

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 24 अगस्त, 2022

विषय: उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 के संबंध में।

महोदय,

देश में तेजी से बढ़ रहे शहरीकरण के सुनियोजित विकास एवं अवस्थापना सुविधाओं का दक्ष उपयोग किये जाने हेतु भारत सरकार द्वारा नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी निर्गत की गयी है। राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के प्रस्तर-6.1.2 तथा प्रस्तर-6.1.3 के क्रम में मिश्रित उपयोग तथा ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी०ओ०डी०) के लिए शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198 विविध/2014, दिनांक 04.03.2015 द्वारा जोनिंग रेगुलेशन्स, प्लानिंग नॉर्म्स एवं भवन उपविधि का निर्धारण किया गया है।

2- भारत सरकार द्वारा वर्ष 2017 में नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी अधिसूचित की गयी है, जिसके अन्तर्गत राज्यों एवं शहरों के लिए अपनी-अपनी टी.ओ.डी. नीतियाँ बनाने के लिये दिशा-निर्देश और नियमों की व्यवस्था है तथा यह अपेक्षा की गयी है कि ऐसे शहरों, जहाँ पब्लिक मास ट्रांजिट परियोजनाएं क्रियान्वित की जा रही हैं अथवा क्रियान्वित किया जाना प्रस्तावित है, की महायोजनाओं/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स में टी.ओ.डी. के पहलुओं को शामिल करते हुए अपनी टी.ओ.डी. नीतियों में संशोधन किये जाए।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में शहरीकरण एवं अवस्थापना सुविधाओं के हो रहे निरंतर विकास एवं वर्तमान आवश्यकताओं की पूर्ति के दृष्टिगत नेशनल ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट पॉलिसी के परिप्रेक्ष्य में उक्त शासनादेश दिनांक 04.03.2015 द्वारा निर्गत नीति को और अधिक व्यवहारिक बनाने के उद्देश्य से मा० मंत्रिपरिषद के अनुमोदनोपरान्त उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति, 2022 का निम्नवत् निर्धारण किया जाता है:-

3.1 परिभाषायें:-

3.1.1 अधिनियम- जब तक विनिर्दिष्ट रूप से अन्यथा न कहा जाय, अधिनियम का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 से है।

- 3.1.2 **विकासकर्ता कम्पनी का तात्पर्य**— सरकारी या संघटक भू-स्वामी/सम्पत्ति स्वामी, संघटक भूमि/सम्पत्ति स्वामियों का समूह या किसी टी.ओ.डी. योजना को नियोजित या विकसित करने के इच्छुक संघटक भू-स्वामी/सम्पत्ति स्वामी का प्रतिनिधित्व करने वाली कोई कम्पनी (विकासकर्ता/व्यवसाय/कारपोरेट कंपनी से है)। यदि विकासकर्ता कम्पनी में एक से अधिक कम्पनियां हैं, तो सभी संघटक भूमि/सम्पत्ति स्वामियों के मध्य सहभागिता करने के लिये एक वैध और विधिमान्य रूप से प्रभावी अनुबन्ध के माध्यम से एक साथ आना होगा।
- 3.1.3 **विनियम**— इसके अन्तर्गत टी.ओ.डी. नीतियों को संचालित करने के लिये आदेश और प्रक्रिया सम्मिलित है, जिसमें स्टेकहोल्डर्स की भूमिका और दायित्व, विभिन्न समितियों के गठन और कृत्य, वैल्यू कैप्चर और राजस्व की हिस्सेदारी की क्रियाविधि, इत्यादि भी शामिल है, जिसे राज्य सरकार द्वारा इस नीति के अधीन अधिसूचित किया जायेगा।
- 3.1.4 **स्वीकर्ता समिति**— संबंधित विकास क्षेत्र में टी.ओ.डी. योजनाओं के अनुमोदन के लिये राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित विकास प्राधिकरण की समिति, जिसमें ट्रांजिट एजेंसियों और अन्य सम्बन्धित एजेंसियों का प्रतिनिधित्व होगा।
- 3.1.5 **टी.ओ.डी.योजना**— किसी टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत इस नीति के प्राविधानों के अनुरूप विकास प्राधिकरणों की विकास/निर्माण अनुज्ञा हेतु प्रस्तुत योजना।
- 3.1.6 **टी.ओ.डी. जोन**— विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित ट्रांजिट परियोजना/ट्रांजिट नोड के आस-पास का क्षेत्र जहाँ ट्रांजिट परियोजना कार्यान्वित या संचालित की जाय। टी.ओ.डी. जोन की तीन श्रेणियाँ होंगी:—
- 3.1.6.1 **कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन**— इन्द्रा-सिटी परियोजनाओं जैसे मेट्रो रेल (एम. आर.टी. एस.), बी.आर.टी.एस., मेट्रो नियो, मेट्रो लाइट, आदि के लिये ट्रांजिट परियोजना की सीध में केन्द्रीय लाइन के दोनों ओर 500 मीटर के भीतर का क्षेत्र टी.ओ.डी.जोन होगा।
- 3.1.6.2 **रेडियल टी.ओ.डी. जोन**— क्षेत्रीय सम्पर्क परियोजनाओं जैसे रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.) या हाईस्पीड रेल (एच.आर.एस.), जिनकी इन्टर-नोड दूरियाँ बड़ी हो और क्षेत्र चौड़ा हो, के लिये ऐसे सिस्टम के ट्रांजिट नोड के मध्य (केन्द्रीय लाईन) से 1.5 किलो मीटर की अर्द्ध-व्यास के भीतर का क्षेत्र टी.ओ.डी. जोन होगा।
- 3.1.6.3 **अन्य हाई-पोटेन्शियल क्षेत्र**—स्थानीय क्षेत्र और विकास की सम्भावनाओं पर आधारित महायोजना में टी.ओ.डी. जोन के रूप में विशिष्ट रूप से चिन्हित और रेखांकित क्षेत्र/नोड्स उदाहरणार्थ, ट्रांजिट सिस्टम, एक्सप्रेस-वे/हाईवे, इन्टर चेंजों, आदि के निकट स्थित ग्रीन फील्ड क्षेत्र। ऐसे हाई-पोटेन्शियल क्षेत्रों में ट्रांजिट नोड्स के साथ पहले और आखिरी मील को सम्पर्क प्रदान करने हेतु

फीडर सेवाओं द्वारा सहायता प्रदान की जाएगी। टी.ओ.डी. जोन की वास्तविक सीमायें विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्र की भौतिक विशेषताओं, स्थानीय परिस्थितियों और विकास की संभावनाओं के आधार पर चिन्हित की जायेंगी।

