



(मुख्य योजना अनुभाग)

सार्वजनिक सूचना

दिल्ली विकास प्राधिकरण ने दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा-57 के तहत 'दिल्ली में पारगमन उन्मुख विकास (टी.ओ.डी.) हेतु ड्राफ्ट विनियम' का प्रस्ताव किया है। स्टेक होल्डरों/आम जनता की राय प्राप्त करने के लिए इन विनियमों को पब्लिक डोमेन में प्रस्तुत करने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार, इस सूचना के जारी होने से तीस (30) दिन की अवधि के अंदर सभी स्टेक होल्डरों/जनता की राय आमंत्रित करने के लिए दि.वि.प्रा. की वेबसाइट अर्थात् www.dda.org.in ('हॉट लिंक्स' एवं 'सार्वजनिक सूचनाएं' के अंतर्गत) पर इन विनियमों को पब्लिक डोमेन में प्रस्तुत किया गया है।

प्रस्तावित ड्राफ्ट विनियमों के संबंध में यदि किसी व्यक्ति का कोई मत हो/कोई सुझाव देना हो, तो वे अपनी राय/सुझाव निर्धारित समय अवधि के अंदर आयुक्त एवं सचिव, दिल्ली विकास प्राधिकरण, 'बी' ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023 को लिखित रूप में भेज सकते हैं। अपनी राय/सुझाव देने वाले व्यक्ति अपना नाम, पता और टेलीफोन नम्बर/सम्पर्क नम्बर भी दें, जो पठनीय हो।

दिल्ली में पारगमन उन्मुख विकास (टी.ओ.डी.) की ड्राफ्ट विनियम का पाठ संदर्भ के लिए उपर्युक्त अवधि के दौरान सभी कार्य-दिवसों में उप निदेशक कार्यालय, मुख्य योजना अनुभाग, छठी मंजिल, विकास मीनार, आई.पी. एस्टेट, नई दिल्ली-110002 में उपलब्ध रहेगा।

हस्ता./-

फाइल सं.: एफ20(7)2015/एम.पी/पार्ट-I

(डी. सरकार)

दिनांक : 10.03.2019

आयुक्त एवं सचिव

नई दिल्ली

दिल्ली विकास प्राधिकरण

कृपया Google play के DDA ऐप्स पर अपना फीडबैक दें।

कृपया दि.वि.प्रा. की वेबसाइट www.dda.org.in देखें या टोल फ्री नं. 1800110332 पर डायल करें

पारगमन उन्मुख विकास (टी.ओ.डी.) विनियम

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, 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. “**सक्रिय अग्रभाग**” में आर्केड, दुकानों के अग्रभाग, प्रवेश-द्वार, पहुँच बिन्दु, प्रवेश/निकास और पारदर्शी खिड़कियाँ शामिल हैं।
- 2.2. “**सक्षम प्राधिकारी**” (सी.ए.) से अभिप्राय टी.ओ.डी. नीति के खंड-27 के अनुसार प्रभाव जोन योजनाओं और टी.ओ.डी. स्कीमों के लिए सभी अनुमोदन प्रदान करने के लिए गठित एक विशेष समिति है।
- 2.3. “**विकास कर्ता संस्था**” (डी.ई.) से अभिप्राय सरकारी या निजी भूमि/सम्पत्ति के स्वामी, भूमि/सम्पत्ति के स्वामियों के समूह अथवा ऐसे संस्था से है (विकासकर्ता स्वामियों/व्यवसाय/निगमित (संस्था), जो भूमि/सम्पत्ति के स्वामियों के समूह का प्रतिनिधित्व करती हो, तथा टी.ओ.डी. स्कीम बनाने और विकसित करने की इच्छा रखती हो। यदि विकास कर्ता संस्था में कई संस्थाएँ शामिल हों, तो उन्हें सभी संघटित भूमि स्वामियों के बीच एक वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार के माध्यम से एक साथ भागीदारी के लिए, आवेदन करने के लिए और टी.ओ.डी. स्कीमों के निबंधन और शर्तों का पालन करने के लिए आगे आना होगा और उनसे बाध्य होना होगा।
- 2.4. “**बाह्य विकास प्रभार**” (ई.डी.सी.) से अभिप्राय आधारीक संरचना और सेवाओं की वृद्धि की लागत के लिए विकासकर्ता संस्था द्वारा भुगतान किये जाने वाले प्रभारों से हैं जिनमें अन्य बातों के साथ-साथ, सड़कें, जलापूर्ति, सीवरेज, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, जल-निकास प्रणाली की व्यवस्था आदि शामिल हैं।
- 2.5. “**विकास लाइसेंस**” से अभिप्राय विनियमों के खंड 6.8 के अनुसार जारी किये गये लाइसेंस से है।

