रजिस्ट्री सं. डी.एल.- 33004/99 REGD. No. D. L.-33004/99

भारत का राजपत्र
The Gazette of India

सी.जी.-डी.एल.-अ.-13042021-226554
CG-DL-E-13042021-226554

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग II—खण्ड 3—उप-खण्ड (ii)
PART II—Section 3—Sub-section (ii)

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 1471] नई दिल्ली, मंगलवार, अप्रैल 13, 2021/चैत्र 23, 1943
No. 1471] NEW DELHI, TUESDAY, APRIL 13, 2021/CHAITRA 23, 1943

दिल्ली विकास प्राधिकरण

अधिसूचना

नई दिल्ली, 13 अप्रैल, 2021

का.आ.1582 (अ).—दिल्ली विकास प्राधिकरण, दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (1957 का 61) की धारा 57 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए केंद्र सरकार के पूर्व अनुमोदन से एतद्द्वारा 'दिल्ली में पारगमन उन्मुख विकास (टी.ओ.डी.) हेतु विनियम' बनाता **है।**

1. लघु शीर्षक और प्रारंभ

i. इन विनियमों को ''पारगमन उन्मुख विकास (टीओडी) विनियम'' कहा जाएगा।

ii. ये विनियम भारत के राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से लागू होंगे।

iii. इन विनियमों में प्रयुक्त ऐसे सभी शब्द और अभिव्यक्तियाँ, जिन्हें परिभाषित नहीं किया गया है, उनका वही अर्थ होगा जैसा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 लागू मुख्य योजना और दिल्ली नगर निगम अधिनियम, 1957 और नई दिल्ली नगर पालिका परिषद अधिनियम, 1995, जैसा भी मामला हो, में दिया गया है।

iv. यदि इन विनियमों की व्याख्या के संबंध में कोई प्रश्न उठता है तो उस पर केंद्र सरकार द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

2. परिभाषाएं

2.1. "**अतिरिक्त एफएआर प्रभार**" का अर्थ ऐसे प्रभारों से है जो प्रयुक्त किए जाने के लिए प्रस्तावित अतिरिक्त एफएआर (मौजूदा अनुमेय एफएआर से अधिक) के लिए निर्धारित दरों पर विकासकर्ता संस्था द्वारा संबंधित स्थानीय निकाय को भुगतान करने होते हैं।

2.2. "**विकासकर्ता संस्था**" (डी.ई.) से अभिप्राय सरकारी या संघटित भूमि/सम्पत्ति के स्वामी, संघटित भूमि/सम्पत्ति के स्वामियों के समूह अथवा ऐसी संस्था से है (विकासकर्ता /व्यवसाय/निगमित संस्था), जो संघटित भूमि/सम्पत्ति के स्वामियों के समूह का प्रतिनिधित्व करती हो, तथा टी.ओ.डी. स्कीम की योजना तैयार करने और स्कीम बनाने की इच्छा रखती हो। यदि विकास कर्ता संस्था में कई संस्थाएँ शामिल हों, तो उन्हें सभी संघटित भूमि/संपत्ति के स्वामियों के बीच एक वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार के माध्यम से एक साथ भागीदारी के लिए आगे आना होगा।

2.3. ट्रांजिट स्टेशन का "**प्रभाव क्षेत्र**" स्टेशन पर उतरने के बिन्दुओं से लगभग 800 मी. के दायरे के अंदर (5-10 मिनट की पैदल दूरी पर) क्षेत्र है।प्रभाव क्षेत्र का सीमांकन करने के लिए ट्रांजिट स्टेशन के सैंट्रायड का प्रयोग किया जाएगा। प्रभाव क्षेत्र के दो घटक होंगे:-

2.3.1. "**टी.ओ.डी. नियोजन क्षेत्र**" जो ट्रांजिट स्टेशनों के आस-पास 800 मीटर के दायरे का अप्रयोगमूलक क्षेत्र है। टीओडी नियोजन क्षेत्र के लिए प्रभाव क्षेत्र जोन योजनाएं तैयार की जाएंगी। टी.ओ.डी. नियोजन क्षेत्र की वास्तविक सीमाएं दि.वि.प्रा. द्वारा भौतिक सीमा विशेषताओं के आधार पर सीमांकित की जाएंगी।

2.3.2. "**इंटेंस विकास क्षेत्र**" टीओडी नियोजन क्षेत्र के अंदर ट्रांजिट स्टेशन के आस-पास 500 मी. के दायरे का एक अप्रयोमूलक क्षेत्र है। इस नीति उसके विनियमों के मानदंडों और प्रोत्साहनों का लाभ इस क्षेत्र के भीतर पूर्णत: या आंशिक रूप से आने वाली टी.ओ.डी. स्कीम तैयार करके ही उठाया जा सकता है।

2.4. "प्रभाव जोन योजना" (आई.जैड.पी.) टीओडी योजना क्षेत्र के लिए तैयार की गई एक एकीकृत योजना है। आई जेड पी को स्थल की विशेषताओं और प्रत्येक टी.ओ.डी. नोड के संदर्भ में तैयार किया जाएगा, इसमें विभिन्न क्षेत्र सुधार कार्य जैसे कि सड़क को चौड़ा करना (यदि अवसंरचना को बढ़ाने के लिए आवश्यक हो), बहु-उपयोगिता जोन को शामिल करने के लिए पब्लिक स्ट्रीट का उन्नयन करना और आई.पी.टी. के लिए सुविधाएं, पैदल यात्री और एन.एम.टी. सुविधाएं देना मल्टी–मॉडल इंट्रीग्रेशन सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान, शहरी फर्नीचर, संकेत चिह्न, जन सुविधाएं, स्ट्रीट वेंडिग जोन और अन्य का प्रावधान करने आदि का विवरण दिया गया है।नोड चिह्नित हो जाने पर टीओडी स्कीम की मंजूरी के लिए आईजैडपी तैयार की जाएगी।

