

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. 389]
No. 389]

नई दिल्ली, सोमवार, मार्च 24, 2008/चैत्र 4, 1930
NEW DELHI, MONDAY, MARCH 24, 2008/CHAITRA 4, 1930

दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिसूचना नई दिल्ली, 24 मार्च, 2008	4.2 रेजीडेंट सोसायटी के कार्य 4.3 ले-आउट प्लान तैयार करना 4.4 ले-आउट प्लान में संशोधन करना 4.5 ले-आउट प्लान प्रस्तुत करने की अपेक्षाएं 4.5.1 प्रस्तुत किए जाने वाले दस्तावेज 4.5.2 वर्तमान/प्रस्तावित ले-आउट प्लान के संबंध में सूचना 4.5.3 वचनबंध-पत्र
दिल्ली में अनधिकृत कॉलोनियों के नियमन के विनियम (दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 57 के अंतर्गत)	5. नियमन के लिए स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा./रि.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा की जाने वाली कार्यवाही/पद्धति
का.आ. 683(अ).—दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 57 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिल्ली विकास प्राधिकरण केंद्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्वारा निम्नलिखित विनियम बनाता है :	5.1 एक पृथक कक्ष (जेल) का सृजन 5.2 ले-आउट प्लान की जांच 5.3 सीमाओं को अंतिम रूप देना 5.4 स्थानीय निकायों को ले-आउट प्लान अंग्रेषित करना 5.5 ले-आउट प्लान का अनुमोदन 5.6 भूमि उपयोग परिवर्तन 5.7 आदेश जारी करना 5.8 भूमि की लागत 5.9 जुर्माना 5.10 विकास कार्य प्रारंभ करना
1. प्रस्तावना 2. परिभाषाएं 3. अनधिकृत कॉलोनियों के नियमन के मानदण्ड 3.1 निर्धारक तिथि 3.2 नियमन के लिए पात्र बस्ती 3.3 नियमन के लिए विचार नहीं की जाने वाली कॉलोनियों की प्रकृति 3.4 गैर-आवासीय उद्देश्यों के लिए प्रयोग में लाए जाने वाले आवासीय भवन 3.5 अनधिकृत निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही 3.6 विनियम जो संग्रहित कॉलोनियों से संबद्ध नहीं हैं 4. नियमन की पद्धति 4.1 रेजीडेंट सोसायटी का पंजीकरण	

- 5.11 समय अनुसूची
6. नियमन के मानदण्ड/आधार
- 6.1 भूमि का हक
- 6.2 योजना मानदण्ड
- 6.3 मिश्रित उपयोग
- 6.4 लागत/विकास प्रभार की वसूली
7. विविध
- 7.1 संस्वीकृति देना या नुकसान
- 7.2 दिशानिर्देशों के साथ पठित विनियम
- 7.3 समन्वय आदि रा.रा.क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा

1. प्रस्तावना

शहरी विकास मंत्रालय ने दिनांक 05-10-2007 के पत्र द्वारा दिल्ली में अनधिकृत कॉलोनियों के नियमन हेतु संशोधित मार्गनिर्देश 2007 की सूचना दी है, जिसे 1994 की रिट याचिका सं. 725 में उच्चतम न्यायालय के दिनांक 14-02-2006 के आदेशों और 1993 की सिविल रिट याचिका सं. 4721 से दिल्ली उच्च न्यायालय के दिनांक 27-2-2001 के आदेशों के संदर्भ में भी देखा जा सकता है। उच्च न्यायालय के आदेशों में मार्गनिर्देशों के अनुसार नियमित की जाने वाली कॉलोनियों की अधिसूचना और नियमों को तैयार करने की याचिका की गई है।

2. परिभाषाएँ

- (क) "वास्तुकार/नगर योजनाकार" ऐसा वास्तुकार जो वास्तुकला परिषद् में पंजीकृत हो और जिसके पास नगर योजना में ऐसी योग्यता हो जो नगर योजनाकार संस्थान, भारत की सदस्यता के लिए मान्य हो;
- (ख) "संबंधित एजेंसी" से अभिप्राय ऐसे स्थानीय निकाय/दिल्ली विकास प्राधिकरण (दि.वि.प्रा.) / राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार (रा.रा.क्षे.दिल्ली सरकार) अथवा किसी अन्य एजेंसी से है, जो योजनाओं के नियमन/तैयार करने, क्रियान्वयन की प्रक्रिया और अपने संबंधित क्षेत्राधिकार में आने वाली अनधिकृत कॉलोनियों के नियमन के कार्य में सम्मिलित हो।
- (ग) "बस्ती" शब्द से अभिप्राय संशोधित मार्गनिर्देश 2007/विनियमों में यथा निर्दिष्ट नियमन के उद्देश्य के लिए उन बस्तियाँ से है जो 31-3-2002 को विद्यमान थी तथा जो गाँव की आबादी के विस्तार के रूप में बनी हैं और जो गाँव की आबादी के लाल डोरा विस्तार के रूप में अधिसूचित नहीं हैं;
- (घ) "आधारिक संरचना" से अभिप्राय उस आधारिक संरचना से है, जो 'सामाजिक आधारिक संरचना' जैसे जल आपूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेंज, बिजली और कूड़ा निपटान, जिसका उल्लेख दिल्ली मुख्य योजना (एम.पी.डी.)-2021 के अध्याय-14 (भौतिक आधारिक संरचना) में हुआ है, से भिन्न है;
- (ङ) "ले-आउट प्लान" से अभिप्राय: उस नक्शे से है जिसमें सभी विद्यमान (प्रस्तावित भी, यदि कोई हो) सड़कों की उनकी चौड़ाई सहित अवस्थिति, बिल्डिंग लाइन्स सहित प्लॉटों की

