated cost of each;
 - h. detailed specifications and designs for disposal and treatment of storm and sewage water with estimated cost of each;
 - i. solid waste management and disposal plan (zero waste strategies);
 - j. detailed specifications and designs for electric supply including street lighting;
 - k. Fire-fighting scheme; and
 - l. Other such information/document as may be prescribed.
- II. Considering planning parameters and norms including the provision of laying of infrastructure services, DDA shall have the right/discretion to resize the final plot given to a DE/Consortium, provided no construction has taken place thereon.
- III. After obtaining approval/clearance from DUAC, DJB, DFS, AAI and other agencies as may be required for the layout plan, DE/Consortium shall submit revised plans to DDA, incorporating the observations/suggestions if any, as may be made by such authorities/agencies for final layout and premise level building plan approvals.
- IV. DE/Consortium shall be responsible for obtaining all statutory and regulatory approvals and permissions from all authorities/agencies concerned through the Single Window System and complying with the directions issued by them. DE/Consortium shall ensure that all approvals/clearances are obtained within a period of two years from the date of issuance of

the Final Development License and the remaining validity period is available for DE/Consortium to carry out the required construction.

- V. The validity of Final Development License so as to complete all development and obtain a completion certificate from DDA in accordance with law shall be ten years from the date of its issuance during which period all the prescribed infrastructure development works shall be completed and certificate of completion shall be obtained.

10. DEVELOPMENT TERMS AND CONDITIONS

- I. DE/Consortium shall execute and complete the development in accordance with the Provisional Development License and Final Development License, the Land Policy, these Regulations, the Master Plan, the approved layout plan and premise level building plan.
- II. Service Providing Agencies and DDA shall try to ensure to complete the external development within a period of five years from the issue of Final Development License to DE/Consortium subject to availability of land, utilizing the External Development Charges deposited in pooling process. In case of delays in completion of development works by Service Providing Agencies/DDA, the concerned agency shall pay proportionate penalty of 2% of EDC per year for first two years and 3% of EDC per year thereafter to affected DE/Consortium for delay beyond the date of completion of the construction by DE/Consortium or five years whichever is later till the external development works are completed, provided that all the EDC charges have been paid by DE/Consortium within the stipulated time period.

- III. In case the DE/Consortium is unable to complete the development, the following shall apply:
- a. In case DE/Consortium fails to complete the required development within the prescribed period for reasons beyond its control, it may apply to the DDA for extension of FDL in the prescribed form, at least 30 days before expiry thereof and the said application shall be accompanied by prescribed fees, clearances and documents in support evidencing the status of development and reasons for non-completion of the development.
- b. After receipt of the application for extension, Competent Authority, if satisfied, may extend the FDL up to maximum of three extensions of one year each, subject to payment of the extension charges fixed by the DDA/Government from time to time. The suggested rates are as under:

Extension	Extension charges to be paid
First	5% of EDC
Second	10% of EDC
Third	15% of EDC

- c. The EDC shall be as applicable at the time of applying for extension of FDL or as per the last installment of EDC paid, whichever is more.
- d. In the event of non-completion of the project beyond the permissible extension period, DE/Consortium shall be liable to pay 15% of the EDC for each year's delay beyond the extension period irrespective of the reasons thereof.
- IV. The EDC collected will be kept in an escrow account and will be utilized by the Service Providing Agencies on proportionate basis/ as per actual expenditure incurred.
- V. DE/Consortium shall undertake development in a time bound manner and maintain all the neighbourhood level facilities i.e. open spaces, roads and services, etc. till the area is handed over to the Urban Local Body (ULB) responsible for maintenance. The "Deficiency Charges", if any, shall be borne by the DE/Consortium at the time of handing over of the services to the ULB.
- VI. Completion/Occupancy Certificate:
- a. After the areas have been laid out according to approved layout plan and development works have been executed as per phases shown in the layout plan according to approved designs and specifications, DE/Consortium shall make an application to DDA for issuance

of part/full Completion Certificate for the infrastructure developed and buildings constructed of such phases, subject to payment of all applicable charges.

- b. Completion/Occupancy Certificate, part Completion/Occupancy Certificate for premise level plan within the approved phase of development may be granted as per the Building Bye Laws in force at the relevant time subject to completion of infrastructure development works of that phase and handing over of land as mentioned in Clause 7(VII).