- 2.6. ट्रांजिट स्टेशन का “प्रभाव क्षेत्र” 500-800 मी. के दायरे के अंदर स्टेशन पर उतरने के बिन्दुओं से (5-10 मिनट की पैदल दूरी पर) अनुमानित क्षेत्र है। प्रभाव क्षेत्र के दो घटक होंगे:-
- 2.6.1. “टी.ओ.डी. नियोजन क्षेत्र” जो ट्रांजिट स्टेशनों के आस-पास 800 मीटर का अप्रयोगमूलक क्षेत्र है। टी.ओ.डी. नियोजन क्षेत्र की वास्तविक सीमाएं दि.वि.प्रा./यूटीपैक द्वारा समीपवर्ती सड़कों प्राकृतिक और स्थलाकृतिक विशेषताओं, रेलवे लाइनों आदि, जो 800 मीटर क्षितिज के भीतर यथा लागू हैं, के साथ अप्रयोगमूलक सर्किल के पुनः संरक्षण के माध्यम से सीमांकित की जाएंगी।
- 2.6.2. “इंटेंस विकास क्षेत्र” ट्रांजिट स्टेशनों के आस-पास 500 मी. के दायरे का एक अप्रयोगमूलक क्षेत्र है। इस नीति और उसके विनियमों के विकास नियंत्रण मानदंडों के अनुसार भू-खंडों के सभी विकास/पुनर्विकास इस क्षेत्र के भीतर पूर्णतः या आंशिक रूप से आने वाली टी.ओ.डी. स्कीमों पर लागू होंगे।
- 2.7. “प्रभाव जोन योजना” (आई.जैड.पी.) एक एकीकृत योजना है, जो स्थल की विशेषताओं और प्रत्येक टी.ओ.डी. नोड के संदर्भ में तैयार की गई है, इसमें विभिन्न क्षेत्र सुधार कार्यों जैसे टी.ओ.डी. नीति के खंड 12 से 15 के अनुसार बहु-उपयोगिता जोन को शामिल करने के लिए सार्वजनिक सड़कों का उन्नयन करना, और आई.पी.टी. के लिए सुविधाएं, पैदल यात्री और एन.एम.टी. सुविधाएं, मल्टी-मॉडल इंटीग्रेशन सार्वजनिक पार्किंग का प्रावधान, शहरी फर्नीचर, संकेत चिह्न, जन सुविधाएं, स्ट्रीट वेंडिंग जोन और अन्य का विवरण दिया गया है।
- 2.8. “टी.ओ.डी. प्रभार” से अभिप्राय टी.ओ.डी. नीति के मानदंडों के अनुसार उपयोग किए जाने के लिए प्रस्तावित अतिरिक्त एफ.ए.आर. विद्यमान अनुमेय एफ.ए.आर. के अतिरिक्त के लिए विकासकर्ता संस्था के द्वारा संबंधित स्थानीय निकाय को भुगतान किये गए प्रभार से है।
- 2.9. “टी.ओ.डी. फंड” से अभिप्राय टी.ओ.डी. स्कीमों से उपार्जित निधि के प्रयोग के लिए संबंधित स्थानीय निकायों के अंतर्गत बनाए गए एस्करो खाते से है। टी.ओ.डी. फंड आधारीक संरचना के उन्नयन और अन्य क्षेत्र सुधार कार्यों के लिए टी.ओ.डी. योजना क्षेत्र में उपयोग करने के लिए है।
- 2.10. “टी.ओ.डी. नोड्स” ट्रांजिट स्टेशन और प्रभाव जोन एक साथ मिलकर टी.ओ.डी. नोड का निर्माण करते हैं।
- 2.11. “टी.ओ.डी. स्कीम” से अभिप्राय: टी.ओ.डी. नीति के खंड 19 से 26 के अनुसार सभी पात्रता मानदंडों को पूरा करने पर न्यूनतम 1 हेक्टेयर क्षेत्र के लिए विकास प्रस्ताव से है।

3. नीति की अनुप्रयोज्यता

- 3.1. दि.वि.प्रा. टी.ओ.डी. नोड के लिए टी.ओ.डी. योजना क्षेत्र की रूपरेखा को दर्शाने वाले नक्शों के साथ-साथ टी.ओ.डी. नीति के खंड 5 से 8 के अनुसार समय-समय पर चयनित टी.ओ.डी. नोड्स की सूची को अधिसूचित करेगा। टी.ओ.डी. नीति केवल ऐसे अधिसूचित टी.ओ.डी. नोड्स के प्रभाव जोनों में ही लागू होगी।
- 3.2. टी.ओ.डी. निम्नलिखित क्षेत्रों में लागू नहीं होगी:
 - 3.2.1. मुख्य योजना में निर्धारित पर्यावरणीय संरक्षण जोन।
 - 3.2.2. जोन ओ और बफर
 - 3.2.3. हरित पट्टी के अंतर्गत अधिसूचित गांव।
 - 3.2.4. लुटियन्स बंगला जोन, चाणक्यपुरी (नई दिल्ली नगर पालिका परिषद, एल.एंड डी.ओ. के ले-आउट प्लान के अनुसार) ।
 - 3.2.5. चार दीवारी का शहर।
 - 3.2.6. एल.डी.आर.ए के अंतर्गत अधिसूचित गांव।
 - 3.2.7. भूमि नीति के अंतर्गत अधिसूचित गांव।
 - 3.2.8. स्मारक विनियम क्षेत्र (स्मारक विनियमित क्षेत्र में विकास कार्य को टी.ओ.डी. नीति के अंतर्गत अनुमति दी जाएगी जो ए.एस.आई./एम.एम.ए.एक्ट/दिशा-निर्देशों के अनुपालन के अधीन होगा। यदि किसी टी.ओ.डी. स्कीम का भाग स्मारक विनियमित क्षेत्र के अंदर आता है, तो एफ.ए.आर. का लाभ टी.ओ.डी. स्कीम के उन क्षेत्र में उठाया जा सकता है, तो विनियमित सीमा के बाहर अवस्थित हों।
 - 3.2.9. सिविल लाइंस बंगला क्षेत्र (उत्तरी दिल्ली नगर निगम, दि.वि.प्रा. के ले-आउट प्लान के अनुसार)