दिशाओं, नालों और सार्वजनिक सुविधाओं, यदि को हो, की अवस्थिति, सड़कों के स्थल के कुल क्षेत्रफल को दर्शाने वाला विवरण और यदि उपलब्ध हो, त पाकों के लिए खुले स्थलों, खेल-मैदानों, मनोरंजनात्मक स्थलों और सार्वजनिक स्थलों को दर्शाया गया हो;

- (च) "रेजीडेंट्स सोसायटी" से अभिप्राय एक पंजीकृत रेजीडेंट्स सोसायटी से है, जिसमें अनधिकृत कॉलोनी/आवास व सदस्य शामिल हैं, जो समन्वय, ले-आउट प्लान तैयार करने और नियमन की प्रक्रिया से संबंधित विभिन्न मुद्दों के संबंध में संबंधित एजेंसी से सम्पर्क करने व लिए उत्तरदायी होगी।
- (छ) "सर्विस रोड"—ऐसी रोड/लेन जिसकी व्यवस्था सर्विस उद्देश्यों के लिए प्लॉट के पीछे या एक तरफ की ग है;
- (ज) "साइट या प्लॉट"—ऐसा भूखण्ड जिसकी सीमा निर्धारित हैं;
- (झ) "सामाजिक आधारिक संरचना" से अभिप्राय उ सामाजिक आधारिक संरचना संबंधी सुविधाओं से है जो स्वास्थ्य, शिक्षा, खेल सुविधाओं एवं सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यकलापों और धार्मिक कार्यकलापों से संबंधित हैं;
- (ञ) "स्ट्रीट" में कोई भी मार्ग, रोड, लेन, स्कवेयर, कोर्ट गली, नाली, रास्ता चाहे वह आम रास्ता हो या न हो और चाहे वह बना हुआ हो या न हो, जिसके ऊप आम जनता को चलने का अधिकार हो और चाहे वा किसी पुल या पक्के नदी पथ पर बना रोड वे या पैदल रास्ता हो, शामिल है;
- (ट) "अनधिकृत कॉलोनी" से अभिप्राय ऐसी कॉलोनी समीपस्थ विकास क्षेत्र से है, जहाँ ले-आउट प्लान और/अथवा बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के लिए संबंधित एजेंसी से कोई अनुमति प्राप्त न की गई हो;
3. अनधिकृत कॉलोनियों और बस्तियों के नियमन हेतु मानदण्ड
- 3.1 नियमन की निर्धारक (कट ऑफ) तिथि 31-3-200 है।
- 3.2 ऐसे आवास जो गाँव की आबादी के विस्तार के रूप बने हैं और जो गाँव के लाल डोरे से बाहर स्थित हैं, नियमन के लिए अनधिकृत कॉलोनियों की पद्धति समान आधार पर नियमन के लिए पात्र होंगे।
- 3.3 निम्नलिखित प्रकार की कॉलोनियाँ अथवा उनके प पर नियमन हेतु विचार नहीं किया जाएगा :
- (क) ऐसी अनधिकृत कॉलोनियाँ/कॉलोनियों के पाग/बस्तियाँ, अधिसूचित या आरक्षित वन क्षेत्रों के अंतर्गत आती हैं।
- (ख) अनधिकृत/कॉलोनियाँ/कॉलोनियों के भाग/बस्तियाँ आधारिक-संरचना सुविधाओं की व्यवस्था में व