- 3.1.7 **ट्रांजिट एजेंसी**—ट्रांजिट परियोजना के कार्यान्वयन और या संचालन के लिये उत्तरदायी एजेंसी।
- 3.1.8 **ट्रांजिट नोड**—ट्रांजिट परियोजना के स्टेशनों के केन्द्र बिन्दु को इस नीति के प्रयोजनों के लिये ट्रांजिट नोड के रूप में परिभाषित किया जायेगा।
- 3.1.9 **ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट**—ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) एक आदर्श नियोजन है, जिसका उद्देश्य ट्रांजिट नोड्स के आस-पास अत्यधिक सघन मिश्रित भू-उपयोग के साथ पैदल चलने तथा आवासन हेतु उपयुक्त नियोजित सतत शहरी विकास केन्द्रों को विकसित करके भू-उपयोग एवं परिवहन को एकीकृत करना है। पैदल चलने वालों और गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) के अनुकूल अवस्थापना का सृजन करके टी.ओ.डी. ट्रांजिट की पहुँच को बढ़ाता है, जो बड़ी संख्या में लोगों को लाभान्वित करता है, जिसके फलस्वरूप ट्रांजिट परियोजना की सवारियों में वृद्धि होती है और इस प्रणाली के आर्थिक और वित्तीय व्यवहार्यता में सुधार होता है।
- 3.1.10 **ट्रांजिट परियोजना**—ट्रांजिट परियोजना के अन्तर्गत विद्यमान/प्रस्तावित सार्वजनिक परिवहन परियोजनायें यथा बस मार्ग और बस रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (बी.आर.टी.एस), लाइट रेल ट्रांजिट (एल.आर.टी.), ट्रामवे, मेट्रो रेल ट्रांजिट सिस्टम (मेट्रो) रीजनल रैपिड ट्रांसपोर्ट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.), हाईस्पीड रेल (एच.एस.आर.), मेट्रो नियो, मेट्रो लाइट, रोप-वे या कोई ऐसी सार्वजनिक परिवहन प्रणाली सम्मिलित है जिन्हें इस नीति के प्रयोजनार्थ राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर ट्रांजिट परियोजना के रूप में अधिसूचित किया जायेगा।
- 3.1.11 **टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान**—इसका तात्पर्य अधिनियम की धारा-9 के अधीन किसी टी.ओ.डी. जोन के लिये तैयार किये जाने वाले जोनल डेवलपमेन्ट प्लान से है।

**टिप्पणी:**— जब तक उपरोक्त प्रस्तर-1 में परिभाषित न किया गया हो, इस नीति में प्रयुक्त शब्दों की परिभाषायें और अर्थ अधिनियम में या राष्ट्रीय नीतियों (नेशनल टी.ओ.डी. पालिसी, 2017, दि वैल्यू कैप्चर पॉलिसी फ्रेम वर्क, 2017, मेट्रो रेल पॉलिसी), जैसा प्रयोज्य हो, में दिये गये परिभाषाओं और अर्थ के अनुसार होंगे।

## 3.2 नीति की प्रयोज्यता

- 3.2.1 यह नीति राज्य सरकार द्वारा टी.ओ.डी. के लिये अधिसूचित ट्रांजिट परियोजनाओं के टी.ओ.डी. जोन्स में लागू होगी।

3.2.2 टी.ओ.डी. जोन्स के अन्तर्गत टी.ओ.डी.नीति के संचालन एवं टी.ओ.डी. योजना की स्वीकृति के लिए सम्बन्धित टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान का पूर्व अनुमोदन अनिवार्य रूप से अपेक्षित होगा।

### 3.3 नीति के क्रियान्वयन के लिये मार्गदर्शक सिद्धान्त—

3.3.1 टी.ओ.डी. जोन का चिन्हीकरण और महायोजना में इसका समायोजन—

3.1.1.1 विकास प्राधिकरण द्वारा ट्रांजिट परियोजना के टी.ओ.डी. जोन को संबंधित विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित एवं समायोजित किया जाये।

3.1.1.2 विकास प्राधिकरण द्वारा टी.ओ.डी. जोन की वास्तविक सीमाओं का परिसीमन क्षेत्र की भौतिक विशेषताओं जैसे—सड़कें, रेलवे लाइन, नदियों, नालियों, आदि, अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास संभाव्यता के आधार पर किया जाय।

3.3.2 टी.ओ.डी.जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान—

3.3.2.1 महायोजना में टी.ओ.डी.जोन्स सीमांकन एवं समायोजन हो जाने पर विकास प्राधिकरणों द्वारा भारत सरकार की टी.ओ.डी.नीति, 2017 में यथा निर्धारित उद्देश्यों और सिद्धान्तों के आधार पर टी.ओ.डी. जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किए जाए।

3.3.2.2 विकास प्राधिकरण द्वारा किसी ट्रांजिट परियोजना के विशिष्ट या सभी टी.ओ.डी.जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार करने का दायित्व संबंधित ट्रांजिट एजेंसी को सौंपा जा सकता है अथवा स्वयं भी जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स तैयार किये जा सकते हैं।

3.3.2.3 जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स को तैयार करने और अनुमोदन की प्रक्रिया अधिनियम में विहित व्यवस्थानुसार होगी।

3.3.2.4 यदि दो या अधिक ट्रांजिट नोड्स ओवरलैपिंग टी.ओ.डी. जोन्स के बिल्कुल समीप हों, तो ऐसे क्षेत्र एकीकृत टी.ओ.डी. जोन के रूप में नियोजित किए जाएंगे।

3.3.2.5 जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत उस क्षेत्र में संबंधित ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा प्रस्तावित कोई अन्य योजना जैसे मल्टी-मॉडल इन्टीग्रेशन (एम.एम. आई.), स्टेशन एरिया विकास परियोजना और ट्रांजिट स्टेशनों के आस-पास गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) हेतु योजना को जोनल प्लान में समेकित किया जाय। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान को तैयार करते समय पैदल चलने के स्थान को बढ़ाने, गलियों के सुधार, पार्किंग प्रबन्धन, आदि के लिये योजनाओं को भी ध्यान में रखा जाय।

**3.3.2.6** विकास गतिविधियों के कारण होने वाले परिवर्तनों को समायोजित करने हेतु जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स को समय के साथ आवश्यकतानुसार अद्यावधिक और पुनरीक्षित किया जा सकेगा, ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि वे क्षेत्र की आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

**3.4 टी.ओ.डी. योजनायें, अनुमन्य उपयोग और भवन उपविधि**

3.4.1 टी.ओ.डी. नीति के प्राविधानों के अनुरूप विकास करने हेतु इच्छुक विकासकर्ता कम्पनियां अधिनियम की धारा-15 और लागू भवन उपविधि में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्ताव विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत करेंगी। ऐसे प्रस्तावों को टी.ओ.डी. योजना के रूप में निर्दिष्ट किया जाय और नीचे दिये गये प्राविधानों के आधार पर स्वीकर्ता समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त अनुमोदन प्रदान किया जायेगा।

3.4.2 मिश्रित भू-उपयोगों को निर्धारित करने के लिए टी.ओ.डी. स्कीम को दो श्रेणियों में निम्नवत् विभक्त किया जायेगा—

(एक) श्रेणी 01—में एक हेक्टेयर तक के आकार के भूखण्ड होंगे। श्रेणी 01 के भूखण्डों में मिश्रित भू-उपयोग अनुमन्य होगा, परन्तु अनिवार्य नहीं। यदि मिश्रित उपयोग प्रस्तावित है, तो प्रस्तर-3.4.3 (एक) में दी गयी तालिका के अनुसार होगा।

(दो) श्रेणी 02—में एक हेक्टेयर से अधिक के भूखण्ड होंगे, जिनमें सम्पूर्ण एफ.ए.आर. के अन्तर्गत प्रस्तर-3.4.3 (दो) में दिये गये अनुपात के अनुसार मिश्रित उपयोग अनिवार्य होगा।

