

दिल्ली विकास प्राधिकरण

निजी स्वामित्व वाली भूमि का नियोजित विकास कर सकने वाली नीति का प्रारूप

1.0 प्रारंभ

1.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली में दिल्ली विकास अधिनियम और दिल्ली नगर निगम अधिनियम दोनों 1957 से लागू हैं। दिल्ली विकास प्राधिकरण का गठन सभी संपत्ति प्रयोक्ताओं के लिए उचित आधारिक संरचना और सेवाओं सहित विकास योजना तथा उसकी संहिताओं के समरूपी विकास के स्थानिक पैटर्न और भूमि के उपयोग को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से दिल्ली मुख्य योजना (एमपीडी) के साथ-साथ दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के उद्देश्य से किया गया था।

दिल्ली में बीते समय के साथ अभूतपूर्व गति से वृद्धि हुई है। दिल्ली मुख्य योजना को उन व्यक्तियों जो शहर में रहने और काम करने तथा इसकी अर्थव्यवस्था में सहयोग की इच्छा रखते हों, के लिए आधारिक संरचना और नीति स्थान की सतत मांग के समाधान के लिए जमीनी वास्तविकताओं में परिवर्तन के उद्देश्य से समय-समय पर संशोधित किया गया है।

1.2 मौजूदा भूमि नीति में डीडीए द्वारा भूमि के अधिग्रहण और तत्पश्चात उसकी योजना बनाकर भूमि का विकास करने की अनुमति है। डीडीए द्वारा एमपीडी तथा जेडपीडी के अनुसार अधिग्रहीत भूमि खंडों (इस बात को विचार में लिए बिना कि यह भूमि 'विकास क्षेत्र' में आती है या नहीं) के लिए ले-आऊट योजना को तैयार किया जाता रहा है। जबकि समग्र भू उपयोग तथा नियोजन के मानकों का निर्धारण डीडीए द्वारा एमपीडी तथा क्षेत्रीय विकास योजनाओं के द्वारा किया जाता था, जबकि स्थानीय-स्तर के ले आऊट योजना को तैयार करने और उसके अनुमोदन को डीडीए ('विकास क्षेत्र' में) तथा यूएलबी ('गैर विकास क्षेत्र में) दोनों के ही द्वारा संपादित किया जाता रहा है। इस दृष्टिकोण में कई कारणों जैसे गैर-अधिसूचित होने से अधिग्रहण न होने/अधिग्रहण से छूट जाने/विधिक भारों आदि के कारण वह भूमि विकास प्रक्रिया से पीछे छूट जाती है जो निजी क्षेत्राधिकार में आती है।

1.3 एमपीडी 2021 में मौजूदा भूमि नीति में महत्वपूर्ण सुधारों तथा सार्वजनिक निजी सहभागिता को आसान बनाने पर ध्यान केंद्रित किया गया है। इन सुधारों को आगे बढ़ाने तथा शहर की समग्र संरचना में इन पृथक भूखंडों को शामिल कर समावेशी विकास को सुनिश्चित करने के लिए यह जरूरत महसूस की गई है कि निजी स्वामित्व वाली भूमि के मालिकों को जो नियोजित विकास के अंतर्गत नहीं हैं को भी इस विकास प्रक्रिया में शामिल किया जाए।

- 1.4 अब यह प्रस्तावित है कि दि.वि.प्रा. इन निजी स्वामित्व वाले भूखंडों का विकास स्थानिक योजना के माध्यम से करेगा और मूलभूत आधारीक संरचनात्मक सेवाओं में सहयोग करके इसे दिल्ली के समग्र विकास के साथ एकीकृत करेगा।
- 1.5 यह नीति आवश्यकता को निरूपित करती है और दिशा-निर्देश निर्धारित करती है, जो दिल्ली के नियोजित विकास की प्रक्रिया में उन निजी भू-स्वामियों की भागीदारी को समर्थ बनाएगी जिन्हें उनकी संपत्ति के न्यायसंगत और अधिकारपूर्ण उपयोग से वंचित रखा गया था।
- 1.6 यह नीति यह भी स्वीकार करती है कि ऐसे भू-खण्डों का नियोजित विकास व्यापक जनहित में है और इससे राष्ट्रीय राजधानी के नियोजित और धारणीय विकास हेतु दिल्ली विकास प्राधिकरण के लक्ष्य को पूरा किया जा सकेगा।
- 1.7 यह 'भूमि नीति' दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (धारा 6, 12, 13 और 57), डी. एम.सी. अधिनियम, 1957 (धारा 313) के विद्यमान प्रावधानों और दिल्ली मुख्य योजना (अध्याय 17) के प्रावधानों पर आधारित है, जो रा.रा.क्षे. दिल्ली में नियोजित विकास को समर्थ बनाने की इस नीति के विशिष्ट विषय पर लाई गई है। भूमि नीति हेतु विद्यमान विधिक प्रावधान निम्नलिखित तथ्यों से संबंधित हैं :-