2.5. "**टी.ओ.डी. प्रभार**" से अभिप्राय ऐसे प्रभारों से है जो आईजैडपी में सिफारिश किए गए अनुसार मल्टी मॉडल इंटीग्रेटिड नोड्स के विकास और क्षेत्र में सुधार कार्यों के लिए विकासकर्ता संस्था द्वारा दि.वि.प्रा./स्थानीय निकायों को देने होते हैं।

2.6. "**टी.ओ.डी.फंड**" से अभिप्राय टी.ओ.डी. स्कीमों से उपार्जित टीओडी प्रभारों के प्रयोग के लिए प्रत्येक टीओडी नोड के लिए दि.वि.प्रा. स्थानीय निकायों द्वारा बनाए गए एस्क्रो खाते से है। टी.ओ.डी. निधि आईजैडपी के भाग के रूप में परिकल्पित विभिन्न क्षेत्रीय सुधार कार्यों को करने के लिए संबंधित टीओडी योजना क्षेत्र के अंतर्गत उपयोग किए जाने के लिए है।

2.7. "**टी.ओ.डी. नोड्स**" टीओडी नोड्स का अभिप्राय चुने गए मास ट्रांजिट स्टेशनों और दि.वि.प्रा. द्वारा चिन्हित उनके प्रभाव जोन से है। इन विनियमों के प्रावधान ऐसे चिह्नित टीओडी नोड्स के प्रभाव जोनों में लागू होंगे।

2.8. "**टी.ओ.डी. स्कीम**" से अभिप्राय: टी.ओ.डी. नीति के अनुसार सभी पात्रता मानदंडों को पूरा करने वाले न्यूनतम 1 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए विकास प्रस्ताव से है।

3. टीओडी विकासकर्ता के लिए चिह्नित नोड्स

निम्नलिखित टीओडी नोड्स की पहले चरण में शुरू करने के लिए पहचान की गई है।

3.1. कश्मीरी गेट मल्टी-मॉडल ट्रॉजिट हब

3.2. निजामुद्दीन/सराय काले खां मल्टी-मॉडल हब

3.3. आनंद विहार मल्टी मॉडल ट्रांसिट हब

3.4. नई दिल्ली रेलवे स्टेशन

3.5. द्वारका सेक्टर-21 मेट्रो स्टेशन

3.6. द्वारका सेक्टर-8 से सेक्टर-14 मेट्रो स्टेशन कोरिडोर

3.7. जंगपुरा आरआरटीएस स्टेशन

3.8. हैदरपुर बादली मोड़ मेट्रो स्टेशन (मुकरबा चौक)

3.9. रोहिणी सेक्टर 18 मेट्रो स्टेशन

3.10. मुकन्दपुर मेट्रो स्टेशन

3.11. एक साथ लिए गए कड़कड़डूमा पिंक और ब्लू लाइन मेट्रो स्टेशन ।

3.12. त्रिलोकपुरी मेट्रो स्टेशन

4. प्रभाव जोन योजनाओं को तैयार करना

4.1. दि.वि.प्रा./विकासकर्ता संस्थाएं संबंधित टी.ओ.डी. नोड्स के सीमांकित टीओडी योजना क्षेत्र के लिए एक आईजैडपी तैयार करेगी। विकासकर्ता संस्थाओं द्वारा तैयार किए गए आईजैडपी अनुमोदन के लिए दि.वि.प्रा. को प्रस्तुत किए जाएंगे। दि.वि.प्रा. आईजैडपी तैयार करने की प्रक्रिया में तेजी लाने के लिए विशेषज्ञ परामर्शी फर्मों/संस्थाओं को नियुक्त कर सकता है।

4.2. दि.वि.प्रा. द्वारा बनाई गई उच्च शक्ति प्राप्त समिति (स्थानीय निकायों/सेवाप्रदाता एजेंसियों के पर्याप्त प्रतितिधित्व वाली) प्रत्येक नोड के लिए तैयार किए गए आईजैडपी को अनुमोदित करने के लिए सक्षम होगी। यूटीपैक, ट्रैफिक और परिवहन संबंधी इनपुट के संबंध में समिति को आवश्यक तकनीकी सहायता प्रदान करेगी।

4.3. प्रभाव जोन योजना निम्नलिखित का आकलन करने के लिए तैयार की जाएगी:

4.3.1. मौजूदा यातायात पैटर्न और नए विकास का संभावित प्रभाव ।

4.3.2. पैदल चलने और एन.एम.टी. एकीकरण की समीक्षा करने के लिए सड़कों की ऑडिट। इसमें सार्वजनिक सुविधाओं और स्ट्रीट फर्नीचर की उपलब्धता की समीक्षा करना शामिल होगा।

4.3.3. अनौपचारिक व्यावसायिक क्षेत्रों और सार्वजनिक स्थान के उपयोग सहित गतिविधि पैटर्न की पहचान।

4.3.4. नोड में विभिन्न सेवा प्रदाता एजेंसियों जैसे दिल्ली जल बोर्ड, लोक निर्माण विभाग, केंद्रीय लोक निर्माण विभाग, आई जी एल, टेलीकॉम ऑपरेटर्स, स्थानीय निकाय, दि.वि.प्रा. आदि द्वारा चलाई जा रही चालू और मौजूदा आधारिक संरचना परियोजनाओं और अन्य सार्वजनिक कार्यों की मैंपिंग करना।