3.4.3 टी.ओ.डी. स्कीम में विविध उपयोगों के मध्य एफ.ए.आर. वितरण का अनुपात (श्रेणी-1) एक हेक्टेयर से नीचे की टी.ओ.डी. स्कीम—

विद्यमान भू-उपयोग (महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अनुसार)	परिवर्तित भू-उपयोग	विद्यमान उपयोग में न्यूनतम एफ.ए.आर. *	अन्य उपयोग में एफ.ए.आर.**
आवासीय	आवासीय मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
व्यवसायिक (रिटेल सहित)	व्यवसायिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
कार्यालय/संस्थागत	कार्यालय मिश्रित उपयोग टी.ओ. डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत
औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर)	औद्योगिक मिश्रित उपयोग टी. ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत

परिवहन	परिवहन मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	प्रचालन आवश्यकतानुसार	अवशेष एफ.ए.आर.
सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक	सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	70 प्रतिशत	30 प्रतिशत

**टिप्पणी:**

- (1) \*टी.ओ.डी. जोन्स का विद्यमान भू-उपयोग प्राधिकरण द्वारा महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में यथा परिभाषित उपयोग के अनुसार होगा।
- (2) \*\*अन्य उपयोगों में आवासीय/व्यवसायिक/कार्यालय/संस्थागत/सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) सम्मिलित होंगे, जो किसी भी अनुपात में हो सकते हैं।

**(श्रेणी-2) एक हेक्टेयर से अधिक की टी.ओ.डी. स्कीम-**

विद्यमान भू-उपयोग (महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान)	परिवर्तित भू-उपयोग	अनुमन्य मिश्रित उपयोग (टी.ओ.डी. स्कीम में एफ.ए.आर. का विभाजन)					
		आवासीय एफ.ए. आर.	व्यावसायिक एफ.ए.आर.	औद्योगिक एफ.ए.आर.	कार्यालय एफ.ए.आर.	पी.एस.पी. /संस्थागत और या उपयोगिताएं	अन्य उपयोग*
आवासीय	आवासीय मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	50-100 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
व्यावसायिक	व्यावसायिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
कार्यालय/ संस्थागत	कार्यालय/ संस्थागत मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
औद्योगिक	औद्योगिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-30 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	50-100 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	शेष प्रतिशत अन्य उपयोगों हेतु
परिवहन	परिवहन मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-30 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-5 प्रतिशत	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत परिवहन सुविधाओं की आवश्यकता को पूर्ण करने के बाद किसी भी अन्य उपयोग के लिये होगा

सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक (पी.एस.पी.)	सार्वजनिक-अर्द्ध सार्वजनिक मिश्रित उपयोग टी.ओ.डी.	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	आवश्यकता अनुसार	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत किसी भी अन्य उपयोग हेतु
मिश्रित उपयोग	मिश्रित उपयोग टी. ओ.डी.	20-40 प्रतिशत	5-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	5-10 प्रतिशत	0-10 प्रतिशत	एफ.ए.आर. का शेष प्रतिशत किसी भी अन्य उपयोग हेतु

**टिप्पणी-**

- (1) **\*अन्य उपयोग-** अवशेष एफ.ए.आर. केवल मात्र एक अथवा आवासीय/ व्यावसायिक/कार्यालय/पी.एस.पी./औद्योगिक (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) मिश्रित रूप में उपयोग किया जा सकता है।
- (2) टी.ओ.डी. स्कीम के लिये उपखण्ड (दो) की तालिका में उल्लिखित से भिन्न भू-उपयोगों में मिश्रित अनुपात विद्यमान भू-उपयोग के न्यूनतम 50 प्रतिशत तक होगा और शेष 50 प्रतिशत किसी अन्य उपयोग (भारी और प्रदूषणकारी उद्योगों को छोड़कर) के लिये होगा।

3.4.4 श्रेणी-1 और श्रेणी-2 के भूखण्डों के लिये भवन उपविधि निम्नवत् होगी-

भूखण्ड की श्रेणी	निर्मित क्षेत्र			विकसित क्षेत्र			अविकसित क्षेत्र		
	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.	टी.ओ. डी.एफ. ए.आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ. ए.आर.	टी.ओ.डी. एफ.ए. आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.	टी.ओ. डी. एफ.ए. आर.
एक हेक्टर तक की टी.ओ.डी. स्कीम	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	2.5	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.5
	12-18 मी.		3.0	12-18 मी.		3.5	12-18 मी.		4.0
	18 मी. से अधिक		3.5	18 मी. से अधिक		4.0	18 मी. से अधिक		5.0
	भू आच्छादन (अधिकतम)		50 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		45 प्रतिशत	भू आच्छादन (अधिकतम)		40 प्रतिशत
एक हेक्टर से बड़ी टी.ओ.डी.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.*	टी.ओ. डी.एफ. ए.आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ. ए.आर.*	टी.ओ.डी. एफ.ए. आर.	न्यूनतम राईट-ऑफ वे	बेस एफ.ए. आर.*	टी.ओ. डी. एफ.ए. आर.*

स्कीम	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	2.5	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.0	12 मी.	भवन उपविधि के अनुसार	3.5
	12-18 मी.		3.0	12-18 मी.		3.5	12-18 मी.		4.0
	18 मी. से अधिक		3.5	18 मी. से अधिक		4.0	18 मी. से अधिक		5.0
	भू-आच्छादन (अधिकतम)		40 प्रतिशत	भू-आच्छादन (अधिकतम)		35 प्रतिशत	भू-आच्छादन (अधिकतम)		30 प्रतिशत
पार्किंग आवश्यकता - 1 ई.सी.एस. प्रति 100 वर्गमीटर									

**टिप्पणी:-**

(एक) \*टी.ओ.डी. जोन में विविध भू-उपयोगों के लिये बेसिक एफ.ए.आर. प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार होगा, जबकि इससे अधिक का एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर होगा।

(दो) क्रय-योग्य एफ.ए.आर शुल्क की गणना भवन उपविधि में विहित फार्मूला के आधार पर की जायेगी।

3.4.5 किसी टी.ओ.डी. योजना के प्रस्ताव को इस नीति के अन्तर्गत अर्हता प्राप्त करने के लिये योजना क्षेत्रफल का न्यूनतम 50 प्रतिशत टी.ओ.डी. जोन के भीतर होना चाहिए।

3.4.6 केन्द्र/राज्य सरकार, सरकारी संस्थाओं जिनमें विकास प्राधिकरण/नगर निगम/आवास विकास परिषद, इत्यादि भी शामिल हैं, द्वारा निजी व्यक्तियों या निजी कम्पनियों को इस नीति की अधिसूचना के दिनांक को या पहले पट्टे पर दी गयी भूमि/सम्पत्ति तब तक टी.ओ.डी. स्कीम के रूप में अर्ह नहीं होगी, जब तक कि संबंधित पक्षकारों द्वारा पट्टे की शर्तों को उपयुक्त रूप से संशोधित न कर दिया जाये। अधिक से अधिक जनसंख्या को टी.ओ.डी. का लाभ अनुमन्य करने के लिए राज्य सरकार द्वारा पट्टे की ऐसी शर्तों को संशोधित करने पर यथाआवश्यकता विचार किया जायेगा।

