पत्रांक :- MeDA/25-26/P/26993-1

दिनांक :- 23/09/2025

<u>सार्वजनिक सूचना</u>

सर्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि मेरठ महायोजना-2031 के अन्तर्गत टी0ओ0डी0 के अन्तर्गत नौ जोन्स का जोनल प्लान कन्सलटेन्ट के माध्यम से तैयार कराया गया है। उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 11 के अन्तर्गत तैयार किये गये जोनल प्लान पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्राविधान है। अतः तैयार किये गये नौ जोनल प्लान पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाते हैं। सभी अपत्ति/सुझाव सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन की तिथि से एक माह तक प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग मे दो प्रतियों में प्राप्त कराये जा सकते हैं। निर्धारित तिथि के बाद प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर विचार नही किया जायेगा। आपत्ति/सुझाव प्राधिकरण की वेबसाईट mdameerut.in पर भी प्राप्त कराया जा सकता है। सभी नौ जोन्स का मानचित्र प्राधिकरण के प्रांगण (गोल चक्कर) एवं नियोजन अनुभाग में जनसामान्य के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेगा। उक्त जोनल प्लान का मानचित्र प्राधिकरण की वेबसाईट mdameerut.in पर भी उपलब्ध रहेगा।

Anand Kumar Singh
सचिव
Digitally Signed
23/09/2025 01:42 PM

पत्रांक :- MeDA/25-26/P/26993-3

दिनांक :- 24/09/2025

प्रभारी जनसम्पर्क,
मेरठ विकास प्राधिकरण,
मेरठ।

कृपया मेरठ महायोजना-2031 के अन्तर्गत टी0ओ0डी0 के अन्तर्गत नौ जोन्स का जोनल प्लान कन्सलटेन्ट के माध्यम से तैयार कराया गया है। उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 11 के अन्तर्गत तैयार किये गये जोनल प्लान पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्राविधान है। अतः तैयार किये गये नौ जोनल प्लान पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाते हैं। सभी अपत्ति/सुझाव सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन की तिथि से एक माह तक प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग मे दो प्रतियों में प्राप्त कराये जा सकते हैं। निर्धारित तिथि के बाद प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर विचार नही किया जायेगा। आपत्ति/सुझाव प्राधिकरण की वेबसाईट mdameerut.in पर भी प्राप्त कराया जा सकता है। सभी नौ जोन्स का मानचित्र प्राधिकरण के प्रांगण (गोल चक्कर) एवं नियोजन अनुभाग में जनसामान्य के अवलोकनार्थ उपलब्ध रहेगा। उक्त जोनल प्लान का मानचित्र प्राधिकरण की वेबसाईट mdameerut.in तथा आपत्ति सुझाव प्राधिकरण की Email ID-mdameerut@rediffmail.com (mailto:ID-mdameerut@rediffmail.com) पर भी प्राप्त कराये जा सकते है।

अतः उपरोक्तानुसार पत्र के साथ संलग्न विज्ञप्ति का प्रारूप 02 राष्ट्रीय स्तर के दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कराने के उपरान्त समाचार पत्रों की प्रति उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

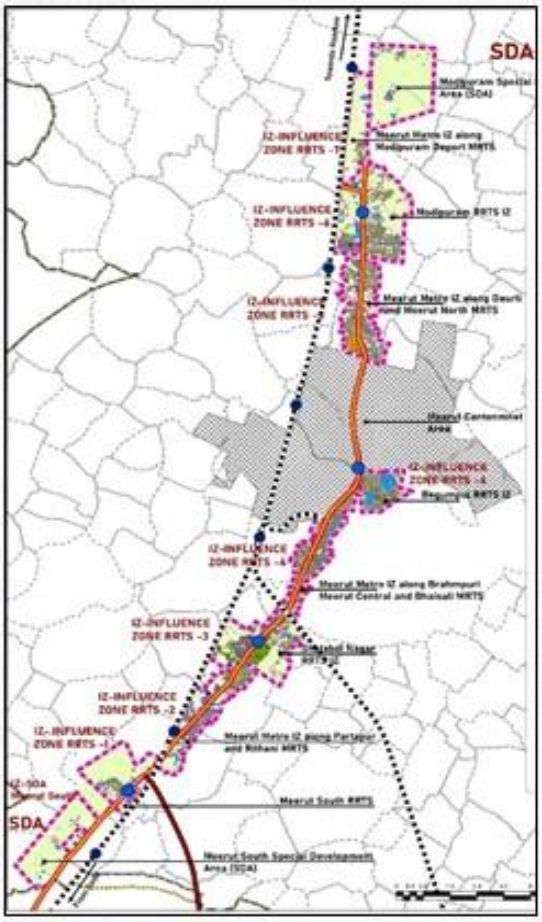
संलग्नक:- उपर्युक्तानुसार।

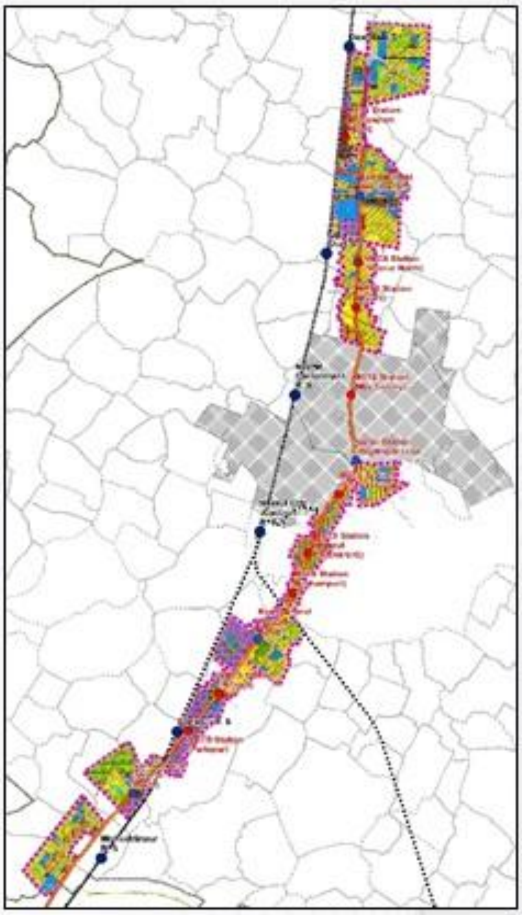
Tej Pratap Singh
मुख्य नगर नियोजक
Digitally Signed
24/09/2025 04:28 PM

मेरठ विकास प्राधिकरण

ncrtc राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना





सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड

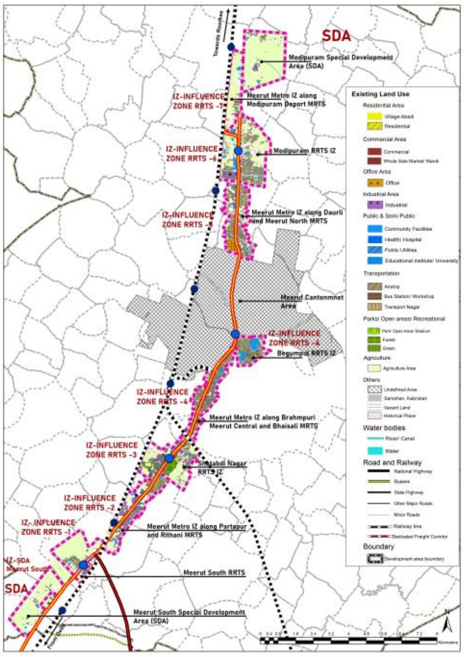
संक्षेपाक्षर

CPHEEO	:	केंद्रीय लोक स्वास्थ्य एवं पर्यावरण अभियांत्रिकी संगठन
CWRs	:	स्वच्छ जल के जलाशय
EWS	:	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग
FAR	:	भूतल क्षेत्र अनुपात
INR	:	भारतीय रुपया
IZ	:	प्रभावित क्षेत्र
MeDA	:	मेरठ विकास प्राधिकरण
MLD	:	मेगालीटर प्रति दिन
MoHUA	:	आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय
MTPD	:	मीट्रिक टन प्रति दिन
MVA	:	मेगा वोल्ट एम्पीयर
MW	:	मेगावाट
NCR	:	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र
NCRTC	:	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम
NH	:	राष्ट्रीय राजमार्ग
RWR	:	पुनर्चक्रित जल जलाशय
SDA	:	विशेष विकास क्षेत्र
STP	:	मलनिर्यास प्रोधन संयंत्र
SWM	:	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन
URDPFI	:	शहरी और प्रादेशिक विकास योजना निर्माण और कार्यान्वयन
UP	:	उत्तर प्रदेश
UP TOD Policy	:	उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट
ZDP	:	क्षेत्रीय विकास योजना

Draft

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल जोनों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि रेडियल (विकिरणीय) स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए न के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

विशेष विकास क्षेत्र (एसडीए) मेरठ दक्षिण, शहर के दक्षिणी छोर पर अपनी कार्यनीतिक स्थिति और दिल्ली–एनसीआर के निकट होने के कारण मेरठ के प्रवेश द्वार के रूप में कार्य करता है। मेरठ दक्षिण में स्थित, एसडीए को एनएच–58 और एनई–3 के माध्यम से उत्कृष्ट कनेक्टिविटी के साथ–साथ प्रस्तावित आरआरटीएस स्टेशन (मेरठ दक्षिण) का लाभ मिलता है, जिससे बड़े पैमाने पर विकास कार्यों के लिए पहुँच और आकर्षण बढ़ता है। इसके अलावा, एसडीए पूर्णतया हरित क्षेत्र है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 296.14 हेक्टेयर है, जिसमें से लगभग 264.46 हेक्टेयर खाली भूमि विकास के लिए उपलब्ध है, इस प्रकार इस क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास और रोजगार सृजन की अपार संभावनाएं हैं।

इस दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए, इस क्षेत्र में "रोजगार" के गंतव्य के रूप में योजना तैयार की गई है।

इस क्षेत्र में वर्तमान जनसंख्या 3,471 है, जिसकी वर्ष 2054 तक बढ़कर 39,221 होने की उम्मीद है, जिसमें से 947 प्राकृतिक वृद्धि के कारण होगी तथा 34,803 पारगमन उन्मुख विकास के परिणामस्वरूप होगी।

एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या	वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार

मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल
3,471	947	34,803	39,221	1,214	74,862	76,076

वर्ष 2031 के लिए एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए प्रक्षेपित सकल घनत्व 132 प्रति व्यक्ति प्रति हेक्टेअयर है। ड्राफ्ट जेडडीपी में सामाजिक ढांचे और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटित करने के प चात आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व इस प्रकार है:

एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
39,221	87	453

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

एसडीए मेरठ दक्षिण, दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड पर एमडीए क्षेत्र की दक्षिणी सीमा के निकट अवस्थित है और इसमें दिल्ली–एनसीआर आदि के क्षेत्रीय जलग्रहण क्षेत्र से निवेश आकर्षित करने की अपार संभावनाएं है। गैर–शहरीकृत एसडीए मेरठ दक्षिण का विजन 2054 तक मेरठ शहर को विश्व स्तरीय आधारभूत ढांचे के साथ एक महत्वपूर्ण आर्थिक गंतव्य के रूप में स्थापित करना है।

शहर के शहरी फैलाव तथा महंगी जमीन वाले इलाकों के साथ इस क्षेत्र की निकटता को देखते हुए, यह गगनचुंबी अपार्टमेंट परिसरों, एकीकृत टाउनशिप, प्रमुख आईटी/आईटीईएस, औद्योगिक इकाइयों आदि सहित सुव्यवस्थित आवासीय, रोजगार और मनोरंजक परियोजनाओं के लिए सबसे उपयुक्त स्थन है। इसके अतिरिक्त, स्थानीय और क्षेत्रीय रहवासियों की आव यकताओं की पूर्ति करने के लिए इससे जुड़ी वाणिज्यिक और पीएसपी सुविधाएं आदि का प्रस्ताव किया जाता है।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) इस प्रकार है:

एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी क्षेत्र में भू उपयोग– एसडीए मेरठ दक्षिण	प्रस्तावित ड्राफ्ट जेडडीपी के अनुसार (हेक्टेयर में)
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	86.68
निर्मित क्षेत्र	15.65
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	3.47
कार्यालय/संस्थागत मिश्रित उपयोग टीओडी	39.07
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	28.29
निर्मित क्षेत्र के भीतर पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	5.28
पार्क और खुले क्षेत्र/स्टेडियम	30.33
नदी/नहर	0.71
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी	3.71
सड़क	61.03
मास्टर प्लान हरित पट्‌टी/वर्ज	9.63
नहर के किनारे ग्रीन बफर	3.36
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	8.93

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

Draft

प्रमुख सड़कों और सार्वजनिक परिवहन लूप के साथ–साथ ले–ग्राउंड और रैखिक हरित गलियारे प्रस्तावित हैं। ये हरित गलियारे महत्वपूर्ण सार्वजनिक परिवहन गलियारों के साथ–साथ हैं, जिनमें फुटपाथ, साइकिल ट्रैक, सड़क किनारे पौधे लगाने की क्यारियाँ सम्मिलित हैं, जिनमें बायो–स्वेल भी हो सकते हैं, और जो अन्य सभी हरित क्षेत्रों से जुड़ेंगे। लगभग 22 हेक्टेयर क्षेत्रफल में सार्वजनिक पार्क और रैखिक हरित इको–मोबिलिटी गलियारे प्रस्तावित हैं। इससे एसडीए–मेरठ दक्षिण के भीतर बहु–कार्यात्मक हरित स्थानों को भी बढ़ावा मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के अनुसार, एसडीए क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण नीचे दी गई तालिका में दिया गया है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक/व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	0	8
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	0	5
औशधालय	15,000	0	3
निदान केन्द्र	50,000	0	1
डाक घर	15,000	0	3
पुस्तकालय	15,000	0	3
बैंक्वेट हॉल/सामुदायिक हॉल	15,000	0	3
पुलिस स्टेशन	90,000	0	1
अग्नि ामन केन्द्र	2,00,000	0	1

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रतिशत एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

एसडीए मेरठ दक्षिण का ड्राफ्ट जेडडीपी

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 एसडीए मेरठ दक्षिण में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

एसडीए मेरठ दक्षिण का मौजूदा निर्मित क्षेत्र और स्वरूप मुख्यतः कृषि क्षेत्र, कुछ छोटे आवासीय और मिश्रित उपयोग वाली इकाइयाँ, पीएसपी और बैंक, स्कूल, क्लिनिक, ढाबा/रेस्टोरेंट, ऑटोमोबाइल मरम्मत की दुकानें, साप्ताहिक बाजार आदि जैसे व्यावसायिक क्षेत्र हैं। मौजूदा सुविधाएँ मुख्यतः दिल्ली मेरठ रोड पर स्थित हैं। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस जेडडीपी के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

सिवाल खास रोड के दोनों ओर मोहिउद्दीनपुर गाँव के एक हिस्से को एसडीए में निर्मित क्षेत्र के रूप में रखा गया है। निर्मित क्षेत्र और प्रस्तावित विकास के बीच के अंतरसंबंध की योजना सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों जैसी साझा सुविधाओं को समायोजित करने के लिए बनाई गई है। गाँव की मौजूदा सड़कों को यथावत रखा गया है, साथ ही बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच सुनिश्चित करने, आपदा न्यूनीकरण और आपातकालीन स्थिति में आवागमन का स्थान सुनिश्चित करने के लिए सड़क चौड़ीकरण का प्रावधान भी किया गया है। मौजूदा सड़क नेटवर्क को प्रस्तावित सड़क नेटवर्क के साथ भी एकीकृत किया गया है।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैं:

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- फॉर्म आधारित कोड अंगीकृत के लिए मार्गदर्िाका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

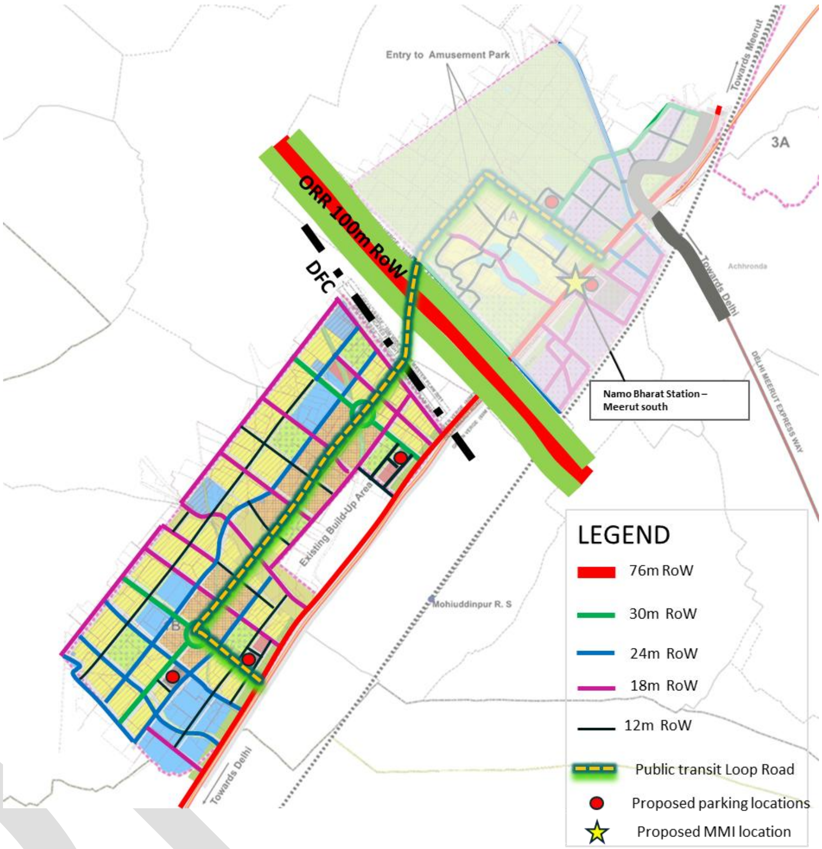
- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- केंद्रीय सार्वजनिक परिवहन लूप में वेंडिंग स्टॉल हो सकते हैं, ताकि वे सड़क डिजाइन के अनुरूप हों और पद यात्रियों, साइकिल चालकों, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