- (i) खसरा संख्या सहित भूमि का ब्यौरा जिसके साथ स्थल नक्शा लगा हो जिसमें स्थल का वास्तविक विवरण दिया गया हो।
- (ii) प्रमाण-पत्रों पर रेजिडेंट सोसायटी के प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता/स्वामी और वास्तुकार/नगर योजनाकार के विधिवत् हस्ताक्षर होने चाहिए।
- (iii) विनियमन हेतु आवेदन-पत्र के साथ प्रस्तुत किया गया ले-आउट प्लान 1:1000 या बड़े पैमाने पर तैयार किया हुआ होना चाहिए और उसमें आगे के पैराग्राफ में दिया गया विवरण दर्शाया हुआ होना चाहिए।
- 4.5.2 विद्यमान/प्रस्तावित ले-आउट प्लान पर प्रस्तुत की जाने वाली अपेक्षित जानकारी :
- (i) स्वामित्व संबंधी स्थिति सहित स्थल की चारदीवारी और उससे सटी हुई भूमि;
- (ii) समीपवर्ती क्षेत्र/सड़कों के संबंध में इस स्थल की स्थिति;
- (iii) उन स्थलों के नाम जिनमें प्लॉट प्रस्तावित/विद्यमान है;
- (iv) भूमि के उप विभाजन (सब डिवीजन)सहित उस पर प्लॉटों का उपयोग एवं स्थिति ;
- (v) पहुंच मार्ग/रोड स्ट्रीट और उनकी चौड़ाई ;
- (vi) नॉर्थ प्वाइंट ;
- (vii) अन्य विद्यमान ~~भौतिक विशेषताएं~~ जैसे कुएं, नाले, वृक्ष आदि;
- (viii) प्लान रेजिडेंट सोसायटी के प्राधिकृत हस्ताक्षरकर्ता और वास्तुकार/नगर योजनाकार द्वारा अधिप्रमाणित होना चाहिए।
- 4.5.3 वचनबंध-पत्र
- रेजिडेंट्स सोसायटी को ले-आउट प्लान प्रस्तुत करते समय निम्नलिखित वचनबंध-पत्र प्रस्तुत करने होंगे :
- (i) वे शर्तों सहित अथवा शर्तों के बिना यथा अनुमदित ले-आउट प्लानों का पालन करेंगे।
- (ii) वे सामाजिक-आधारिक संरचना के लिए उपलब्ध भूमि, यदि कोई हो, का हस्तांतरण दि.वि.प्रा. या दि.न.नि./नई दिल्ली नगर पालिका परिषद् के नाम में, निःशुल्क रूप से, ऐसी सामाजिक आधारिक संरचना उपलब्ध कराने के लिए करेंगे।
5. नियमन के लिए स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा./रा.रा.क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा अपनाए जाने वाले उपाय/कार्य-पद्धति :
- 5.1 स्थानीय निकायों/दि.वि.प्रा./रा.रा.क्षेत्र दिल्ली सरकार में, उनके क्षेत्राधिकार के अंतर्गत आने वाली अनधिकृत कालोनियों के नियमन से संबंधित कार्य को करने के लिए एक पृथक कक्ष बनाया जाएगा। रेजिडेंट सोसायटी द्वारा तैयार किया गया ले-आउट प्लान इस कक्ष को प्रस्तुत किया जाएगा।
- 5.2 रेजिडेंट सोसायटी द्वारा प्रस्तुत किए गए ले-आउट प्लान के प्राप्त होने पर स्थानीय निकाय अथवा दि.वि.प्रा. जैसी भी स्थिति हो, दो माह के अन्दर ले-आउट प्लान की जांच पूरी करेगा।
- 5.3 इसके साथ-साथ, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार सेंटलाइट/एरियल सर्वेक्षण चित्रों का प्रयोग करते हुए ले-आउट प्लान प्रस्तुत कक्ष की अंतिम तिथि से तीन माह के अन्दर प्रत्येक निर्धारित कालोनी की सीमाओं को अंतिम रूप देगा।
- 5.4 संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा जांच किए गए ले-आउट प्लान पर सीमाएं निर्धारित किए जाने के बाद रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार, औपचारिक रूप से ले-आउट प्लान को अनुमोदन के लिए स्थानीय निकाय की भेजेगी।
- 5.5 रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा चारदीवारियों के निर्धारण के पश्चात् ले-आउट प्लान की प्राप्ति के एक माह के अन्दर संबंधित स्थानीय निकाय में सक्षम प्राधिकारी द्वारा ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जाएगा।
- 5.6 साथ ही साथ, स्थानीय निकाय मामले को नियमन के लिए रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार को और भूमि उपयोग परिवर्तन के लिए दि.वि.प्रा. को भेजेगा।
- 5.7 भूमि उपयोग परिवर्तन और सभी अपेक्षित प्रभाओं के भुगतान सहित सभी औपचारिकताओं को पूरा करने के पश्चात् ही रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा औपचारिक आदेश अथवा नियमन जारी किया जाएगा।
- 5.8 सरकारी भूमि पर कॉलोनियों के संबंध में भूमि को लागत भूमि स्वामी एजेंसी की ओर से स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा. द्वारा एकत्रित की जाएगी। प्राप्त की गई राशि को संबंधित भूमि स्वामी एजेंसी के खाते में जमा किया जाएगा।
- 5.9 इसी तरह, स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा. द्वारा एकत्रित की जाने वाली जुर्माना राशि एक अलग फंड में जमा की जाएगी।
- 5.10 यदि यह संतुष्टि होती है कि कॉलोनियां अथवा उनके भाग-संशोधित दिशानिर्देश 2007 में निहित सामान्य सिद्धान्तों को पूरित करते हैं तो ले-आउट प्लान की प्राप्ति के तुरन्त बाद रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार सार्वजनिक हित में कालोनियों में विकास कार्य और आधारिक सुविधाओं के संवर्धन को प्रारम्भ कर सकती है।
- 5.11 रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार इस बात को सुनिश्चित करने के लिए सभी अपेक्षित कदम उठाएगी कि भूमि उपयोग में परिवर्तन के अतिरिक्त नियमन की संपूर्ण-प्रक्रिया 6 माह के अन्दर पूरी होगी और रेजिडेंट सोसायटी द्वारा ले-आउट प्लान प्रस्तुत करने के 9 माह के अन्दर भूमि उपयोग में प्रभावी परिवर्तन के बाद औपचारिक नियमन हो जाएगा। रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार के विशिष्ट अनुरोध पर उपरज्यपाल दिल्ली पृथक कॉलोनियों के संबंध में समय-सीमा में छूट दे सकते हैं।