3.4.7 विकासकर्ता कम्पनी को टी.ओ.डी. स्कीम के अन्तर्गत हॉरिजेंटल और वर्टिकल मिश्रित उपयोग के लिये लचीलेपन की सुविधा होगी, परन्तु यह कि,-

(एक) केवल गैर-निर्माण उद्योगों सेवा उद्योगों जैसे सूचना प्रौद्योगिकी, सूचना प्रौद्योगिकी से सामर्थ्य प्राप्त सेवायें/बिजनेस प्रोसेस आउटसोर्सिंग/नालेज प्रोसेस आउटसोर्सिंग, आदि (आई.टी./आई.टी.ई.एस./वी.पी.ओ./के.पी.ओ.) और प्रदूषण रहित एम.एस.एम.ई. इकाईयों को अन्य उपयोग जैसे आवासीय, व्यावसायिक और संस्थागत के साथ मिश्रित किया जाये।



- (दो) शिक्षण संस्थाओं, आंगनवाड़ी, क्रेच, वृद्धाश्रम, आदि को स्वास्थ्य सुविधाओं, दाण्डिक संस्थाओं जैसे सुधार आश्रम, जेल आदि या निर्माण और/या वेयर हाउसिंग सुविधाओं के साथ मिश्रित न किया जाये। इन सुविधाओं (शिक्षण संस्थाओं, आंगनवाड़ी, क्रेच, वृद्धाश्रम, आदि) को अनिवार्य रूप से निचले तलों पर विकसित किया जाये और इन्हें टी.ओ.डी. स्कीम के खुले स्थानों तक पहुंचने को वरीयता दी जाये।
- (तीन) वर्टिकल मिश्रित उपयोग वाले भवनों में यथा आवश्यक पृथक-पृथक प्रवेश/निकास और सेवा केन्द्र उपलब्ध कराया जाएगा, जो संबंधित विकास प्राधिकरण/टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेंट प्लान की प्रचलित भवन उपविधि की अपेक्षाओं का पालन करते हों।
- 3.4.8 टी.ओ.डी. स्कीम के भाग के रूप में उपलब्ध करायी गयी जन सुविधायें जैसे-सार्वजनिक शौचालय, पुल आदि सामान्य जन हेतु दिन के प्रत्येक समय खुले रहें और पहुँच में हों, ये एफ.ए.आर. से मुक्त होंगे तथा विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नियमित रूप से अनुरक्षित किये जायेंगे।
- 3.4.9 जब तक कि इस नीति में विशेष रूप से अन्यथा व्यक्त न किया गया हो या टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान में विस्तृत रूप से वर्णित न हो, ऐसे पहलुओं जैसे सेट बैक, हरित पट्टी क्षेत्र, भवन की ऊँचाई, ई.डब्ल्यू.एस. और एल.आई.जी. अपेक्षाएँ, आदि के प्रावधान प्रचलित विकास प्राधिकरण भवन उपविधि के मानकों या राज्य सरकार द्वारा जारी सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होंगे। भवन उपविधि और इस नीति के प्राविधानों के मध्य किसी बिन्दु पर साम्यता नहीं होने की दशा में इस नीति के प्राविधान प्रभावी होंगे।
- 3.4.10 टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत जहां आवश्यक हो, केवल वहीं ऑन-स्ट्रीट पार्किंग का प्राविधान किया जायेगा। निजी वाहनों के लिये निःशुल्क (बिना भुगतान) ऑन-स्ट्रीट पार्किंग उपलब्ध नहीं करायी जायेगी और ऐसे ऑनस्ट्रीट पार्किंग में ऑफस्ट्रीट पार्किंग से अधिक शुल्क रखा जायेगा। पार्किंग, स्टैक पार्किंग, सरफेस पार्किंग, पोडियम पार्किंग, स्टिल्ट पार्किंग धरातल पर या बेसमेंट में या पोडियम में या किसी अभिनव पद्धति के रूप में हो सकती है और समान कार स्पेस (ई.सी.एस) की आवश्यकता के लिये गणना की जायेगी। टी.ओ.डी. के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान एवं टी.ओ.डी. के लिए निर्मित भवन उपविधि पार्किंग के नियंत्रण और प्राविधान उल्लिखित प्राविधानों के अतिरिक्त होंगे और किसी विवाद की दशा में जोनल डेवलपमेंट प्लान के प्राविधान ही मान्य होंगे।
- 3.4.11 अतिरिक्त भवन उपविधि उदाहरणार्थ, वास्तु संबंधी/फ़साड कंट्रोल, डेन्सिटी, आंतरिक रोड नेटवर्क, सुगम संचालन, स्थिरता और ध्वनि न्यूननीकरण मापदण्ड, हरित क्षेत्र, निवास इकाईयों के आकार, आदि किसी टी.ओ.डी. जोन विशेष के लिये

हैं, उन्हें जोनल डेवलपमेंट प्लान में विस्तृत रूप से उल्लिखित किया जायेगा। टी.ओ.डी. के जोनल डेवलपमेंट प्लान एवं टी.ओ.डी. के लिए निर्मित भवन उपविधि के अनुमोदनोपरान्त इनका संबंधित विकास क्षेत्र की भवन उपविधि पर अध्यारोही प्रभाव होगा।

3.4.12 महायोजनान्तर्गत कृषि भूमि उपयोग में जहां "हाई पोटेन्शियल क्षेत्र" चिन्हित किये गये हैं, वहां जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करने के पूर्व ट्रांजिट एजेन्सी के साथ परामर्श करके महायोजना में ऐसे क्षेत्रों के भू-उपयोग को संशोधित किया जायेगा।

### 3.5 ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता—

3.5.1 वैल्यू कैचर फाइनेंसिंग (वी.सी.एफ.) का उद्देश्य ट्रांजिट/टी.ओ.डी. जोन के फलस्वरूप किसी भूमि/सम्पत्ति के मूल्य में हुई वृद्धि के एक भाग को प्राप्त करना है और ऐसे राजस्व को टी.ओ.डी. जोन में ट्रांजिट परियोजना और अवस्थापना उन्नयन की वित्तीय सततता के लिये उपयोग करना है। नेशनल वी.सी.एफ. पॉलिसी फ्रेमवर्क, 2017 में दिये गये दिशा-निर्देशों के आधार पर राज्य में ट्रांजिट और टी.ओ.डी. परियोजनाओं की वित्तीय सततता के लिये निम्नलिखित वी.सी.एफ. साधनों को क्रियान्वयनके लिए चिन्हित किया गया है:—

साधन	प्रयोज्यता	संग्रहण की रीति	राजस्व की हिस्सेदारी	
			टी.ओ.डी. जोन्स में अवस्थापना/सुविधाओं के विकास हेतु	ट्रांजिट परियोजना की वित्तीय सततता हेतु ट्रांजिट एजेन्सी को
क्रियान्वयन के लिये प्रस्तावित वी.सी.एफ. साधन				
अतिरिक्त कय-योग्य एफ.ए.आर.	टी.ओ.डी. जोन	विकास प्राधिकरण द्वारा संग्रहण किया जायेगा और एक पृथक निधि में रखा जायेगा	प्राप्त राजस्व का 50 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पास रखा जायेगा	राजस्व का 50 प्रतिशत ट्रांजिट एजेन्सी के पास वित्तीय सततता के लिये होगा