एसडीए मेरठ दक्षिण, एक गैर–शहरीकृत क्षेत्र है, जहाँ दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग और कुछ ग्रामीण सड़कों को छोड़कर, सीमित परिवहन नेटवर्क है। इस क्षेत्र को रोजगार केंद्रों के साथ पैदल यात्रियों के अनुकूल सार्वजनिक परिवहन प्रणाली के साथ विकसित करने का प्रस्ताव है। ट्रांजिट लूप से नमो भारत और इस क्षेत्र के भीतर सुगमता बढ़ेगी, तथा निर्बाध आवासीय संपर्क सुनिश्चित होगा। कॉम्पैक्ट स्ट्रीट ग्रिड और ब्लॉक साइज पैदल चलने, साइकिल चलाने और सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को और बढ़ावा देंगे (आसन्न चित्र)। इस क्षेत्र में कार्यालय, वाणिज्यिक, पीएसपी और संस्थागत भू उपयोगसम्मिलित हैं, जिससे आगंतुकों के लिए पार्किंग की माँग बढ़ रही है। एकीकृत पार्किंग सुविधाओं के लिए तीन भूखंड प्रस्तावित हैं।



एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

नीचे दिए गए चित्र मोहिउद्दीनपुर–सिवाल खास रोड और दिल्ली–मेरठ–रुड़की हाईवे के लिए 30 मीटर रो और चौराहा सुधार योजना के प्रस्तावित चौराहे को दर्शाते हैं। दिल्ली–मेरठ रोड का मौजूदा मार्गाधिकार लगभग 30–36 मीटर है और मास्टर प्लान के अनुसार प्रस्तावित रो और जंक्शन 76 मीटर है। उपलब्ध चौड़ाई का सर्वोत्तम उपयोग करने के लिए हाईवे को पुनः डिजाइन करने का प्रस्ताव है।

30 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क का 3डी दृश्य

चौराहा उन्नयन योजना मोहिउद्दीनपुर–सिवाल खास रोड और दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए सकल साफ पानी की मांग 17.62 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है।

इस विकास कार्य के लिए सतही जल के साथ–साथ प्र ाोधित अपशिष्ट जल के गैर–पेयजल उपयोग में बदलने के लिए पुनरोपयोग करने की अनुशंसा की गई है। यह प्रस्ताव भी किया जाता है कि ऊपरी गंग नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए सिवाल खास गाँव में एक इनटेक वेल बनाया जाए, जिसके लिए मोहिउद्दीन सिवाल खास रोड पर एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित जल प्र ाोधन संयंत्र तक कच्चे पानी की मुख्य पारेशण (ट्रांसमिशन) लाइन बिछाई जाए।

एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित जल प्र ाोधन संयंत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को भी कवर करेगा। इन 2 आईजेड के लिए पानी की मांग वर्ष 2054 तक चरण–3 के लिए 15.04 एमएलडी के रूप में गणना की गई है।

इस प्रकार, 34 एमएलडी क्षमता वाले डब्ल्यूटीपी का निर्माण दो चरणों में करने का प्रस्ताव किया जाता हैः चरण–1बी तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 20 एमएलडी तथा चरण–2 के आरंभ में चरण–3 की मांग तक 14 एमएलडी।

जल प्र ाोधन संयंत्र परिसर में स्थित स्वच्छ जल टैंकों से, पानी को एसडीए मेरठ दक्षिण के दो जल आपूर्ति क्षेत्रों में स्थित दो स्वच्छ जल जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) तक पंप किया जाएगा। एक अलग पाइपलाइन से आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को स्वच्छ जल की आपूर्ति की जाएगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जिसमें एसडीए मेरठ दक्षिण में स्थित मलजल प्र ाोधन संयंत्र (एसटीपी) से तृतीयक प्र ाोधित अपि ाष्ट जल प्राप्त होगा।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के मामले में निर्बाध जल आपूर्ति प्रदान करने के लिए, 4 अतिरिक्त ट्यूबवेल भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

एसडीए मेरठ दक्षिण के अंतर्गत आने वाले मोहिउद्दीनपुर गाँव (ए) के लिए, जल जीवन मिशन में कोई ओवर हीट (जल आपूर्ति) प्रस्तावित नहीं है, बल्कि ट्यूबवेल से वितरण नेटवर्क तक सीधी आपूर्ति प्रस्तावित है। गाँव के इस हिस्से को जल जीवन मिशन में प्रस्तावित पाइपलाइनों का उपयोग करके सतही जल की आपूर्ति की जाएगी।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

एसडीए में प्रस्तावित विकास के अलावा, इस एसडीए के अंतर्गत आने वाली मौजूदा ग्रामीण बस्तियों में भी अपशि ट जल संग्रहण प्रणाली विकसित की जाएगी और संग्रहित मलजल को प्र ाोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ाोधित मलजल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ाोधन सुविधा के लिए अधिक अपशि ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध हो सकेगा।

आईजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित विकास के लिए, शेखपुरी नाले के पास एसडीए मेरठ दक्षिण में एक एसटीपी प्रस्तावित है। एसटीपी और मल निर्यास नेटवर्क के अलावा, प्रस्तावित डब्ल्यूटीपी स्थल के पास मुख्य मुख्य मार्ग पर एसडीए मेरठ दक्षिण में एक मध्यवर्ती पंपिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आइजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए अपशि ट जल उत्पादन 11.08 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है। एसटीपी का निर्माण दो चरणों में प्रस्तावित हैः चरण–1बी तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 6 एमएलडी और चरण–2 के आरंभ में चरण–3 की मांग तक 6एमएलडी।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से एसडीए के लिए अनुमानित पुनचर्क्रित जल की मांग 14.22 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

एसडीए मेरठ दक्षिण लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। स्थलाकृतिक विशेषताओं, मौजूदा सड़कों, डीएफसी, नहरों और प्राकृतिक नालों को ध्यान में रखते हुए जेडडीपी को 3 जल निकासी क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

प्रत्येक जल निकासी क्षेत्र से पानी को संग्रहित करने वाले तालाब में छोड़ने का प्रस्ताव है ताकि पानी को रोका जा सके और अधिकतम प्रवाह को कम किया जा सके। समतल भूभाग और लेफ्ट भोला डिस्ट्रीब्यूटरी जैसी विशेषताओं के कारण, एक तालाब पर स्टॉर्म वाटर पंपिंग स्टेशन भी प्रस्तावित है।

तालाबों के तल पर कोई अस्तर नहीं होगा और उनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव वाले तालाबों के रूप में किया जाएगा। एसडीए में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन सम्मिलित है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

टीओडी क्षेत्र एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए प्रारंभिक विद्युत आपूर्ति डिजाइन, भू उपयोग आधारित मांग क्षेत्रों पर आधारित एक विकेन्द्रीकृत और कुशल वितरण कार्यनीति की रूपरेखा प्रस्तुत करता है। कुल अनुमानित विद्युत आवश्यकता 62.61 एमवीए है, जिसकी पूर्ति शताब्दी नगर और परतापुर स्थित मौजूदा उच्च क्षमता वाले सबस्टेशनों के माध्यम से की जाएगी, और आंतरिक वितरण दो स्थानीय विद्युत क्षेत्रों के माध्यम से संरचित होगा। अतिरेक को दूर करने, केबल बिछाने को न्यूनतम करने और ऊर्जा हानि को कम करने के लिए भूमिगत 33/11 केवी सबस्टेशन और रिंग मेन सिस्टम प्रस्तावित हैं।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह अनुशंसा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंत यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्श 2054 तक, 575.51 हेक्टेयर के प्रक्षेपित विकास से टीओडी क्षेत्र 1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए अकेले छत सौर ऊर्जा से 145.61 मेगावाट की मांग में से 36 मेगावाट (24. 9प्रति ात) की आपूर्ति होगी।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भू–उपयोग प्रक्षेपणों के आधार पर, वर्श 2054 तक अनुमानित 29 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन हेतु तैयार की गई है। एसडीए मेरठ दक्षिण में 1.25 हेक्टेयर क्षेत्र चिन्हित किया गया है जो इस एसडीए और क्षेत्र 1 के अपशिष्ट की व्यवस्था करेगा। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के उपचार हेतु 19.49 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 1 और एसडीए मेरठ दक्षिण में छंटाई और खाद बनाने के बुनियादी ढाँचे से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से स्थापित करने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ाोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपशि ट जल प्राोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

एसडीए मेरठ दक्षिण की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

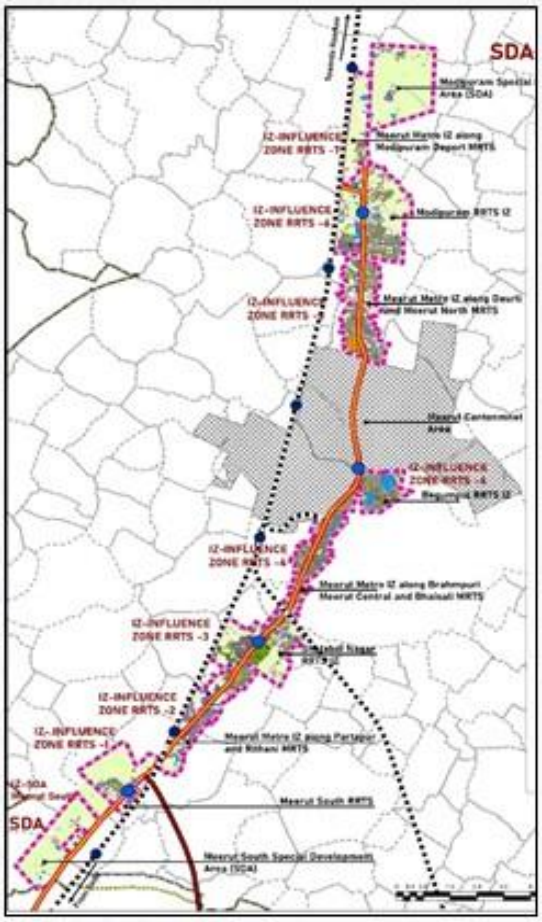
टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

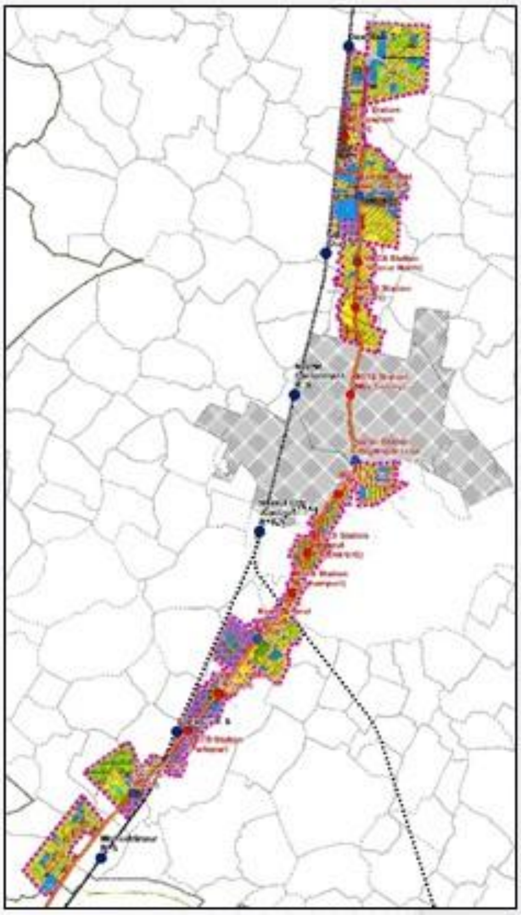
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के एसडीए मोदीपुरम के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



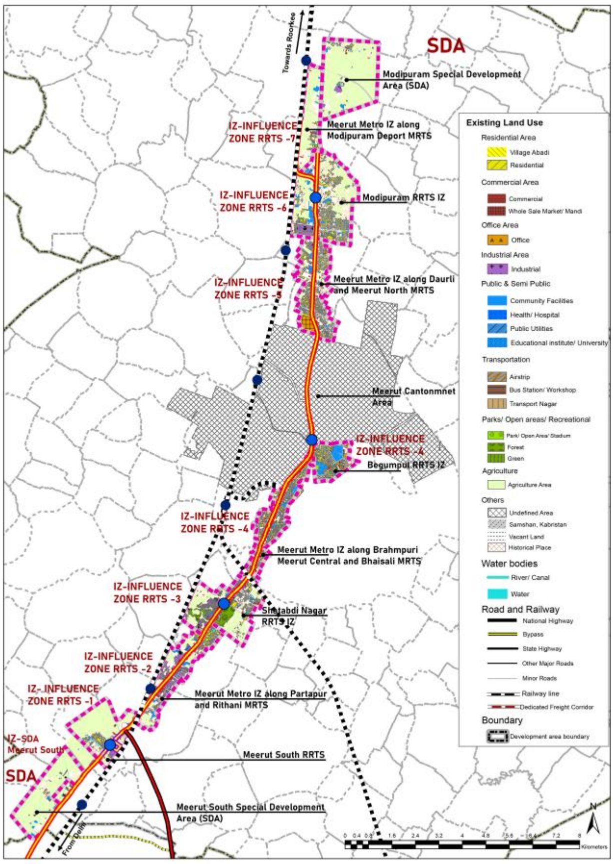


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाए। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत ढांचा और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए ान के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएं विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

एसडीए मोदीपुरम शहर के उत्तरी छोरे पर मोदीपुरम डिपो आरआरटीएस स्टेशन, एमआरटीएस मोदीपुरम डिपो स्टेशन और दौराला में प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर के निकट अवस्थित है। एसडीए के कुल 456.7 हेक्टेयर क्षेत्र में से लगभग 404.12 हेक्टेयर भूमि खाली पड़ी है, जिससे इस क्षेत्र में रियल एस्टेट विकास और रोजगार सृजन की अपार संभावनाएँ हैं। एसडीए सुव्यवस्थित आवासीय परियोजनाओं, चिकित्सा एवं कल्याण केन्द्र के लिए सबसे उपयुक्त है, जिसमें खेल और चिकित्सा विश्वविद्यालय/कॉलेज, अस्पताल, कल्याण केन्द्र, रिसॉर्ट और संबंधित वाणिज्यिक और छात्र आवास सुविधाएं सम्मिलित हैं।

तदनुसार, एसडीए को एक चहल–पहल वाले क्षेत्र के रूप में परिकल्पित किया गया है जो ''आवासीय और स्वास्थ्य एवं कल्याण केंद्र'' दोनों के रूप में कार्य करेगा। यह भी परिकल्पना की गई है कि यह क्षेत्र खेल–कूद से संबंधित और अन्य घरेलू उद्योग समूहों को इस क्षेत्र में स्थानांतरित करने के लिए प्रोत्साहित करेगा, जिससे शहर के मुख्य क्षेत्र में भीड़भाड़ कम होने की संभावना है।

एसडीए मोदीपुरम के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल
11,734	3,465	62,777	77,975	1,984	16,020	18,004

वर्ष 2031 के लिए एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए प्रक्षेपित सकल घनत्व 132 प्रति व्यक्ति प्रति हेक्टेअयर है। ड्राफ्ट जेडडीपी में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटित करने के प चात आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व इस प्रकार है:

एसडीए मोदीपुरम के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

वर्ष 2054 में जनसंख्या	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
77,975	153	511

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

गैर–शहरीकृत एसडीए मोदीपुरम का विजन वर्ष 2054 तक मेरठ शहर को विश्व स्तरीय आधारभूत संरचना के साथ एक महत्वपूर्ण आर्थिक और मनोरंजन स्थल के रूप में स्थापित करना है।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) इस प्रकार है:

एसडीए मोदीपुरम के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

एसडीए मोदीपुरम में भू उपयोग (क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	प्रस्तावित ड्राफ्ट जेडडीपी के अनुसार
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	152.63
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी (निर्मित क्षेत्र)	2.34
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	0.87
कार्यालय मिश्रित उपयोग टीओडी	1.18
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा/सामाजिक आधारभूत ढांचा)	50.70
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	3.40
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (आरआरटीएस डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	5.23
सड़क (ओआरआर सहित)	100.92
ग्रामीण आबादी/ग्रामीण निर्मिति	4.4
ग्रामीण विस्तार	10.04
जल निकाय	0.50
मास्टर प्लान हरित पट्टी एवं एचटी बफर	21.34
पार्क और खुले क्षेत्र	75.09
भाम ाान/कब्रिस्तान	4.28

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

मास्टर प्लान के दो मौजूदा हरित क्षेत्रों के अलावा, नया स्थानीय हरित क्षेत्र बनाने का प्रस्ताव है। इससे एसडीए और शहर के लिए खेल सुविधाओं के निर्माण को भी बढ़ावा मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत ढांचा और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के अनुसार, एसडीए क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत ढांचा सुविधाओं का विवरण नीचे दी गई तालिका में दिया गया है।

