

## पटना महानगर क्षेत्र के अन्तर्गत पटना मेट्रो रेल परियोजना के लिए ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति

पटना महानगर क्षेत्र के लिए पटना महायोजना-2031 की कंडिका-4.2.3 में 'मास रैपिड ट्रान्जिट सिस्टम' (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर के साथ 'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' (टी.ओ.डी.) को प्रोत्साहित किये जाने का प्रावधान किया गया है, जिसमें Mixed land Use, Compact Higher Residential densities, Transit Stop or Station (Center of activity), Easily Accessible via all Modes of Transportation, Pedestrian and bicycle friendly, Adequate amenities and Open spaces facility आदि को ध्यान में रखते हुए इसे विकसित करने का उल्लेख है। पटना मास्टर प्लान-2031 के उक्त प्रावधान के अनुरूप पटना मेट्रो रेल प्रोजेक्ट के लिए वांछित के आलोक में ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट के लिए जोनिंग रेगुलेशन, प्लानिंग नॉर्म्स का निम्नवत् निर्धारण किया जाता है, जो "पटना मेट्रो रेल परियोजना के लिए ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति" के रूप में जाना जाएगा :-

### (1). ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) की परिभाषा -

'ट्रान्जिट ओरिएन्टेड डेवलपमेन्ट' का तात्पर्य ट्रान्जिट सुविधा/मेट्रो स्टेशन के आस-पास ऐसे विकास से है, जो सघन, काम्पैक्ट एवं मिश्रित उपयोग के रूप में हो, ट्रान्जिट स्टॉप/स्टेशन से पैदल दूरी पर स्थित हो तथा जो निजी वाहनों के उपयोग के स्थान पर पैदल चलने एवं सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को प्रोत्साहित करता हो।

### (2). 'टी.ओ.डी. जोन का चिन्हीकरण -

पटना मेट्रो कॉरीडोर के प्रभाव क्षेत्र को पटना महायोजना-2031 तथा इसके तहत जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत 'टी.ओ.डी. जोन' के रूप में चिन्हित किया जाएगा। 'टी.ओ.डी. जोन' की बाह्य सीमा मेट्रो कॉरीडोर के दोनों ओर लगभग 500 मीटर की दूरी तक होगी, जबकि मेट्रो स्टेशन्स के पास स्थानीय परिस्थितियों एवं 'डेवलपमेन्ट पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए उक्त दूरी 500 मीटर से अधिक रखी जा सकती है। 'टी.ओ.डी. जोन' की बाह्य सीमा भौतिक फीचर्स जैसे कि सड़क, रेलवे लाईन, नदी/नाला/ड्रेन, इत्यादि से निर्धारित की जाएगी।

### (3). जोनिंग रेगुलेशन्स एवं प्लानिंग नॉर्म्स -

टी.ओ.डी. जोन में पटना महायोजना में मिश्रित उपयोग चिन्हित न होने/अनुज्ञेय न होने की दशा में आवेदक द्वारा मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए नियमानुसार भू उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। इस दशा में टी.ओ.डी. जोन में पटना महायोजना-2031 के लिए विकास नियंत्रण विनियामवली (भवन उपविधि) में परिभाषित के अनुरूप मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत विभिन्न उपयोगों के नियोजन हेतु मानक निम्नवत् होंगे -

क्रमांक	उपयोग की प्रकृति	प्रतिशत (%)
1.	आवासीय (Residential)	40-60
2.	कार्यालय/संस्थागत (Office/ Institutional)	15-30
3.	व्यवसायिक (Commercial)	5-10
4.	औद्योगिक (Industrial)	5-10
5.	सामाजिक/आमोद-प्रमोद (Social/ Recreation)	10-15

(i). "वर्टिकल" मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात सम्बन्धित भवन के कुल एफ०ए०आर० के उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।

(ii). "हॉरीजन्टल" मिश्रण में विभिन्न उपयोगों/क्रियाओं का अनुपात/भू-आच्छादन सम्बन्धित भू-खण्ड/स्थल हेतु अनुमन्य कुल भू-आच्छादन के अन्तर्गत उपरोक्त तालिका में दिये गए

प्रतिशत के अनुसार होगा तथा प्रत्येक उपयोग के भवन का अधिकतम एफ०ए०आर० भी उपरोक्त तालिका में दिये गए प्रतिशत की न्यूनतम एवं अधिकतम सीमान्तर्गत होगा।