11. OTHER DEVELOPMENT CONTROLS

- I. All new developments under the Land Policy, shall be planned in accordance with the Development Control Norms prescribed in the Land Policy (Clause 19.4).
- II. New developments under the Land Policy shall comply with the mandatory green building norms as prescribed in the Master Plan and Building Bye Laws. Additionally, minimum 10% of all energy consumption in the new developments shall be through solar fittings or through other renewable energy sources, prescribed for green-field developments under the Smart Cities Mission of the Ministry of Housing and Urban Affairs.
- III. In order to ensure predictable built results, ensure safer neighborhoods built on principles of universal accessibility and fostering a vibrant public realm, all the developments under the Land Policy shall also comply with additional development controls that will regulate both building level and site level aspects of new developments. The controls will cover aspects such as:
 - a. *Building type*: Building types will include perimeter blocks (including Podium typology), detached high rise towers, detached medium rise towers, various mixed-use types and row houses.
 - b. *Building frontage type*: Specifications for use of different building frontages such as colonnades, shop-fronts, porch, fore-courts, overhangs etc. related to abutting uses like open greens, width of abutting roads etc. This will regulate the manner in which built-form engages with the public realm.
 - c. *Ground cover and vertical mixing of land uses*: Specifications of permissible ground cover and conditions under which vertical mixing of land uses shall be permitted.
 - d. *Street design and street network*: Regulations governing typological street sections, inclusion of cycling, walking and short-term parking facilities, density of road network, frequency of intersections and mid-block crossings, development of multi-utility zones to accommodate bus stops, street vendors, street utilities, trees, street furniture, planting for storm water management, etc.
 - e. *Plantation*: Type, location and frequency of tree cover along various road typologies. Specific guidelines for design of large paved public areas shall also be prescribed.
 - f. *Open spaces and greens*: Specifications for regulating open space to built-form relationships, location and walkability, lighting and surveillance requirements etc.

12. GRIEVANCE REDRESSAL MECHANISM

- I. A two-stage Grievance Redressal Mechanism will be constituted by the DDA for resolving disputes/grievances in the land pooling process.
 - a. First stage Grievances Redressal Committee headed by the Principal Commissioner (Land Pooling) consisting of Chief Engineer (HQ), Addl Chief Legal Advisor, Director (Land Costing), Director (Building), Director (Plg) Land Pooling, Director (Land Pooling), Director (NIUA) or his nominee and representatives of concerned Service Providing Agencies. The committee will dispose of the grievance within 30 days of receipt of grievance.
 - b. If any landowner/DE/Consortium is aggrieved by the decision of the first stage Grievance Redressal Committee, the same may be represented before the second Grievances Redressal Committee within 30 days. This Committee will be headed by Vice Chairman, DDA consisting of Finance Member, Engineer Member, Commissioner (Plg), Chief Legal

Advisor of DDA and concerned representatives of Service Providing Agencies. The Committee may co-opt other members, as it may require for resolution of grievances. The committee will dispose of the grievance within 45 days of receipt of grievance.

- II. For settlement of disputes arising between members of Consortium/landowners, between DEs and between Consortium/ DEs with Service Providing Agencies, the redressal of grievances shall be as under:
 - a. There should be in built provision in the agreement entered/to be entered between Consortium and DEs and also in the agreement between Consortium/DEs with the Service Providing Agencies.
 - b. If the disputes between the parties are not settled through conciliation process they may resort to mediation.
 - c. If the process of mediation fails to resolve the disputes, the parties should resort to arbitration. Selection of arbitrators, functions and duties should be in accordance with 'The Arbitration and Conciliation Act, 1996'.
 - d. Further if all the processes of conciliation, mediation and arbitration fail to resolve the disputes between the parties in that eventuality the aggrieved party may take recourse to the courts of law and jurisdiction of the courts for the purpose shall be at Delhi/New Delhi.
13. The Consortium/ DEs shall register themselves under Real Estate Regulatory Authority (RERA) and shall be governed as per provisions of RERA Act, 2016.
14. The Competent Authority may amend any terms and conditions in the forms of applications, agreements, fees, required documents and any other relevant condition as may be necessary from time to time particularly in the overall interest and efficacy of the scheme and the Land Policy.
15. Stamp duty shall be charged for transfer of land/property as per prevailing law. However, no stamp duty shall be applicable on transfer of land to service providing agency / DDA by the land owners.

[F. No.15(6)/2012-MP/Pt.-II]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.