4.4. प्रभाव योजना जोन में क्षेत्र में सुधार हेतु निम्नलिखित अनुशंसाएँ शामिल होंगी:

4.4.1. ट्रैफिक और पार्किंग प्रबंधन योजना (यातायात आधारिक संरचना के उन्नयन सहित, यदि आवश्यक हो)।

4.4.2. प्रभाव योजना जोन में यथा परिभाषित अपग्रेडेशन के लिए परियोजनाएं ।

4.4.3. यदि लागू हो तो व्यवहार्यता के अनुसार ओवर स्टेशन विकास, संबंधित ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा टी.ओ.डी. नोड के लिए प्रस्तावित स्टेशन एरिया डेवलेपमेंट, मल्टी-मॉडल इंटिग्रेशन (एम.एम.आई.) आदि परियोजनाओं का एकीकरण।

4.4.4. खुले स्थलों, सार्वजनिक स्थलों, वेंडिंग जोन के स्थान आदि के सुधार संबंधी परियोजनाएं।

5. टी.ओ.डी. स्कीमों को प्रस्तुत करना और अनुमोदित करना।

5.1. किसी टीओडी के लिए टीओडी स्कीमों को संबंधित स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा.को अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जा सकता है। दो या अधिक समीपवर्ती टीओडी स्कीमों को एक टीओडी स्कीम के रूप में एकीकृत करने की योजना बनाई जा सकती है और उसे एकल टीओडी स्कीम एप्लीकेशन के भाग के रूप में प्रस्तुत किया जा सकता है।

5.2. टी.ओ.डी. योजनाओं के लिए अंतिम अनुमोदन ले आउट योजना के लिए अपनाई गई मानक प्रक्रिया के अनुसार संबंधित प्राधिकारी द्वारा दिया जाएगा।

5.3. टीओडी स्कीम तैयार करते समय विकासकर्ता संस्था निम्नलिखित सुनिश्चित करेगी।

5.3.1. विकासकर्ता संस्था के पास सार्वजनिक भूमि और सड़कों को छोड़कर उस भूमि क्षेत्र का वैध और कानूनी स्वामित्व और वास्तविक कब्जा होना चाहिए, जिसके लिए टीओडी स्कीम तैयार की गई है।

5.3.2. यदि विकासकर्ता संस्था में कई भू-स्वामियों को शामिल किया गया है:

i. प्रत्येक भू-स्वामी के पास संबंधित भूमि का वैध और कानूनी स्वामित्व होगा और वास्तविक कब्जा होगा, जो टी.ओ.डी. स्कीम के लिए दी गई है;

ii. टी.ओ.डी. स्कीम में भाग लेने, आवेदन करने और उसके निबंधनों और शर्तों का पालन करने के लिए विकासकर्ता संस्था में शामिल उन सभी भू-स्वामियों के बीच वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार होना चाहिए, और वे सभी टी.ओ.डी. स्कीम की शर्तों से आबद्ध होंगे।

5.4. ऐसे मामलों में जहाँ टी.ओ.डी. स्कीम क्षेत्र के भीतर मौजूदा अपार्टमेंट/फ्लैट/सम्पत्तियों को 100% फ्री होल्ड में परिवर्तित कर दिया गया है, भूमि के सम्पूर्ण समामेलित प्लॉट को किसी एजेंसी के द्वारा किसी अतिरिक्त परिवर्तन प्रभार वसूल किए बिना अथवा किसी कागजी कार्यवाही अथवा आवेदन अथवा मंजूरी के बिना स्वत: पूर्ण फ्री होल्ड के रूप में समझा जाएगा।

5.5. टी.ओ.डी. स्कीमें सभी अपेक्षित दस्तावेजों के साथ निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत की जाएँगी। आवेदन-पत्र में निम्न शामिल होना चाहिए:

5.5.1. टीओडी स्कीम का संपूर्ण अवलोकन :

i. 1:1000 के पैमाने पर विकास हेतु प्रस्तावित भूमि/योजना क्षेत्र की आयामबद्ध योजना, जिसमें स्कीम क्षेत्र के भीतर सीमाएँ और परिमाप, विद्यमान स्ट्रीट की अवस्थिति विद्यमान हरित क्षेत्रों, विद्यमान इमारतों/प्लॉट/परिसरेां और संगत भौतिक विशेषताएँ आदि दर्शायी गई हों।

ii. स्थल परिवेश/परिप्रेक्ष्य, मुख्य पहुँच मार्ग (जिनमें एक जंक्शन से दूसरे जंक्शन तक न्यूनतम 18 मीटर का अनिवार्य सड़क प्रवेश मार्ग शामिल है) मैट्रो स्टेशन, बस स्टॉप आदि का बेस मैप जो 1:1000 के पैमाने पर हों और जिसमें स्थल के आस-पास की लगभग 1 किमी. के समीपवर्ती परिवेश को दर्शाया गया हो।

iii. स्थल और आस-पास के क्षेत्र, मुख्य पहुँच मार्गों, उद्यानों आदि का छायाचित्र प्रलेखन।

iv. मल्टी मॉडल इंटीग्रेशन प्लॉन, जो 1: 500 अथवा बड़े पैमाने पर हो (केवल एम.आर.टी.एस. स्टेशन स्थलों पर लागू)।

