भारत सरकार

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय

लोक सभा

अतारांकित प्रश्न सं. 4716

31 मार्च, 2022 को उत्तर के लिए

भवन संबंधी उप-नियमों में सुधार

4716. श्री कोथा प्रभाकर रेड्डी:

श्रीमती वांगा गीता विश्वनाथ:

क्या **आवासन और शहरी कार्य** मंत्री यह बताने की कृपा करेंगे किः

(क) भवन संबंधी उपनियमों, नगर नियोजन योजनाओं, पारगमन उन्मुखी विकास और अंतरणीय विकास अधिकारों से संबंधित सुधारों के लिए क्या कदम उठाए जा रहे हैं और उनके कार्यान्वयन संबंधी स्थिति का राज्य-वार ब्यौरा क्या है; और

(ख) दिल्ली में दिल्ली विकास प्राधिकरण (डीडीए) और हैदराबाद जैसे महानगरों के संदर्भ में किए गए नवीनतम संशोधनों सहित उपरोक्त उप-कानूनों/योजनाओं/अधिकारों के कार्यान्वयन की स्थिति क्या है और इस संबंध में सूचित किए गए उल्लंघनों का ब्यौरा क्या है और ऐसे मामलों के संबंध में की-गई-कार्रवाई का ब्यौरा क्या है?

उत्तर

आवासन और शहरी कार्य राज्य मंत्री

(श्री कौशल किशोर)

(क) और (ख) : भवन उपनियमों, नगर नियोजन योजना, पारगमन उन्मुख विकास और हस्तांतरणीय विकास अधिकारों से संबंधित सुधार बजट घोषणा का हिस्सा थे। ये सभी सुधार अनिवार्य रूप से राज्य के विषय हैं। वर्तमान में, राज्यों को इन सुधारों को लागू करने के लिए सुग्राही बनाया जा रहा है। कार्यान्वयन की स्थिति इस प्रकार है:

(i) भवन उपनियम:

राज्य स्थानीय परिस्थितियों की आवश्यकता के अनुसार मॉडल भवन उप-नियमों की विशेषताओं को शामिल करके अपने भवन उप-नियमों में संशोधन करते हैं। राज्यवार ब्यौरा अनुलग्नक-I में दिया गया है।

(ii) नगर नियोजन योजना और स्थानीय क्षेत्र योजना

'स्थानीय क्षेत्र योजनाओं और नगर नियोजन योजना के निर्माण' की उप-योजना के अंतर्गत आने वाले 25 शहरों में से 8 शहरों ने मसौदा रिपोर्ट पूरी कर ली है मंत्रालय मसौदा रिपोर्ट को पूरा करने के लिए अन्य शहरों के साथ संपर्क में है। शहर वार स्थिति अनुलग्नक-II में दी गई है।

(iii) हस्तांतरणीय विकास अधिकार

आंध्र प्रदेश, बिहार, गोवा, गुजरात, हरियाणा, झारखंड, कर्नाटक, केरल, मध्य प्रदेश, महाराष्ट्र, ओडिशा , पंजाब, राजस्थान, तमिलनाडु, तेलंगाना, दादरा और नगर हवेली और पुडुचेरी ने अपने संबंधित नगर और ग्राम नियोजन अधिनियमों में हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के प्रावधानों को शामिल किया है। राज्य वार ब्यौरा अनुलग्नक-III में दिया गया है।

(iv) पारगमन उन्मुख विकास

दिल्ली और हैदराबाद ने अपनी संबंधित मुख्य योजना में पारगमन उन्मुख विकास नीति को शामिल किया है। अहमदाबाद , बेंगलुरु और मुंबई जैसे शहरों ने पारगमन उन्मुख विकास का कार्य शुरू किया है (विवरण अनुलग्नक-IV में दिया गया है)।

*****

'भवन उपनियमों में सुधार' के संबंध में दिनांक 31.03.2022 के लोक सभा अतारांकित प्रश्न संख्या 4716 के भाग (क) और (ख) के उत्तर में उल्लिखित