4. प्रभाव जोन योजानाओं को तैयार करना

- 4.1. प्रत्येक संबंधित स्थानीय निकाय उनके संबंधित अधिनियम के अंतर्गत सक्षम प्राधिकारी को प्रभाव जोन योजानाओं और टी.ओ.डी. स्कीमों के विभिन्न अनुमोदन और नीति के समग्र कार्यान्वयन के लिए अधिसूचित करेगा। नगर निगम आयुक्त, सक्षम प्राधिकारी के अध्यक्ष के रूप में कार्य करेगा, जिसमें निम्नलिखित एजेंसियों/विभागों से समर्पित सक्षम प्राधिकारी सदस्यों के रूप में नामित वरिष्ठ अधिकारी शामिल होंगे:
 - 4.1.1. योजना विभाग, दि.वि.प्रा.
 - 4.1.2. भूमि प्रबंधन, दि.वि.प्रा.
 - 4.1.3. यू.टी.टी.आई.पी.ई.सी.(यूटीपैक), दि.वि.प्रा.
 - 4.1.4. संबंधित स्थानीय निकायों के प्रासंगिक विभाग
 - 4.1.5. दिल्ली नगर कला आयोग
 - 4.1.6. परिवहन विभाग, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार

- 4.1.7. दिल्ली जल बोर्ड
 - 4.1.8. दिल्ली अग्निशमन सेवा
 - 4.1.9. विद्युत विभाग, रा.रा. क्षे. दिल्ली सरकार
 - 4.1.10. लोक निर्माण विभाग, रा.रा. क्षे. दिल्ली सरकार
 - 4.1.11. अन्य आवश्यकतानुसार।
- 4.2. दि.वि.प्रा./यूटीपैक सभी अधिसूचित टी.ओ.डी. नोड्स के लिए प्रभाव जोन योजनाओं की तैयारी समयबद्ध तरीके से टी.ओ.डी. नीति के खंड 12 से 15 के प्रावधानों के अनुसार करेगा, ताकि इन क्षेत्रों के आगे के विकास कार्यों को आगे बढ़ाया जा सके।
- 4.3. प्रत्येक सक्षम प्राधिकारी संबंधित स्थानीय निकाय के परिसर में एक टीम/सेल बनाएगा, जिसमें टी.ओ.डी. संबंधित तकनीकी सहायता के अतिरिक्त प्रभार के साथ यू.एल.बी. कर्मचारी शामिल होंगे। डी.डी.ए./यूटीपैक इस टीम/सेल स्कीमों की पात्रता को सत्यापित करने और टी.ओ.डी. नीति के उद्देश्यों के अनुसार टी.ओ.डी. नोड्स के विकास को आगे बढ़ाने के लिए तकनीकी सलाहकार सहायता प्रदान करेगा।
- 4.4. प्रभाव जोन योजना निम्नलिखित का आकलन करेगी:**
- 4.4.1. इंटेंस टी.ओ.डी. विकास के कारण आधारीक संरचना और सेवाओं की संभावित मांग।
 - 4.4.2. नए विकास की अपेक्षाओं को पूरा करने के लिए मौजूदा यातायात स्थितियों और मौजूदा परिवहन आधारीक संरचना की क्षमता का आकलन।
 - 4.4.3. पैदल चलने और एन.एम.टी. एकीकरण की समीक्षा करने के लिए सड़कों की ऑडिट। इसमें सार्वजनिक सुविधाओं की समीक्षा और उपलब्धता करना शामिल होगा।
 - 4.4.4. अनौपचारिक व्यावसायिक क्षेत्रों और सार्वजनिक स्थान के उपयोग सहित गतिविधि पद्धतियों की पहचान।
 - 4.4.5. बहु-स्तरीय पार्किंग सुविधाओं हेतु संभावित स्थलों की पहचान।
 - 4.4.6. हरित क्षेत्रों की मौजूदा पद्धति और प्रतिष्ठित सार्वजनिक क्षेत्रों की उपलब्धता और परिसंपत्तियों जैसे पर्यावरणीय/सांस्कृतिक/विरासत स्थलों का आकलन।
 - 4.4.7. नोड में विभिन्न सेवा प्रदाता एजेंसियों जैसे दिल्ली जल बोर्ड, लोक निर्माण विभाग, केंद्रीय लोक निर्माण विभाग, शहरी स्थानीय निकाय, दि.वि.प्रा. आदि द्वारा चलाई जा रही और प्रस्तावित आधारीक परियोजनाओं और अन्य सार्वजनिक कार्यों के नक्शे तैयार करना।
- 4.5. प्रभाव योजना जोन में क्षेत्र में होंगी सुधार हेतु निम्नलिखित अनुशंसाएँ शामिल होंगी:

- 4.5.1. ट्रैफिक और पार्किंग प्रबंधन योजना (यातायात आधारिक संरचना के उन्नयन सहित, यदि आवश्यक हो)।
 - 4.5.2. आई.पी.टी. पैदल यात्री और एन.एम.टी. आवागमन क्षेत्र के लिए प्रस्तावित योजना व स्कीम को ध्यान में रखना जैसे पैदल चलने में सुधार की योजनाएं, पार्किंग प्रबंधन जिले, स्ट्रीट सुधार, आधारिक संरचना में वृद्धि आदि) को सुगम बनाने के लिए पब्लिक स्ट्रीट के उन्नयन हेतु परियोजनाएँ । इसमें शहरी फर्नीचर, साइनेज, सार्वजनिक सुविधाओं की संख्या और आवृत्ति आदि भी शामिल हैं।
 - 4.5.3. संबंधित ट्रांजिट एजेंसियों द्वारा टी.ओ.डी. नोड के लिए प्रस्तावित ओवर स्टेशन विकास, स्टेशन एरिया डेवलेपमेंट, मल्टी-मॉडल इंटीग्रेशन (एम.एम.आई.) आदि परियोजनाओं का एकीकरण।
 - 4.5.4. खुले स्थलों, सार्वजनिक स्थलों, वेंडिंग जोन के स्थान आदि के सुधार संबंधी परियोजना। .
 - 4.6. प्रभाव जोन योजना, विभिन्न स्टैक होल्डर्स, सेवा प्रदाता एजेंसियों और संबंधित स्थानीय निकायों के परामर्श से तैयार की जाएँगी।
 - 4.7. सभी प्रभाव जोन योजना संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित की जाएँगी और पब्लिक डोमेन में प्रकाशित की जाएँगी।
- 5. टी.ओ.डी. स्कीमों को तैयार करना और प्रस्तुत करना।**
- 5.1. सक्षम प्राधिकारी द्वारा नोड के लिए प्रभाव जोन योजना को अनुमोदित कर दिए जाने के बाद किसी भी समय टी.ओ.डी. नोड के लिए टी.ओ.डी. स्कीमों को अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया जा सकता है। टी.ओ.डी. स्कीमों को इस उद्देश्य के लिए बनाई गई एकड़ विंडो सुविधा के माध्यम से प्रस्तुत किया जाएगा।
 - 5.2. टी.ओ.डी. योजनाओं के लिए अंतिम अनुमोदन संबंधित सक्षम प्राधिकारी द्वारा दिया जाएगा।
 - 5.3. भाग लेने के लिए पृथक रूप से/स्वामियों के समूह को विकासकर्ता संस्था बनाने और एकल टी.ओ.डी. स्कीम तैयार करने के लिए अन्य समीपवर्ती भूस्वामियों/संपत्ति के स्वामियों के साथ साझेदारी करने की आवश्यकता पड़ सकती है।
 - 5.4. टी.ओ.डी. नीति के खंड 19 से 26 तक निर्धारित मानदंडों को पूरा करने वाली टी.ओ.डी. स्कीमों को विकासकर्ता संस्था द्वारा निर्धारित पंजीकरण शुल्क का भुगतान करने के बाद प्रस्तुत किया जा सकता है।

- 5.5. टी.ओ.डी. स्कीम तैयार करते समय विकासकर्ता संस्था निम्नलिखित सुनिश्चित करेंगे:
- 5.5.1. विकासकर्ता संस्था के पास सार्वजनिक भूमि और सड़क को छोड़कर उस भूमि क्षेत्र का वैध और कानूनी स्वामित्व और वास्तविक कब्जा होना चाहिए, जिसके लिए टी.ओ.डी. स्कीम तैयार की गई है।
- 5.5.2. यदि विकासकर्ता संस्था में कई भू-स्वामियों को शामिल किया गया है:
- 5.5.2.1. 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;
- 5.5.2.2. विकासकर्ता संस्था में शामिल उन सभी भू-स्वामियों के बीच वैध और कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार होना चाहिए, जो भाग लेने, आवेदन करने टी.ओ.डी. स्कीम के निबंधनों पर शर्तों का पालन करने और उनसे बाध्य होंगे।
- 5.6. 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 के भी द्वारा किसी अतिरिक्त परिवर्तन प्रभार बिना वसूल किए अथवा किसी कागजी कार्यवाही अथवा आवेदन अथवा मंजूरी के स्वतः पूर्ण फ्री होल्ड के रूप में समझा जाएगा।
- 5.7. टी.ओ.डी. स्कीमें सभी अपेक्षित दस्तावेजों के साथ निर्धारित प्रारूप में प्रस्तुत की जाएँगी। आवेदन-पत्र में निम्न शामिल होना चाहिए:
- 5.7.1. विभिन्न ड्राइंगों और आंकड़ों की डिजिटल प्रति निम्नानुसार हैं:
- 5.7.1.1. 1:1000 के पैमाने पर विकास हेतु प्रस्तावित भूमि/योजना क्षेत्र की आयामबद्ध योजना, जिससे स्कीम क्षेत्र के भीतर सीमाएँ और परिमाण, विद्यमान स्ट्रीट की अवस्थिति विद्यमान हरित क्षेत्रों, विद्यमान इमारतों/प्लॉट/परिसरों और संगत भौतिक विशेषताएँ आदि दर्शायी गई हों।
- 5.7.1.2. स्थल परिवेश/परिप्रेक्ष्य, मुख्य पहुँच मार्ग (जिनमें एक जंक्शन से दूसरे जंक्शन तक न्यूनतम 18 मीटर का अनिवार्य सड़क प्रवेश मार्ग शामिल है) मेट्रो स्टेशन, बस स्टॉप आदि का बेसमेंट जो 1:1000 के पैमाने पर हों और जिसमें स्थल के आस-पास की लगभग 1 किमी. के समीपवर्ती परिवेश को दर्शाया गया हो।
- 5.7.1.3. स्थल और आस-पास के क्षेत्र, मुख्य पहुँच मार्गों, उद्यानों आदि का छायाचित्र प्रलेखन।
- 5.7.1.4. मल्टी मॉडल इंटीग्रेशन प्लान, जो 1: 500 अथवा बड़े पैमाने पर हो (केवल एम.आर.टी.एस. स्टेशन स्थलों पर लागू)।
- 5.7.1.5. दिल्ली मुख्य योजना और दिल्ली यू.बी.बी.एल. पर आधारित 1:1000 अथवा बड़े पैमाने पर टी.ओ.डी. स्कीम, जिसमें निम्नलिखित को दर्शाया गया हो:

- क. टी.ओ.डी. के खंड-40 के अनुसार भूमि उपयोगों का प्रस्तावित मिश्रण।
 - ख. हरित सार्वजनिक खुले स्थलों की अवस्थिति और डिजाइन।
 - ग. 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 वाले सैटबैक का उपयोग।
 - घ. सक्रिय अग्रभागों की अवस्थिति व प्रकार।
 - ङ. विभिन्न उपयोगों का संवितरण और योजना-खुदरा व्यापार स्थलों बहुल इमारतों की अवस्थिति, विभिन्न आवासीय प्रकारों का मिश्रण, सामाजिक आधारिक संरचना और ई.डब्ल्यू.एस. आवास।
 - च. प्रत्येक चरण के आधारिक संरचनात्मक विकास कार्यों सहित चरणबद्ध योजना।
- 5.7.2. यातायात प्रभाव आकलन (स्थायी व अस्थायी पार्किंग की मांग सहित) और संभावित प्रभावों को कम करने की योजना;
- 5.7.3. विभिन्न सेवाओं जैसे जल-आपूर्ति, ठोस व द्रव अपशिष्ट निपटान और विद्युत की संभावित मांग;
- 5.7.4. प्रस्तावित टी.ओ.डी. स्कीम के लिए सामाजिक प्रभाव आकलन और पर्यावरण प्रभाव आकलन रिपोर्ट,;
- 5.7.5. संयुक्त विकास/पुनर्विकास शुरू करने के लिए विकासकर्ता संस्था के सभी संघटित भू-स्वामियों के मध्य करार, जिसमें भू-स्वामियों के बीच निर्मित क्षेत्र की प्रस्तावित साझेदारी योजना शामिल है;
- 5.7.6. किसी राष्ट्रीयकृत बैंक से बैंक गारंटी जो बाह्य विकास प्रभागों के 25 प्रतिशत के बराबर होगा, जैसा निर्धारित हो;
- 5.7.7. इन विनियमों में निर्धारित अनुसूची के अनुसार टी.ओ.डी. प्रभागों व बाह्य विकास प्रभागों (ई.डी.सी.) के भुगतान के लिए वचनबन्ध। .
- 5.8. टी.ओ.डी. स्कीमों के भाग के रूप में प्रस्तुत किए अनुप्रमाणित 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 कानूनी रूप से की जा रही कार्रवाई के अतिरिक्त विकासकर्ता संस्था का आवेदन आरंभ से ही अमान्य माना जाएगा और स्वतः रद्द समझा जाएगा और ऐसे आवेदन के अनुसरण में की गई कोई भी कार्रवाई भी स्वतः रद्द समझी जाएगी। .
- 5.9. टी.ओ.डी. नीति के खंड 19 से 26 के अंतर्गत निर्धारित मानदंड के अनुसार पात्रता के लिए दि.वि.प्रा./यूटीपैक द्वारा की जांच की जाएगी। केवल पात्र स्कीम को आगे सक्षम प्राधिकारी समीक्षा और अनुमोदन के लिए भेजा जाएगा।

5.10. सी.ए. स्कीम को अनुमोदन विकासकर्ता संस्था (डी.ई.) को यह स्पष्ट करते हुए जारी करेगा कि नीति के अनुसार विकास किए जाने वाले ई.डब्ल्यू.एस. आवास सार्वजनिक सड़कें, पार्क, सुविधाएँ आदि को कार्य पूर्ण हो जाने के बाद स्थानीय निकाय को सौंप दिया जाएगा।

5.11. सीए द्वारा टी.ओ.डी. स्कीम के अनुमोदन के लिए अधिकतम समय-सीमा 180 दिन होगी। एक बार टी.ओ.डी. स्कीम सी ए द्वारा अनुमोदित हो जाए, तो उसे डी.ई. को सूचित की जाएगी और संबंधित एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से प्रकाशित की जाएगी।

5.12. ऐसे भू-स्वामी जो एक विस्तृत टी.ओ.डी. स्कीम को विकसित करने से पूर्व अपनी भूमि/ टी.ओ.डी. स्कीम क्षेत्र की पात्रता सुनिश्चित करना चाहता है, वे भी एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से संबंधित स्थानीय निकाय को प्रारंभिक प्रस्ताव प्रस्तुत कर सकते हैं। इसे दि.वि.प्रा./यूटीपैक को समीक्षा हेतु प्रेषित किया जाएगा। एक बार दि.वि.प्रा. द्वारा सामान्य प्रोज्यता अनुमोदित हो जाती है, तो एक विस्तृत टी.ओ.डी. स्कीम आगे की प्रक्रिया हेतु प्रस्तुत की जा सकती है। प्रारंभिक प्रस्ताव में निम्नलिखित शामिल होंगे:

- टी.ओ.डी. नीति के खंड 19 से 26 में निर्धारित शर्तों के अनुसार टी.ओ.डी. स्कीम के रूप में पुनर्विकसित किए जाने प्रस्तावित स्थलों को दर्शाने वाला नक्शा;
- टी.ओ.डी. स्कीम के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि की स्थिति और क्षेत्र के विवरण के साथ भू-स्वामियों की सूची;
- सभी शामिल भू-स्वामियों से सहमति पत्र।