5.5.2. 1:1000 अथवा बड़े पैमाने, जिसमें निम्नलिखित को दर्शाया गया हो:

i. नए विकास कार्यों और मौजूदा संरचनाओं का आंशिक/पूर्ण रेट्रोफिटिंग का विस्तृत मिश्रण।

ii. टीओडी नीति के अनुसार एफएआर परिकलन और प्रस्तावित मिश्रण।

iii. हरित सार्वजनिक खुले स्थलों की अवस्थिति और डिजाइन।

iv. वाहनों व पैदल यात्रियों/एन.एम.टी. आवागमन हेतु स्ट्रीट नेटवर्क, आस-पास के समीपवर्ती क्षेत्रों और ट्रांजिट स्टॉप/स्टेशनों को जोड़ने की व्यवस्था करने के लिए सैटबैक का उपयोग।

v. सक्रिय अग्रभागों की अवस्थिति व प्रकार।

vi. विभिन्न उपयोगों का संवितरण और योजना (जिसमें सामाजिक आधारिक संरचना और ई.डब्ल्यू.एस. आवास शामिल हैं।)

5.5.3. सभी भवनों और साइट डिजाइन का विवरण निम्न प्रकार है:

i. भवन नक्शे के अनुमोदन हेतु यथा अपेक्षित विस्तृत भवन योजना एवं अन्य विसतृत ड्राइंगे।

ii. प्रस्तावित सड़कों के क्रॉस-सेक्शन विशेषकर प्रस्तावित जल निकास मार्गों की चौड़ाई साइकिल मार्गों और फुटपाथों हरित क्षेत्रों, बिजली के खंबों की स्थिति और ऐसी सड़कों से संबंधित किसी अन्य कार्य को दर्शाने वाला प्लान;

iii. सीवरों, वर्षा जल मार्ग (चैनलों), जल आपूर्ति (जल की मांग को कम करने के लिए नीति सहित) और कोई अन्य सार्वजनिक सेवाओं की स्थिति को दर्शाने वाले सर्विसस प्लान;

iv. सीवरेज, वर्षा जल और जल-आपूर्ति स्कीमों का प्रत्येक की अनुमानित लागत के साथ विस्तृत विवरण और डिजाइन;

v. वर्षा और सीवेज जल के निपटान और शोधन का प्रत्येक की अनुमानित लागत के साथ विस्तृत विनिर्देश विवरण और डिजाइन;

vi. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और निपटान योजना (शून्य अपशिष्ट नीतियों सहित);

अपशिष्ट प्रबंधन निर्माण हेतु प्रस्ताव सहित

vii. स्ट्रीट लाइटिंग सहित विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देश और डिजाइन;

viii. अग्निशमन व्यवस्था

ix. अन्य ऐसी सूचना/दस्तावेज जो निर्दिष्ट हों;

x. सभी सर्विस प्लान और बिल्डिंग प्लान यूबीबीएल और टीओडी पॉलिसी में निर्धारित विकास नियंत्रण मानकों के अनुरूप होंगे।

5.5.4. अन्य अपेक्षाएं:

i. प्रत्येक चरण के आधारिक संरचनात्मक विकास कार्यों सहित चरणबद्ध योजना।

ii. यातायात प्रभाव आकलन (स्थायी व अस्थायी पार्किंग की मांग सहित) और संभावित प्रभावों को कम करने की लिए, टीओडी नोड्स हेतु आई जैड पी के अनुरूप योजना।

iii. विभिन्न सेवाओं जैसे जल-आपूर्ति, ठोस व द्रव्य अपशिष्ट निपटान और विद्युत की संभावित मांग;

iv. प्रस्तावित टी.ओ.डी. स्कीम के लिए सामाजिक प्रभाव आकलन और पर्यावरण प्रभाव आकलन रिपोर्ट;

v. संयुक्त विकास शुरू करने के लिए विकासकर्ता संस्था के सभी संघटित भू-स्वामियों के मध्य संविदा;

vi. किसी राष्ट्रीयकृत बैंक से बैंक गारंटी जो टी.ओ.डी. प्रभारों के 25 प्रतिशत के बराबर होगी, जैसा निर्धारित हो;

vii. सभी लागू प्रभारों के भुगतान के लिए वचनबंध-पत्र।

5.6. टी.ओ.डी. स्कीमों के भाग के रूप में प्रस्तुत किए गए दस्तावेज विकासकर्ता संस्था द्वारा स्व अनुप्रमाणित होंगे, जो सदैव किसी भी गलत सूचना, गलतबयानी अथवा किसी भी प्रकार की त्रुटि के लिए, चाहे किसी भी तरह की हो, के लिए जिम्मेदार रहेंगे और इसके अतिरिक्त कानून के अनुसार उनके विरूद्ध कानूनी कार्यवाही की जा सकेगी। उस विकासकर्ता संस्था का आवेदन पूर्णतया अमान्य माना जाएगा और स्वत: रद्द समझा जाएगा और ऐसे आवेदन के अनुसरण में की गई कोई भी कार्रवाई स्वत: रद्द समझी जाएगी। .