सामाजिक आधारभूत ढांचा और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक/व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	2	14
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	1	9
औशधालय	15,000	0	6
निदान केन्द्र	50,000	0	2
डाक घर	15,000	0	6
पुस्तकालय	15,000	2	4
सामुदायिक हॉल	15,000	0	6

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

Draft

एसडीए मोदीपुरम का ड्राफ्ट जेडडीपी

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत ढांचा प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत ढांचा (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत ढांचा भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली की लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 एसडीए मोदीपुरम में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

एसडीए मोदीपुरम का मौजूदा निर्मित क्षेत्र और चरित्र मुख्य रूप से कृषि है, जिसमें कम घनत्व वाले गांव और कुछ छोटे आवासीय और मिश्रित उपयोग वाली इकाइयां हैं, साथ ही क्षेत्र में पीएसपी और वाणिज्यिक क्षेत्र जैसे बैंक, स्कूल, क्लिनिक, ढाबा/रेस्तरां, ऑटोमोबाइल मरम्मत की दुकानें, साप्ताहिक बाजार आदि जैसी गतिविधियां विद्यमान हैं। इस क्षेत्र के टीओडी के नेतृत्व वाले विकास को इस जेडडीपी के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

मोहम्मदपुर हयात गांव की आबादी क्षेत्र की सीमाओं की योजना ऐसे भू उपयोगों के साथ बनाई गई है, जो इसके विस्तार और भविष्य की सामाजिक अधोसंरचना की आवश्यकताओं को समाहित कर सकें। यह क्षेत्र का एकमात्र क्षेत्र है जो वर्तमान में आबाद है। गांव की मौजूदा सड़कों को संरक्षित रखते हुए उनके चौड़ीकरण का प्रावधान किया गया है, ताकि बुनियादी सुविधाओं तक पहुंच सुनिश्चित की जा सके, और आपदा न्यूनीकरण व आपातकालीन प्रतिक्रिया के लिए पर्याप्त स्थान उपलब्ध हो सके। गांव के चारों ओर परिधीय सड़क प्रस्तावित सामाजिक आधारभूत संरचना, मनोरंजन सुविधाओं को जोड़ती है और दौलरा–मासूरी सड़क से लंबवत रूप से जुड़ती है।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैं:

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014"।
- फॉर्म आधारित कोड अंगीकृत के लिए मार्गदर्ि ाका, आवासन एवं ाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।

केंद्रीय सार्वजनिक परिवहन लूप में वेंडिंग स्टॉल हो सकते हैं, ताकि वे सड़क डिजाइन के अनुरूप हों और पद यात्रियों, साइकिल चालकों, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

Draft

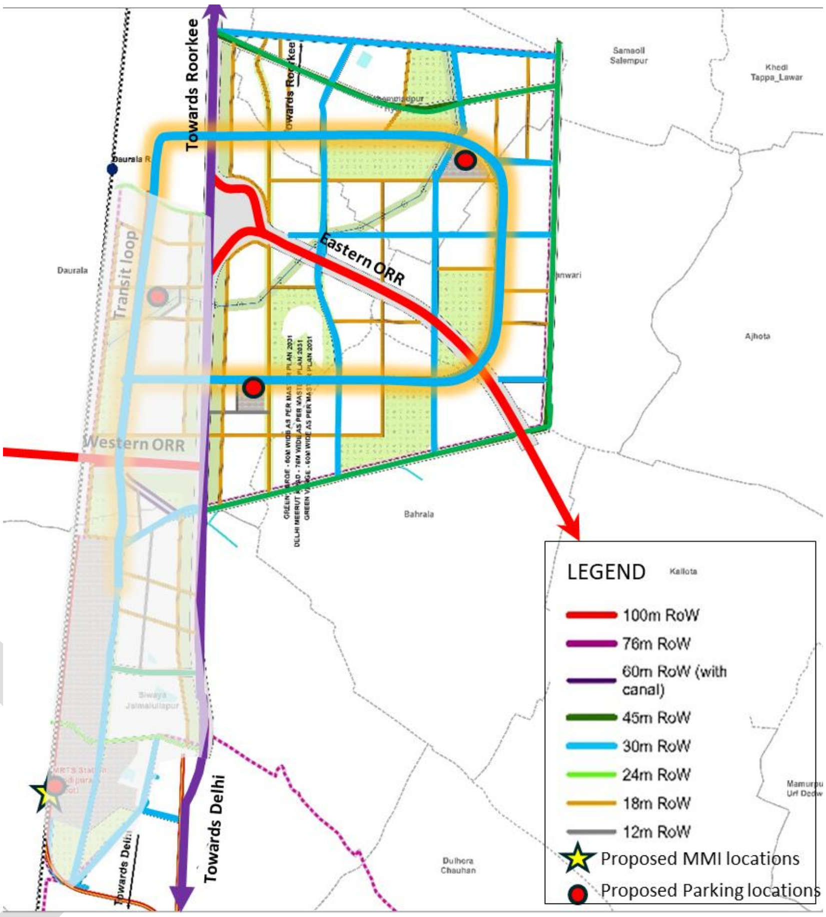
5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत ढांचा

एसडीए मोदीपुरम, एक गैर–शहरीकृत क्षेत्र है, जिसका परिवहन नेटवर्क सीमित है, जिसमें दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग और कुछ ग्रामीण सड़कें सम्मिलित हैं। प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क में पैदल यात्री अनुकूल सार्वजनिक परिवहन गलियारा शामिल है जो एसडीए मोदीपुरम को प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7 से दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग के माध्यम से मोदीपुरम डिपो स्टेशन से जोड़ेगा।

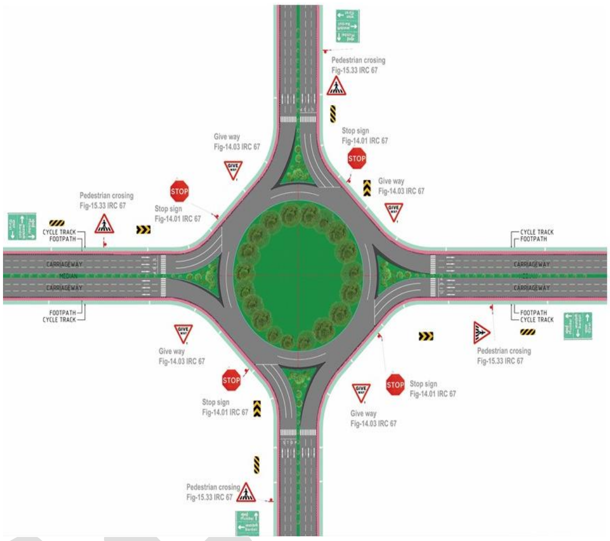
सड़क ग्रिड और शहरी ब्लॉक आकार, इन क्षेत्रों के भीतर पैदल चलने, साइकिल चलाने और सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को प्रोत्साहित करेंगे, जैसा कि संलग्न चित्र में दिखाया गया है। क्षेत्र में 45 मीटर मार्गाधिकार वाली (10 प्रति ात), 30 मीटर मार्गाधिकार वाली (66 प्रति ात), 18 मीटर मार्गाधिकार वाली (64 प्रति ात), 12 मीटर मार्गाधिकार वाली (3 प्रति ात), 100 मीटर मार्गाधिकार वाली (14 प्रति ात) प्रस्तावित ओआरआर और 76 मीटर मार्गाधिकार वाली दिल्ली मेरठ रुड़की रोड (3 प्रति ात) सड़कें प्रस्तावित हैं। प्रमुख भू उपयोगों में आवासीय, वाणिज्यिक, पीएसपी और कार्यालय सम्मिलित हैं। इन भू उपयोगों से पार्किंग की मांग बढ़ेगी और इसके लिए दो भूखंड प्रस्तावित हैं।



एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

नीचे दिए गए रेखाचित्र 18 मीटर लंबी लाइन वाले प्रस्तावित चौराहे और 30 मीटर लंबी लाइन के साथ 4 X 4 लेन के लिए एक विशिष्ट 4–आर्म रोटरी डिजाइन को दर्शाते हैं। दिल्ली–मेरठ रोड की मौजूदा कतार लगभग 40 मीटर है और उपलब्ध चौड़ाई का सर्वोत्तम उपयोग करने के लिए राजमार्ग को पुनः डिजाइन करने का प्रस्ताव है। सभी छोटे चौराहों को मुख्य मार्ग तक सीमित प्रवेश के उद्दे य से तैयार किया गया है। 18 मीटर से कम लंबी लाइन वाले सभी चौराहों को केवल बाईं ओर मुड़ने वाले जंक्शनों के रूप में डिजाइन किया गया है।

18 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क का 3डी दृश्य



30 मीटर मार्गाधिकार वाला विशि ट 4 आर्म डिजाइन

7. भौतिक आधारभूत ढांचा का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए संयुक्त रूप से कुल साफ पानी की मांग 22.61 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है। इस विकास कार्य के लिए सतही जल के साथ–साथ गैर–पेयजल उपयोगों के लिए उपचारित अपशिष्ट जल के पुनरोपयोग की अनुशंसा की जाती है। सरधना ग्रामीण गाँव में एक इनटेक वेल का निर्माण करके ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने का प्रस्ताव है, जिसके लिए सरधना दौराला रोड पर एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र तक कच्चे पानी की मुख्य पारेशण (ट्रांसमिशन) लाइन बिछाई जाएगी।

एसडीए मोदीपुरम में 44 एमएलडी क्षमता का एक जल प्रशोधन संयंत्र प्रस्तावित है, जो एसडीए मोदिपुरम, आईजेड–आरआरटीएस–7, 5 और 6 के लिए संयुक्त रूप से होगा। इस 44 एमएलडी क्षमता वाले जल प्र ोधन संयंत्र का निर्माण दो चरणों में करने का प्रस्ताव है: परियोजना की शुरुआत में 24 एमएलडी का निर्माण किया जाएगा, जो चरण–1ए तक की मांग को पूरा करेगा, और तदुपरांत चरण–1बी की शुरुआत में अतिरिक्त 20 एमएलडी का निर्माण किया जाएगा, जो चरण–3 तक की मांग को पूरा करेगा।

जल प्र ोधन संयंत्र परिसर से सटे स्वच्छ जल टैंकों से, पानी को एसडीए मोदीपुरम के तीन जलापूर्ति क्षेत्रों में स्थित तीन स्वच्छ जल जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) तक पंप किया जाएगा। इसके अलावा, एक अलग लाइन के माध्यम से आरआरटीएस–5 और 6 को साफ पानी की आपूर्ति की जाएगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जो आईजेड–आरआरटीएस–7 के ठीक बाहर आईजेड–आरआरटीएस–6 में स्थित मलजल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी) से तृतीयक प्र ोधित अपि ष्ट जल प्राप्त होगा क्योंकि आईजेड–आरआरटीएस–7 में आवश्यक स्थान पर अविकसित भूमि उपलब्ध नहीं है।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के लिए निर्बाध जलापूर्ति सुनिश्चित करने हेतु, 6 अतिरिक्त नलकूप भी लगाए जाएँगे। जल जीवन मिशन के अंतर्गत मोहम्मदपुर हयाक गाँव में प्रस्तावित एक ओएचटी को छोड़कर, किसी भी ओवरहेड टैंक का प्रस्ताव नहीं है। ओएचटी को प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र से सतही जल की आपूर्ति की जाएगी, जबकि जल जीवन मिशन के अंतर्गत वितरण लाइनें पहले ही बिछाई जा चुकी हैं।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली मौजूदा ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ष्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ष्ट जल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ष्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित विकास के लिए, आईजेड–आरआरटीएस–7 में आवश्यक स्थान पर अविकसित भूमि उपलब्ध न होने के कारण, आईजेड–आरआरटीएस–7 के ठीक बाहर आईजेड–आरआरटीएस–6 में एक संयुक्त मलजल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी) प्रस्तावित है। एसडीए मोदीपुरम में एक मध्यवर्ती पम्पिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है। 2054 में डिजाइन वर्ष तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त एसडीए मोदीपुरम के लिए अपि ष्ट जल उत्पादन 18.39 एमएलडी है।

एसटीपी का निर्माण दो चरणों में किया जाना प्रस्तावित है: चरण–1ए तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 10 एमएलडी तथा चरण–1बी के आरंभ में चरण–3 की मांग तक 10 एमएलडी।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए अनुमानित पुनर्चक्रित जल की मांग 16.08 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत ढांचा और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

एसडीए मोदीपुरम लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। स्थलाकृतिक विशेषताओं, मेरठ रुड़की रोड, नहरों और प्राकृतिक नालों को ध्यान में रखते हुए, एकीकृत जल क्षेत्र को 3 जल निकासी क्षेत्रों में विभाजित किया गया है। समतल भूभाग और एकीकृत जल क्षेत्र से होकर कोई बड़ा नाला न गुजरने के कारण, इनमें से 2 तालाबों पर 2 वर्षा जल पम्पिंग स्टेशन भी प्रस्तावित हैं। प्रत्येक जल निकासी क्षेत्र से पानी को एक धारण तालाब में छोड़ने का प्रस्ताव है ताकि पानी को रोका जा सके और अधिकतम प्रवाह को कम किया जा सके।

तालाबों के तल पर कोई परत नहीं होगी और इनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव वाले तालाबों के रूप में किया जाएगा। इसके अलावा, चूँकि इन तालाबों में सड़क की सतह और खुले क्षेत्रों में गिरने वाला वर्शा का पानी जमा होगा, इसलिए टीओडी विकास योजना में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन सम्मिलित है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में एसडीए मोदीपुरम के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 55 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसकी आपूर्ति मोदीपुरम और चरला में मौजूदा 220 केवी सबस्टेशनों से की जाती है। समान वितरण और न्यूनतम केबलिंग सुनिश्चित करने के लिए पावर क्षेत्र बनाए गए हैं, जिनमें स्टार–पैटर्न वितरण को सक्षम करने और नुकसान को कम करने के लिए 33/11 केवी सबस्टेशन केंद्र में स्थापित किए गए हैं।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जा: सौर ऊर्जा

यह अनुशंसा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंत यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्श 2054 तक, 575.51 हेक्टेयर के प्रक्षेपित विकास से टीओडी क्षेत्र 1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए अकेले छत सौर ऊर्जा से 145.61 मेगावाट की मांग में से 36 मेगावाट (24. 9प्रति ात) की आपूर्ति होगी।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

एसडीए मोदीपुरम के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भू–उपयोग प्रक्षेपणों के आधार पर, वर्श 2054 तक अनुमानित 34.81 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन हेतु तैयार की गई है। प्रस्तावित एसटीपी से सटे क्षेत्र 6 में 1.25 हेक्टेयर स्थल को प्रभाव वाले क्षेत्र 5,6 और 7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए अपशिष्ट प्र ोधन और निस्तारण के लिए आवंटित किया गया है। सीधे दैनिक संग्रह और एसडब्ल्यूएम सुविधा के लिए ढुलाई की सुविधा हाने के कारण इस कार्यनीति में ट्रांसफर स्टेशन सम्मिलित नहीं किया गया है। स्रोत पर पृथक्करण को दो डिब्बे (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला) का उपयोग करना अनिवार्य किया गया है, साथ ही सड़क के किनारे डिब्बे और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बे भी स्थापित किए गए हैं। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन हेतु 31.4 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे छंटाई और खाद बनाने के आधारभूत ढांचे से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से स्थापित करने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगे: आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपशि ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

एसडीए मोदीपुरम की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

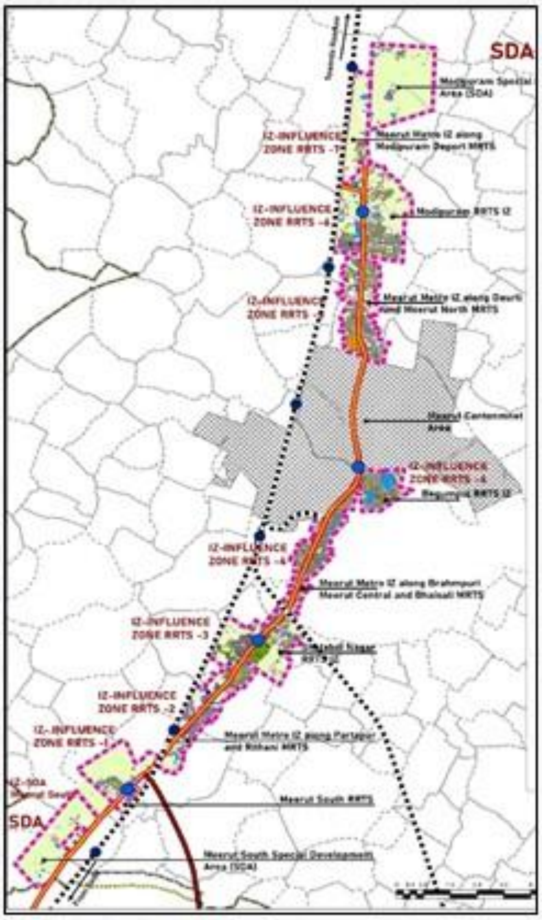
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