अनुलग्नक

अनुलग्नक-I

भवन उपनियम सुधार

आदर्श भवन उपनियम- 2016

क्र.सं.	राज्य / संघ राज्य क्षेत्र	सार्वजनिक भवनों में आगंतुकों के लिए पृथक स्वच्छता सुविधाओं के प्रावधान	गगनचुंबी इमारतों के लिए प्रावधान	संरचनात्मक सुरक्षा के प्रावधान	दिव्यांगजनों बुजुर्गों तथा बच्चों के लिए प्रावधान	वर्षा जल संचयन	हरित भवनों और सुस्थिरता प्रावधान	जल का पुनः उपयोग तथा पुनः चक्रण	रूफटॉप सौर ऊर्जा संस्थापन	सौर ऊर्जा के द्वारा वाटर हीटिंग संस्थापन	सुस्थिर अपशिष्ट प्रबंधन	हरित रेटिंग प्रणाली	सभी प्रकार की मंजूरी प्राप्त करके 30 दिनों में दिए जाने वाले ऑनलाइन बीपी अनुमोदन के साथ भवन योजना अनुमोदन सिंगल विंडो प्रणाली को सरल तथा कारगर बनाना	भवन प्रोपेल का जोखिम आधारित वर्गीकरण	जलवायु रोधी निर्माण - स्वीकृति सहित पर्यावरण मंजूरी का एकीकरण	विद्युतीय वाहन चार्जिंग आधारभूत संरचना सुविधाएं	इंडिया कूलिंग एक्शन प्लान (आईसीएपी)	ग्रेडिंग (16 में से)
		4/ 4.33	5 / 5.12 - 5.5	6 / 6.1 - 6.4	8/ 8.1 - 8.12	9/ 9.1 - 9.6	10/ 10.1 - 10.3	10/ 10.2.2	10/ 10.2.3	10/ 10.2.4	10/ 10.2.5	10/ 10.3	13/ 13.1 - 13.4	13/ 13.5	14/ सभी	15	16	
1	अंडमान निकोबार द्वीप समूह	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			1
2	आंध्र प्रदेश	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां		यूसी	14
3	अरूणाचल प्रदेश	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां			14
4	असम	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	नहीं	नहीं			11
5	बिहार	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			6
6	चंडीगढ़	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां			13
7	छत्तीसगढ	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां			14
8	दादर और नगर हवेली	नहीं	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			6
	दमन तथा दीव	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			4

9	गोवा	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			5
10	गुजरात	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां		14
11	हरियाणा	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं			13
12	हिमाचल प्रदेश	हां	नहीं	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं			8
13	जम्मू और कश्मीर	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां		14
14	लद्दाख	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां	नहीं			12
15	झारखंड	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं			9
16	कर्नाटक	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां		15
17	केरल	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं			13
18	लक्षद्वीप	हां	हां	हां	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			5
19	मध्य प्रदेश	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां	नहीं			12
20	महाराष्ट्र	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां		14
21	मणिपुर	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां			14
22	मेघालय	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं			6
23	मिजोरम	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			3
24	नागालैंड	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं			10
25	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां		14
26	ओडिशा	नहीं	नहीं	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			4
27	पांडेचेरी	नहीं	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			8
28	पंजाब	नहीं	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं			11

29	राजस्थान	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हां	हां	नहीं	हां		8
30	सिक्किम	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			0
31	तामिल तमिलनाडु	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हां		10
32	तेलंगाना	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां		15
33	त्रिपुरा	नहीं	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां	हां	हां	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं			7
34	उत्तर प्रदेश	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां		14
35	उत्तराखंड	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं			13
36	पश्चिम बंगाल	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	हां	नहीं	हां		14
बीबीएल में शामिल किए गए राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों की संख्या		24	32	35	35	34	23	26	27	31	22	17	24	20	8	10		

नोट: संबंधित राज्य/संघ राज्य क्षेत्र मेट्रो शहरों में विद्युतीय वाहन चार्जिंग आधारभूत सुविधाएं कार्यान्वित की गई हैं।
इंडिया कूलिंग कार्य योजना (आईसीएपी) - विचाराधीन