राज्य सरकार समय-समय पर अन्य साधनों को वी.सी.एफ. साधन के रूप में अधिसूचित कर सकेगी।

3.5.2 वी.सी.एफ. के माध्यम से सृजित राजस्व को टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत ट्रांजिट सिस्टम की वित्तीय सततता के साथ-साथ अवस्थापना उन्नयन के लिए

सम्बन्धित ट्रांजिट परियोजना के समर्पित निधि में 'एस्को एकाउन्ट' के रूप में रखा जायेगा।

3.5.3 राज्य सरकार आवश्यक विधायी संशोधन, नियमावलियों और भवन उपविधि में संशोधन, उपान्तरों, आवश्यक आदेशों और निर्देशों को निर्गत करने की कार्यवाही करेगी और वी.सी.एफ. साधनों को प्रचालित करने तथा राजस्व हिस्सेदारी की क्रियाविधि के लिये अनुबन्ध हस्ताक्षरित करना सुनिश्चित करने के लिये उपाय करेगी।

3.5.4 इन साधनों के संचालन के लिये प्रचालन संबंधी प्राविधानों और राजस्व हिस्सेदारी तथा उपयोग की क्रियाविधि को राज्य सरकार द्वारा इस नीति के अधीन आवश्यकतानुसार दिशा-निर्देश निर्गत किये जाएंगे।

### 3.6 नीति के क्रियान्वयन के लिये रूपरेखा—

3.6.1 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के माध्यम से राज्य सरकार इस नीति के क्रियान्वयन में सहायता करेगी और उसके निम्नलिखित दायित्व होंगे:—

- (एक) ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट पालिसी का नियमन, अद्यतनीकरण और संशोधन करना;
- (दो) महायोजना और जोनल डेवलपमेंट प्लान को अनुमोदित और संशोधनों को अधिसूचित करना;
- (तीन) टी.ओ.डी. स्कीम के अनुमोदन के लिये स्वीकर्ता समिति और अन्य ऐसी समितियों का गठन करने के लिये शासनादेश निर्गत करना और टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के संबंध में नियमित अनुश्रवण और समन्वय करना;
- (चार) ट्रांजिट परियोजनाओं की वित्तीय धारणीयता तथा टी.ओ.डी. जोन के आधारभूत संरचनात्मक उन्नयन हेतु वैल्यू कैप्चर फाइनेन्स के संसाधनों को लागू करना तथा इसे संचालित करना।
- (पाँच) विकास और लैण्ड वैल्यू कैप्चर को प्रेरित करने के लिये सरकारी भूमि, जो विभिन्न अभिकरणों और विभागों के स्वामित्व में हैं, पर टी.ओ.डी. प्रस्तावों में सहायता करना;
- (छः) वित्तीय धारणीयता हेतु ट्रांजिट एजेन्सी को वी.सी.एफ. आय की निरन्तर उपलब्धता सुनिश्चित कराने के लिए एक सुदृढ़ व्यवस्था का स्थापन तथा इस हेतु विनियमन का निर्माण एवं शासनादेश निर्गत किया जाना।
- (सात) टी.ओ.डी. के प्रभावी क्रियान्वयन के लिये राज्य सरकार के अन्य अभिकरणों के साथ समन्वय करने में सहायता करना;
- (आठ) स्टेकहोल्डर्स, जिनमें विकास प्राधिकरण, ट्रांजिट एजेंसियाँ और टी.ओ.डी. तथा वी.सी.एफ. क्रियान्वयन में कार्यरत संस्थाएँ भी हैं, की क्षमता को बढ़ाना।

3.6.2 विकास प्राधिकरण इस नीति के क्रियान्वयन में सहायता करेंगे और उनके निम्नलिखित दायित्व होंगे:-

- (एक) महायोजना में टी.ओ.डी. जोन की पहचान, परिसीमन और समायोजन करना;
- (दो) टी.ओ.डी. के लिये अलग अध्याय जोड़कर महायोजना निर्माण/संशोधित करना, टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन हेतु जोनिंग रेगुलेशन्स और भवन उपविधि के प्रावधानों को समर्थ बनाना;
- (तीन) टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान का निर्माण करना अथवा टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करने हेतु ट्रांजिट एजेंसी से समन्वय करना, जैसी स्थिति और आवश्यकता हो।
- (चार) ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा तैयार किये गये जोनल डेवलपमेंट प्लान और विकासकर्ता कम्पनियों द्वारा तैयार की गयी टी.ओ.डी. स्कीम को एक स्वीकर्ता समिति, जिसमें विकास प्राधिकरण, ट्रांजिट एजेंसियाँ और अन्य संबंधित विभागों/सेवा प्रदाता संस्थाओं के प्रतिनिधि शामिल हों, के माध्यम से समीक्षा करना और सरकार को संस्तुत करना;
- (पाँच) जोनल डेवलपमेंट प्लान में चिन्हित टी.ओ.डी. जोन के लिये एकीकृत प्रमुख अवस्थापना और सेवाओं के प्रस्तावों को तैयार एवं कार्यान्वित करना;
- (छः) लैण्ड पूलिंग और भूमि आमेलन में सहायता करना; और
- (सात) ट्रांजिट वित्तीय धारणीयता तथा अवसंरचनात्मक उन्नयन के लिये राज्य सरकार और ट्रांजिट एजेंसी के साथ परामर्श से वी.सी.एफ. संसाधनों से सुचारू रूप से आय प्राप्ति के उद्देश्य से निधि (वी. सी.एफ.) प्रवाह तंत्र की स्थापना तथा आय की हिस्सेदारी का अनुबन्ध सम्पादित किया जाना, जो संबंधित पक्षों पर बाध्यकारी हो।

! 3.6.3 ट्रांजिट एजेंसी के निम्नलिखित दायित्व होंगे:-

- (एक) ट्रांजिट परियोजना की यथा प्रयोज्य नियोजन, अभिकल्पन, क्रियान्वयन, संचालन और अनुरक्षण करना;
- (दो) विकास प्राधिकरण के परामर्श से यथा आवश्यकता टी.ओ.डी. जोन के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करना;
- (तीन) जोनल डेवलपमेंट प्लान की संरचना हेतु गठित समितियों, स्वीकर्ता समिति और अन्य समन्वय समितियों में प्रतिनिधित्व करना; और
- (चार) एकल धारिता से या विकासकर्ताओं/अन्य सरकारी संस्थाओं की सहभागिता से टी.ओ.डी. स्कीम तैयार एवं क्रियान्वित करना।

3.7 शासनादेश संख्या-03/आठ-3-15-198 विविध/2014, दिनांक 04.03.2015 के बिन्दु संख्या-1 (नये विकास में मिश्रित उपयोग) तथा बिन्दु संख्या-2.6 (टी.ओ.डी.