5.7. संबंधित स्थानीय निकाय टी.ओ.डी. नीति और विनियमों के प्रावधानों, यू.बी.बी.एल. और समय-समय पर अपडेट किए गए अन्य संबंधित सांविधिक प्रावधानों के अनुसार टी.ओ.डी. स्कीम तैयार करेंगे।

5.8. विभिन्न प्राधिकरणों/एजेंसियों द्वारा दी गई टिप्पणी/सुझाव यदि कोई हो, उन्हें डी.ई. द्वारा शामिल किया जाएगा और संशोधित प्लान को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।

5.9. डी.ई. डीडीए, डीयूएसी, डी.जे.बी., डीएफएस, ए ए आई जैसी विनियामक एजेंसियों से सभी आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र और अनुमोदन प्राप्त करेगी।

5.10. संबंधित स्थानीय निकाय ले-आऊट प्लान और भवन निर्माण प्लान अनुमोदन के लिए विकासकर्ता संस्था को भेजेगा और विकासकर्ता संस्था को यथा निर्धारित दरों के अनुसार सभी लागू प्रभारों का भुगतान करने के लिए कहेगा। अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र जिसे इस नीति के अंतर्गत निर्मित किए जाने का प्रस्ताव हैं के लिए प्रति वर्गमीटर आधार पर भूमि उपयोग/उपयोग परिसर पर ध्यान दिये बिना अतिरिक्त एफएआर प्रभार और टीओडी प्रभार का भुगतान करेंगे।

5.11. स्थानीय निकाय द्वारा टीओडी स्कीम की अधिकतम समय-सीमा 180 दिन है। यदि आवेदन की प्राप्ति की अवधि के अंदर अनुमोदन नहीं दिया जाता तो आवेदन-पत्र को उसके अनुलग्नकों सहित अनुमोदित किया गया माना जाएगा, बशर्तें कि ऐसे तथ्य को 180 दिन समाप्त होने के बाद 30 दिन के अंदर आवेदक/विकासकर्ता संस्था द्वारा लिखित में संबंधित स्थानीय निकाय की जानकारी में तत्काल लाया गया हो, लेकिन इसमें दी गई किसी बात को यह नहीं माना जाएगा कि आवेदक विकासकर्ता संस्था को मुख्य योजना भवन उपनियम और इन विनियमों के प्रतिकूल कोई कार्य करने के लिए प्राधिकृत किया गया है।

6. टी.ओ.डी. स्कीमों का विकास

6.1. किसी भवन (जो एक अनुमोदित टी.ओ.डी. स्कीम का भाग है) के लिए समापन और अधिभोग प्रमाण पत्र संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा केवल यह सुनिश्चित करने के बाद ही जारी किया जाएगा कि अनुमोदित टी.ओ.डी. स्कीम के अनुसार विद्यमान और प्रस्तावित दोनों सर्विस लेन/सड़कों, पार्को, जन सुविधाएं आदि का विकास कार्य पूरा किया जा चुका है। विकासकर्त्ता संस्था द्वारा दिल्ली मुख्य योजना के प्रावधानों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. आवास, समापन प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व सौंपे जाएंगे।

6.2. विकास के किसी अनुमोदित चरण के अंदर परिसर/भवन स्तरीय प्लान के लिए आंशिक समापन प्रमाणपत्र उस समय लागू भवन उपविधि के अनुसार जारी किया जा सकता है जो उस चरण की आधारिक संरचना विकास कार्यो के लिए आंशिक/पूर्ण समापन प्रमाण पत्र प्राप्त करने की शर्त के अधीन होगा।

6.3. विकासकर्त्ता संस्था द्वारा अनुमोदित टी.ओ.डी स्कीम में शामिल पृथक ब्लॉकों के समापन / कार्यान्वयन में बिलंब टी.ओ.डी. नीति के कार्यान्वयन को कमजोर बना देगी जिसके लिए निम्नलिखित उपाय लागू होंगे:

6.3.1. टी.ओ.डी. स्कीम के लिए अनुमोदनों की वैधता 4 हेक्टेयर के बराबर अथवा उससे कम स्कीमों के लिए पांच वर्ष और बड़ी स्कीमों के लिए सात वर्ष होगी, टी.ओ.डी. स्कीम के लिए अनुमोदन जारी करने की तिथि से गिना जाएगा।

6.3.2. विकास कार्य पूरा करने में अनुचित विलम्ब (सात वर्षों से अधिक) के मामले में, संबंधित स्थानीय निकाय विकासकर्ता संस्था (विकासकर्ता संस्था को सुनने का पूर्ण अवसर देने के बाद) से जुर्माना वसूल करने का अधिकार होगा।

6.4. यदि विकासकर्ता संस्था अपने नियंत्रण से बाहर के कारणों की वजह से निर्धारित अवधि के अंदर अपेक्षित विकास कार्य पूरा करने में असमर्थ होती है, तो वह अनुमोदन समाप्ति के कम से कम 30 दिन पहले निर्धारित फॉर्म में टीओडी स्कीम के अनुमोदन के विस्तार के लिए स्थानीय निकाय को आवेदन कर सकता है और इस आवेदन के साथ निर्धारित शुल्क, अनापत्ति और विकास कार्य की स्थिति का प्रमाण देने वाले सहायक दस्तावेज संलग्न करेगा तथा कार्य समाप्त न करने के कारण देगा। यह विस्तार अधिकतम तीन बार अनुमोदित किया जाएगा हर बार एक वर्ष के लिए विस्तार किया जाएगा लेकिन इसके लिए दि.वि.प्रा./सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित विस्तार प्रभार का भुगतान करना होगा।

7. स्थानीय निकायों द्वारा प्रभाव जोन योजनाओं का कार्यान्वयन

7.1. संबंधित स्थानीय निकाय/दि.वि.प्रा./सेवाप्रदाता एजेंसियां समयबद्ध तरीके से अनुमोदित आई जैड पी के अंतर्गत परिकल्पित विभिन्न क्षेत्रीय सुधार कार्यों को टीओडी निधि का और टीओडी स्कीम के अनुमोदन के दौरान प्राप्त अन्य प्रभारों का उपयोग करते हुए निष्पादित करेंगे।