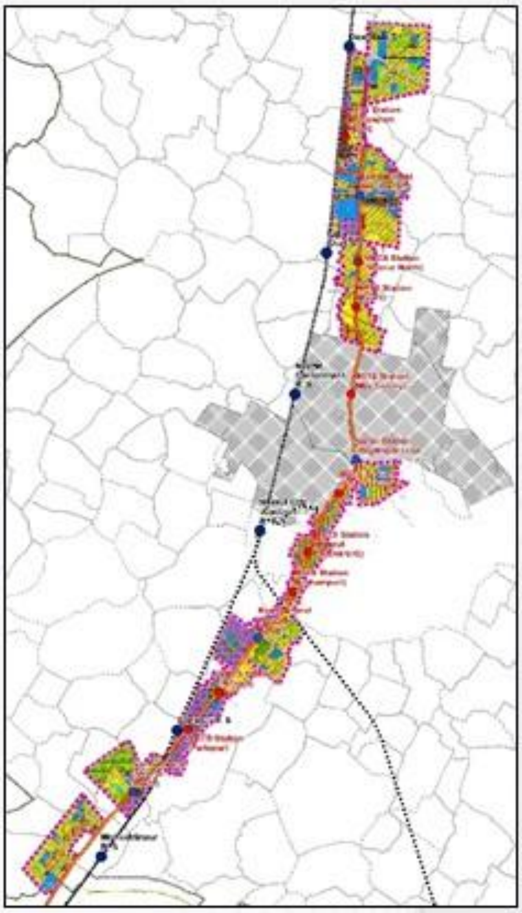
Draft

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–1 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



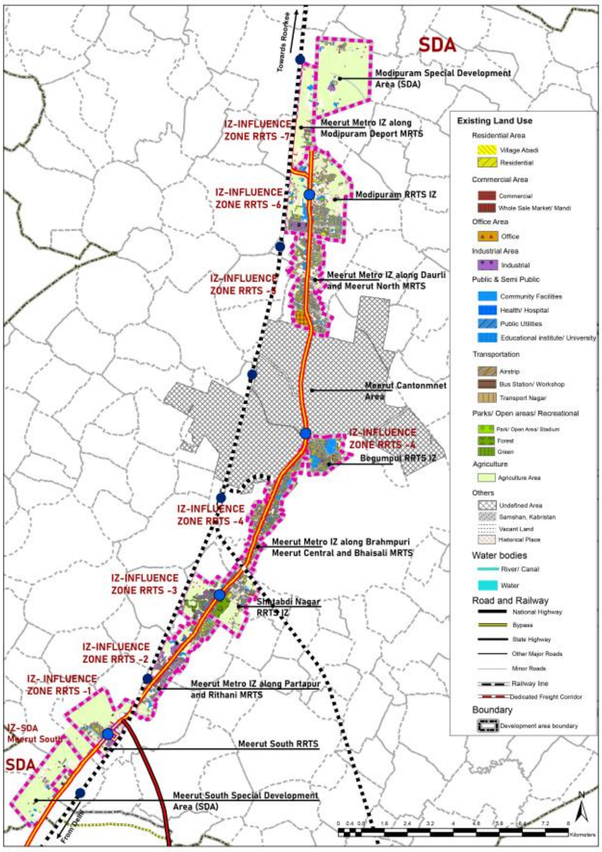


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड .

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय टीओडी नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल जोनों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए न के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–1, शहर के दक्षिणी छोर पर अपनी रणनीतिक अवस्थिति और दिल्ली–एनसीआर के निकट होने के कारण मेरठ के लिए प्रवेश द्वार का काम करता है। मेरठ दक्षिण में स्थित, यह क्षेत्र एनएच–58 और एनई–3 के माध्यम से उत्कृष्ट कनेक्टिविटी के साथ–साथ प्रस्तावित आरआरटीएस स्टेशन (मेरठ दक्षिण) से यह क्षेत्र लाभदायक स्थिति में है, जिससे बड़े पैमाने पर विकास के लिए पहुँच और आकर्षण बढ़ता है। इसके अलावा, यह क्षेत्र ग्रीनफील्ड विकास क्षेत्र है, जिसका कुल क्षेत्रफल लगभग 279.37 हेक्टेयर है, जिसमें से लगभग 212.86 हेक्टेयर खाली भूमि विकास के लिए उपलब्ध है, जिससे इस क्षेत्र में रोजगार और मनोरंजन केंद्र के विकास की अपार संभावनाएं हैं।

इस दृष्टिकोण को ध्यान में रखते हुए, इस क्षेत्र में "मनोरंजन और रोजगार" के गंतव्य के रूप में योजना तैयार की गई है।

यह क्षेत्र सुव्यवस्थित आवासीय परियोजनाओं, कॉलेजों और संबंधित वाणिज्यिक एवं छात्र आवास सुविधाओं के लिए सबसे उपयुक्त है। तदनुसार, इस क्षेत्र में **"आवासीय एवं शैक्षिक केंद्र"** दोनों के रूप में कार्य करने की परिकल्पना की गई है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–1 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा
4,164	1,133	-	5,297	3,035	18,113	21,148

ड्राफ्ट जेडडीपी में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटित करने के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व नीचे दी गई तालिका के अनुसार है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–1 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
5,297	37	143

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

गैर–शहरीकृत टीओडी प्रभाव क्षेत्र–आरआरटीएस 1 का विजन 2054 तक मेरठ शहर को विश्व स्तरीय आधारभूत संरचना के साथ एक महत्वपूर्ण आर्थिक और मनोरंजन स्थल के रूप में स्थापित करना है।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–1 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 1 में भू उपयोग (क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	मेरठ मास्टर प्लान, 2031 के अनुसार (हेक्टेयर में)	प्रस्तावित ड्राफ्ट जेडडीपी के अनुसार (हेक्टेयर में)
कृशि	118.41	-
मनोरंजन पार्क (मनोरंजन पार्क के हिस्से के रूप में होटल/रिसोर्ट/क्लब जैसी वाणिज्यिक गतिविधियां)		100.02
ग्रामीण निर्मित क्षेत्र/ग्रामीण आबादी और उसका विस्तार (आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी)	40.55	37.16
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	65.08	43.10
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)		1.81
पार्क और खुले क्षेत्र/स्टेडियम	18.85	15.76
जल निकाय/तालाब/नदी/नहर	8.98	6.94
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी		7.68
सड़क	16	49.58
मास्टर प्लान हरित पट्टी/वर्ज	11.5	12.74
नहर के किनारे ग्रीन बफर		3.17
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)		1.41

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

100.02 हेक्टेयर क्षेत्र में मनोरंजन पार्क के रूप में एक बड़ा हरित क्षेत्र प्रस्तावित है, जो आवासीय क्षेत्रों और पार्क के बीच से गुजरने वाले सार्वजनिक परिवहन लूप से जुड़ा होगा। मनोरंजन पार्क के भीतर 15 प्रति ात भूमि का उपयोग वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी के रूप में किया जा सकता है जो 18 मीटर चौड़ी सड़कों से जोड़ा जाएगा।

Draft

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय (क्षितिज वर्ष 2054 के लिए अपेक्षित एक) को छोड़कर लगभग सभी सामाजिक अवसंरचना सुविधाएं, वर्ष की मांग को पूरा करने के लिए पर्याप्त संख्या में हैं।

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

Draft

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–1 का ड्राफ्ट जेडडीपी

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब / जल निकाय, नदी / नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति त सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस 1 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और चरित्र में गांव की आबादी क्षेत्र और कुछ मौजूदा आवासीय कॉलोनियां सम्मिलित हैं, जिसके बाद कुछ पीएसपी और वाणिज्यिक सुविधाएं जैसे अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, स्कूल, ढाबा / रेस्तरां, पेट्रोल पंप आदि हैं। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस जेडडीपी के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

अमीनगर उर्फ भूरबराल गाँव की आबादी क्षेत्र के किनारों और उसके विस्तार की योजना ऐसे भूमि उपयोग के साथ बनाई गई है जो इसके विस्तार और भविष्य में सामाजिक बुनियादी ढाँचे की जरूरतों को पूरा कर सके। यह क्षेत्र के भीतर एकमात्र ऐसा क्षेत्र है जहाँ वर्तमान में निवासी आबादी है। गाँव की आबादी क्षेत्र के आस–पास कुछ गेटयुक्त आवासीय कॉलोनियाँ भी मौजूद हैं। गाँव की मौजूदा सड़कों को यथावत रखा गया है, साथ ही बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच सुनिश्चित करने, आपदा न्यूनीकरण और आपातकालीन प्रतिक्रिया के लिए जगह सुनिश्चित करने हेतु सड़क चौड़ीकरण का प्रावधान भी किया गया है। गाँव के चारों ओर की परिधीय सड़क प्रस्तावित सामाजिक आधारभूत संरचना, मनोरंजक सुविधाओं, मेरठ दक्षिण में नमो भारत स्टेशन को जोड़ती है और दिल्ली–मेरठ रोड को लंबवत रूप से जोड़ती है।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैंः

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014"।
- फॉर्म आधारित कोड अंगीकृत के लिए मार्गदि िका, आवासन एवं ाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- केंद्रीय सार्वजनिक परिवहन लूप में वेंडिंग स्टॉल हो सकते हैं, ताकि वे सड़क डिजाइन के अनुरूप हों और पद यात्रियों, साइकिल चालकों, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–1, एक गैर–शहरीकृत क्षेत्र है जिसका परिवहन नेटवर्क बहुत सीमित है, जिसमें केवल दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग और कुछ ग्रामीण सड़कें हैं। इस क्षेत्र को रोजगार केंद्रों के साथ पैदल यात्री–अनुकूल सार्वजनिक परिवहन प्रणाली के साथ विकसित करने का प्रस्ताव है। एक ट्रांजिट लूप नमो भारत और क्षेत्र के भीतर सुगम्यता को बढ़ाएगा, जिससे निर्बाध आवासीय संपर्क सुनिश्चित होगा। कॉम्पैक्ट स्ट्रीट ग्रिड और ब्लॉक साइज पैदल चलने, साइकिल चलाने और सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को और बढ़ावा देंगे (आसन्न रेखाचित्र)। इस क्षेत्र में मुख्य रूप से आवासीय, औद्योगिक और मनोरंजक भूमि उपयोग होंगे, जिससे आगंतुकों के लिए पार्किंग की उच्च माँग पैदा होगी। इस समस्या के समाधान के लिए, प्रस्तावित पार्किंग आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु एक भूखंड निर्धारित किया गया है। क्षेत्र के भीतर मेरठ साउथ स्टेशन की उपस्थिति मल्टीमॉडल सुविधाओं को बढ़ाने और टीओडी सिद्धांतों को प्रभावी ढंग से लागू करने का बहुमूल्य अवसर प्रदान करती है।

प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–1 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

नीचे दिए गए चित्र मेरठ दक्षिण स्टेशन के पास 24 मीटर लंबी लाइन और कॉरिडोर सुधार योजना के लिए प्रस्तावित चौराहे की स्थिति दर्शाते हैं। दिल्ली–मेरठ रोड का मौजूदा मार्गाधिकार 30–36 मीटर है। आरआरटीएस निर्माण पूरा होने के बाद, न्यूनतम निजी भूमि अधिग्रहण और विध्वंस के साथ उपलब्ध चौड़ाई का अधिकतम उपयोग करने के लिए राजमार्ग का पुनर्निर्माण प्रस्तावित है।

24 मीटर मार्गाधिकार वाली सड़क का 3डी दृश्य

मेरठ दक्षिण स्टे न के निकट कॉरीडोर चौराहा उन्नयन योजना

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए सकल साफ पानी की मांग 17.62 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है।

इस विकास कार्य के लिए सतही जल के साथ–साथ उपचारित अपशिष्ट जल का गैर–पेयजल उपयोग हेतु पुनः उपयोग करने की अनुशंसा की गई है। यह भी प्रस्तावित है कि ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए सिवाल खास गाँव में एक

इनटेक वेल बनाया जाए, जिसके लिए मोहिउद्दीन सिवाल खास रोड पर एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र तक कच्चे पानी की मुख्य पारेशण (ट्रांसमिशन) लाइन बिछाई जाए।

एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को भी कवर करेगा। इन 2 आईजेड के लिए पानी की मांग वर्ष 2054 तक चरण–3 के लिए 15.04 एमएलडी के रूप में गणना की गई है। इसलिए, 2 चरणों में 34 एमएलडी के डब्ल्यूटीपी का निर्माण करने का प्रस्ताव हैरू चरण–1बी तक की मांग के लिए इस परियोजना के शुरू में 20 एमएलडी और चरण–3 की मांग तक चरण–2 के शुरू में 14 एमएलडी।

जल प्र ोधन संयंत्र परिसर में स्थित स्वच्छ जल टैंकों से, पानी को आईजेड–आरआरटीएस–1 के तीन जल आपूर्ति क्षेत्रों में स्थित तीन स्वच्छ जल जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) तक पंप किया जाएगा। एक अलग पाइपलाइन आईजेड–आरआरटीएस –2 और आईजेड–आरआरटीएस–3 को साफ पानी की आपूर्ति करेगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर परिसर में पुनर्चक्रित जल भण्डार (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जिसमें एसडीए मेरठ दक्षिण स्थित सीवेज प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी) से तृतीयक उपचारित सीवेज प्राप्त होगा। ऊपरी गंगा नहर के वार्षिक रखरखाव के लिए निर्बाध जल आपूर्ति सुनिश्चित करने हेतु, 6 अतिरिक्त नलकूप भी उपलब्ध कराए जाएँगे।

जल जीवन मिशन के अंतर्गत भूड़ बराल गाँव में प्रस्तावित एक ओएचटी को छोड़कर, कोई ओवरहेड टैंक प्रस्तावित नहीं है। इन ओएचटी को प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र से सतही जल उपलब्ध कराया जाएगा, जबकि वितरण लाइनें जल जीवन मिशन के अंतर्गत प्रस्तावित हैं।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली मौजूदा ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ष्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ष्ट जल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ष्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

आईजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित विकास के लिए, पुनर्संरेखित शेखपुरी नाले के पास एसडीए मेरठ दक्षिण में एक एसटीपी प्रस्तावित है। एसटीपी और मल निर्यास नेटवर्क के अलावा, आईजेड–आरआरटीएस–1 में डीएफसी के पार आईजेड–आरआरटीएस–1 से निकलने वाले अपि ष्ट जल को एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित एसटीपी तक पंप करने के लिए एक मध्यवर्ती पंपिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आइजेड–आरआरटीएस–1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए अपशि ट जल उत्पादन 11.08 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है। एसटीपी का निर्माण दो चरणों में प्रस्तावित है: चरण–1बी तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 6 एमएलडी और चरण–2 के आरंभ में चरण–3 की मांग तक 6एमएलडी।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से एसडीए के लिए अनुमानित पुनचर्क्रित जल की मांग 14.22 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

आईजेड–आरआरटीएस–1 लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। स्थलाकृतिक विशेषताओं, मौजूदा सड़कों, डीएफसी, नहरों और प्राकृतिक नालों को ध्यान में रखते हुए, जेडडीपी को 4 जल निकासी क्षेत्रों में विभाजित किया गया है। समतल भूभाग और डीएफसी जैसी विशेषताओं के कारण, 2 तालाबों पर 2 वर्षा जल पंपिंग स्टेशन भी प्रस्तावित हैं।

प्रत्येक जल निकासी क्षेत्र को जल धारण करने और अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए एक धारण तालाब में छोड़ने का प्रस्ताव है। तालाबों के तल पर कोई अस्तर नहीं होगा और उनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव तालाबों के रूप में किया जाएगा। टीओडी विकास योजना में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन शामिल है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

टीओडी क्षेत्र 1 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन भूमि उपयोग–आधारित मांग क्षेत्रों पर आधारित एक विकेन्द्रीकृत और कुशल वितरण रणनीति की रूपरेखा प्रस्तुत करता है। कुल अनुमानित बिजली आवश्यकता 50.72 एमवीए है, जिसकी पूर्ति शताब्दी नगर और परतापुर में मौजूदा उच्च क्षमता वाले सबस्टेशनों के माध्यम से की जाती है, और आंतरिक वितरण दो स्थानीयकृत बिजली क्षेत्रों के माध्यम से किया जाता है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जा: सौर ऊर्जा

यह अनुशंसा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंत यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, 575.51 हेक्टेयर के प्रक्षेपित विकास से टीओडी क्षेत्र 1 और एसडीए मेरठ दक्षिण के लिए अकेले छत सौर ऊर्जा से 145.61 मेगावाट की मांग में से 36 मेगावाट (24. 9प्रति ात) की आपूर्ति होगी।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 1 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भू–उपयोग प्रक्षेपणों के आधार पर, वर्श 2054 तक अनुमानित 18.23 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन हेतु तैयार की गई है। एसडीए मेरठ दक्षिण में 1.25 हेक्टेयर क्षेत्र चिन्हित किया गया है जो इस एसडीए और क्षेत्र 1 के अपशिष्ट की व्यवस्था करेगा। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन हेतु 19.49 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 1 और एसडीए मेरठ दक्षिण में छंटाई और खाद बनाने के बुनियादी ढाँचे से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से स्थापित करने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपशि ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 1 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

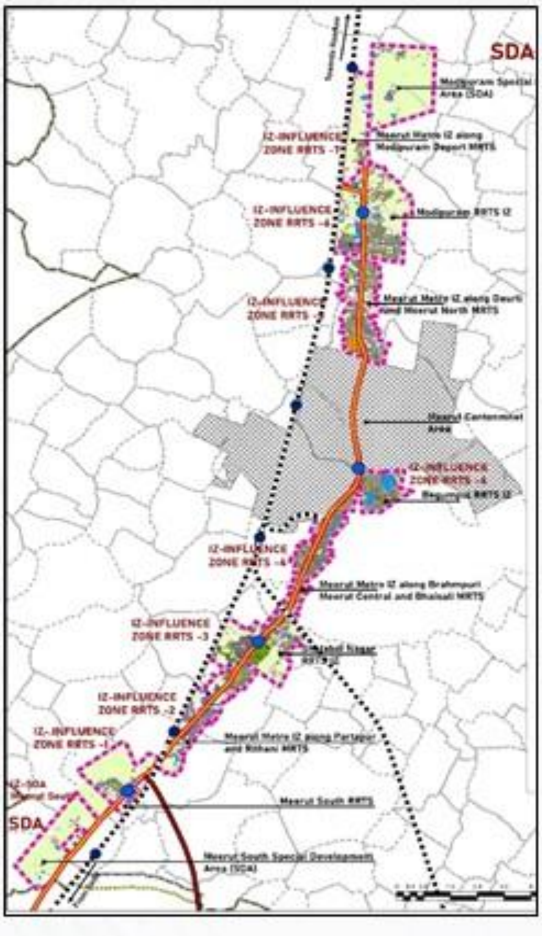
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