'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत 'पुराने (निर्मित/विकसित क्षेत्र)' तथा 'नए/अविकसित क्षेत्र' में मिश्रित उपयोग हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल, अधिकतम एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन तथा अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी :-

विवरण (Items)	पुराने/विकसित क्षेत्र (Old/Developed Area)	नए/अविकसित क्षेत्र (New/underdeveloped area)
भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल (Minimum area of plot)	0.5 Hectare	4 Hectare
सड़क की न्यूनतम चौड़ाई (Minimum Road width)	18 m	30 m
बेसिक एफ.ए.आर. (Basic FAR)	पटना मास्टर प्लान-2031 के अनुरूप	
अनुमान्य अधिकतम FAR	4	5

नोट:- 'पुराने' (निर्मित/विकसित क्षेत्र) तथा 'नए/अविकसित क्षेत्र' में 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत आवासीय (ग्रुप हाउसिंग), व्यवसायिक, औद्योगिक (प्रदुषणरहित सेवा उद्योग), कार्यालय/संस्थागत, आदि भू-उपयोगों के लिए बेसिक एफ.ए.आर., अन्य देय नीतिगत एफ.ए.आर. तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 और 'नए/अविकसित क्षेत्र' में अधिकतम एफ.ए.आर. 5.0 अनुमान्य होगा। भवन निर्माण संबंधी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित पटना महायोजना, 2031 विकास नियंत्रण विनियमावली (भवन उपविधि) के अनुसार होगी।

**स्पष्टीकरण :** 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत विभिन्न भू-उपयोगों हेतु बेसिक एफ.ए.आर. पटना मास्टर प्लान-2031 के अनुसार, अन्य देय एफ.ए.आर. प्रचलित किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति के अनुसार होगा, शेष अनुज्ञेय एफ.ए.आर. क्रय-योग्य आधार पर अनुमान्य होगा। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के निर्धारण तथा इस क्रम में विकास शुल्क के उद्ग्रहण के संबंध में अलग से निर्णय लिया जाएगा।

(4). 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत सम्पत्तियों के आमेलन हेतु प्रक्रिया -

'निर्मित/विकसित क्षेत्र' में विद्यमान भूखण्डों का आकार छोटा होने के कारण अनुमान्य एफ.ए.आर. के उपयोग में व्यावहारिक कठिनाई हो सकती है, अतः टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत एक से अधिक भूखण्डों/सम्पत्तियों का आमेलन अनुमान्य होगा, ताकि भूखण्ड के बढ़े हुए क्षेत्रफल के आधार पर अनुमान्य भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के अनुसार निर्माण होने से भूमि का समुचित उपयोग सम्भव हो सके। एक से अधिक भूखण्डों के आमेलन की अनुज्ञा निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन देय होगी :-

- आमेलन हेतु प्रस्तावित समस्त भूखण्डों का महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में एक ही भू-उपयोग होना चाहिए। भिन्न प्रकृति के भू-उपयोगों के भूखण्ड होने की दशा में एक ही भू-उपयोग में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा, जिसके उपरान्त ही आमेलन की अनुमति देय होगी।
- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों का स्वामित्व एक व्यक्ति/फर्म/कम्पनी के पक्ष में होना चाहिए।
- आमेलन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड को न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध होनी चाहिए।
- स्वीकृत योजना/ले-आउट प्लान के अन्तर्गत आमेलन अनुमान्य किये जाने की दशा में ले-आउट प्लान में तत्सीमा तक नियमानुसार संशोधन किया जाएगा।
- आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान न्यूनतम मूल्य रजिस्टर (MVR) के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धन राशि नक्शा स्वीकृति के लिए सक्षम प्राधिकार को देय होगी।