7.2. टीओडी फंड का उपयोग टीओडी नोड्स में विकास के लिए किया जाएगा न कि वेतन वितरण जैसे किसी अन्य प्रकार के खर्चों पर व्यय किया जाएगा।

7.3. स्थानीय निकाय यह भी सुनिश्चित करेगा कि टी.ओ.डी. स्कीमों के भाग के रूप में निर्मित सार्वजनिक स्थानों/सड़कों को केवल सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए उपयोग किया जाना जारी रखा जाएगा। इस उद्देश्य के लिए सार्वजनिक स्थानों/सड़कों पर किसी प्रकार के अतिक्रमण/गैर-कानूनी क्रियाकलाप को रोकने के लिए स्थानीय निकाय निगरानी और प्रवर्तन दिशा-निर्देश तैयार कर सकते हैं तथा जुर्माना प्रभार आदि लगा सकते हैं।

8. शिकायत निवारण प्रणाली

8.1. टी.ओ.डी. नीति के कार्यान्वयन के दौरान सामने आने वाली सभी शिकायतों का समाधान निम्न प्रकार से किया जाएगा:

i. टीओडी नोड्स और आई जैड पी की अधिसूचना से संबंधित शिकायतें दि.वि.प्रा. को प्रस्तुत की जाएंगी। इस नीति के कार्यान्वयन से उत्पन्न सभी विवादों और विसंगतियों का समाधान करने के लिए दि.वि.प्रा. के अंतर्गत दो स्तरीय शिकायत निवारण प्रणाली बनाई जाएगी।

ii. टीओडी स्कीमों के अनुमोदन और आधारिक संरचना कार्यों के निष्पादन से संबंधित शिकायतें विभिन्न स्थानीय निकायों और सेवा प्रदाता एजेंसियों की मानक प्रक्रियाओं के अनुसार इन एजेंसियों को प्रस्तुत की जाएंगी।

[फा. सं.-एफ.20(7)2015/एमपी/पार्ट-I]

डी.सरकार, आयुक्त एवं सचिव

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

NOTIFICATION

New Delhi, the 13th April, 2021

S.O. 1582 (E).—In exercise of powers conferred by **Section 57 of Delhi Development Act, 1957** (61 of 1957), the Delhi Development Authority, with the prior approval of the Central Government, hereby makes the **Regulations for Transit Oriented Development (TOD).**

1. SHORT TITLE AND COMMENCEMENT

i. These regulations shall be called the "Transit Oriented Development (TOD) Regulations"

ii. These regulations shall come into force with effect from the date of publication of this Notification in the Gazette of India.

iii. All words and expressions used in these Regulations but not defined shall have the meaning assigned to them in the Delhi Development Act, 1957, the Master Plan in force, and the Delhi Municipal Corporation Act, 1957 and the New Delhi Municipal Council Act, 1995, as the case may be.

iv. If any question arises relating to the interpretation of these Regulations, it shall be decided by the Central Government.

2. DEFINITIONS

2.1. "Additional FAR Charges" means the charges to be paid by the Developer Entity for the additional FAR proposed to be utilised (over and above existing permissible FAR), to the concerned local body as per prescribed rates,

2.2. "Developer Entity" (DE) means a government or constituent land/property owner, a group of constituent land/property owners, or an entity (developer/ business/ corporate entity) representing the constituent land/ property owners who intend to plan and develop a TOD Scheme. If the DE comprises of multiple entities, they have to come together through a valid and legally enforceable agreement between all the constituent land/property owners to participate.

2.3. "Influence Zone" of a transit station is an approximate area of 800m radius (a walking distance of 5-10-minutes) from the points of alighting at the station. The centroid of transit station shall be used by DDA to delineate the Influence Zone. The Influence `Zone will have two components.

2.3.1. **"TOD Planning Area"** is a notional area of 800m radius around transit stations. Influence Zone Plans shall be prepared for the TOD planning Area. Actual boundaries of TOD Planning Area will be delineated by DDA based on physical boundary features.

2.3.2. **"Intense Development Area"** is a notional area of 500m radius around the transit station within the TOD Planning Area. The norms and incentives of the Policy and Regulations can only be availed by preparing TOD Schemes falling completely or partly within this area.

2.4. "Influence Zone Plan" (IZP) is an integrated plan, prepared for the TOD Planning Area. IZP will be customized to the site characteristics and context of each TOD Node, detailing various area improvement works such as road widening (if required for infrastructure augmentation), upgrading public streets to include multi-utility zones, facilities for IPT, pedestrian and NMT, multi-modal integration, provision of public parking, urban furniture, signage, public conveniences, street vending zones and others. Once the TOD Node is identified, IZP shall be prepared for sanction of TOD scheme.

2.5. "TOD Charges" means charges payable by a Developer Entity to DDA/ local bodies for facilitating area improvement works and development of Multi- Modal Integrated (MMI) nodes as recommended in the IZP.

2.6. "TOD Fund" means an escrow account setup by DDA/ local bodies separately for each TOD Node to utilise the TOD Charges accrued from TOD Schemes. The TOD Fund shall be ring-fenced for utilization within the respective TOD Planning Area, for implementing various area improvement works envisaged as part of IZP.

2.7. "TOD Nodes" means the select mass transit stations and their Influence Zones identified by DDA. The provisions of this regulations shall only be applicable in the Influence Zones of such identified TOD Nodes.

2.8. "TOD Scheme" means a development proposal for an area of minimum 1 Ha, fulfilling all eligibility criteria as per the TOD Policy.