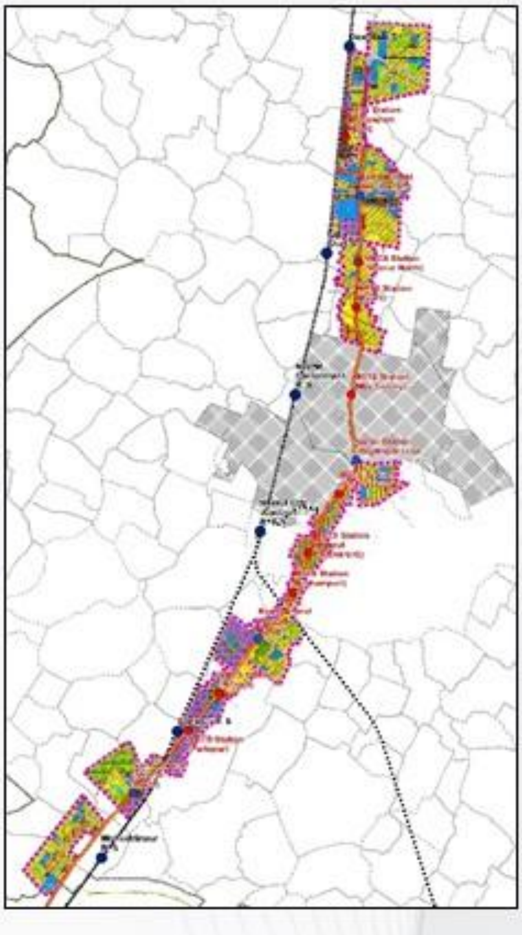
Draft

मेरठ विकास प्राधिकरण

ncrtc राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–2 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



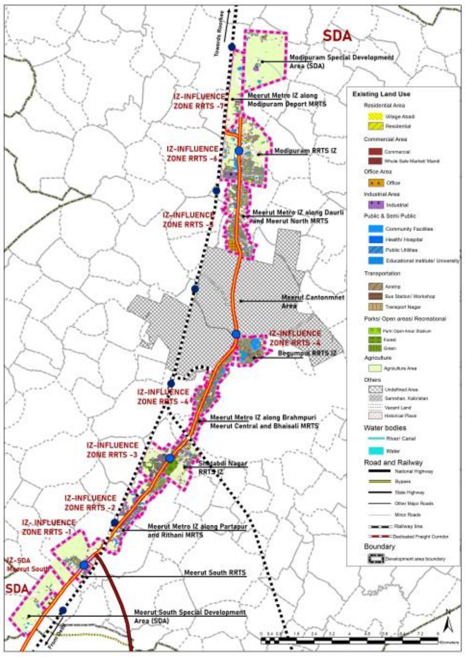


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड.

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



Location and delineation of the TOD Zones in MDA Area

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए ान के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आरआरटीएस–2 से आरआरटीएस–4 तक के टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र मेरठ छावनी के दक्षिण में अवस्थित हैं और मेरठ एक्सप्रेसवे के चौराहे तक फैले हुए हैं। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 दक्षिण में परतापुर औद्योगिक क्षेत्र के आसपास है, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 उत्तर में बेगमपुल क्षेत्र के आसपास है, जबकि टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 इन दोनों क्षेत्रों के बीच में अवस्थित है। चूंकि ये तीनों क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्र के समूह का हिस्सा हैं, जिनमें निर्मित क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में केन्द्रित हैं, जबकि खाली भूमि क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में केन्द्रित हैं, इसलिए इन तीनों क्षेत्र की योजना को समन्वित तरीके से तैयार किया गया है। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में, नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना को समायोजित करने के लिए मौजूदा खाली भूखंडों का उपयोग करने योजना बनाई गई है इसके साथ ही टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में मौजूदा निर्मित क्षेत्र के आसपास शहरी पुनरुद्धार, पुनर्विकास और नवीकरण की विभिन्न कार्यनीतियों के माध्यम से नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना का निर्माण करने की योजना बनाई गई है।

तीनों टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों का कुल क्षेत्रफल 1,130.80 हेक्टेयर है, जिसमें से टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 का क्षेत्रफल 315.38 हेक्टेयर है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 में उपलब्ध भूमि की उपलब्धता और क्षेत्र में मौजूदा उद्योगों की उपस्थिति एक आधुनिक ''औद्योगिक क्षेत्र'' विकसित करने का अवसर प्रदान करती है, जिसमें उच्च मूल्य वाले गैर–प्रदूषणकारी उद्योग और आधुनिक फ्लैटेड कारखाने शामिल होंगे, जो इस क्षेत्र में एक प्रमुख रोजगार क्षेत्र के रूप में काम कर सकते हैं।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–2 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्श 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्श 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा
5,627	2,273	18,210	26,110	9,782	5,760	15,544

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 2 का सकल घनत्व 89 पीपीएच अनुमानित है। मसौदा क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व नीचे दी गई तालिका के अनुसार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–2 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
26,110	48.79	535.2

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 एक समान प्रस्तावित दृष्टिकोण साझा करते हैं, यथा–

शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 के लिए दृश्टि में मौजूदा शहर के मौजूदा आर्थिक और सामाजिक आधारभूत संरचना के आधार का आधुनिकीकरण, सुधार और विस्तार करना है, जहां टीओडी क्षेत्रों में विकास क्षमता और आधारभूत संरचना में सुधार मौजूदा शहर के परिवर्तन को भी गति दे सकता है।

शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों के लिए दृष्टिकोण को साकार करने की प्रमुख कार्यनीतियाँ इस प्रकार हैं:

- **बेहतर मेट्रो और क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठाना:** नई आर्थिक, सामाजिक आधारभूत संरचना और गुणवत्तापूर्ण जीवन सुविधाओं की शुरूआत के माध्यम से अच्छी मेट्रो और नमो भारत क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठाना।
- **भू उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश परिवहन विभाग नीति 2022 का लाभ उठाना:** परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में खाली पड़े भूखंडों में, नए मिश्रित उपयोग औद्योगिक विकास और मिश्रित उपयोग आवासीय विकास की संभावना है। जबकि परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र 4 में, कुछ भागों के पुनर्विकास से इन क्षेत्रों के पुनरुद्धार का अवसर पैदा हो सकता है जिससे ये पारगमन के अनुकूल बनेंगे।
- **थीम आधारित गंतव्य के रूप में शहरीकृत टीओडी क्षेत्र:** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 में क्षेत्रों को उच्च तकनीक उद्योगों, मिश्रित उपयोग और श्रमिक आवास आदि के लिए थीम आधारित गंतव्य के रूप में बढ़ावा देना, और टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 में आधुनिक फ्लैटेड फैक्ट्री जिले के रूप में, शहर के लिए वाणिज्यिक और मनोरंजन केंद्र के साथ–साथ चलने योग्य आवासीय पड़ोस के रूप में बढ़ावा देना। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में शहर में अपनी मौजूदा कार्यात्मक भूमिका को बनाए रखना।
- **शहरी जिले जहां पैदल आवागमन किया जा सके:** शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में कार्य और मनोरंजन के लिए एक गंतव्य के रूप में पारगमन उन्मुख विकास करना, साथ ही आवासीय और सामाजिक आधारभूत संरचना को समर्थन देना, जिसमें मौजूदा मुख्य शहर क्षेत्र सम्मिलित हैं।
- **विश्व स्तरीय सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना:** गुणवत्तापूर्ण निवेश को बढ़ावा देने और शहर की मौजूदा स्थितियों में सुधार के लिए शहरीकृत ज्व्क क्षेत्र में सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना में सुधार आवश्यक है। इस बदलाव का मुख्य उद्दे य इन क्षेत्र और उसके आसपास के क्षेत्र में सार्वजनिक परिवहन आधारित गतिशीलता को बढ़ाना होगा।
- **शहरी पुनरुद्धार कार्यनीतियों और विरासत परिसर क्षेत्रों के संरक्षण/परिरक्षण के माध्यम से महत्वपूर्ण क्षेत्रों का संपरिवर्तन** शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता और क्षेत्रों के समग्र चरित्र में सुधार, विशेष रूप से, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में डिजाइन और शहरी पुनरुद्धार हस्तक्षेपों के माध्यम से:
  - सरकारी स्वामित्व वाली भूमि पर इनफिल विकास
  - मलिन बस्तियों का पुनर्विकास प्रस्तावित है, जिसमें मूल निवासियों का यथास्थान पुनर्वास किया जाएगा।
  - मौजूदा जल निकासी और झीलों के साथ वाटरफ्रंट डिजाइन
  - सड़कों के आसपास और महत्वपूर्ण चौराहों के आसपास स्थान विकसित करना।

- परिवहन प्रस्तावों में अनुशंसित समर्पित फुटपाथ और साइकिल ट्रैक के अलावा एनएमटी प्राथमिकता के साथ साझा सड़कों का विकास।
- मौजूदा पार्कों को भू–दृश्यीकरण के लिए प्रस्तावित किया गया है।
- निर्मित क्षेत्रों में नये पार्क प्रस्तावित हैं।
- शहरी संरक्षण/स्वरूप आधारित वास्तुकला और फेकेड नियंत्रण द्वारा ऐतिहासिक परिसरों का संरक्षण।
- **यह सिफारिश की जाती है कि दिल्ली मेरठ रोड को नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास किया जाए तथा आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण भी लागू किया जाए।**
- एनसीआरटीसी के सभी भूखंडों को मिश्रित उपयोग, सार्वजनिक प्लाजा, इंटरचेंज सुविधाओं और भूमिगत/पीछे की ओर/बहु–स्तरीय पार्किंग की सुविधा प्रदान करते हुए टीओडी सिद्धांतों के आधार पर विकसित किया जाएगा।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में) इस प्रकार है:

ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–2 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 2 में भू उपयोग (क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में संस्तुत	
	भू उपयोग का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्राप्त लक्ष्य प्रति त में
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	**28.12**	**8.9%**
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	**9.35**	**3.0%**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (एमएमपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	**6.57**	**2.1%**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जेडडीपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	**0.72**	**0.2%**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	**1.97**	**0.6%**
औद्योगिक मिश्रित उपयोग टीओडी	**169.92**	**53.9%**
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (नमो भारत डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	**0.51**	**0.2%**
सड़क	**47.71**	**15.1%**
ग्रामीण आबादी/ग्रामीण निर्मिति	**20.67**	**6.6%**
वन	**21.21**	**6.7%**
जल निकाय/नहर	**0.88**	**0.3%**
हरित पट्टी	**1.61**	**0.5%**
पार्क एवं खुले क्षेत्र	**6.15**	**1.9%**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

जीवन की बेहतर गुणवत्ता के लिए, प्रत्येक प्लॉट स्तर (1 एकड़ से अधिक और 1 हेक्टेयर तक के प्लॉटों में) पर भूमि का 10 प्रति त क्षेत्र मानते हुए खुले हरे सार्वजनिक स्थान देना अनिवार्य है और अतिरिक्त 5 प्रति त (भूमि के 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र में) क्षेत्र अनिवार्य है। भूखड स्तर पर प्रस्तावित हरित और खुले स्थान नेटवर्क शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार करेगा क्योंकि ये हरित आवरण, छायादार गैर–मोटर चालित क्षेत्र, जल पुनर्भरण क्षेत्र, सड़कों के लिए ध्वनि अवरोधक, ऊपरी मृदा संरक्षण और वायु प्रदूषण में कमी प्रदान करेंगे। सभी हरित क्षेत्रों को बहु–कार्यात्मक गतिविधि स्थल बनाने का प्रस्ताव है। बड़े बफर सक्रिय मनोरंजन के लिए अवसर प्रदान करेंगे, जबकि रैखिक हरित बफर्स आसपास की संपत्तियों से बाहरी गतिविधियों के फैलाव के लिए अवसर भी प्रदान करेंगे, जिससे सक्रिय सार्वजनिक स्थानों के निर्माण को प्रोत्साहन मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक / व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	2,500	1	9
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	5,000	1	4
औशधालय	15,000	0	2
डाक घर	15,000	1	1
पुस्तकालय	15,000	2	0
बैंक्वेट हॉल / सामुदायिक हॉल	5,000	2	0

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

Draft

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–2 का ड्राफ्ट जेडडीपी

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 2 में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस 2 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और चरित्र में गांव की आबादी क्षेत्र और कुछ मौजूदा आवासीय कॉलोनियां सम्मिलित हैं, जिसके बाद कुछ पीएसपी और वाणिज्यिक सुविधाएं जैसे अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, स्कूल, ढाबा/रेस्तरां, पेट्रोल पंप आदि हैं। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस जेडडीपी के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

रिठानी गाँव की आबादी क्षेत्र के किनारों की भूमि उपयोग की योजना इस प्रकार बनाई गई है कि वे इसके विस्तार और भविष्य में सामाजिक आधारभूत संरचना की आवश्यकताओं को पूरा कर सकें। गाँव की मौजूदा सड़कों को बरकरार रखा गया है और बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच सुनिश्चित करने, आपदा न्यूनीकरण और आपातकालीन प्रतिक्रिया के लिए जगह सुनिश्चित करने हेतु सड़क चौड़ीकरण का प्रावधान किया गया है। गाँव के भीतर या आसपास की मुख्य सड़कों के अग्रभागों को प्रपत्र आधारित संहिताओं के माध्यम से विनियमित करने का प्रस्ताव है। सक्रिय अग्रभाग, पंक्तिबद्ध निर्माण, भूखंडों से होकर सार्वजनिक मार्ग, भूखंडों के भीतर सार्वजनिक खुला स्थान आदि जैसे सिद्धांत गाँव के भीतर सक्रिय सार्वजनिक स्थान के सह–निर्माण को प्रोत्साहित करेंगे।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैंः

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- फॉर्म आधारित कोड अंगीकृत के लिए मार्गदर् िका, आवासन एवं ाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- दिल्ली मेरठ रोड का पुनर्विकास वेंडिंग स्टॉलों के साथ प्रस्तावित है, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

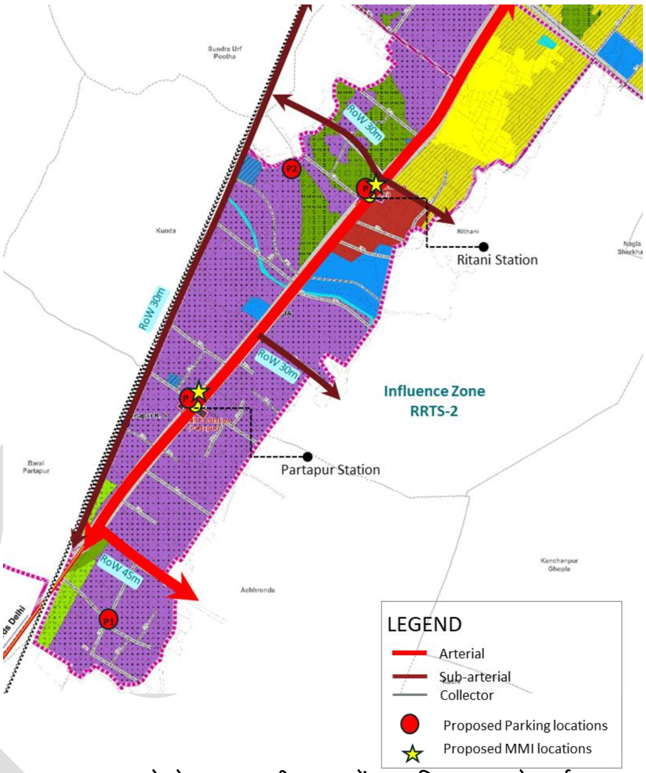
सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

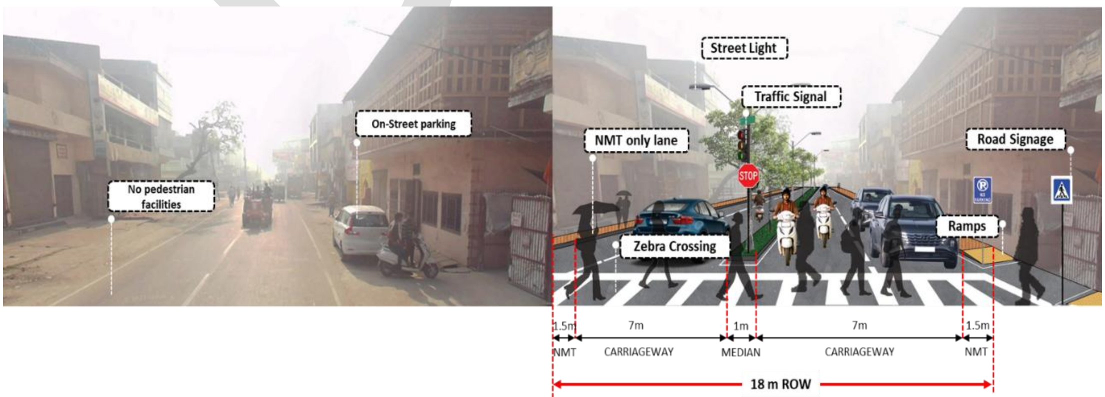
प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 के लिए प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क का उद्देश्य चिन्हित मुख्य मार्गों और उप–मुख्य मार्गों पर पैदल यात्री अनुकूल आधारभूत संरचना में सुधार करना है। प्रमुख सड़कों की पहचानध्प्रस्तावना उनकी कार्यक्षमता, क्षेत्रीय संपर्क, उपलब्ध आरओडब्ल्यू और मास्टर प्लान की सिफारिशों के आधार पर की गई है।