- मुख्य योजना, क्षेत्रीय विकास योजना और ले-आउट प्लान तैयार करना।
- निजी स्वामित्व वाली भूमि के विकास हेतु अनुमति प्रदान करना।
- विद्यमान ले-आउट प्लान में संशोधन,
- परिवर्तन प्रभारों, बाहरी विकास प्रभारों अथवा अन्य प्रभारों, यदि कोई हो, की वसूली,

इस प्रकार, इस नीति में दि.वि.प्रा. के साथ-साथ शहरी स्थानीय निकायों (यू.एल.बी) की भूमिका से संबंधित आवश्यक दिशा-निर्देशों/प्रावधानों को ध्यान में रखा गया है।

2.0 अनुप्रयोज्यता

- 2.1 यह नीति निम्न प्रकार के भू-खण्डों पर लागू होती है :-
- 2.1.1 ऐसे भूखण्ड जिनके भूमि उपयोग वर्ष 1962 में दिल्ली मुख्य योजना की अधिसूचना से पहले ही विद्यमान थे।
- 2.1.2 ऐसे भूखण्ड, जिनको दिल्ली मुख्य योजना तैयार करने के दौरान भूमि अधिग्रहण की प्रक्रिया के समय अधिग्रहीत नहीं किया जा सका था।
- 2.1.3 ऐसे भूखण्ड, जिन्हें दि.वि.प्रा. द्वारा निम्नलिखित कारणों से अधिग्रहीत नहीं किया जा सका :-
- (क) अधिग्रहण प्रक्रिया को भू-स्वामियों द्वारा चुनौती दी गई और न्यायालय द्वारा रद्द कर दिया गया।

(ख) भूमि अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 (नया भूमि अर्जन अधिनियम की धारा 24 की उप-धारा 2 के अनुसार भूमि अर्जन समाप्त हो गया।)

2.1.4 ऐसे भूखंड जिन्हें क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार इस प्रकार के उपयोग के लिए दिया गया था उनसे उनका विकास बाधित हुआ।

2.2 यह नीति निम्न प्रकार के भू-खंडों पर लागू नहीं होगी :-

2.2.1 जोन 'ओ' में स्थित भू-खंड

2.2.2 जलाशयों के अंतर्गत आने वाले भू-खंड

2.2.3 रिज/क्षेत्रीय पार्क/आरक्षित वन क्षेत्रों में स्थित भू-खंड

2.2.4 स्मारक विनियामक क्षेत्रों में आने वाले भू-खंड

2.2.5 दिनांक 05/09/2013 को अधिसूचित लैंड पूलिंग नीति के अनुसार लैंड पूलिंग के लिए पहले से पात्र भू-खंड।

3.0 नीति के लिए मार्गदर्शी सिद्धान्त

3.1 सभी निजी स्वामित्व वाले भू-खंडों के नियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए, दि.वि.प्रा. विनियामक के साथ-साथ सुविधा प्रदाता (फ़ैसीलिटेटर) की भी भूमिका निभाएगा।

3.2 दि.वि.प्रा. ('विकास क्षेत्र' में)/यू.एल.बी. ('गैर-विकसित क्षेत्र' में) दिल्ली मुख्य योजना (एम.पी.डी.)/क्षेत्रीय विकास योजना (जेड.डी.पी.) के अनुसार क्षेत्र/निकटवर्ती स्थान/सामुदायिक स्तर के भीतर आने वाली विभिन्न सुविधाओं की जरूरतों/आवश्यकताओं के आधार पर, क्षेत्र की आवश्यकतानुसार ले-आउट प्लान को तैयार करेगा।

3.3 निजी स्वामित्व वाले भू-खंडों के मौजूदा उपयोग के अनुपालन की सीमा का निर्धारण करने में प्रचलित दिल्ली मुख्य योजना एवं क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार, दि.वि.प्रा. द्वारा अधिसूचित भूमि उपयोग एवं विकास नियंत्रणों को प्राथमिकता दी जाएगी।