के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन की प्रक्रिया) के प्राविधान यथावत रहेंगे शेष प्राविधान उक्त प्रस्तावित संशोधित नीति के अनुरूप प्रभावी होंगे।

4. उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में नीति का क्रियान्वयन।

विकास क्षेत्र के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के नियंत्रणाधीन क्षेत्र/योजनाओं में इस नीति का क्रियान्वयन उक्त अधिनियम के अधिकारों की सीमा के अन्तर्गत उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जायेगा तथा इस सम्बन्ध में स्वीकर्ता समिति का गठन एवं टी.ओ.डी. योजना का क्रियान्वयन उक्त अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत सुनिश्चित किया जायेगा। इस स्थिति में वी.सी.एफ. संसाधनों का 50 प्रतिशत आवास एवं विकास परिषद तथा 50 प्रतिशत ट्रांजिट वित्तीय सततता के लिये उपयोग में लाया जायेगा।

संलग्नक:

1. अनुसूची-एक  
(ट्रांजिट परियोजनायें, जहां टीओडी नीति प्रयोज्य होगी)
2. अनुसूची-दो  
(टीओडी जोन के जोनल डेवलपमेंट प्लान हेतु सांकेतिक विषय वस्तु)
3. अनुसूची-तीन  
(टीओडी जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान्स के अन्तर्गत पूर्ण किये जाने वाले नेशनल ट्रांजिट ओरियन्टेड पॉलिसी, 2017 के उद्देश्य)।

भारतीय  
24/8/22  
(नितिन रमेश गोकर्ण)

प्रमुख सचिव।

&

संख्या : 2120 (1)/आठ-3-22-198विविध/14-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
2. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. महानिरीक्षक, निबन्धन, उत्तर प्रदेश।
6. मण्डलायुक्त, समस्त मण्डल, उत्तर प्रदेश।

7. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
8. जिलाधिकारी, समस्त जनपद, उत्तर प्रदेश।
9. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
11. नियत प्राधिकारी, समस्त विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
12. सचिव, उत्तर प्रदेश भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।
13. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
14. निदेशक, आवास बन्धु को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड करने तथा प्रचार-प्रसार हेतु।
15. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अजय कुमार सिंह)

उप सचिव।

## अनुसूची-एक

ट्रांजिट परियोजनायें, जहां टी.ओ.डी. नीति प्रयोज्य होगी-

(टी.ओ.डी. जोन का परिसीमन, महायोजना में समायोजन एवं उसके अधीन तैयार किए गए जोनल डेवलपमेंट प्लान के अनुमोदन के अध्याधीन)

ट्रांजिट परियोजना	टी.ओ.डी. जोन	अन्य हाई पोटेन्शियल क्षेत्र	विकास प्राधिकरण की अधिकारिता
लखनऊ मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	लखनऊ विकास प्राधिकरण
कानपुर मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	कानपुर विकास प्राधिकरण
दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ रीजनल रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (आर.आर.टी.एस.)	रेडियल टी.ओ.डी. जोन-आर.आर. टी.एस. स्टेशनों पर	विशेष विकास क्षेत्र (एस.डी.ए.) जैसा कि गाजियाबाद और मेरठ महायोजना में चिन्हित है	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण मेरठ विकास प्राधिकरण
मेरठ मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	मेरठ विकास प्राधिकरण
आगरा मेट्रो	कॉरीडोर टी.ओ.डी. जोन	-	आगरा विकास प्राधिकरण

(उत्तर प्रदेश सरकार से विचार-विमर्श के आधार पर भरा जायेगा)

## अनुसूची-दो

टी.ओ.डी. जोन के जोनल डेवलपमेंट प्लान हेतु सांकेतिक विषय वस्तु—

### 1. परिसीमन रिपोर्ट

- परिसीमन रिपोर्ट, जिसमें जी.आई.एस. आधारित सर्वे सहित टी.ओ.डी. जोन की सीमा का परिसीमन प्रदर्शित हो और साथ ही परिसीमन की प्रक्रिया एवं तर्क आधार भी हो।

### 2. विद्यमान स्थिति का मूल्यांकन, आंकड़ों का विश्लेषण, अनुमान और मांग—आपूर्ति अन्तर मूल्यांकन रिपोर्ट—

- भौतिक विशेषताएं यथा—रोड नेटवर्क, नालियाँ, आस—पास/संलग्न उपयोग, सीमा चिन्ह, हरित क्षेत्र विवरण, निर्मित क्षेत्र, आदि।
- चालू एवं विद्यमान सेवाओं और विकास नोड के आस—पास विभिन्न सेवा प्रदाता एजेंसियों जैसे उ.प्र. जल निगम, लोक निर्माण विभाग, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग, आई.जी.एल., टेलीकाम आपरेटर, स्थानीय निकाय, विकास प्राधिकरण, आदि द्वारा किए गए अन्य सार्वजनिक कार्यों का सीमांकन/मानचित्रण।

भौतिक अवस्थापना मानचित्रण में निम्नलिखित शामिल होंगे:—

- सड़कें
- जल—आपूर्ति
- मल—निकास
- ड्रेनेज
- ठोस अपशिष्ट
- विद्युत
- गैस पाइपलाइन
- ऑप्टिकल फाइबर

सामाजिक अवस्थापना मानचित्रण में निम्नलिखित शामिल होंगे:—

- चिकित्सा
- शिक्षा
- संचार—सेवा
- सुरक्षा—पुलिस
- सुरक्षा—अग्नि शमन
- सामाजिक—सांस्कृतिक सुविधाएं
- सड़क की चौड़ाई और अवस्थापना की उपलब्धता के आधार पर टी.ओ.डी. के लिये पात्र भूखण्डों/योजनाओं का चिन्हीकरण;
- भूमि का स्वामित्व (सरकारी/निजी);



- ट्रेफिक सर्वे विद्यमान यातायात प्रवाह, विविध साधनों से पहुँच, टी.ओ.डी. जोन के भीतर और यातायात द्वारा सेवा का स्तर, प्रस्तावित टी.ओ.डी. जोन्स तक प्रवेश और निकास;
  - अनौपचारिक व्यावसायिक क्षेत्र सहित विद्यमान क्रियाकलापों के स्वरूप की पहचान और प्रस्तावित टी.ओ.डी. जोन के भीतर खुले/सार्वजनिक स्थानों का उपयोग;
  - महायोजना पर सुपरइम्पोज्ड डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान, आधार मानचित्र—टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग की पहचान टी.ओ.डी. के लाभों में वृद्धि हेतु भू-उपयोग के परिवर्तन की आवश्यकताओं हेतु संस्तुति;
  - महायोजनान्तर्गत विभिन्न प्रस्तावों को सुनिश्चित करना जिसमें सड़कों को चौड़ा करना, सेवाओं का विस्तार, आदि भी शामिल है;
  - जनसंख्या घनत्व की गणना;
  - टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर विद्यमान एवं प्राप्त होने वाला जनसंख्या घनत्व और भविष्य में होने वाले/सम्भाव्य अन्य विकास कार्य;
  - आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन;
  - टी.ओ.डी. नीति के अनुसार एफ.ए.आर. वितरण की गणना; और
  - पुनर्विकास/टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह मात्रा—सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय मॉडल।
3. प्रस्तावों/भूउपयोग पर रिपोर्ट और टी.ओ.डी. जोन में विकास/सम्बर्द्धन के लिये संस्तुतियां—
- (क) विकास, पुनर्विकास, अवस्थापना उन्नयन, आदि के प्रस्तावों पर रिपोर्ट।  
(जहां अधिकांश टी.ओ.डी. क्षेत्र विकसित/निर्मित क्षेत्र है, वहां लागू होगा)
- महायोजना पर सुपरइम्पोज्ड डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान, आधार मानचित्र—टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग की पहचान टी.ओ.डी. के लाभों में वृद्धि हेतु भू-उपयोग के परिवर्तन की आवश्यकताओं हेतु संस्तुति;
  - महायोजनान्तर्गत विभिन्न प्रस्तावों को सुनिश्चित करना जिसमें सड़कों को चौड़ा करना, सेवाओं का विस्तार, आदि भी शामिल है;
  - जनसंख्या घनत्व की गणना;
  - टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर विद्यमान एवं प्राप्त होने वाला जनसंख्या घनत्व और भविष्य में होने वाले/सम्भाव्य अन्य विकास कार्य;
  - आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन;