क्षेत्र में प्रस्तावित प्रमुख नई सड़कों में पश्चिमी सीमा पर रेलवे लाइन के साथ सड़क और गोगोई रोड जैसी मास्टर प्लान सड़कों का विकास शामिल है। इसके साथ ही, प्रस्तावित भूमि उपयोग को बेहतर कनेक्टिविटी प्रदान करने के लिए 12–18 मीटर लंबी कई नई सड़कों का भी प्रस्ताव किया गया है। नमो भारत स्टेशनों को सीधे जोड़ने वाली सड़कों पर मोटर चालित और गैर–मोटर चालित यातायात को सुगम बनाने पर विचार किया गया है। एक वाहन सड़क ग्रिड की योजना बनाई गई है और संकल्पनात्मक सड़क नेटवर्क को संलग्न रेखाचित्र में प्रस्तुत किया गया है।

नीचे दिया गया रेखाचित्र एक उप–धमनी दो लेन वाली सड़क का मौजूदा (बाएँ) और प्रस्तावित (दाएँ) दृश्य दर्शाता है, जो दर्शाता है कि 18 मीटर के मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) के लिए सड़क डिजाइन को उचित एनएमटी ट्रैक्स के साथ कैसे बेहतर बनाया जा सकता है। दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड के मौजूदा आरओडब्ल्यू को पहले चरण में 30 मीटर तक पुनर्विकसित करने का प्रस्ताव है, जिसमें आरओडब्ल्यू की उपलब्धता को प्राथमिकता दी जाएगी। यह क्षेत्र घनी आबादी वाला है और पार्किंग सुविधाओं के लिए सीमित भूमि उपलब्ध है। ट्रांजिट स्टेशन क्षेत्र में पार्किंग के विकल्प के रूप में दो ऑफ–स्ट्रीट पार्किंग स्थल प्रस्तावित हैं।



प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क



प्रस्तावित 18 मीटर का चौराहा

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 के लिए कुल साफ पानी की माँग 15.04 एमएएलडी होने का अनुमान है। इस विकास के लिए सतही जल के साथ–साथ गैर–पेयजल उपयोगों के लिए प्र ोधित अपशिष्ट जल के पुनरोपयोग की सिफरि ा की जाती है। ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए ग्राम सिवाल खास में एक इनटेक वेल का निर्माण प्रस्तावित है। इसके लिए मोहिउद्दीन सिवाल खास रोड पर स्थित कच्चे पानी की ट्रांसमिशन लाइन को एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित 34 एमएलडी क्षमता वाले जल प्र ोधन संयंत्र तक बिछाया जाएगा। इसी जल प्र ोधन संयंत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को भी पानी की आपूर्ति की जाएगी क्योंकि पर्याप्त अविकसित भूमि उपलब्ध है।

एसडीए मेरठ दक्षिण में जल प्र ोधन संयंत्र परिसर में स्थित स्वच्छ जल टैंकों से, एक अलग लाइन आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को स्वच्छ जल की आपूर्ति करेगी। यह जल लाइन जल आपूर्ति क्षेत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 में 1 स्वच्छ जल जलाशय (सीडब्ल्यूआर) को जल आपूर्ति करेगी।

सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जो आईजेड–आरआरटीएस–2 में स्थित सामान्य अपशिष्ट प्र ोधन संयंत्र (सीईटीपी) से तृतीयक प्र ोधित अपशिष्ट प्राप्त करेगा।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के मामले में निर्बाध जलापूर्ति प्रदान करने के लिए, विकसित किए जाने वाले क्षेत्र के लिए 3 अतिरिक्त ट्यूबवेल भी उपलब्ध कराए जाएंगे, जबकि मौजूदा ओएचटी के लिए ट्यूबवेल पहले से ही स्थापित हैं, जिनका उपयोग नहर के रखरखाव के दौरान किया जाएगा।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली मौजूदा ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ष्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ष्ट जल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ष्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

यूपीएसआईडीए से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर औद्योगिक क्षेत्र परतापुर, शताब्दी नगर (उद्योगपुरम) और मोहकमपुर में उद्योगों के प्रकार का विश्लेषण किया गया। विश्लेषण से यह निष्कर्ष निकला कि लगभग 40–50 प्रति त उद्योग रासायनिक, वस्त्र, कागज और खाद्य प्रसंस्करण उद्योग हैं, जबकि 50–60 प्रति त शुष्क प्रकार या निर्माण/इंजीनियरिंग आधारित उद्योग हैं। आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 में प्रस्तावित और विद्यमान विकास के लिए, खरौली नाला के निकट आईजेड–आरआरटीएस–2 में एक सीईटीपी का प्रस्ताव किया जाता है।

आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए अनुमानित अपि ष्ट जल उत्पादन, 2054 में डिजाइन वर्ष तक चरणबद्ध तरीके से, 21.31 एमएलडी अनुमानित किया गया है। मेजर ध्यानचंद नगर और शताब्दी नगर के लिए दो मौजूदा मल निर्यास प्र ोधन संयत्र (एसटीपी) हैं। पराम ादाताओं के विश्लेषण के अनुसार, दो मौजूदा अपि ष्ट जल ट्रीटमेंट प्लांटों के मौजूदा जलग्रहण क्षेत्र से प्रवाह को घटाने पर, आईजेड–आरआरटीएस–2 में प्रस्तावित सीईटीपी में लगभग 16 एमएलडी पानी प्राप्त होगा।

चूंकि, आईजेड–आरआरटीएस–2 एवं 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 में पर्याप्त मात्रा में अपि ष्ट जल उत्पादन होता है, इसलिए परियोजना के प्रारंभ में ही 16 एमएलडी का सीईटीपी बनाने का प्रस्ताव है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–2 एवं 3 के लिए अनुमानित पुनर्चक्रित पानी की मांग 10.97 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

आईजेड–आरआरटीएस–2 लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। आईजेढ को 1 जल निकासी क्षेत्र माना गया है, जिसमें आईजेड–आरआरटीएस–1 से एक छोटा जल निकासी क्षेत्र भी प्रस्तावित है, जिसका पानी इस आईजेड से होता हुआ खरौली नाले में गिरेगा।

प्रत्येक जल निकासी क्षेत्र को जल धारण करने और अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए एक धारण तालाब में छोड़ने का प्रस्ताव है। तालाबों के तल पर कोई अस्तर नहीं होगा और उनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव तालाबों के रूप में किया जाएगा। टीओडी विकास योजना में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन शामिल है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 2 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 141.96 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे एमडीए क्षेत्र में मौजूदा 847 एमवीए सबस्टेशन द्वारा समर्थित किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम

करने के लिए इस क्षेत्र को भूमि उपयोग के आधार पर चार बिजली क्षेत्र में विभाजित किया गया है। प्रत्येक क्षेत्र को केंद्र में स्थित 33꠰11 केवी सबस्टेशनों द्वारा सेवा प्रदान की जाती है, जिन्हें नुकसान कम करने के लिए स्टार कॉन्फिगरेशन में डिजाइन किया गया है, और प्रत्येक सबस्टेशन की ट्रांसफार्मर क्षमता 2×10 + 1×10 एमवीए है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव क्षेत्र 2,3 और 4 में 858.6 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 54 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 376.81 मेगावाट मांग का 14.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 2 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 28.92 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सुविधा 1.25 हेक्टेयर क्षेत्र में स्थित होगी, जिसमें 25 मीटर हरित बफर और 25 प्रति ात आंतरिक हरित आवरण शामिल होगा, और इसमें उतराई क्षेत्र, छंटाई क्षेत्र, भंडारण शेड, प्र ोधन इकाइयाँ और सहायक आधारभूत संरचना होगी। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन शामिल नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपशि ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 2 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

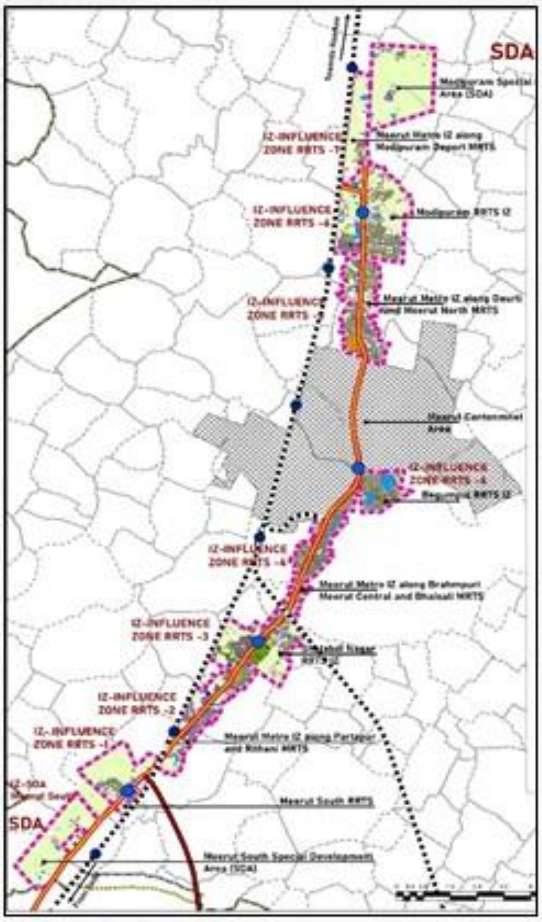
टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

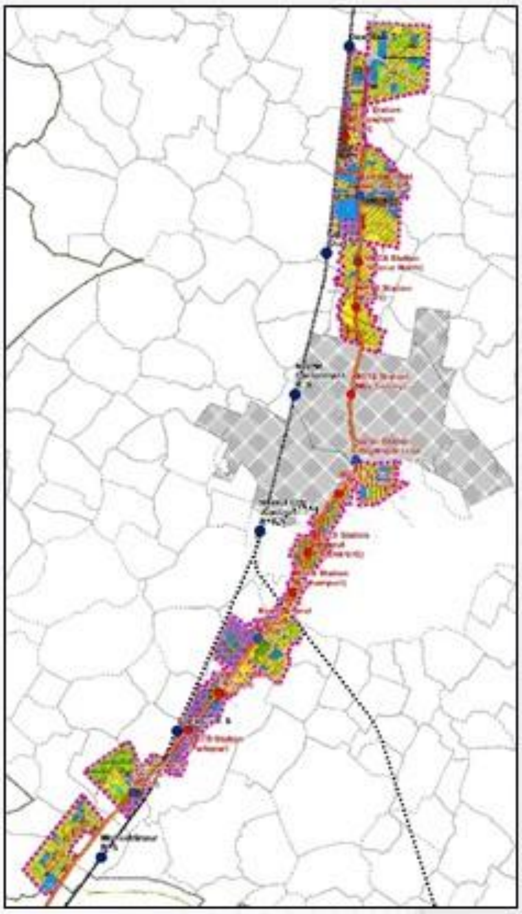
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

मेरठ विकास प्राधिकरण

ncrtc राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–3 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



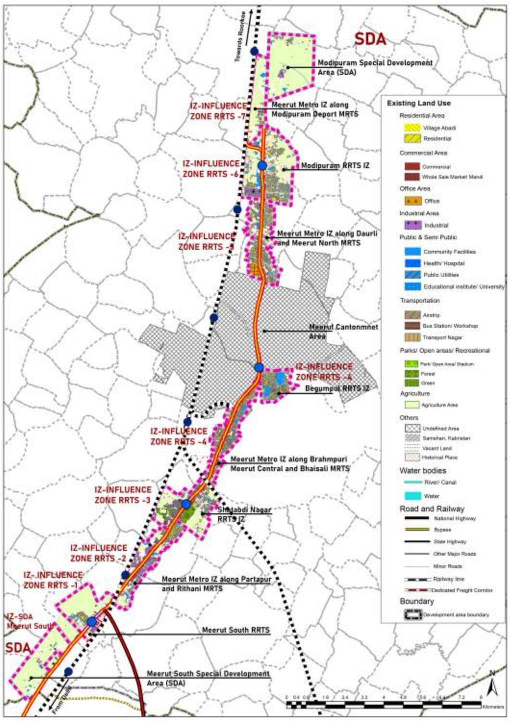


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड.

1 पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



Location and delineation of the TOD Zones in MDA Area

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2 हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए न के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3 प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आरआरटीएस–2 से आरआरटीएस–4 तक के टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र मेरठ छावनी के दक्षिण में अवस्थित हैं और मेरठ एक्सप्रेसवे के चौराहे तक फैले हुए हैं। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 दक्षिण में परतापुर औद्योगिक क्षेत्र के आसपास है, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 उत्तर में बेगमपुल क्षेत्र के आसपास है, जबकि टीओडी के प्रभाव वाला क्षेत्र आरआरटीएस–3 इन दोनों क्षेत्रों के बीच में है। चूंकि ये तीनों क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्र के समूह का हिस्सा हैं, जिनमें निर्मित क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में केन्द्रित हैं, जबकि खाली भूमि क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में केन्द्रित हैं, इसलिए इन तीनों क्षेत्र की योजना को समन्वित तरीके से बनाया गया है। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 के भीतर, नए सामाजिक और भौतिक बुनियादी ढांचे को समायोजित करने के लिए मौजूदा खाली भूमि पार्सल की योजना बनाई गई है, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में मौजूदा निर्मित क्षेत्र के आसपास शहरी पुनरुद्धार, पुनर्विकास और नवीकरण की विभिन्न रणनीतियों के माध्यम से नए सामाजिक और भौतिक बुनियादी ढांचे का निर्माण करने की योजना बनाई गई है।

तीनों टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र कुल मिलाकर 1,130.80 हेक्टेयर क्षेत्रफल के हैं, जिसमें से टीओडी के प्रभाव वाला क्षेत्र आरआरटीएस–3 का क्षेत्रफल 395.79 हेक्टेयर है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 में सन्निहित खाली भूमि पार्सल की उपलब्धता, मौजूदा आवासीय परिसरों और उद्योगों की उपस्थिति एक आधुनिक ष्औद्योगिक और आवासीय क्षेत्रष विकसित करने का अवसर प्रदान करती है, जिसमें उच्च

मूल्य वाले गैर–प्रदूषणकारी उद्योग और आधुनिक फ्लैटेड कारखाने, अपार्टमेंट परिसरों और एकीकृत टाउनशिप सहित संगठित आवासीय शामिल हैं, जो इस क्षेत्र में एक प्रमुख रोजगार और आवासीय क्षेत्र के रूप में काम कर सकते हैं।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–3 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	मौजूदा
19,073	6,628	28,377	54,077	7,549	15,504	23,052

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 3 का सकल घनत्व 137 पीपीएच अनुमानित है। मसौदा क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व स प्रकार हैः

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–3 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
54,077	133	405

4 दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 एक समान प्रस्तावित दृष्टिकोण साझा करते हैं, यथा–

शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 के लिए दृष्टि में मौजूदा शहर के मौजूदा आर्थिक और सामाजिक आधारभूत संरचना के आधार का आधुनिकीकरण, सुधार और विस्तार करना है, जहां टीओडी क्षेत्रों में विकास क्षमता और आधारभूत संरचना में सुधार मौजूदा शहर के परिवर्तन को भी गति दे सकता है।

शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों के लिए दृष्टिकोण को साकार करने की प्रमुख कार्यनीतियाँ इस प्रकार हैंः