6. ले-आउट प्लान अनुमोदन और भवन योजना अनुमोदन

6.1. टी.ओ.डी. स्कीम पर अनुमोदन प्राप्ति के बारह (12) महीनों के अंतर्गत, डी.ई. के लिए प्लॉटों की भागीदारी हेतु ले आउट प्लान और भवन नक्शों की संस्वीकृति के लिए एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से संबंधित स्थानीय निकाय के पास आवेदन करेगा।

6.2. सभी सेवा योजनाएं और बिल्डिंग प्लान यू.बी.बी.एल. और टी.ओ.डी. नीति में निर्धारित विकास नियंत्रण मानकों के अनुसार होंगे। दि.वि.प्रा., डी.यू.ए.एस., डी.जे.बी., डी.एफ.एस. ए.ए.आई. आदि जेसी नियामक एजेंसियों से सभी आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र और अनुमोदन एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से लिए जाएंगे।

6.3. आवेदन में अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित शामिल होंगे:

- 6.3.1. भूमि की अवस्थिति और सीमा;
- 6.3.2. भूमि उपयोग, और विकास नियंत्रकों का अनुपालन;
- 6.3.3. मुख्य योजना से संबंधित क्षेत्र का प्रस्तावित ले-आउट प्लान;

- 6.3.4. निष्पादित होने वाले आधिरित संरचना विकास कार्यो से संबंघित प्रस्तावित योजना;
 - 6.3.5. प्रस्तावित सड़को के क्रॉस-सेक्शन विशेषकर प्रस्तावित जल निकास मार्गो की चौड़ाई साइकिल मार्गो और फुटपाथो हरित क्षेत्रो, बिजली के खेमो की स्थिति और ऐसी सड़को से संबंघित किसी अन्य कार्य को दर्शाने वाला प्लान;
 - 6.3.6. सीवरों, वर्षा जल मार्ग (चैनलों), जल आपूर्ति (जल मांग को कम करने के लिए नीति सहित) और कोई अन्य सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं की स्थिति को दर्शाने वाले सेवा प्लान;
 - 6.3.7. सीवरेज, वर्षा जल और जल-आपूर्ति स्कीमों का प्रत्येक की अनुमानित लागत के साथ विशेष विवरण और डिजाइन;
 - 6.3.8. वर्षा और सीवेज जल के निपटान और शोधन का प्रत्येक की अनुमानित लागत के साथ विस्तृत विनिर्देश विवरण और डिजाइन;
 - 6.3.9. ठोस अपशिष्ट प्रबंधन और निपटान योजना (शून्य अपशिष्ट नीतियां);
 - 6.3.10. स्ट्रीट लाइटिंग सहित विद्युत आपूर्ति के लिए विस्तृत विनिर्देश और डिजाइन;
 - 6.3.11. अग्निशमन स्कीम; और
 - 6.3.12. अन्य ऐसी सूचना/दस्तावेज जो निर्दिष्ट हों;
- 6.4. संबंघित स्थानीय निकाय टी.ओ.डी. नीति और विनियमों, यू.बी.बी.एल. और समय-समय अपडेट किए गए अन्य सांविधिक प्रावधानों के अनुसार टी.ओ.डी. स्कीम को तैयार करेंगे।
 - 6.4.1. यदि पुनर्विकास/अन्य मानदंडों और दि.मु.यो. के अंतर्गत टी.ओ.डी. मानदंडों के मध्य कोई असंगत प्रावधान हो तो टीओडी नोड्स के अंदर आने वाले स्थल/स्कीम के लिए टी.ओ.डी. नीति और विनियमों के मानदंडों और विकास नियंत्रण लागू होंगे।
 - 6.5. ऐसे प्राधिकरणो/एजेंसियों द्वारा दी गई टिप्पणी/सुझाव यदि कोई हो, तो उन्हें डी.ई. द्वारा शामिल किया जाएगा और संशाधित प्लान को एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।
 - 6.6. संबंघित स्थानीय निकाय डी.ई को ले-आउट और भवन नक्शों के अनुमोदन की सूचना देंगे और डी ई को एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से सभी निर्धारित प्रभारों/शुल्क को भुगतान के लिए सूचित करेंगे, जैसा नीचे दिया गया है:
 - 6.6.1. टी.ओ.डी. प्रभार: डी.ई. संबंघित स्थानीय निकाय को नीति के अंतर्गत निर्माण के लिए प्रस्तावित अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मीटर आधार पर भूमि उपयोग/उपयोग परिसर का ध्यान किए बिना निर्धारित दरों के अनुसार टी.ओ.डी. प्रभार का भुगतान करेगा।
 - 6.6.2. बाह्य विकास प्रभार (ई.डी.सी.): डी.ई. आधारिक संरचना के उन्नयन और टी.ओ.डी. नोड के लिए आई.जैड.पी. के अंतर्गत निर्धारित आधारिक संरचना और सेवाओं तथा क्षेत्र के सुधार कार्य को पूरा करने के लिए स्थानीय निकाय द्वारा यथा निर्धारित

बाह्य विकास प्रभार (ई.डी.सी.) का भुगतान करेगा। इसमें सड़क आधारिक संरचना, जलापूर्ति और सीवरेज फैलाव, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, अपशिष्ट जल पुनः चक्रण, बिजली आपूर्ति नवीन सार्वजनिक सुविधाएं, भू-दृश्यांकन आदि के लिए अतिरिक्त सार्वजनिक कार्य की लागत शामिल होगी।