6. नियमन के लिए मानदण्ड/आधार
- 6.1 भूमि का हक
भूमि का हक देने के लिए, समुचित संशोधित दिशानिर्देश, 2007 तैयार करने के लिए रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार दि.वि.प्रा. के प्रतिनिधियों के साथ वरीयतः 2 माह की समय-सीमा के अन्दर एक कमेटी का गठन करेगी।
- 6.2 योजना मानदण्ड
दि. मु.यो.—2021 के पैरा 4.2.2.2 (बी) में यथा निहित संबंधित प्रावधान लागू होंगे।
- 6.3 मिश्रित उपयोग
दि.मु.यो.—2021 के संगत प्रावधान संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा मिश्रित उपयोग सड़कों (स्ट्रीट्स)/स्थानीय व्यावसायिक स्ट्रीट की घोषणा के आधार पर लागू होंगे।
- 6.4 भूमि की लागत और विकास प्रभारों की वसूली
यूनिट एरिया विधि के आधार पर सम्पत्ति कर की वसूली हेतु कॉलोनियों के वर्गीकरण के लिए दिल्ली नगरीय निगम द्वारा अपनाए गए मानदण्ड के आधार पर नियमितकरण उद्देश्य हेतु, कॉलोनियों को मुख्यतः तीन समूहों के अंतर्गत वर्गीकृत किया जाता है, जो कि निकटवर्ती नियोजित कॉलोनी को अपेक्षा दो स्तर कम से मानक पर आधारित है।
समूह I : श्रेणी सी एवं डी में अनधिकृत कॉलोनियां।
समूह II : श्रेणी ई एवं एफ में अनधिकृत कॉलोनियां।
समूह III : श्रेणी जी में अनधिकृत कॉलोनियां।
सरकारी भूमि की लागत निम्नानुसार वसूल की जाएगी :-
- (क) अविकसित सार्वजनिक/सरकारी भूमि हेतु :
समूह-I की कालोनियों में :
कृषि भूमि की प्रचलित अधिग्रहण लागत (575 रुपए प्रति वर्ग मी.) + 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट आकार हेतु 10 प्रतिशत जुर्माना राशि और 100 से 250 वर्ग मीटर तक के प्लॉट साइज के लिए 25 प्रतिशत जुर्माना राशि, और 250 वर्गमीटर से बड़े प्लॉट साइज के लिए 50 प्रतिशत जुर्माना राशि ।
समूह II की कालोनियों में :
कृषि भूमि की प्रचलित अधिग्रहण लागत में से 15 प्रतिशत घटाकर + 100 से 250 वर्गमीटर तक के प्लॉट साइज के लिए 10 प्रतिशत जुर्माना राशि और 250 वर्ग मीटर से बड़े प्लॉट साइज के लिए 25 प्रतिशत जुर्माना राशि । 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट साइज के लिए कोई जुर्माना राशि वसूल नहीं की जाएगी ।
समूह III की कालोनियों में :
कृषि भूमि की प्रचलित अधिग्रहण लागत में से 30 प्रतिशत घटाकर + 100 से 250 वर्ग मी. तक के प्लॉट साइज के लिए 5 प्रतिशत जुर्माना राशि और 250 वर्ग मी. से बड़े प्लॉट साइज के लिए 10 प्रतिशत जुर्माना राशि वसूल की जाएगी। 100 वर्ग मीटर तक के प्लॉट के लिए कोई जुर्माना राशि वसूल नहीं की जाएगी।
- (ख) विकसित सार्वजनिक भूमि/सरकारी भूमि हेतु
अधिसूचित भूमि-दर और जुर्माना राशि (100 वर्ग तक के प्लॉट के लिए 10 प्रतिशत तथा 100 वर्ग बड़े प्लॉट के लिए 50 प्रतिशत)।
(ग) रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार द्वारा निजी भूमि के निर्धारित की गई भूमि पर बसी हुई अधनादय एंप्लूएंट) कॉलोनियों से कोई भी परिवर्तन प्रभाव संघटन-शुल्क वसूल नहीं किया जाएगा।
उपर्युक्त दरें समय-समय पर परिवर्तनीय रहेंगी।
7. विविध
- 7.1 संस्वीकृति प्रदान करना अथवा मना करना
स्थानीय निकाय योजनाओं को अनुमोदित अथवा कर सकता है अथवा जैसा वह आवश्यक स संशोधनों/निर्देशों सहित मंजूर कर सकता। विनिर्धारित रूप में नोटिस देकर संबंधित व्यक्तियों निर्णय प्रेषित करेगा। जिन मामलों में प्लान में दिश 2007 अथवा विनियमों का पर्याप्त उल्लंघन पाया उन मामलों में स्थानीय निकाय प्लान को रद्द कर अथवा 'रेजिडेंट सोसाइटी' द्वारा उन्हें संबंधित आदेश दे सकता है।
- 7.2 इन विनियमों को, संशोधित दिशा-निर्देश, 2007 पढ़ा जाए और एक तालमेल के साथ इनका किया जाए ताकि अनधिकृत कॉलोनियों के निर्माण की प्रक्रिया सुविधाजनक हो सके।
- 7.3 नियमितकरण की सम्पूर्ण प्रक्रिया को रा.रा. सरकार द्वारा समन्वित और पर्यवेक्षित किया जा संशोधित दिशा-निर्देश, 2007 और इन विनियमों भी अधिक प्रचार-प्रसार देगी।