3. NODES IDENTIFIED FOR TOD DEVELOPMENT

The following TOD Nodes have been identified to be taken up in the first phase:

3.1. Kashmere Gate Multi-modal Transit Hub

3.2. Nizamuddin/ Sarai Kale Khan Multi-modal Transit Hub

3.3. Anand Vihar Multi-modal Transit Hub

3.4. New Delhi Railway station

3.5. Dwarka Sector-21 metro station

3.6. Dwarka Sector-8 to Sector-14 metro stations corridor

3.7. Jangpura RRTS station

3.8. Haiderpur Badli Mor metro station (Mukarba Chowk)

3.9. Rohini Sector-18 metro station

3.10. Mukundpur metro station

3.11. Karkardooma pink and blue line metro stations taken together

3.12. Trilokpuri metro station

4. PREPARATION OF INFLUENCE ZONE PLANS

4.1. DDA/DEs will prepare an IZP for the delineated TOD Planning Area of concerned TOD Nodes. IZPs prepared by DEs shall be submitted to DDA for approval. DDA may appoint expert consulting firms/institutions to expedite the process of IZP preparation.

4.2. The High Powered Committee formed by DDA (with adequate representation from local bodies/ service providing agencies) shall be the Competent Authority for approving the IZPs prepared for each node. UTTIPEC shall provide the necessary technical support to the Committee with respect to traffic and transportation inputs.

4.3. An IZP will be prepared to assess the following:

4.3.1. Existing traffic patterns and likely impact of new development.

4.3.2. Audit of streets to review walkability and integration of NMT. This will include reviewing the availability of public amenities and street furniture.

4.3.3. Identification of activity patterns, including informal commercial areas, and uses of public spaces.

4.3.4. Mapping of ongoing and existing infrastructure projects or other public works by various service providing agencies like DJB, PWD, CPWD, IGL, telecom operators, local body, DDA, etc. in the node.

4.4. An IZP will cover the following recommendations for area improvement:

4.4.1. Traffic and parking management plan (including upgradation of transport infrastructure if necessary).

4.4.2. Projects for upgradation as defined in IZP.

4.4.3. Integration of projects of over station development, if applicable, as per feasibility. Station Area Development, Multi-Modal Integration (MMI) etc. proposed for the TOD Node by concerned transit agencies.

4.4.4. Projects for improvement of open spaces, public spaces, location of vending zones, etc.

5. SUBMISSION AND APPROVAL OF TOD SCHEMES

5.1. TOD Schemes for a TOD Node can be submitted to concern local body/ DDA for approval. Two or more adjacent TOD Schemes can be planned as an integrated TOD Scheme and can be submitted as part of a single TOD Scheme application.

5.2. The final approval for TOD Schemes will be given by the concerned local body/ DDA as per standard procedure followed for layout plan sanction.

5.3. DEs shall ensure the following while preparing TOD Schemes:

5.3.1. Developer Entity shall have valid and lawful ownership and physical possession of the land area for which TOD scheme has been prepared, except public land and roads.

5.3.2. In case the DE is constituted of multiple landowners:

(i) Each land owner shall have a valid ownership and physical possession of the respective land which is offered for the TOD Scheme;

(ii) There should be a valid and legally enforceable agreement among all the land owners constituting the DE to participate in, apply for, abide by and be bound by the terms and conditions of a TOD Scheme.

5.4. In cases where 100% of existing apartments/ flats/ properties within the TOD Scheme area have been converted to freehold, the entire amalgamated plot of land shall be automatically considered as freehold overall, without levying of any additional conversion charges by any agency or any further paperwork/ application/ sanction.

5.5. TOD Schemes shall be submitted in the prescribed format, along with all requisite documents. The application must include the following:

5.5.1. Overview of the TOD Scheme:

(i) Dimensioned plan of the land/ scheme area proposed for development at a scale of 1:1000 showing the boundaries and dimensions, locations of existing streets, existing greens, existing buildings/ plots/ premises and relevant physical features etc. within the scheme area.

(ii) Base map with site surroundings/ context, main access roads (including min. 18m mandatory road access from junction to junction), Metro station, bus stops, etc. on 1:1000 scale showing the neighbouring context up to approx. 1km around the site.

(iii) Photo documentation of site and surroundings, main access roads, parks, etc.

(iv) Multi-Modal Integration plan at 1:500 scale or larger (applicable only for MRTS station sites).

5.5.2. Layout details at 1:1000 or larger showing:

(i) Detailed mix of new development and partial/ full retrofitting of existing structures.

(ii) FAR computation and proposed mix of uses as per TOD Policy.

(iii) Location and design of Green Public Spaces.

(iv) Street network for vehicular and pedestrian/ NMT movement, use of setbacks for providing connections to surrounding neighbourhoods and transit stops/ stations.

(v) Location and type of Active Frontages.

(vi) Distribution and planning of various uses (including social infrastructure and EWS housing).

5.5.3. Details of all buildings and site design as follows:

(i) Detailed building plans and other detailed drawings as required for building plan approval.

(ii) 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.

(iii) Services plans indicating the positions of sewers, storm water channels, water supply (including strategies to reduce water demand) and any other public services.

(iv) Detailed specifications and designs of sewerage, storm water and water supply schemes with estimated cost of each.

(v) Detailed specifications and designs for disposal and treatment of storm and sewage water with estimated cost of each.

(vi) Solid waste management and disposal plan (with zero waste strategies), including proposal for construction waste management.

(vii) Detailed specification and designs for electric supply including street lighting.

(viii) Fire-fighting provisions.

(ix) Any other information/documents as may be prescribed.