- (vi). आमेलन के उपरान्त समेकित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के आधार पर सेट-बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर., पार्किंग, आदि की अपेक्षाएं इस नीति में निर्धारित मानकों/प्रचलित पटना महायोजना, 2031 विकास नियंत्रण विनियमावली (भवन उपविधि) के अनुसार होगी।
- (5). 'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं -  
'टी.ओ.डी. जोन' के अन्तर्गत मिश्रित उपयोग तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए विकास एवं निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं निम्नवत् होंगी :-
- (i). मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आवासीय अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रवेश की व्यवस्था व्यवसायिक/अन्य उपयोगों से पृथक करनी होगी तथा मिश्रित उपयोग का नियोजन एवं अभिकल्पन इस प्रकार किया जाएगा, जिससे बिजनेस/औद्योगिक क्रियाओं से उत्पन्न होने वाली गन्ध (Odour) आवासीय अपार्टमेन्ट्स को प्रभावित न करें। इसी प्रकार आवासीय उपयोग की पार्किंग के लिए अन्य उपयोगों/पब्लिक पार्किंग से पृथक व्यवस्था करनी होगी।
- (ii). 'निर्मित एवं विकसित क्षेत्र' में मिश्रित तथा विभिन्न भू-उपयोगों के लिए बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर अतिरिक्त एफ.ए.आर. (अधिकतम 4.0) सम्बन्धित स्थल पर अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, आदि) की उपलब्धता/सुदृढीकरण की व्यवहारिकता तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा-सेटबैक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चलर सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में अनुमान्य होगा।
- (iii). 'नए/अविकसित क्षेत्र' में क्रय-योग्य सहित अनुमान्य अधिकतम 5.0 एफ.ए.आर. की अनुमति इस प्रतिबंध के अधीन देय होगी कि अवस्थापना सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं का मानकों के अनुसार प्रावधान अनुमान्य एफ.ए.आर./उसके सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी के आधार पर किया जाएगा।
- (6). अन्यान्य -
- (i). इस नीति में प्रयुक्त, किन्तु अपरिभाषित शब्दों एवं अभिव्यक्तियों से वही अभिप्रेत होंगे जो उनके लिए पटना महायोजना-2031 के लिए विकास नियंत्रण विनियामवली (भवन उपविधि), बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007, बिहार शहरी आयोजना और विकास अधिनियम, 2012, बिहार शहरी आयोजना और विकास नियमावली, 2014, बिहार भवन उपविधि-2014, किफायती आवास और मलिन बस्ती (स्लम) पुनर्वास एवं पुनर्विकास आवास नीति, 2017 में या राज्य सरकार के किसी अन्य अधिनियम, नियमावली और विनियमावली में दिए गए हों।
- (ii). नीति के क्रियान्वयन तथा बेहतर समझ के लिए नगर विकास एवं आवास विभाग समय समय पर इस नीति में किये गए प्रावधानों में स्पष्टता तथा कठिनाईयों के निराकरण को अधिसूचित कर सकती है।

14/12/2018  
( चैतन्य प्रसाद )  
प्रधान सचिव,

नगर विकास एवं आवास विभाग,

ज्ञापांक-03/मेट्रो रेल-04-04/18 3213 न०वि० एवं आ०वि०, पटना दिनांक- 17.12.18.....  
प्रतिलिपि:- अधीक्षक, राजकीय मुद्रणालय, गुलजारबाग प्रेस, पटना/अवर सचिव,  
ई-गजट कोषांग, वित्त विभाग, बिहार, पटना को (सी०डी० संलग्न) सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

उनसे अनुरोध है कि बिहार राजपत्र के अगले असाधारण अंक में प्रकाशित करते हुए संकल्प की 200 प्रतियां विभाग को उपलब्ध करायी जाय।

14/12/2018  
प्रधान सचिव,

उनसे अनुरोध है कि बिहार राजपत्र के अगले असाधारण अंक में प्रकाशित करते हुए संकल्प की 200 प्रतियां विभाग को उपलब्ध करायी जाय।

14/12/2018  
प्रधान सचिव,

ज्ञापांक-03/मेट्रो रेल-04-04/18 2213 न०वि० एवं आ०वि०, पटना दिनांक- 14/12/18  
प्रतिलिपि:- मुख्य सचिव, बिहार/विकास आयुक्त, बिहार/महामहिम राज्यपाल के प्रधान सचिव/माननीय मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/महालेखाकार, वीरचन्द्र पटेल पथ, पटना/माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त सचिव/सरकार के सभी प्रधान सचिव/सचिव/विभागाध्यक्ष/सभी प्रमण्डलीय आयुक्त/सभी जिला पदाधिकारी/प्रबंध निदेशक, बुडको/प्रबंध निदेशक, बिहार राज्य आवास बोर्ड, पटना/सभी नगर आयुक्त, नगर निगम/मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार/सभी मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, आयोजना क्षेत्र प्राधिकार/सभी नगर कार्यपालक पदाधिकारी, नगर परिषद एवं नगर पंचायत/मुख्यालय के सभी पदाधिकारी एवं सभी संबंधित पदाधिकारी को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

14/12/2018  
प्रधान सचिव,

4: 57