[सं. फा. 3(11)2004/एम.]

विश्व मोहन बंसल, प्रधान आयुक्त

अनधिकृत कॉलोनी के नियमन हेतु जांच-1

- कॉलोनी का नाम और पता :
- रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार की सूची :
- रेजिडेंट्स वेलफेयर एसोसिएशन/आवेदक की सोसायटी का नाम :
- रेजिडेंट्स वेलफेयर/एसोसिएशन सोसायटी की पंजीकरण संख्या :
- अधिकृत हस्ताक्षरकर्ताओं के नाम :
- कॉलोनी की श्रेणी (दि.न.नि. सम्पत्तिकर के अनुसार) :
- राजस्व गांव/खसरा सं. :
- जोन (दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार)

		DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY NOTIFICATION
9.	अनधिकृत कॉलोनी कब से अस्तित्व में है :	New Delhi, the 24th March, 2008
10.	अवस्थिति/आस-पास के स्थान (उत्तर, दक्षिण, पूर्व, पश्चिम की ओर) :	Regulations for Regularisation of Unauthorised Colonies in Delhi (under Section 57 of DD Act, 1957)
11.	विकास क्षेत्र सं.— दि.न.नि./न.दि.न.पा./कैंट बोर्ड क्षेत्र/ क्या यह अधिसूचित स्लम क्षेत्र में पड़ता है? :	S.O. 683(E).—In exercise of powers conferred by Section 57 of the Delhi Development Act, 1957, the Delhi Development Authority with the approval of the Central Government, hereby makes the following regulations :—
12.	अनधिकृत कॉलोनी का कुल क्षेत्र :	1. Introduction
13.	भूमि की स्थिति (स्टेड्स) :	2. Definitions
14.	न्यायालय मुकदमा, यदि कोई हो (कृपया, विवरण संलग्न करें) :	3. Criteria for Regularization of Unauthorised Colonies
15.	क्या भूमि अधिग्रहण हेतु अधिसूचित है? :	3.1 Cut off date
16.	रेजिडेंट्स सोसायटी के सदस्य के रूप में निवासियों/गृहस्थानियों का प्रतिशत :	3.2 Habitation eligible for regularization
17.	निर्मित प्लॉटों की संख्या (i) 100 वर्ग मीटर तक (ii) 100 वर्ग मीटर से अधिक एवं 250 वर्ग मीटर तक (iii) 250 वर्ग मीटर से अधिक :	3.3 Types of colonies NOT to be considered for regularization 3.4 Residential buildings used for non-residential purposes 3.5 Action against unauthorized construction 3.6 Regulations not relate to affluent colonies
18.	खाली प्लॉटों की संख्या (i) 100 वर्ग मीटर तक (ii) 100 वर्ग मीटर से 250 वर्ग मीटर तक (iii) 250 वर्ग मीटर से बड़े :	4. Procedure for Regularization 4.1 Registration of Resident Society 4.2 Functions of Resident Society 4.3 Submission of Layout Plan 4.4 Modification in the Layout Plan 4.5 Requisites for submission of Layout Plan 4.5.1 Documents to be submitted 4.5.2 Information regarding existing Layout Plan 4.5.3 Undertakings
19.	सुविधाओं की स्थिति संख्या/क्षेत्र/ विकास-चरण चौड़ाई/लंबाई ● पार्क/परिवहन लॉट्स/ सामान्य खुला स्थल ● स्कूल ● समाज सदन ● सामान्य पार्किंग क्षेत्र ● डिस्पेंसरी/स्वास्थ्य केन्द्र ● धार्मिक संरचना ● पुलिस पोस्ट/फायर पोस्ट संलग्नक : (क) सदस्यों/स्वामियों/अधिभोगियों की सूची (ख) रेजिडेंट्स सोसायटी का पंजीकरण/संकल्प (ग) नियमितकरण प्लान्स/ले-आउट प्लान (घ) वचन बंधपत्र (ङ) प्रमाणित भूमि स्वामित्व दस्तावेज/खसरा गिल्दादरी (च) भुगतानों की रसीद अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता के हस्ताक्षर रेजिडेंट्स सोसायटी	5. Steps/procedure to be followed by DDA/GNCTD for regularization 5.1 Creation of a separate Cell 5.2 Scrutiny of Layout Plan 5.3 Finalization of boundaries 5.4 Forwarding of Layout Plan to I 5.5 Approval of Layout Plan 5.6 Change of Land Use 5.7 Issue of Orders 5.8 Cost of land 5.9 Penalties 5.10 Commencement of development 5.11 Time schedule

6. Parameters/basis for regularization
 - 6.1 Title of land
 - 6.2 Planning norms
 - 6.3 Mixed use
 - 6.4 Recovery of cost/development charges
7. Miscellaneous
 - 7.1 Grant of sanction or refusal
 - 7.2 Regulations to be read together with Guidelines
 - 7.3 GNCTD to Coordinate, etc.