3.4 दि.मु.यो./क्षे.वि.यो./ले-आउट प्लान में 'मनोरंजात्मक' भूमि उपयोग (अर्थात् केवल अविकसित हरित क्षेत्र/बंजर भूमि) के अंतर्गत सीमांकित भू-खंडों के अंतर्गत सीमांकित भू-खंडों के मामले में, कुछ निर्धारित अनिवार्य शर्तों (विनियमों में निर्धारित) के साथ भू-स्वामी को भूमि के एक भाग को विकसित करने की अनुमति दी जाएगी।

3.5 दि.वि.प्रा. और शहरी स्थानीय निकाय की अनुमोदित और पहले से विकसित स्कीमों के अंतर्गत स्थित भूमि के लैंड लॉक्ड भूखंडों के लिए ले-आउट प्लान पहले से विद्यमान और अनुमोदित ले-आउट योजना/समीपवर्ती स्कीम के लिए लागू विकास नियंत्रणों (सघनता,

एफ.ए.आर., ऊंचाई) के अनुरूप और अधिकतम संभव सीमा तक तैयार किए जाएंगे।

- 3.6 यदि दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकाय/संबंधित एजेंसी को अपेक्षित आधारिक संरचना और सुविधाएं प्रदान करने के लिए भूखण्ड के किसी भाग की आवश्यकता पड़ती है, तो उस भूमि की सीमा को विनियमों में निर्दिष्ट समयावधि के अंदर आधारिक संरचना और सुविधाएं प्रदान करने वाली एजेंसी द्वारा निर्धारित किया जाएगा और उसे ले-आउट प्लान में समाविष्ट किया जाएगा।
- 3.7 यदि भू-स्वामी निकटस्थ उपलब्ध सार्वजनिक आधारिक संरचना (सड़क, विद्युत, सीवरेज, जल आपूर्ति) की सुविधा प्राप्त करना चाहते हैं उन्हें आधारिक संरचना आदि के उन्नयन हेतु दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकाय/संबंधित एजेंसी को जोन/क्षेत्र के लिए यथा लागू अपेक्षित प्रभारों का भुगतान करना होगा।
- 3.8 इस नीति के अंतर्गत निर्धारित निजी स्वामित्व वाले भू-खण्ड को विकसित करने की अनुमति प्रदान किए जाने पर भू-स्वामी द्वारा सभी संबंधित विभागों/एजेंसियों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात, स्वामी द्वारा अनुरोध किए जाने पर दि.वि.प्रा. 'भूमि उपयोग में परिवर्तन' हेतु निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भूमि उपयोग योजना में जहां भी लागू हो, आवश्यक संशोधन करेगा।
- 3.9 दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकाय इस नीति को कार्यान्वित करने के लिए विद्यमान ले-आउट प्लानों में आंशिक संशोधन भी कर सकता है।
- 3.10 अनुचित देरी के मामले में, दिल्ली के विनियामक होने के नाते, दि. वि.प्रा. उन क्षेत्रों के संबंध में भी, जहां शहरी स्थानीय निकाय इसे अनुमोदित करने के लिए प्राधिकृत है, ले-आउट प्लान को अनुमोदित करने के लिए सक्षम होगा।

4.0 नीति की रूपरेखा और कार्यान्वयन

- 4.1 सेवा प्रदाता एजेंसियों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के साथ-साथ ले-आउट प्लान तैयार किए जाने के बाद, भू-स्वामी अपने भूखण्ड विकसित करने से पूर्व दि.वि.प्रा./शहरी स्थानीय निकायों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करेंगे।
- 4.2 आधारिक संरचना के लिए खर्च किए गए सभी विकास प्रभार, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ बाह्य विकास प्रभार भी शामिल होंगे, उनका

भुगतान स्वामी द्वारा सेवा प्रदाताओं को करना होगा। स्वामी को, भारत सरकार द्वारा समय-समय पर लागू और निर्धारित परिवर्तन प्रभार और अन्य सभी प्रभारों यदि कोई हों, का भुगतान करना होगा।

- 4.3** नीति के प्रचालन हेतु बेहतर कार्यान्वयन और पारदर्शिता के लिए दिल्ली अधिनियम 1957 की धारा 57 के अंतर्गत विस्तृत विनियमों को तैयार किया जाएगा और उसके बाद उन्हें अधिसूचित किया जाएगा।
- 4.4** विनियमों को तैयार करते समय दिल्ली मुख्य योजना और क्षेत्रीय विकास योजना में आवश्यक संशोधन किए जाएंगे।

.....X.....