अनुलग्नक-II ।।

स्थानीय क्षेत्र योजनाओं और नगर नियोजन योजना के निर्माण की स्थिति, मार्च 2022

क्र.सं.	शहर	राज्य	प्रारंभिक प्रस्ताव	प्रस्ताव का मसौदा
1	ग्रेटर विशाखापत्तनम	आंध्र प्रदेश	पूर्ण	तैयारी के अधीन
2	गुवाहाटी	असम	पूर्ण	तैयारी के अधीन
3	राजकोट	गुजरात	पूर्ण	पूर्ण
4	इंदौर	मध्य प्रदेश	पूर्ण	पूर्ण
5	चेन्नई	तमिलनाडु	पूर्ण	पूर्ण
6	तिरुवनंतपुरम	केरल	पूर्ण	प्रस्तुत
7	वारंगल	तेलंगाना	पूर्ण	पूर्ण
8	पुणे	महाराष्ट्र	पूर्ण	पूर्ण
9	वाराणसी	उत्तर प्रदेश	पूर्ण	तैयारी के अधीन
10	जयपुर	राजस्थान	पूर्ण	तैयारी के अधीन
11	अमृतसर	पंजाब	पूर्ण	तैयारी के अधीन
12	पटना	बिहार	पूर्ण	तैयारी के अधीन
13	फरीदाबाद	हरियाणा	पूर्ण	तैयारी के अधीन
14	भुवनेश्वर	ओडिशा	पूर्ण	पूर्ण
15	शिमला	हिमाचल प्रदेश	पूर्ण	तैयारी के अधीन
16	न्यू कोलकाता	पश्चिम बंगाल	पूर्ण	तैयारी के अधीन
17	देहरादून	उत्तराखंड	पूर्ण	तैयारी के अधीन
18	आइजोल	मिजोरम	पूर्ण	तैयारी के अधीन
19	गंगटोक	सिक्किम	पूर्ण	प्रस्तुत
20	इंफाल	मणिपुर	पूर्ण	तैयारी के अधीन
21	बेंगलुरु	कर्नाटक	पूर्ण	तैयारी के अधीन
22	पणजी	गोवा	पूर्ण	तैयारी के अधीन
23	श्रीनगर	जम्मू और कश्मीर	पूर्ण	तैयारी के अधीन
24	रायपुर	छत्तीसगढ	पूर्ण	तैयारी के अधीन
25	रांची	झारखंड	पूर्ण	तैयारी के अधीन

अनुलग्नक-III II

विनियमों में हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के समावेशन की स्थिति, मार्च, 2022

राज्यों/संघ राज्य क्षेत्रों के भवन उप-नियम/नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम/टीडीआर नीति/नियम में स्थानांतरण विकास अधिकार (टीडीआर) के प्रावधान

क्र.सं.	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र	राज्य/संघ राज्य क्षेत्र -बीबीएल/टीडीआर नीति	अध्याय/धारा
1	आंध्र प्रदेश	वर्तमान में लागू नियम (जीओ.एम.सं.119 (संशोधन 401, 223 और 180 के साथ) के तहत जारी आंध्र प्रदेश भवन नियम 2017 के अनुसार)	अध्याय - XII - धारा 166-170
2	अरुणाचल प्रदेश	अरुणाचल प्रदेश शहरी और ग्राम नियोजन अधिनियम, 2007	कोई प्रावधान नहीं
3	असम	असम नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम, 1959।	कोई प्रावधान नहीं
4	बिहार	बिहार शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 2012। हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से भूमि का अधिग्रहण।-	धारा 67
5	छत्तीसगढ	छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम, 1984 (संशोधन - 2017)	कोई प्रावधान नहीं
6	गोवा	गोवा भूमि विकास और भवन निर्माण विनियम, 2010 (सितंबर 2018 तक संशोधन शामिल)	धारा 25
7	गुजरात	व्यापक सामान्य विकास नियंत्रण विनियम -2017	धारा 9.3
8	हरियाणा	हरियाणा शहरी क्षेत्रों का विकास और विनियमन अधिनियम, 1975। विकास अधिकारों का हस्तांतरण	6ए
9	हिमाचल प्रदेश	नगर और ग्राम नियोजन नियम, 2014 (2016 तक संशोधित)	कोई प्रावधान नहीं
10	झारखंड	झारखंड भवन उप-नियम-2016: विकास अधिकारों का हस्तांतरण	अध्याय IV - धारा 39.7
11	कर्नाटक	कर्नाटक सरकार ने धारा 14-बी के तहत कर्नाटक नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1961 में हस्तांतरणीय विकास अधिकारों को शामिल किया है। कर्नाटक नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1961 के तहत टीडीआर देने के नियम और शर्तें कर्नाटक राजपत्र में 03.02.2005 को अधिसूचित की गई। 10.09.2015 से कर्नाटक नगर और ग्राम नियोजन	-