1. Introduction

Ministry of Urban Development vide letter dated 05-10-2007 conveyed the Revised Guidelines 2007 for regularization of unauthorized colonies in Delhi which also referred to orders of Supreme Court dated 14-02-2006 in WP@ No. 725 of 1994 and orders of Delhi High Court dated 27-2-2001 in GW(P) No. 4771 of 1993. The High Court order stipulates notification of the colonies to be regularized as per the guidelines and framing of modalities.

2. Definitions

- (a) "Architect/Town Planner": An architect registered with the Council of Architecture and having qualification in Town Planning, recognized for the membership of Institute of Town Planners, India;
- (b) "Concerned agency" means Local Body/Delhi Development Authority (DDA)/ Government of NCT of Delhi (GNCTB) or any other agency involved in the process of regularization/preparation, implementation of the plans and work of regularization of unauthorized colonies falling within their respective jurisdictions;
- (c) "Habitations" for the purpose of regularization as envisaged in the Revised Guidelines 2007/ Regulations means those habitations existing as on 31-3-2002 that have come up as extension to village abadi and have not been notified as Lal Dora extension to village abadi;
- (d) "Infrastructure" means infrastructure other than 'social infrastructure' such as water supply, drainage, sewerage, electricity and solid waste management, as mentioned in the Chapter 14 (Physical Infrastructure) of the Master Plan for Delhi (MPD)-2021.
- (e) "Layout Plan" means a plan that will indicate the location of all existing (also proposed, if any) roads with their widths, dimensions of plots along with building lines, location of drains and public facilities, if any, a statement indicating the total area of the site under roads, and if available, then open spaces for parks, playgrounds, recreational spaces and other public spaces;

- (f) "Residents' Society" means a registered Resident Society and comprising the members of the unauthorized colony/habitation which will be responsible for coordination, preparation of layout plans; and for liaison with the concerned agency in respect of various issues pertaining to the regularization process;
 - (g) "Service Road" - A road/lane provided at the rear or side of a plot for service purposes;
 - (h) "Site or Plot" - A parcel/piece of land enclosed by definite boundaries;
 - (i) "Social infrastructure" means social infrastructure facilities pertaining to health, education, sports facilities and socio-cultural activities and religious activities.
 - (j) "Street" includes any way, road, lane, square, court, alley, gully, passage, whether a thoroughfare or not and whether built upon or not, over which the public have a right of way and also the roadway or footway over any bridge or causeway;
 - (k) "Unauthorized colony" means a colony/development comprising of contiguous area, where no permission of concerned agency has been obtained for approval of Layout Plan, and/or building plan;
- ### 3. Criteria for Regularization of Unauthorized Colonies and Habitations
- 3.1 Cut off date for regularization is 31-3-2002.
 - 3.2 Habitations that have come up as extension to village abadi and are outside the Lal Dora of village, would be eligible for regularization on the same lines as those of unauthorized colonies.
 - 3.3 The following types of colonies or parts thereof would not be considered for regularization:
 - (a) Unauthorized colonies/part of colonies/habitations falling in notified or reserved forest areas.
 - (b) Unauthorized colonies/part of colonies/habitations which pose hindrances in the provision of infrastructure facilities or fall in the area of right of way (ROW) of existing/proposed railway lines; Master Plan roads and major/trunk water supply and sewerage lines.
 - (c) Unauthorized colonies/habitations where more than 50% plots are un-built on the date of formal announcement of regularization scheme. However, plots, which have been built up in the above mentioned colonies, even after 31-3-2002

and till the date of formal announcement of regularization scheme will be taken into consideration for deciding the eligibility of the colony for regularization.

(d) Unauthorized colonies/part of colonies/habitations which violates the provisions of Ancient Monuments and Archeological Sites and Remains Act, 1958.

- 3.4 No regularization will be done in respect of residential buildings used for non-residential purposes except those covered under the mixed land use regulations contained in the MPD-2021 as may be amended from time to time. The time limit of 90 days for conducting survey for notification of mixed use streets as prescribed in clause 15.3.4 of the MPD-2021 in respect of these colonies will commence with effect from the date of notification of the colony as deemed regularized colony by the GNCTD or the date with effect from which the colony shall qualify for regularization.
- 3.5 Action against unauthorized constructions in unauthorized colonies/parts of colonies/habitations which do not fulfill the conditions for regularization, will be taken by concerned Local Body/DDA subject to provisions contained in Master Plan of Delhi including those in para 16.2.3.
- 3.6 These Regulations do not relate to unauthorized colonies/habitations inhabited by affluent sections on public and private land.