- **बेहतर मेट्रो और क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठानाः** नई आर्थिक, सामाजिक आधारभूत संरचना और गुणवत्तापूर्ण जीवन सुविधाओं की शुरूआत के माध्यम से अच्छी मेट्रो और नमो भारत क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठाना।
- **भू उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश परिवहन विभाग नीति 2022 का लाभ उठानाः** परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में खाली पड़े भूखंडों में, नए मिश्रित उपयोग औद्योगिक विकास और मिश्रित उपयोग आवासीय विकास की संभावना है। जबकि परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र 4 में, कुछ भागों के पुनर्विकास से इन क्षेत्रों के पुनरुद्धार का अवसर पैदा हो सकता है जिससे ये पारगमन के अनुकूल बनेंगे।
- **थीम आधारित गंतव्य के रूप में शहरीकृत टीओडी क्षेत्रः** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 में क्षेत्रों को उच्च तकनीक उद्योगों, मिश्रित उपयोग और श्रमिक आवास आदि के लिए थीम आधारित गंतव्य के रूप में बढ़ावा देना, और टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 में आधुनिक फ्लैटेड फैक्ट्री जिले के रूप में, शहर के लिए वाणिज्यिक और मनोरंजन केंद्र के साथ–साथ चलने योग्य आवासीय पड़ोस के रूप में बढ़ावा देना। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में शहर में अपनी मौजूदा कार्यात्मक भूमिका को बनाए रखना।
- **शहरी जिले जहां पैदल आवागमन किया जा सकेः** शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में कार्य और मनोरंजन के लिए एक गंतव्य के रूप में पारगमन उन्मुख विकास करना, साथ ही आवासीय और सामाजिक आधारभूत संरचना को समर्थन देना, जिसमें मौजूदा मुख्य शहर क्षेत्र सम्मिलित हैं।
- **विश्व स्तरीय सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचनाः** गुणवत्तापूर्ण निवेश को बढ़ावा देने और शहर की मौजूदा स्थितियों में सुधार के लिए शहरीकृत ज्व्क क्षेत्र में सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना में सुधार आवश्यक है। इस बदलाव का मुख्य उद्दे य इन क्षेत्र और उसके आसपास के क्षेत्र में सार्वजनिक परिवहन आधारित गतिशीलता को बढ़ाना होगा।
- **शहरी पुनरुद्धार कार्यनीतियों और विरासत परिसर क्षेत्रों के संरक्षण/परिरक्षण के माध्यम से महत्वपूर्ण क्षेत्रों का संपरिवर्तन** शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता और क्षेत्रों के समग्र चरित्र में सुधार, विशेष रूप से, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में डिजाइन और शहरी पुनरुद्धार हस्तक्षेपों के माध्यम सेः
    - सरकारी स्वामित्व वाली भूमि पर इनफिल विकास
    - मलिन बस्तियों का पुनर्विकास प्रस्तावित है, जिसमें मूल निवासियों का यथास्थान पुनर्वास किया जाएगा।
    - मौजूदा जल निकासी और झीलों के साथ वाटरफ्रंट डिजाइन
    - सड़कों के आसपास और महत्वपूर्ण चौराहों के आसपास स्थान विकसित करना।
    - परिवहन प्रस्तावों में अनुशंसित समर्पित फुटपाथ और साइकिल ट्रैक के अलावा एनएमटी प्राथमिकता के साथ साझा सड़कों का विकास।

Draft

- मौजूदा पार्कों को भू–दृश्यीकरण के लिए प्रस्तावित किया गया है।
- निर्मित क्षेत्रों में नये पार्क प्रस्तावित हैं।
- शहरी संरक्षण/स्वरूप आधारित वास्तुकला और फेकेड नियंत्रण द्वारा ऐतिहासिक परिसरों का संरक्षण।
- **यह सिफारिश की जाती है कि दिल्ली मेरठ रोड को नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास किया जाए तथा आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण भी लागू किया जाए।**
- एनसीआरटीसी के सभी भूखंडों को मिश्रित उपयोग, सार्वजनिक प्लाजा, इंटरचेंज सुविधाओं और भूमिगत/पीछे की ओर/बहु–स्तरीय पार्किंग की सुविधा प्रदान करते हुए टीओडी सिद्धांतों के आधार पर विकसित किया जाएगा।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–3 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 3 में भू उपयोग	ड्राफ्ट जेडडीपी में संस्तुत	
	भू उपयोग का क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्राप्त लक्ष्य प्रति त में
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	130.17	32.9%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जेडडीपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	27.65	7.0%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	0.39	0.1%
औद्योगिक मिश्रित उपयोग टीओडी	126.04	31.8%
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (नमो भारत डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	1.04	0.3%
सड़क	54.62	13.8%
ग्रामीण आबादी/ग्रामीण निर्मिति	3.23	0.8%
वन	33.76	8.5%
जल निकाय/नहर	1.90	0.5%
हरित पट्टी	1.20	0.3%
पार्क एवं खुले क्षेत्र	15.81	4.0%
योग	**395.80**	**100.0%**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

जीवन की बेहतर गुणवत्ता के लिए, प्रत्येक प्लॉट स्तर (1 एकड़ से अधिक और 1 हेक्टेयर तक के प्लॉटों में) पर भूमि का 10 प्रति त क्षेत्र मानते हुए खुले हरे सार्वजनिक स्थान देना अनिवार्य है और अतिरिक्त 5 प्रति त (भूमि के 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र में) क्षेत्र अनिवार्य है। भूखड स्तर पर प्रस्तावित हरित और खुले स्थान नेटवर्क शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार करेगा क्योंकि ये हरित आवरण, छायादार गैर–मोटर चालित क्षेत्र, जल पुनर्भरण क्षेत्र, सड़कों के लिए ध्वनि अवरोधक, ऊपरी मृदा संरक्षण और वायु प्रदूषण में कमी प्रदान करेंगे। सभी हरित क्षेत्रों को बहु–कार्यात्मक गतिविधि स्थल बनाने का प्रस्ताव है। बड़े बफर सक्रिय मनोरंजन के लिए अवसर प्रदान करेंगे, जबकि रैखिक हरित बफर्स आसपास की संपत्तियों से बाहरी गतिविधियों के फैलाव के लिए अवसर भी प्रदान करेंगे, जिससे सक्रिय सार्वजनिक स्थानों के निर्माण को प्रोत्साहन मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाए

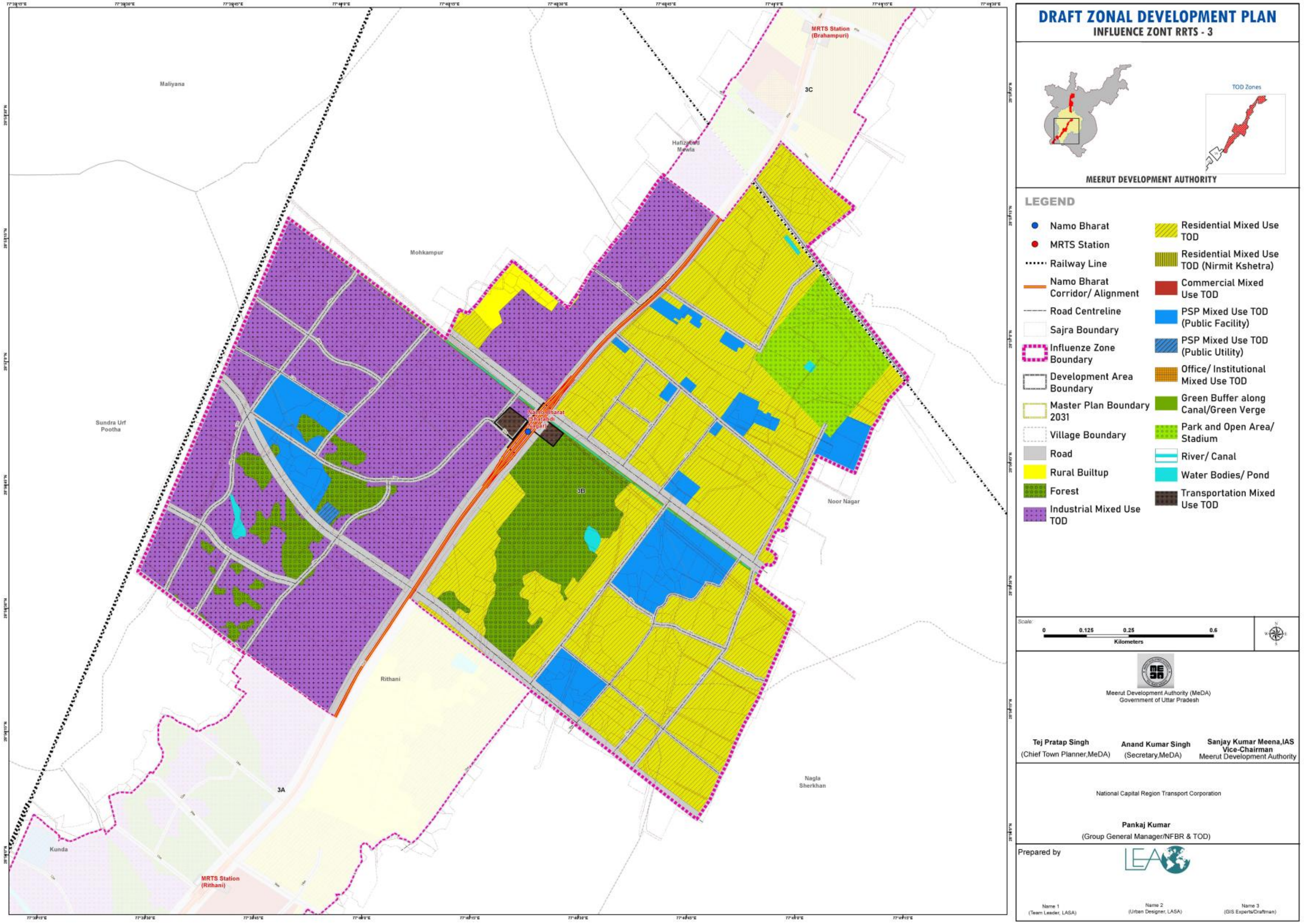
यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक / व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक पूर्व विद्यालय	2,500	1	21
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	1	10
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	2	5
डाक घर	15,000	0	4
पुस्तकालय	15,000	0	4

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

Draft



टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–3 का ड्राफ्ट जेडडीपी

5 शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 3 में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और स्वरूप में ग्राम आबादीध्ग्रामीण निर्मित क्षेत्र, मौजूदा आवासीय कॉलोनियाँ और औद्योगिक इकाइयाँ, साथ ही कुछ पीएसपी और व्यावसायिक सुविधाएँ जैसे मॉल, अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, स्कूल, ढाबाध्रेस्टोरेंट, पेट्रोल पंप आदि शामिल हैं। इसके अतिरिक्त, बड़े खाली भूखंडों में बड़े पैमाने पर रियल एस्टेट की संभावना है। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

मोहकमपुर गाँव की आबादी क्षेत्र के किनारों की भूमि उपयोग की योजना इस प्रकार बनाई गई है कि यह इसके विस्तार और भविष्य में सामाजिक बुनियादी ढाँचे की आवश्यकताओं को पूरा कर सके। गाँव की मौजूदा सड़कों को बरकरार रखा गया है और बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच सुनिश्चित करने, आपदा न्यूनीकरण और आपातकालीन प्रतिक्रिया के लिए जगह सुनिश्चित करने हेतु सड़क चौड़ीकरण का प्रावधान किया गया है। गाँव के भीतर या आसपास की मुख्य सड़कों के फेकेड स्वरूप आधारित संहिताओं के माध्यम से विनियमित करने का प्रस्ताव है। सक्रिय अग्रभाग, पंक्तिबद्ध निर्माण, भूखंडों से होकर सार्वजनिक मार्ग, भूखंडों के भीतर सार्वजनिक खुला स्थान आदि जैसे सिद्धांत गाँव के भीतर सक्रिय सार्वजनिक स्थान के सह–निर्माण को प्रोत्साहित करेंगे।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैंः

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- फॉर्म आधारित कोड अंगीकृत के लिए मार्गदि िका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- दिल्ली मेरठ रोड का पुनर्विकास वेंडिंग स्टॉलों के साथ प्रस्तावित है, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

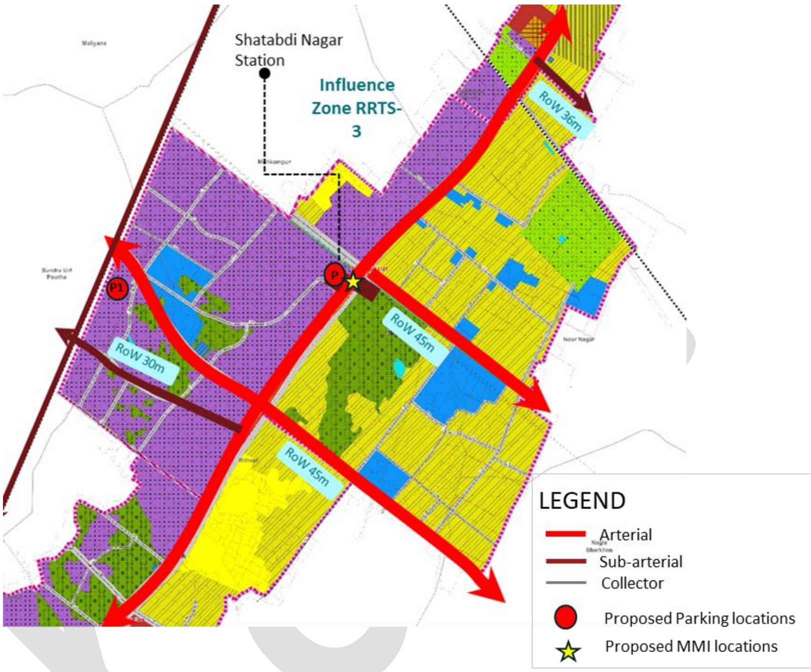
5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6 प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

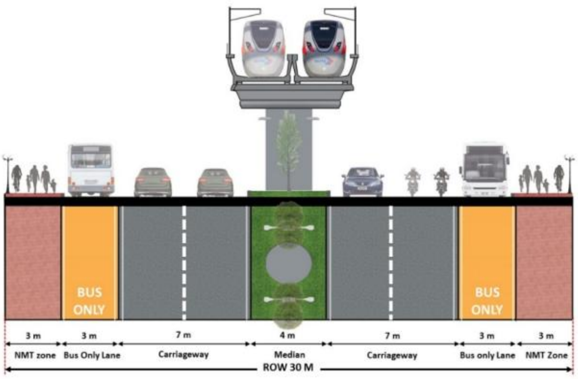
प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–3 के लिए प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क का उद्देश्य चिन्हित मुख्य मार्गों और उप–मुख्य मार्गों पर पैदल यात्रियों के अनुकूल बुनियादी ढाँचे में सुधार करना है। प्रमुख सड़कों की पहचानध्प्रस्तावना उनकी कार्यक्षमता, क्षेत्रीय संपर्क, उपलब्ध आरओडब्ल्यू और मास्टर प्लान की सिफारिशों के आधार पर की गई है।

प्रस्तावित प्रमुख नई सड़कों में पश्चिमी सीमा पर रेलवे लाइन के साथ–साथ सड़क, पूर्वी दिशा में केशव रोड और बिजली बंबा बाईपास रोड का विकास शामिल है। इसके अलावा, केशव रोड के सामने 45 मीटर की आरओडब्ल्यू वाली एक नई सड़क प्रस्तावित है। इसके साथ ही, प्रस्तावित भूमि उपयोग को बेहतर कनेक्टिविटी प्रदान करने के लिए 12–18 मीटर आरओडब्ल्यू वाली कई नई सड़कें भी प्रस्तावित हैं। स्थानीय सड़कें संकरी हैं (रोड–टू–रोड चौड़ाई 3 मीटर से 6 मीटर तक) और इन सड़कों पर छोटे–मोटे सड़क सुधार कार्य किए जा सकते हैं। नमो भारत स्टेशनों से सीधे जुड़ने वाली सड़कों पर मोटर चालित और गैर–मोटर चालित यातायात को सुगम बनाने के लिए विचार किया गया है। एक वाहन–सड़क ग्रिड की योजना बनाई गई है और संकल्पनात्मक सड़क नेटवर्क ऊपर दिए गए रेखाचित्र में प्रस्तुत किया गया है।



Proposed Road network in Influence zone RRTS-3

नीचे दिए गए आंकड़े दिल्ली–मेरठ राजमार्ग के लिए प्रस्तावित क्रॉस सेक्शन को दर्शाते हैं, जिसमें 30 मीटर आरओडब्ल्यू और बिजली बंबा बाईपास रोड के लिए चौराहा सुधार योजना उपलब्ध है।



दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग का प्रस्तावित विशिष्ट चौराहा 30 मीटर के मार्गाधिकार के साथ

बिजली बंबा बाईपास चौराहे के लिए चौराहा सुधार का प्रस्ताव

7 भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 के लिए कुल साफ पानी की माँग 15.04 एमएएलडी होने का अनुमान है। इस विकास के लिए सतही जल के साथ–साथ गैर–पेयजल उपयोगों के लिए प्र ोधित अपशिष्ट जल के पुनरोपयोग की सिफरि ा की जाती है। ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए ग्राम सिवाल खास में एक इनटेक वेल का निर्माण प्रस्तावित है। इसके लिए मोहिउद्दीन सिवाल खास रोड पर स्थित कच्चे पानी की ट्रांसमिशन लाइन को एसडीए मेरठ दक्षिण में प्रस्तावित 34 एमएलडी क्षमता वाले जल प्र ोधन संयंत्र तक बिछाया जाएगा। इसी जल प्र ोधन संयंत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को भी पानी की आपूर्ति की जाएगी क्योंकि पर्याप्त अविकसित भूमि उपलब्ध है।

एसडीए मेरठ दक्षिण में जल प्र ोधन संयंत्र परिसर में स्थित स्वच्छ जल टैंकों से, एक अलग लाइन आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 को स्वच्छ जल की आपूर्ति करेगी। यह जल लाइन जल आपूर्ति क्षेत्र आईजेड–आरआरटीएस–2 में 1 स्वच्छ जल जलाशय (सीडब्ल्यूआर) को जल आपूर्ति करेगी।

सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जो आईजेड–आरआरटीएस–2 में स्थित सामान्य अपशिष्ट प्र ोधन संयंत्र (सीईटीपी) से तृतीयक प्र ोधित अपशिष्ट प्राप्त करेगा।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के मामले में निर्बाध जलापूर्ति प्रदान करने के लिए, विकसित किए जाने वाले क्षेत्र के लिए 3 अतिरिक्त ट्यूबवेल भी उपलब्ध कराए जाएंगे, जबकि मौजूदा ओएचटी के लिए ट्यूबवेल पहले से ही स्थापित हैं, जिनका उपयोग नहर के रखरखाव के दौरान किया जाएगा।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाली मौजूदा ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ाष्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ाष्ट जल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ाष्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