- टी.ओ.डी. नीति के अनुसार एफ.ए.आर. वितरण की गणना; और
  - पुनर्विकास/टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह मात्रा-सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय मॉडल।
  - भौतिक और सामाजिक अवस्थापना सेवाओं के उन्नयन/सम्बर्द्धन, समीपवर्ती क्षेत्रों से संयोजन, खुले स्थानों, सार्वजनिक स्थानों, सार्वजनिक सुविधाओं, आदि (जो भी प्रयोज्य हों), के सुधार हेतु संस्तुतियां;
  - नोड विशेष के लिए भवन उपविधि, टी.ओ.डी. स्कीम के लिये पार्किंग मानदण्ड, वास्तु संबंधी नियंत्रण, अर्बन डिजाइन गाईडलाइन्स, यदि कोई हों;
  - सड़क चौड़ीकरण अथवा सार्वजनिक मार्गों को पैदल चलने वालों/चलने योग्य बनाकर यातायात अवस्थापना के सुधार तथा एन.एम.टी./साइकल लेन, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, बहुउपयोगिता जोन्स, सार्वजनिक पार्किंग की व्यवस्था, स्ट्रीट फर्नीचर, संकेत चिन्ह आदि के लिये संस्तुतियां;
  - पार्किंग प्लान और एम.एल.सी.पी. धरातल पार्किंग, बेसमेन्ट पार्किंग, आदि के लिये क्षेत्रों का चिन्हीकरण, जिसमें निम्नलिखित भी शामिल हैं;—
    - टी.ओ.डी. जोन में विद्यमान सुविधायें; और
    - प्रक्षेपित पार्किंग आवश्यकता (फ्लोटिंग जनसंख्या सहित)
  - नोड विशेष की आवश्यकताओं के आधार पर इन्क्लूसिव/अफोर्डेबल हाउसिंग एवं ई.डब्ल्यू.एस. आवश्यकताएं, यदि कोई हो, के लिये प्रावधान; और
  - पुनर्विकास योजनाओं/सुधार/अतिक्रमण निवारण, अनौपचारिक सेक्टर, वेंडिंग/हॉकर जोन्स आदि के लिये स्थलों का चिन्हीकरण।
- (ख) मांग का मूल्यांकन, विजनिंग, रणनीति का क्रियान्वयन और भू-उपयोग की विस्तृत योजना
- (जहां टी.ओ.डी. जोन का अधिकांश क्षेत्र अविकसित है अथवा हाई पोटेन्शियल क्षेत्र हों, केवल वहीं प्रयोज्य होगा)
- महायोजना पर डिजिटल/जी.आई.एस. प्लान का सुपर इम्पोजिशन, बेसमैप-टी.ओ.डी. जोन के भीतर भूखण्डों के वर्तमान भू-उपयोग का चिन्हीकरण;
  - शहरी भूमि और शेल्टर संसाधनों, परिवहन (क्षेत्रीय, अन्तः और अन्तर-नगरीय पहुँच), अवस्थापना और सुविधायें, सामाजिक-आर्थिक संसाधन, संरक्षा एवं सुरक्षा अवस्थापना, आदि के संबंध में विद्यमान स्थिति का विश्लेषण और वहन क्षमता का निर्धारण;
  - आर्थिक विकास रणनीतियों की पहचान करने के लिये वर्तमान और भावी विकास की परिस्थितियों के लिये बाजार विश्लेषण करना;

- विद्यमान संसाधनों और विकास, जो जोन के विकास की सफलता पर प्रभाव डालेंगे, के संबंध में क्षेत्रीय और स्थानीय सामर्थ्य और अवरोधों का निर्धारण कर मांग का विश्लेषण और भावी वृद्धि की संभावना का निर्धारण;
- सम्भावित स्टेकहोल्डर्स, जिनमें सरकारी और निजी क्षेत्र, प्रमुख शीर्ष निवेशक, विकासकर्ता, आदि शामिल हैं, के साथ परामर्श;
- विद्यमान परिस्थिति विश्लेषण, बाजार विश्लेषण, मांग निर्धारण एवं स्टेकहोल्डर्स कन्सल्टेशन, सामर्थ्य, कमजोरी, अवसर और चुनौतियों (एस.डब्ल्यू.ओ.सी.) की पहचान के आधार पर जोन के लिये डेवलपमेंट विज़न निरूपित करना;
- आगामी 30 वर्षों में विकास प्राधिकरणों, स्थानीय निकायों और अन्य संस्थाओं/स्टेकहोल्डर्स द्वारा प्रमुख परियोजनाओं और अवस्थापना अन्तःक्षेप को चिन्हित करना, मानचित्रण करना, वरीयता क्रम निर्धारण और चरणों का निर्धारण (फेज़िंग), जिसमें इस प्रकार चिन्हित परियोजनाओं के लिये प्रीफिजीबिलिटी रिपोर्ट तैयार करना भी शामिल है;
- चिन्हित परियोजनाओं के लिये प्रीफिजीबिलिटी रिपोर्ट, जिसमें परिस्थिति निर्धारण, विकास के लिये विस्तृत ले-आउट प्लान, प्रस्तावित अन्तःक्षेप, अपेक्षित अन्तःक्षेप का स्तर सम्मिलित है (जो अभियांत्रिकी, शहरी अभिकल्प और नियोजन, तकनीकी और निर्माण, परियोजना की लागत निर्धारण/वित्तीय पोषण और संरचना, अपेक्षित अनुमोदन, परियोजना लागत, परियोजना की समयसीमा, भूमि उपलब्धता की समीक्षा, पुनर्वास, पुनर्स्थापना और पर्यावरणीय मुद्दे, आदि से संबंधित हैं);
- प्रक्षेपणों का आधार, अन्तःक्षेप (इंटरवेनशन) और चिन्हित प्रमुख परियोजनायें, टी.ओ.डी. जोन के लिये स्थानिक भू-उपयोग मानचित्र तैयार करना;
- टी.ओ.डी. के क्रियान्वयन एवं भविष्य में होने वाले/संभावित अन्य विकास के फलस्वरूप टी.ओ.डी. जोन के भीतर समग्र जनसंख्या घनत्व का निर्धारण;
- आगन्तुकों, श्रमिकों, आदि के कारण फ्लोटिंग जनसंख्या में अपेक्षित दैनिक परिवर्तन: –
- टी.ओ.डी. पॉलिसी के लागू होने पर टी.ओ.डी. जोन के भीतर एफ.ए.आर. वितरण की गणना का निर्धारण (देखिये खण्ड 4.12)
- जोन की ग्रोथ पोटेंशियल का निर्धारण और युक्तिसंगत एवं वैज्ञानिक पद्धति पर आधारित आगामी 30 वर्षों के लिये प्रक्षेपण करना, जिसमें जनसंख्या का प्रक्षेपण, आर्थिक प्रक्षेपण (आवासीय, स्वास्थ्य संबंधी देखभाल, सामाजिक, व्यावसायिक, मनोरंजनात्मक, औद्योगिक, आदि) शामिल है, नागरिक अवस्थापना और सुविधाओं के संवर्द्धन के लिये प्रक्षेपण;
- यातायात प्रक्षेपण और अपेक्षित प्रवाह पर टी.ओ.डी. विकास का प्रभाव, सेवा का परिणामी स्तर, यातायात प्रबंधन योजना और सतत अनुकरणीय माडल;