		अधिनियम , 14-बी में संशोधन किया गया। । कर्नाटक नगर और ग्राम नियोजन (विकास अधिकारों का लाभ) अधिनियम, 2016 को 04.03.2017 को अधिसूचित किया गया था।	
12	केरल	केरल नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 2016: विकास अधिकारों का हस्तांतरण	धारा 34-3; उप खंड xi, धारा 56; उप खंड ii, धारा 80,
13	मध्य प्रदेश	एमपीटीडीआर नियम 2018 डीआरसी के मुद्दे के लिए प्रदान करता है जहां सरकार या इसकी कार्यान्वयन एजेंसी कोई सार्वजनिक परियोजना करती हो। उक्त नियम, 2018 में प्रस्तावित परियोजना के वीजीएफ का समर्थन करने के लिए मूल्य पर कैप्चर करने का भी प्रावधान है।	-
14	महाराष्ट्र	महाराष्ट्र क्षेत्रीय और नगर नियोजन अधिनियम, 1966: विकास अधिकारों का हस्तांतरण	भाग IV, खंड 4.3 - तालिका -12
15	मणिपुर	मणिपुर नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1975	कोई प्रावधान नहीं
16	मेघालय	मेघालय नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1973	कोई प्रावधान नहीं
17	मिजोरम	मिजोरम शहरी और क्षेत्रीय विकास अधिनियम, 1990।	कोई प्रावधान नहीं
18	नागालैंड	नागालैंड नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1966।	कोई प्रावधान नहीं
19	ओडिशा	ओडिशा हस्तांतरणीय विकास अधिकार नियम, 2015	-
20	पंजाब	पंजाब नगर भवन उपनियम 2018	धारा 4.12
21	राजस्थान	राजस्थान शहरी क्षेत्र हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर) नीति -2012	हां
22	सिक्किम	सिक्किम शहरी और क्षेत्रीय योजना और विकास अधिनियम, 1998	कोई प्रावधान नहीं
23	तमिलनाडु	शासनादेश संख्या -173 - नगर एवं ग्राम नियोजन निदेशालय - विकास अधिकारों का हस्तांतरण और विकास अधिकारों का विशेष हस्तांतरण। जीओ (एमएस) संख्या तमिलनाडु विकास अधिकार हस्तांतरण नियम, 2019।	हां
24	तेलंगाना	शासनादेश एमएस नं.168, दिनांक:7.4.2012 का नियम 17 और शासनादेश एमएस नं.330, दिनांक:28.12.2017 के अनुसार संशोधित	हां
25	त्रिपुरा	त्रिपुरा शहरी योजना और विकास अधिनियम, 2018	कोई प्रावधान नहीं
26	उत्तर प्रदेश	उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास	कोई प्रावधान नहीं

		अधिनियम, 1972	
27	उत्तराखंड	उत्तराखंड शहरी एवं ग्राम नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973	कोई प्रावधान नहीं
28	पश्चिम बंगाल	पश्चिम बंगाल शहरी एवं ग्राम (योजना और विकास) अधिनियम, 1979	कोई प्रावधान नहीं
29	अंडमान और निकोबार द्वीप समूह।	अंडमान और निकोबार नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 2005	कोई प्रावधान नहीं
30	चंडीगढ़	चंडीगढ़ भवन नियम (शहरी)-2017	कोई प्रावधान नहीं
31	एनसीटी दिल्ली	दिल्ली विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1957	कोई प्रावधान नहीं
32	दादरा और नगर हवेली	विकास नियंत्रण नियम 2014	25.1 उपखंड ii
33	दमन और दीव	दमन और दीव बिल्डिंग मॉडल उप-नियम और ज़ोनिंग विनियम - 1999	कोई प्रावधान नहीं
34	लक्षद्वीप	लक्षद्वीप भवन उपनियम, 2014	कोई प्रावधान नहीं
35	पुदुचेरी	शहरी एवं ग्राम नियोजन विभाग ने पहले ही "नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम , 1969" में संशोधन करने का प्रस्ताव दिया है, जिसमें " हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टीडीआर)" का प्रावधान है। अनुमोदन के लिए आगामी विधानसभा में पटल के समक्ष रऱा जाएगा। अनुमोदन के बाद, टीसीपी अधिनियम, 1969 में व्यापक संशोधनों को प्रख्यापित किया जाएगा। तत्पश्चात, हस्तांतरणीय विकास अधिकारों के लिए आवश्यक नियम तैयार और अधिसूचित किए जाएंगे।	-
36	जम्मू और कश्मीर	जम्मू और कश्मीर विकास अधिनियम 1970	कोई प्रावधान नहीं
37	लेह और लद्दाख	नगर और ग्राम नियोजन अधिनियम अभी तक लागू नहीं हुआ है	कोई प्रावधान नहीं