6.6.3. मूल्य अभिग्रहण वित्त (वीसीएफ) पद्धति जैसे कर वृद्धि वित्त (टी.आई.एफ.) सुधार संबंधी लेवी, आदि के अनुसार किसी अन्य प्रभार को राज्य सरकार/संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा सार्वजनिक वित्त परिवर्धन के लिए अपनाया जा सकता है।

6.7. डी.ई. द्वारा विभिन्न प्रभारों का भुगतान किशतों में निम्नलिखित प्रकार से किया जाएं:

6.7.1. विकास लाइसेंस जारी करने के समय 25 प्रतिशत के बराबर प्रथम किशत।

6.7.2. शेष राशि का भुगतान विकासकर्ता संस्था द्वारा या तो एक मुख्त रूप में विकास लाइसेंस के जारी होने की तिथि से 90 दिनों के अन्दर अथवा 48 महिने में 8 छमाही किशतों में, किशतों पर लगने वाले ब्याज (सरकार / दिविप्रा द्वारा समय समय यथा अधिसूचित) सहित किया जाएगा।

6.8. विकास लाइसेंस संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा दिल्ली यू.बी.बी.एल. के अंतर्गत यथा निर्दिष्ट भवन नक्शों की संस्वीकृति / अनुमोदन के लिए समय सीमा के अन्दर जारी किया जाएगा। विकास लाइसेंस का जारी किया यजाना उपर्युक्त खंड 6.6 और 6.7 में यथा उल्लिखित सभी प्रभारों के भुगतान की शर्त के अधीन होगा।

7. टी.ओ.डी. स्कीमों का विकास

7.1. किसी भवन (जो एक अनुमोदित टी.ओ.डी.स्कीम का भाग है) के लिए समापन और अधिभोग प्रमाण पत्रपत्र संबंधित स्थानीय यनिकाय द्वारा केवल यह सुनिश्चित करने के बाद ही जारी किया यजाएगा कि ओ डी स्कीम के अनुसार विद्यमान और प्रस्तावित दोनरों सर्विस लेन/सड़को, पार्को, जन सुविधाएं आदि का विकास कार्य पूरा किया यजा चुका यहै। विकासकर्ता संस्था द्वारा दिल्ली विकास प्राधिकरण के दि.मु.यो. प्रावधानों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. आवास समापन प्रमाण पत्र जारी करने से पूर्व सौंपे जाएंगे।

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

- 7.3. विकासकर्ता संस्था द्वारा अनुमोदित टी.ओ.डी स्कीम में शामिल पृथक ब्लकों के समापन / कार्यान्वयन में बिलंब टी.ओ.डी. नीति के कार्यान्वयन को क्षीण बना देगी जिसके लिए निम्नलिखित उपाय लागू होंगे:
- 7.3.1. टी.ओ.डी. स्कीम और भवन संस्वीकृति के लिए अनुमोदनों की वैद्यता 4 हेक्टेयर के बराबर अथवा उससे कम स्कीमों के लिए पांच वर्ष और बड़ी स्कीमों के लिए सात होगी, जो संबंधित स्थायनीय निकाय द्वारा विकास लाइसेंस जारी करने की तिथि से गिना जाएगा।
- 7.3.2. इस अवधि के बाद परियोजना के पूरा न होने की स्थिति में संस्वीकृति टी.ओ.डी. स्कीम की वैद्यता रद्द मानी जाएगी और (पुनर्विकास) विकास कार्य शुरू करने से पूर्व विकास कर्ता संस्था की पुनः अनुमोदन प्राप्त करने होंगे।
- 7.3.3. विकास कार्य पूरा करने में अनुचित विलम्ब (सात वर्षों से अधिक) के मामले में, संबंधित स्थानीय निकाय को दिल्ली में संपत्ति के अंतरण की लागू सर्किल दरों के आधार पर टी.ओ.डी. स्कीम के यिलए दिए गए उपयोग न किए गए अतिरिक्त एफ.ए.आर. के परिकलित जुर्माना मूल्य के आधार पर रिकलित जुर्माना विकास कर्ता संस्था (विकासकर्ता संस्था को सुनने का पूर्ण अवसर देने के बाद) से वसू करने का अधिकार होगा।
- 7.4. यदि विकासकर्ता संस्था अपने नियंत्रण से बाहर के कारणों की वजह से निर्धारित अवधि के अंदर अपेक्षित विकास कार्य पूरा करने में असमर्थ होता है, तो वह कम से कम समाप्त के 30 दिन पहले निर्धारित फार्म में विकास लाइसेंस की अवधि बढ़ाने के लिए सक्षम प्राधिकारी को आवेदन कर सकता है और इस आवेदन के साथ निर्धारित शुल्क अनापत्ति और विकास कार्य की स्थिति का प्रमाण देने वाले सहायक दस्तावेज कार्य समापन न यकरने के कारण देगा। .
- 7.5. समय बढ़ाने के लिए आवेदन की प्राप्ति के बाद, सक्षम प्राधिकारी, यदि संतुष्ट हो तो विकास लाइसेंस को अधिकतम तीन बार प्रत्येक बार एक वर्ष के लिए अवधि बढ़ाने के लिए अनुमोदित कर सकता है जो दिल्ली विकास प्राधिकरण /सरकार द्वारा समय -समय यपर पर निर्धारित समयवृद्धि प्रभारों के भुगतान की शर्त के अधीन होगा।