- अवस्थापना सेवाओं के प्राविधान/सम्बर्द्धन, समीपवर्ती क्षेत्रों से संयोजन, खुले क्षेत्रों, सार्वजनिक स्थानों, सार्वजनिक सुविधाओं, स्ट्रीटवेंडिंग जोन्स और अन्य, आदि के लिये संस्तुतियां।

भौतिक अवस्थापना सम्बर्द्धन प्रस्तावों में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- सड़कें
- जल-आपूर्ति जिसमें जल का पुनर्उपयोग भी शामिल है
- मल-निकास
- ड्रेनेज
- ठोस अपशिष्ट
- विद्युत
- गैस पाइपलाइन
- ऑप्टिकल फाइबर

सामाजिक अवस्थापना सम्बर्द्धन प्रस्तावों में निम्नलिखित शामिल होंगे:-

- स्वास्थ्य
- शिक्षा
- संचार-सेवा
- सुरक्षा-पुलिस
- सुरक्षा-अग्नि शमन
- सामाजिक-सांस्कृतिक सुविधाएं
- नोड विशेष हेतु भवन उपविधि, टीओडी के लिये पार्किंग मानदण्ड, वास्तु संबंधी नियंत्रण, अर्बन डिजाइन गाईडलाइन्स;
- पब्लिक ट्रांजिट, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, प्रथम और अंतिम मील का संयोजन और पैदलपथ के लिये रणनीति-इसमें परिवहन अवस्थापना यथा-सम्पूर्ण सार्वजनिक मार्गों को पैदल चलने वालों/चलने योग्य बनाने और एनएमटी/साइकल लेन, मल्टी-मोडल इंटीग्रेशन, फीडर सेवायें, बहु उपयोगिता जोन्स, सार्वजनिक पार्किंग की व्यवस्था, स्ट्रीट फर्नीचर, संकेतकों आदि के विकास के लिये संस्तुतियाँ:
- पार्किंग प्लान और एम.एल.सी.पी., धरातल पार्किंग, बेसमेन्ट पार्किंग, आदि के लिये क्षेत्रों का चिन्हीकरण, जिसमें निम्नलिखित शामिल हैं:-
  - टीओडी जोन में विद्यमान सुविधायें;- और
  - पार्किंग आवश्यकता का प्रक्षेपण (फ्लोटिंग जनसंख्या सहित)
- इन्क्ल्यूसिव/अफोर्डेबल हाउसिंग और ई.डब्ल्यू.एस. की आवश्यकताओं के लिये नोड विशेष के दृष्टिगत व्यवस्था : और
- सुस्थिर/हरित विशेषताओं का समावेश - पौधरोपण, लैण्डस्केप प्लान्स, अर्बन डिजाइन की सोच और प्रस्ताव, आदि।

4. टीओडी जोन के लिये अंतिम जोनल डेवलपमेंट प्लान

- अंतिम जोनल डेवलपमेंट प्लान—जिसमें रिपोर्ट और स्थानिक भू-उपयोग शामिल है, तैयार किया जायेगा और विकास प्राधिकरण/राज्य सरकार द्वारा परिभाषित अपेक्षाओं/प्रारूपों के अनुसार इस अनुसूची के उपरोक्त भाग 1,2 और 3 में यथा परिभाषित रिपोर्ट्स की विषयवस्तु सम्मिलित की जायेगी।

## अनुसूची तीन

टी.ओ.डी. जोन्स के लिये जोनल डेवलपमेंट प्लान्स के अन्तर्गत पूर्ण किये जाने वाले नेशनल ट्रांजिट ओरियन्टेड पॉलिसी, 2017 के उद्देश्य:-

- टी.ओ.डी. जोन्स में उच्च घनत्व जोन्स का विकास कर सार्वजनिक परिवहन को बढ़ावा देना, जिससे ट्रांजिट और दैनिक आवश्यकताओं की पूर्ति के लिये अध्यासियों/कर्मियों द्वारा बनायी गयी पैदल पट्टी की हिस्सेदारी में वृद्धि होगी और परिणामस्वरूप उससे जोन में प्रदूषण और भीड़-भाड़ में भी कमी होगी;
- मिश्रित भू- उपयोग को विकसित कर टीओडी जोन में कार्य/रोजगार, खरीददारी, सार्वजनिक सुविधाओं, मनोरंजन की आधारभूत आवश्यकताओं की व्यवस्था करना, जिससे यात्रा करने की आवश्यकता में कमी होगी;
- विभिन्न उपयोगों एवं ट्रांजिट नोड्स के मध्य सुरक्षित एवं सहज आवागमन और गैर-मोटर चालित परिवहन (एन.एम.टी.) तथा पैदल चलने वालों के संयोजन के लिये विकास क्षेत्र के भीतर सधन सड़क नेटवर्क की स्थापना करना;
- निजी वाहनों के स्वामित्व, यातायात और इससे जुड़ी पार्किंग की माँग में कमी लाना;
- टीओडी जोन के भीतर इनक्लूसिव पर्यावास को विकसित करना जिससे सार्वजनिक परिवहन पर निर्भर रहने वाले लोग ट्रांजिट नोड से पैदल चलने की दूरी के भीतर निवास योग्य समुदायों में रह सकें;
- टीओडी जोन में आर्थिक रूप से दुर्बल वर्गों (ई.डब्ल्यू.एस.) और आर्थिक क्षमतानुसार आवास को एक स्थान पर एकीकृत करना, जिस हेतु कुल आवास सम्पूर्ति में उनके लिए कुल निर्मित क्षेत्र का एक विहित अनुपात आवंटित करना;
- टीओडी जोन में अच्छे गुणवत्तायुक्त के जीवन के लिये अपेक्षित सभी प्रकार के आमोद-प्रमोद/मनोरंजन/खुले स्थान की व्यवस्था करना;
- भवन उपविधि में आवश्यक संशोधन करके महिलाओं, बच्चों, वरिष्ठ नागरिकों और दिव्यांगजनों पर विशेष ध्यान देते हुए सुरक्षित समाज का विकास सुनिश्चित करना;
- ट्रांजिट कारीडोर पहुंच की सुविधा प्रदान कर बढ़ती हुई आबादी को एक सुसम्बद्ध क्षेत्र में समायोजित करते हुए शहरी प्रसार को नियंत्रित करना, जिससे निवेश भी सुदृढ़ होगा और अवस्थापना विकास लागत में भी कमी आयेगी; और
- लाइन हाऊल के साथ-साथ पहुंच और निकास यात्राओं के लिए पर्यावरणीय अनुकूल यात्रा विकल्पों को अपनाकर के कार्बन उत्सर्जन में कमी करना।