अनुलग्नक -IVIV

पारगमन उन्मुख विकास - स्थिति

दिल्ली

मास्टर प्लान दिल्ली-2041 (ड्राफ्ट) में पारगमन उन्मुख विकास (अध्याय-20, डीईवी-4) पर अध्याय शामिल किया गया है। डीडीए ने टीओडी नीति को अंतिम रूप दे दिया है और नीति में मिश्रित उपयोग के विकास, गैर-मोटर चालित परिवहन और पैदल यात्री प्राथमिकता के आवश्यक घटक निहित है, और वॉक टू वर्क जीवनशैली को प्रोत्साहित करती है। नीति को लागू करने के लिए, शहर द्वारा कड़कड़डूमा के क्षेत्र में "पूर्वी दिल्ली हब" नामक एक ग्रीनफील्ड पायलट परियोजना शुरू की है। यह देश में पहला पारगमन उन्मुख विकास होगा और जिसमें 4,800 आवासों, 80,000 वर्ग मीटर (8,61,000 वर्ग फुट) खुदरा स्थान, 5 एकड़ में पार्क और एक वृत्ताकार स्काईवॉक का प्रस्ताव है।

दिल्ली टीओडी नीति अपने सिद्धांतों : क) एनएमटी अनुकूल वातावरण, ख) कनेक्टिविटी और नेटवर्क घनत्व, ग) मल्टी-मोडल इंटर-चेंज, घ) मोडल शिफ्ट को प्रेरित करना, ड) प्लेसमेकिंग और सुरक्षा सुनिश्चित करना, और च) स्टेशनों के पास उच्च घनत्व, मिश्रित उपयोग, मिश्रित आय विकास के माध्यम से टीओडी को अपनाने की वकालत करती है । पुनर्विकास के संदर्भ में, नीति ऊपर दर्शाए गए एमआरटीएस कॉरिडोर सहित प्रभाव क्षेत्र के अलावा कम घनत्व वाले क्षेत्रों के पुन: घनत्व और अन्य विकसित क्षेत्रों के पुनर्विकास की वकालत करती है। मौजूदा और नियोजित/अनुमोदित एमआरटीएस कॉरिडोर की केंद्र रेखा के दोनों ओर लगभग 500 मीटर चौड़ी बेल्ट को प्रभाव क्षेत्र के रूप में नामित किया गया है, जिसे स्टेशनों के साथ-साथ संबंधित क्षेत्रीय विकास योजनाओं में चिन्हित किया गया है।

यदि 50% से अधिक योजना क्षेत्र प्रभाव क्षेत्र के अंदर आता है, तो टीओडी एकीकृत योजना की संपूर्ण अनुमोदित योजना को क्षेत्र में शामिल किया जाएगा। व्यापक टीओडी एकीकृत योजना की तैयारी और अनुमोदन के माध्यम से उच्च एफएआर और ऊंचाई का लाभ उठाया जा सकता है। जहां एएआई, एनएमए जैसे किसी नियामक प्राधिकरण द्वारा ऊंचाई प्रतिबंधित है; विकासक संस्था (डीई) को अनुमत एफएआर का उपयोग करने में सक्षम बनाने के लिए, ऐसी टीओडी एकीकृत योजना के 20% हरित सार्वजनिक खुले स्थान को कम किए बिना, ग्राउंड कवरेज और सैटबैक में छूट की अनुमति दी जाएगी।

हैदराबाद

(मास्टर प्लान) जीओएम.सं.363 एमए एंड यूडी विभाग दिनांक: 21.08.2010 के माध्यम से जारी की गई हैदराबाद क्षेत्र के तत्कालीन नगर निगम (एचएमडीए कोर एरिया) की संशोधित विकास योजना जिसमें पारगमन उन्मुख विकास (टीओडी) ज़ोन (एमआरटीएस/सडक के दाईं मार्गाधिकार से किसी भी तरफ की 300 मीटर बेल्ट/स्ट्रिप) प्रदान की जाती है। इसके अलावा, ओआरआर विकास कॉरिडोर के साथ जीओएम.सं.33 एमए एंड यूडी विभाग, दिनांक

24.01.2013 में कॉरिडोर किसी भी तरफ की 1 किमी स्ट्रिप को टीओडी के एक हिस्से के रूप में मिश्रित भूमि उपयोग के रूप में प्रदान किया गया है।