(x) All service plans and building plans shall be in compliance with the UBBL and the Development Control Norms set out in the TOD Policy.

5.5.4. Other requirements:

(i) Phasing Plan along with infrastructure development works of each phase.

(ii) Traffic Impact Assessment (including demand for permanent and temporary parking) and plan for mitigation of likely impacts aligned with the IZP for the TOD Node.

(iii) Expected demand for various services like water supply, solid and liquid waste disposal and power;

(iv) Social Impact Assessment and Environmental Impact Assessment reports for the proposed TOD Scheme.

(v) Contract amongst all constituent landowners of the DE for undertaking joint development.

(vi) Bank Guarantee from a Nationalised Bank equivalent to twenty-five percent of the TOD Charges as may be prescribed.

(vii) Undertaking to pay all applicable charges.

5.6. The documents submitted as part of TOD Schemes shall be self-attested by the DE who shall at all times remain liable for any false information, misrepresentation, or error of any nature whatsoever and in addition to being proceeded against in accordance with law, the application of the DE shall be deemed to be *void ab initio* and shall automatically stand rejected and any action that has been taken pursuant to the such application shall stand automatically revoked.

5.7. The concerned local body shall process the TOD scheme as per the provisions of the TOD Policy and Regulations, UBBL and other related statutory provisions updated from time to time.

5.8. The observations/ suggestions if any, as may be made by various authorities/ agencies, shall be incorporated by the DE and revised plans shall be submitted for approvals.

5.9. The DE shall be responsible for obtaining all necessary NOCs and approvals from regulatory agencies like DDA, DUAC, DJB, DFS, AAI, etc.

5.10. The concerned local body shall convey its approval of the layout and building plans to the DE and inform the DE to pay all applicable charges (including TOD Charges) as per prescribed rates. Additional FAR Charges and TOD Charges will be irrespective of land use/ use premises, on per sq.m. basis for the additional built up area that is proposed to be built under the Policy.

5.11. The maximum time limit for approval of TOD Scheme by the local body shall be 180 days. If within that period of receipt of the application, refusal or approval is not granted, the application along with its annexures shall be deemed to have been approved, provided such facts is immediately brought to the notice of the concern local body in writing by the applicant/DE within thirty days after the expiry of 180 days but nothing herein shall construe to authorize the applicant/ DE to do anything in contravention of Master Plan, Building Bye Laws and these Regulations.

6. DEVELOPMENT OF TOD SCHEMES

6.1. Completion and occupancy certificate for any building (which is part of an approved TOD Scheme) shall be issued by concerned local body only after ensuring that the development of the service lanes/ roads, parks, public amenities, etc., both existing and proposed, has been completed as per the approved TOD Scheme. The EWS housing to be provided by DE as per MPD provisions before issuance of completion certificate.

6.2. Part completion certificate for premise/ building level plan within any approved phase of development may be issued as per the Building Byelaws in force at the time, subject to obtaining the part/ full completion certificate for infrastructure development works of that phase.

6.3. Considering that any delay in completion/ implementation of the individual blocks comprising of an approved TOD scheme by the DE shall undermine the implementation of TOD Policy, the following measures shall be applicable:

6.3.1. The validity of the approvals for TOD scheme shall be five years for schemes less than or equal to 4 ha and seven years for larger schemes, counted from the date of the issuance of approval for TOD Scheme.

6.3.2. In case of undue delay (more than seven years) in completion of development, the concerned local body shall have the right to recover penalty from the DE (after giving the DE a reasonable opportunity of being heard).

6.4. In case DE fails to complete the required development within the prescribed period for reasons beyond its control, it may apply to the local body for extension of the approval for TOD Scheme in the prescribed form, at least 30 days before expiry thereof and the said application shall be accompanied by prescribed fees, clearances and supporting documents providing evidence of the status of development and reasons for non-completion. The extension may be approved up to a maximum of three extensions of one year each, subject to payment of the extension charges fixed by the DDA/Government from time to time.

7. IMPLEMENTATION OF IZPs BY LOCAL BODIES

7.1. The concerned local bodies/ DDA/ service providing agencies shall commission and execute the various area improvement works envisaged under the approved IZPs in a time bound manner, utilising the TOD Fund and any other charges collected during approval of TOD Schemes.

7.2. The TOD Fund shall be used for development in the TOD Nodes, and not on expenditure of any other kind such as salary disbursement, etc.

7.3. The local body shall also ensure that the public spaces/roads created as part of the TOD Schemes shall continue to be used for public purposes only. For this purpose, the local bodies may prepare monitoring and enforcement guidelines including penalty charges etc. to prevent any encroachment or illegal activity on public spaces /roads.

8. GRIEVANCE REDRESSAL

8.1. Any grievances arising from implementation of the TOD Policy will be addressed as follows:

(i) Grievances related to notification of TOD Nodes and IZPs shall be submitted to DDA. A two stage Grievance Redressal Mechanism will be constituted within DDA to resolve all disputes and anomalies emerging from the implementation of the Policy.

(ii) Grievances related to approval of TOD Schemes and execution of infrastructure works shall be submitted to various local bodies and service providing agencies as per standard processes of these agencies.

[F. No: F.20(7)2015/MP/Pt-I]

D. SARKAR, Commissioner-cum-Secy.

Uploaded by Dte. of Printing at Government of India Press, Ring Road, Mayapuri, New Delhi-110064
and Published by the Controller of Publications, Delhi-110054. SURENDER MAHADASAM Digitally signed by SURENDER MAHADASAM Date: 2021.04.13 16:00:22 +05'30'