समयवृद्धि	भुगतान किए जाने वाले समयवृद्धि प्रभार
प्रथम	ई.सी.डी. का 5 %
द्वितीय	ई.सी.डी. का 10 %
तृतीय	ई.सी.डी. का 15 %

8. स्थानीय निकायों द्वारा प्रभाव जोन योजनाओं का कार्यान्वयन

- 8.1. संबंधित स्थानीय निकाय समय बद्ध तरीके से टी.ओ.डी. नोड के लिए अनुमोदित प्रभाव जोन योजना के अंतर्गत निर्दिष्ट विभिन्न क्षेत्र सुधार कार्यों को निष्पादित करेंगे ।
- 8.2. स्थानीय निकाय एक रिंग-फेंस टी.ओ.डी. फंड बनाएंगे, ताकि टी.ओ.डी. स्कीमों के अनुमोदन के दौरान वसूल किए गए टी.ओ.डी. प्रभारों ई.डी.सी. को एस्करो किया जा सके और केवल संबंधित टी.ओ.डी. नोडल के अन्दर क्षेत्र की आधारिक संरचना के उन्नयन के लिए ही स्थानीय आवश्यकताओं के अनुसार सेवा प्रदाता एजेंसियों को पर्याप्त फंड के अंतरण द्वारा उपयोग किया जा सके।
- 8.3. ई.डी.सी., टी.ओ.डी. प्रभारों, विज्ञापन अधिकारों की नीलामी और सुविधाओं के उन्नयन के लिए प्राप्त दान या फंड के रूप में प्राप्त अधिशेष फंड के मामले में ऐसे फंड को उच्च ब्याज प्राप्त वाली प्रतिभूतियों में निवेश किया जाएगा और उपार्जित ब्याज का भी टी.ओ.डी. नोड्स की सुविधाओं के उन्नयन के लिए उपयोग किया जाएगा। .
- 8.4. टी.ओ.डी. नोड में स्थानीय निकाय द्वारा एकत्रित किए गए सार्वजनिक पार्किंग प्रभारों का निवेश स्थानीय रूप से सार्वजनिक सड़कों के निर्माण उन्नयन और रखरखाव, विशेष तौर पर फुटपाथ, साइकिल यमार्ग, जन परिवहन प्रणाली (जैसे बसे, साइकिल शेयरिंग आदि) और टी.ओ.डी. नोड्स में उपलब्ध कराई जाने वाली सभी संबंधित जन सुविधाओं के लिए किया जाएगा। .
- 8.5. टी.ओ.डी. फंड का उपयोग टी.ओ.डी. नोड्स में विकास कार्य के लिए पूंजीगत व्यय के लिए किया जाएगा न कि वेतन वितरण आदि जैसे किसी अन्य प्रकार के खर्चों पर व्यय नहीं किया जाएगा। क्षेत्र सुधार परियोजनाओं की अनुमानित लागत के 5 प्रतिशत तक का उपयोग परियोजना विकास और आई.ई.सी. / जन जाणरुकता क्रियाकलापों के लिए किया जाएगा । .
- 8.6. चँकि टी.ओ.डी. प्रभारों और ई.डी.सी. को स्थानीय निकाय द्वारा वसूल किया जा सकता है,.
- 8.7. 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 स्थानीय निकाय निगरानी और प्रवर्तन दिशा-निर्देश जुर्माना प्रभार आदि सहित तैयार कर सकता है, जो सार्वजनिक स्थानों सड़कों पर किसी प्रकार के अतिक्रमण/गैर-कानूनी क्रियाकलाप को रोकने के लिए किया जा सकता है।

9. शिकायत निवारण प्रणाली

- 9.1. नीति के कार्यान्वयन के दौरान सामने आने वाली सभी शिकायतों की जांच सक्षम प्राधिकारी द्वारा समयबद्ध ढंग से की जाएगी और सक्षम प्राधिकारी एकल खिड़की सुविधा के माध्यम से शिकायत की प्राप्ति के 45 दिनों के अन्दर अपना निर्णय देगा।
- 9.2. यदि ऐसे निर्णय किसी भी पार्टी द्वारा स्वीकार्य नहीं हो तो ऐसी पार्टी मध्यस्थता का सहारा ले सकती है। मध्यस्थताओं का चयन, कार्यो और कर्तव्य, "मध्यस्थता और समाधान अधिनियम, 1996," के अनुसार होने चाहिए।
- 9.3. इसके अतिरिक्त पार्टियों के बीच विवादों को हल करने में समाधान, बीच-बचाव और मध्यस्थता के असफल हो जोन की स्थिति में असंतुष्ट पार्टी दिल्ली/नई दिल्ली के अधिकार क्षेत्र में न्यायालय का आश्रय ले सकती है।
- 9.4. विकासकर्ता संस्था भू-सम्पदा नियामक प्राधिकरण (रेरा) के अंतर्गत अपने आपको पंजीकृत करेगा और रera अधिनियम 2016 के प्रावधानों के अनुसार शासित किया जाएगा।
- 9.5. सक्षम प्राधिकारी आवेदन पत्र, करार, शुल्क, अपेक्षित दस्तावेजों के रूप में किसी निबंधन एवं शर्त को और विशेष रूप से सबके हित में तथा टी.ओ.डी. नीति को कार्यान्वित करने के लिए समय-समय पर आवश्यक किसी अन्य संगत शर्त को संशाधित कर सकता है।