हैदराबाद मेट्रो रेल परियोजना का टीओडी कार्य, खरीदारी, आराम, मनोरंजन और स्वास्थ्य देखभाल के लिए जीवंत स्थानों के साथ-साथ पर्याप्त पार्किंग और संचलन क्षेत्र प्रदान करेगा।

स्वतंत्र रूप से बिल्ट टू सूट और बहु-क्लाइंट सुविधाओं के विकल्पों के साथ, टीओडी निम्नलिखित की पेशकश करेगा:

- ऑफिस स्पेस - आईटी/आईटीईएस और अन्य
- खुदरा - मॉल, हाई स्ट्रीट रिटेल, आदि,
- आतिथ्य - होटल, सेवा अपार्टमेंट, आदि,
- हेल्थकेयर - अस्पताल, पॉली क्लीनिक, आदि,
- अन्य - कन्वेंशन सेंटर, एंटरटेनमेंट जोन, थीम पार्क, वेयरहाउसिंग, आदि।
- स्टेशन - सुविधा खुदरा

टीओडी मूल्य प्रस्ताव: हैदराबाद मेट्रो रेल कनेक्टिविटी परिचालन लागत आर्बिट्रेज में मदद करेगी।

- कंपनियों के लिए यह कार्यबल के जीवन की गुणवत्ता को बढ़ाने के अलावा परिवहन लागत को काफी कम करेगा।
- खुदरा घटक के लिए, ग्राहक यात्रा सुविधा के कारण अधिक लोगों के आने जाने से एक अतिरिक्त लाभ होगा।

टीओडी के पहले चरण के लिए शुरू की गई विकास गतिविधियां:

- डिपो स्थान - व्यापक सुविधाएं/परिसर शैली के विकास के लिए विकल्प।
- मेट्रो कॉरिडोर के साथ प्रमुख स्थानों पर 6 मिलियन वर्ग फुट ।
- शहरी एकीकरण।
- मेट्रो रेल स्टेशनों पर सुविधा खुदरा स्थान।

अहमदाबाद

2021 व्यापक विकास योजना (दूसरा संशोधित) (अहमदाबाद शहरी विकास प्राधिकरण 2013; एयूडीए 2013क, 2013ख) लागू है। यह नियोजित बीआरटी नेटवर्क और प्रस्तावित मेट्रो रेल संरेखण पर केंद्रित आंतरिक शहर घनत्व और कॉम्पैक्ट विकास के लिए अपार अवसर प्रस्तुत करता है। जबकि अहमदाबाद में बेस एफएसआई 1.8 है, बीआरटी नेटवर्क और प्रस्तावित मेट्रो रेल के चारों ओर 400 मीटर चौड़ा बैंड को पारगमन उन्मुख ज़ोन (टीओजेड) कहा जाता है और 4 से उच्च एफएसआई की अनुमति दी गई है और दो नेटवर्क के करीब 5.4 से अधिक एफएसआई के केंद्रीय व्यापार जिले की अनुमति दी गई है। ये क्षेत्र वर्तमान में औसतन एक से कम एफएसआई की खपत करते हैं। 4 या 5.4 के एफएसआई का प्राप्त करने के लिए, इन क्षेत्रों में तेजी से इनफिल विकास की आवश्यकता होगी। गुजरात में पहले

से ही गुजरात नगर नियोजन एवं शहरी विकास अधिनियम, 1976 के माध्यम से टाउन प्लानिंग स्कीम्स (टीपीएस) के रूप में एक प्रगतिशील लैंड पूलिंग तंत्र है।

बेंगलुरु

बैंगलोर मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लिमिटेड (बीएमआरसीएल) ने 2019 में एक टीओडी नीति तैयार की थी जिसे विभिन्न कारणों से लागू नहीं किया जा सका। अब बदलावों को शामिल करने के बाद नई नीति पेश की गई है और बीएमआरसीएल को सरकार से मंजूरी का इंतजार है.

मुंबई

मुबंई महानगर क्षेत्र विकास प्रधिकरण (एमएमआरडीए) ने लिंक रोड के साथ मेट्रो लाइन 2ए(अंधेरी वेस्ट-दहिसर) पर 30 स्टेशनों और वेस्टर्न एक्सप्रेस हाईवे के साथ 7 (दहिसर ई-गुंडावली) पर पारगमन उन्मुख विकास (टीओडी) का कार्य शुरू कर दिया है।