4. Procedure for regularization

The following steps are to be followed for regularization :

4.1 Registration of Residents' Society

The residents of each unauthorized colony/habitation shall establish a registered Residents Society (henceforth called as Resident Society). This shall be a pre-condition for considering the case for regularization. There would be no objection to several associations in a colony, but they would have to be federated into one recognized Residents Society. The Local Body shall only recognize and interact with such Residents Societies which have at least 75% of residents of that colony as its members.

4.2 The Resident Society shall perform/carry out the following functions :

- 4.2.1.1 Liaise with the concerned agency in various matters pertaining to the regularization process.
- 4.2.1.2 Prepare through an Architect/Town Planner, the existing layout plan of the colony. The Resident Society may, however, voluntarily also submit proposal for improved Layout Plan in respect of their colony.

4.2.1.3 The Layout Plan thus prepared shall be submitted by the Resident Society to the concerned Local Body/DDA, and simultaneously, a copy of the Layout Plan shall also be submitted to GNCTD by the Resident Society.

4.2.2 Along with the layout plan, the Resident Society shall be required to submit the complete list of members with details such as plot nos. and area of the colony to the Local Body. It shall be the duty of the Resident Society to make available, wherever possible, land to the concerned agency for taking up the works for provision of social infrastructure. In such colonies where land cannot be made available by the society for social infrastructure, the colony shall have to manage without the provision of such infrastructure.

4.2.3 There shall be no obligation on part of the Local Body/DDA/GNCTD/Union of India to allot alternate sites/flats to residents who may be displaced on account of provision of land for civic amenities/infrastructure which are not regularized as in clause 3.3.

4.2.4 The GNCTD shall determine the development charges/processing fee, if any, to be charged from the Residents Societies/individuals.

4.3 The Resident Society shall be required to submit the layout plan and proposal for improved layout plan if any. It shall be submitted in such manner and numbers as the GNCTD may deem fit.

4.4 Once sanctioned, a printed authenticated copy of the layout plan shall be made available by the Resident Society to all its members. Any deviation and modification in the sanctioned layout plan shall be subject to approval by the concerned Local Body/DDA.

4.5 Requisites for submission of Layout Plan:

4.5.1 Documents to be submitted :

Application for regularization of unauthorized colonies shall be accompanied by the following documents:

- (i) Land details with Khasra No. accompanied by a site plan giving the physical description of the site.
- (ii) The certificates duly signed by the authorized signatory of Resident Society owner and the Architect/Town Planner.
- (iii) The layout plan submitted with the application for regularization shall be drawn to a scale of 1 : 1000 or larger and shall show details as given in the following paragraphs.

4.5.2 Information required to be furnished on Existing/
Proposed Layout Plan:

- (i) The boundaries of the site and of contiguous land with ownership status;
- (ii) The position of the site in relation to neighbouring area/roads;
- (iii) The name of the streets in which the plots are proposed/existing;
- (iv) The use and position of the plots on the land including sub division;
- (v) The means of access/roads streets and their widths;
- (vi) The North point;
- (vii) Any existing physical features, such as wells, drains, trees etc;
- (viii) The plan shall be authenticated by the authorized signatory of Resident Society and Architect/Town Planner.

4.5.3 Undertakings

The Residents' Society shall furnish the following undertakings at the time of submission of the layout plan:

- (i) That they shall abide by the layout plans as may be approved with or without conditions.
- (ii) That they shall transfer the land available if any for social infrastructure in the name of the DDA or the MCD/NDMC, free of cost, in order to provide such social infrastructure.

5. Steps/Procedure to be followed by Local Body/
DDA/GNCTD for regularization:

- 5.1 A separate Cell is to be created in the local bodies/DDA/GNCTD to carry out the work relating to regularization of unauthorized colonies within their jurisdiction. The layout plan prepared by Resident Societies would be submitted to this Cell.
- 5.2 On receipt of the layout plan submitted by the Resident Society, the Local Body or DDA, as the case may be, within two months will complete the scrutiny of the layout plan.
- 5.3 Simultaneously, GNCTD will finalize the boundaries of each identified colony within three months from the last date of submission of layout plan by using satellite/aerial survey images.
- 5.4 After fixing the boundaries on the scrutinized layout plan by the Local Body concerned, GNCTD to formally forward the layout plan to Local Body for approval.

5.5 Lay-out plan to be approved by the competent authority in the Local Body concerned within one month of receipt of LOP after fixation of boundaries by GNCTD.

5.6 Simultaneously, the Local Body to refer the case to GNCTD for regularization and to DDA for land use change.

5.7 Formal orders or regularization to be issued by GNCTD only after completing all formalities including land use change and payment of all requisite charges.

5.8 The cost of land shall be collected by Local Body/DDA on behalf of land owning agency in respect of colonies on public land. Amounts so recovered to be credited to the account of respective land owning agency.

5.9 Similarly, penalties to be collected by Local Body/DDA and to be credited into a separate fund.

5.10 GNCTD may commence the development works and augmentation of infrastructure facilities in public interest in colonies soon after the receipt of layout plan if it is satisfied that the colonies or part thereof fulfil the general principles contained in the Revised Guidelines 2007.

5.11 GNCTD shall take all required steps to ensure that the entire process of regularization except change in land use is completed within six months and formal regularization after effecting change in land use is done within nine months of submission of LOP by Resident Society. Lt. Governor, Delhi may relax the time limit in respect of individual colonies on specific request of GNCTD.

6. Parameters/basis for regularization

6.1 Title of land

GNCTD shall constitute a Committee with representatives of DDA to evolve suitable Revised Guidelines-2007 to confer title of land preferably within a time frame of two months.

6.2 Planning norms

Relevant provisions as contained in para 4.2.2.2(B) of MPD 2021 to apply.

6.3 Mixed Use

The relevant provisions of MPD-2021 shall be applicable subject to declaration of mixed use street / local Commercial Street by the concerned Local Body.

6.4 Recovery of cost of land and development charges

Based on criteria adopted by the Municipal Corporation of Delhi for categorization of colonies for recovery of property tax based on Unit Area Method, the colonies are broadly clubbed under three groups for regularization purpose based on the criteria of two stage lower than adjacent planned colony:

Group-I: Unauthorized Colonies in Category C and D

Group-II: Unauthorized Colonies in Category E & F

Group-III: Unauthorized Colonies in Category G

The cost of Government land shall be recovered as under:

(a) For undeveloped public/Govt. land

In Group-I colonies:

Prevailing Cost of acquisition of agricultural land (Rs. 575 per sqm) + 10% penalty for plot size up to 100 sqm and 25% penalty for plot size from 100 to 250 sq. m, and 50% penalty for plot size beyond 250 sqm.

In Group-II colonies:

Prevailing Cost of acquisition of agricultural land minus 15% + 10% penalty for plot size from 100 to 250 sqm and 25% penalty for plot size beyond 250 sqm. No penalty is to be levied for plot size up to 100 sqm.

In Group-III colonies:

Prevailing Cost of acquisition of agricultural land minus 30%; + 5 % penalty for plot size from 100 to 250 sqm and 10% penalty for plot size beyond 250 sqm. No penalty is to be levied for plot size up to 100 sqm.

(b) For developed public land/Govt. land

Notified land rate and penalty (10% up to 100 sqm plot and 50% beyond 100 sqm plot).

(c) No conversion charges or compounding fee for non-affluent colonies on lands identified as private land by the GNCTD shall be levied.

Above rates are subject to changes from time to time.

7. Miscellaneous

- 7.1 Grant of Sanction or Refusal - The Local Body may either approve or modify the plans, or may sanction them with modifications or directions as it may deem necessary and thereupon shall communicate its decision to the person giving the notice in the prescribed form. In cases where the plans are substantially violative of the guidelines-2007 or the Regulations, the Local Body may reject or cause the plans to be modified by the Resident Society.
- 7.2 These Regulations may be read together with the Revised Guidelines 2007 and may be interpreted harmoniously so as to facilitate the process of regularization of the unauthorized colonies.
- 7.3 The entire process of regularization is to be coordinated and supervised by GNCTD, which

may also give wide publicity to the Revised Guidelines 2007 and these Regulations.

[F.No.3(11)2004-MP-pt.1]

V. M. BANSAL, Pr. Commr.-cum-Secy.

Annexure

Check list for Regularization of Unauthorized Colony

1. Name and address of the Colony
 2. Serial No. in the GNCTD List, if any
 3. Name of RWA/Applicant Society
 4. Registration no. of the RWA/Society
 5. Name of Authorized Signatories
 6. Category of colony (as per MCD Property Tax)
 7. Revenue Village/khasra no.
 8. Zone (As per Master Plan of Delhi)
 9. Date from which unauthorized colony exists
 10. Location/surroundings (Towards North, South, East West)
 11. Development Area No :
MCD/NDMC/Cantt. Board Area/Whether falls in Notified Slum Area?
 12. Total area of Unauthorized Colony
 13. Land Status
 14. Court Case, if any (Please attach details)
 15. Land whether notified for acquisition
 16. Percentage of Residents/house owners as members of the Residents Society
 17. No. of Built up Plots:
(i) Up to 100 sq.m. _____
(ii) Above 100 sqm & upto 250 sqm. _____
(iii) Above 250 sqm. _____
 18. No. of Vacant Plots:
(i) Upto 100 sq.m. _____
(ii) Upto 100 - 250 sqm. _____
(iii) Above 250 sqm. _____
 19. Status of Facilities Nos./ Area/ Stage of
Width/ Length Development.
 - Parks / Transport lots/ Common open space;
 - Schools
 - Community Hall
 - Common Parking Areas
 - Dispensary / Health Centre
 - Religious structures
 - Police Post / Fire Post
- Enclosures:
 (a) Lists of members/owners/occupants.
 (b) Registration/ resolution of the Residents Society.
 (c) Regularization Plans / Layout Plan.
 (d) Undertakings
 (e) Certified Land Ownership documents/ Khasra Gildawari (f) Receipt of payments.

Signature of Authorized Signatory
Resident Society