यूपीएसआईडीए से प्राप्त आंकड़ों के आधार पर औद्योगिक क्षेत्र परतापुर, शताब्दी नगर (उद्योगपुरम) और मोहकमपुर का उद्योगों के प्रकार के लिए विश्लेषण किया गया। विश्लेषण से यह निष्कर्ष निकला कि लगभग 40–50 प्रति ात उद्योग रासायनिक, वस्त्र, कागज और खाद्य प्रसंस्करण उद्योग हैं, जबकि 50–60 प्रति ात शुष्क प्रकार या निर्माण / इंजीनियरिंग आधारित उद्योग हैं।

आईजेड–आरआरटीएस–2 एवं 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 में प्रस्तावित एवं विद्यमान विकास के लिए, आईजेड–आरआरटीएस–2 में खरौली नाला के पास एक सीईटीपी प्रस्तावित है। सीईटीपी और सीवरेज नेटवर्क के अलावा, आईजेड–आरआरटीएस–3 में एक मध्यवर्ती पम्पिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है।

आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए अनुमानित अपि ाष्ट जल उत्पादन, 2054 में डिजाइन वर्ष तक चरणबद्ध तरीके से, 21.31 एमएलडी आंका गया है। मेजर ध्यानचंद नगर और शताब्दी नगर के लिए दो मौजूदा अपि ाष्ट जल ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी) हैं। सलाहकारों के विश्लेषण के अनुसार, दोनों मौजूदा अपि ाष्ट जल ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी) के मौजूदा जलग्रहण क्षेत्र से प्रवाह को घटाने पर, प्रस्तावित सीईटीपी में लगभग 16 एमएलडी पानी प्राप्त होगा। चूँकि आईजेड–आरआरटीएस–2 और 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 में पर्याप्त मात्रा में अपि ष्ट जल उत्पादित होता है, इसलिए परियोजना के आरंभ में ही 16 एमएलडी क्षमता का सीईटीपी बनाने का प्रस्ताव है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–2 एवं 3 के लिए अनुमानित पुनर्चक्रित जल मांग 10. 97 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

आईजेड–आरआरटीएस –3 लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। आईजेड को खरौली नाले में जल–प्रवाह हेतु प्रस्तावित 1 जल निकासी क्षेत्र माना गया है।

जल निकासी क्षेत्र को जल धारण करने और अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए एक धारण तालाब में प्रवाहित करने का प्रस्ताव है। तालाबों के तल पर कोई अस्तर नहीं होगा और उनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव तालाबों के रूप में किया जाएगा। टीओडी विकास योजना में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन शामिल है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 3 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 137.2 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे एमडीए क्षेत्र में मौजूदा 847 एमवीए सबस्टेशन द्वारा समर्थित किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम करने के लिए इस क्षेत्र को भूमि उपयोग के आधार पर चार बिजली क्षेत्र में विभाजित किया गया है। प्रत्येक क्षेत्र को केंद्र में

स्थित 33ध11 केवी सबस्टेशनों द्वारा सेवा प्रदान की जाती है, जिन्हें नुकसान कम करने के लिए स्टार कॉन्फिगरेशन में डिजाइन किया गया है, और प्रत्येक सबस्टेशन की ट्रांसफार्मर क्षमता 2×10 + 1×10 एमवीए है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव क्षेत्र 2,3 और 4 में 858.6 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 54 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 376.81 मेगावाट मांग का 14.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 3 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 28.92 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सुविधा 1.25 हेक्टेयर क्षेत्र में स्थित होगी, जिसमें 25 मीटर हरित बफर और 25 प्रति ात आंतरिक हरित आवरण शामिल होगा, और इसमें उतराई क्षेत्र, छंटाई क्षेत्र, भंडारण शेड, प्र ोधन इकाइयाँ और सहायक आधारभूत संरचना होगी। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन शामिल नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपशि ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8 पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 3 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9 ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

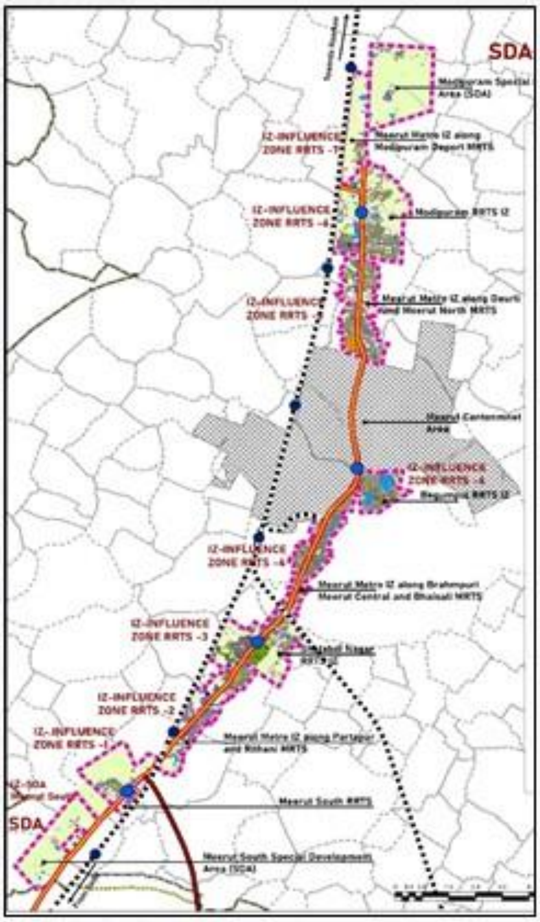
टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

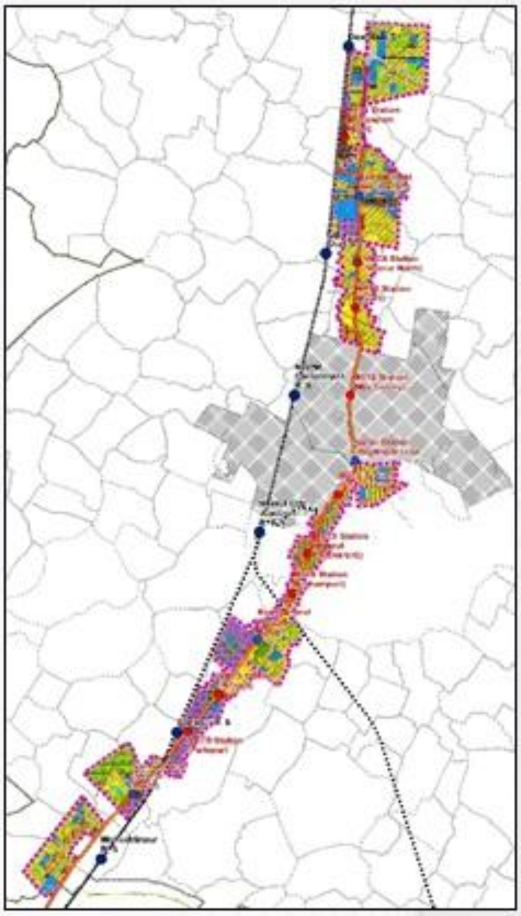
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–4 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना





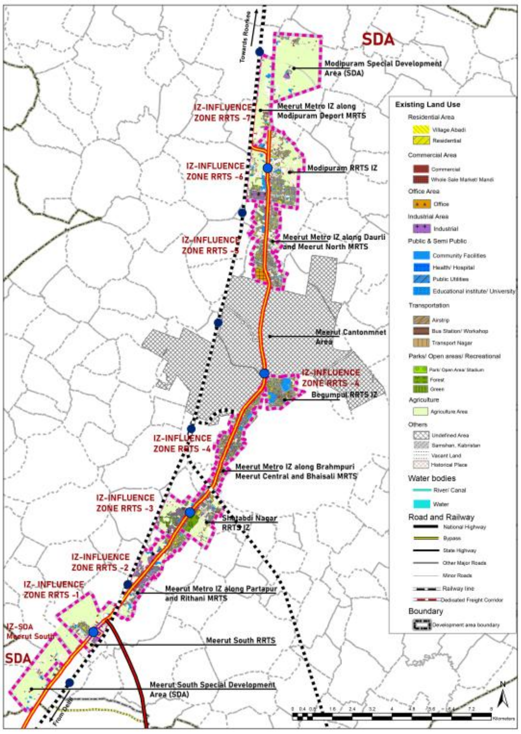
सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड.

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिएशन के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आरआरटीएस–2 से आरआरटीएस–4 तक के टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र मेरठ छावनी के दक्षिण में अवस्थित हैं और मेरठ एक्सप्रेसवे के चौराहे तक फैले हुए हैं। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 दक्षिण में परतापुर औद्योगिक क्षेत्र के आसपास है, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 उत्तर में बेगमपुल क्षेत्र के आसपास है, जबकि टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 इन दोनों क्षेत्रों के बीच में अवस्थित है। चूंकि ये तीनों क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्र के समूह का हिस्सा हैं, जिनमें निर्मित क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में केन्द्रित हैं, जबकि खाली भूमि क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में केन्द्रित हैं, इसलिए इन तीनों क्षेत्र की योजना को समन्वित तरीके से तैयार किया गया है। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में, नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना को समायोजित करने के लिए मौजूदा खाली भूखंडों का उपयोग करने योजना बनाई गई है इसके साथ ही टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में मौजूदा निर्मित क्षेत्र के आसपास शहरी पुनरुद्धार, पुनर्विकास और नवीकरण की विभिन्न कार्यनीतियों के माध्यम से नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना का निर्माण करने की योजना बनाई गई है।

टीओडी के प्रभाव वाले तीनों क्षेत्र कुल मिलाकर 1,130.80 हेक्टेयर क्षेत्रफल के हैं, जिसमें से टीओडी के प्रभाव वाला क्षेत्र आरआरटीएस–3 का क्षेत्रफल 395.79 हेक्टेयर है।

मेरठ मास्टर प्लान 2031 में टीओडी प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–4 को एक मुख्यतः निर्मित (निर्मित क्षेत्र) क्षेत्र के रूप में दर्शाया गया है, जो कुछ मौजूदा सामुदायिक सुविधाओं के साथ आवासीय मिश्रित उपयोग वाला क्षेत्र है। इस क्षेत्र में शहर के महत्वपूर्ण प्रशासनिक कार्यालय और विरासत क्षेत्र भी सम्मिलित हैं।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–4 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल
1,15,620	12,705	685	1,29,010	19,546	2,236	21,782

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 4 का सकल घनत्व 550 पीपीएच प्रक्षेपित है। ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व स प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–4 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
1,29,010	259	889

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 एक जैसे प्रस्तावित दृष्टिकोण साझा करते हैं, यथा–

शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2, 3 और 4 के लिए दृष्टिकोण में मौजूदा आर्थिक और सामाजिक आधारभूत संरचना के आधार को आधुनिक बनाने, सुधारने और विस्तारित करने पर आधारित होगा, जहां टीओडी क्षेत्रों में विकास क्षमता और आधारभूत संरचना में सुधार मौजूदा शहर के बदलाव को भी गति दे सकता है।

शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों के लिए दृष्टिकोण को साकार करने की प्रमुख कार्यनीतियाँ इस प्रकार हैं:

- **बेहतर मेट्रो और क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठानाः** नई आर्थिक, सामाजिक आधारभूत संरचना और गुणवत्तापूर्ण जीवन सुविधाओं की शुरूआत के माध्यम से अच्छी मेट्रो और नमो भारत क्षेत्रीय कनेक्टिविटी का लाभ उठाना।
- **भू उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश परिवहन विभाग नीति 2022 का लाभ उठानाः** परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–2 और 3 में खाली पड़े भूखंडों में, नए मिश्रित उपयोग औद्योगिक विकास और मिश्रित उपयोग आवासीय विकास की संभावना है। जबकि परिवहन विभाग प्रभाव क्षेत्र 4 में, कुछ भागों के पुनर्विकास से इन क्षेत्रों के पुनरुद्धार का अवसर पैदा हो सकता है जिससे ये पारगमन के अनुकूल बनेंगे।
- **थीम आधारित गंतव्य के रूप में शहरीकृत टीओडी क्षेत्रः** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–2 में क्षेत्रों को उच्च तकनीक उद्योगों, मिश्रित उपयोग और श्रमिक आवास आदि के लिए थीम आधारित गंतव्य के रूप में बढ़ावा देना, और टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–3 में आधुनिक फ्लैटेड फैक्ट्री जिले के रूप में, शहर के लिए वाणिज्यिक और मनोरंजन केंद्र के साथ–साथ चलने योग्य आवासीय पड़ोस के रूप में बढ़ावा देना। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में शहर में अपनी मौजूदा कार्यात्मक भूमिका को बनाए रखना।
- **पैदल चलने की दूरी काम करने योग्य शहरी जिलेः** शहरीकृत ज्व्क क्षेत्रों में कार्य और मनोरंजन के लिए एक गंतव्य के रूप में पारगमन उन्मुख विकास करना, साथ ही आवासीय और सामाजिक आधारभूत संरचना को समर्थन देना, जिसमें मौजूदा मुख्य शहर क्षेत्र सम्मिलित हैं।
- **विश्व स्तरीय सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचनाः** गुणवत्तापूर्ण निवेश को बढ़ावा देने और शहर की मौजूदा स्थितियों में सुधार के लिए शहरीकृत ज्व्क क्षेत्र में सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना में सुधार आवश्यक है। इस बदलाव का मुख्य उद्दे य इन क्षेत्र और उसके आसपास के क्षेत्र में सार्वजनिक परिवहन आधारित गतिशीलता को बढ़ाना होगा।
- **शहरी पुनरुद्धार कार्यनीतियों और विरासत परिसर क्षेत्रों के संरक्षण/परिरक्षण के माध्यम से महत्वपूर्ण क्षेत्रों का संपरिवर्तन** शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता और क्षेत्रों के समग्र चरित्र में सुधार, विशेष रूप से, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में डिजाइन और शहरी पुनरुद्धार हस्तक्षेपों के माध्यम से:
    - सरकारी स्वामित्व वाली भूमि पर इनफिल विकास
    - मलिन बस्तियों का पुनर्विकास प्रस्तावित है, जिसमें मूल निवासियों का यथास्थान पुनर्वास किया जाएगा।
    - मौजूदा जल निकासी और झीलों के साथ वाटरफ्रंट डिजाइन
    - सड़कों के आसपास और महत्वपूर्ण चौराहों के आसपास स्थान विकसित करना।

- परिवहन प्रस्तावों में अनुशंसित समर्पित फुटपाथ और साइकिल ट्रैक के अलावा एनएमटी प्राथमिकता के साथ साझा सड़कों का विकास।
- मौजूदा पार्कों को भू–दृश्यीकरण के लिए प्रस्तावित किया गया है।
- निर्मित क्षेत्रों में नये पार्क प्रस्तावित हैं।
- शहरी संरक्षण/स्वरूप आधारित वास्तुकला और फेकेड नियंत्रण द्वारा ऐतिहासिक परिसरों का संरक्षण।
- **यह सिफारिश की जाती है कि दिल्ली मेरठ रोड को नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास किया जाए तथा आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण भी लागू किया जाए।**
- एनसीआरटीसी के सभी भूखंडों को मिश्रित उपयोग, सार्वजनिक प्लाजा, इंटरचेंज सुविधाओं और भूमिगत/पीछे की ओर/बहु–स्तरीय पार्किंग की सुविधा प्रदान करते हुए टीओडी सिद्धांतों के आधार पर विकसित किया जाएगा।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–4 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 4 में भू उपयोग	ड्राफ्ट जेडडीपी में समायोजित	
	अद्यतित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्राप्त लक्ष्य प्रति ात में
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	**29.61**	**7.06%**
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी (निर्मित क्षेत्र)	**229.7**	**54.74%**
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	**4.01**	**0.96%**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (एमएमपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	**44.83**	**10.68%**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	**0.51**	**0.12%**
औद्योगिक मिश्रित उपयोग टीओडी	**8.53**	**2.03%**
कार्यालय मिश्रित उपयोग टीओडी	**36.09**	**8.60%**
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (नमो भारत डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	**6.20**	**1.48%**
सड़क	**45.86**	**10.93%**
जल निकाय/नहर	**2.48**	**0.59%**
पार्क एवं खुले क्षेत्र	**10.41**	**0.20%**
नहर बफर	**0.85**	**2.48%**
भाम ान/कब्रिस्तान	**0.57**	**0.14%**
योग	**419.65**	**100%**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

जीवन की बेहतर गुणवत्ता के लिए, प्रत्येक प्लॉट स्तर (1 एकड़ से अधिक और 1 हेक्टेयर तक के प्लॉटों में) पर भूमि का 10 प्रति ात क्षेत्र मानते हुए खुले हरे सार्वजनिक स्थान देना अनिवार्य है और अतिरिक्त 5 प्रति ात (भूमि के 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र में) क्षेत्र अनिवार्य है। भूखड स्तर पर प्रस्तावित हरित और खुले स्थान नेटवर्क शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार करेगा क्योंकि ये हरित आवरण, छायादार गैर–मोटर चालित क्षेत्र, जल पुनर्भरण क्षेत्र, सड़कों के लिए ध्वनि अवरोधक, ऊपरी मृदा संरक्षण और वायु प्रदूषण में कमी प्रदान करेंगे। सभी हरित क्षेत्रों को बहु–कार्यात्मक गतिविधि स्थल बनाने का प्रस्ताव है। बड़े बफर सक्रिय मनोरंजन के लिए अवसर प्रदान करेंगे, जबकि रैखिक हरित बफर्स आसपास की संपत्तियों से बाहरी गतिविधियों के फैलाव के लिए अवसर भी प्रदान करेंगे, जिससे सक्रिय सार्वजनिक स्थानों के निर्माण को प्रोत्साहन मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

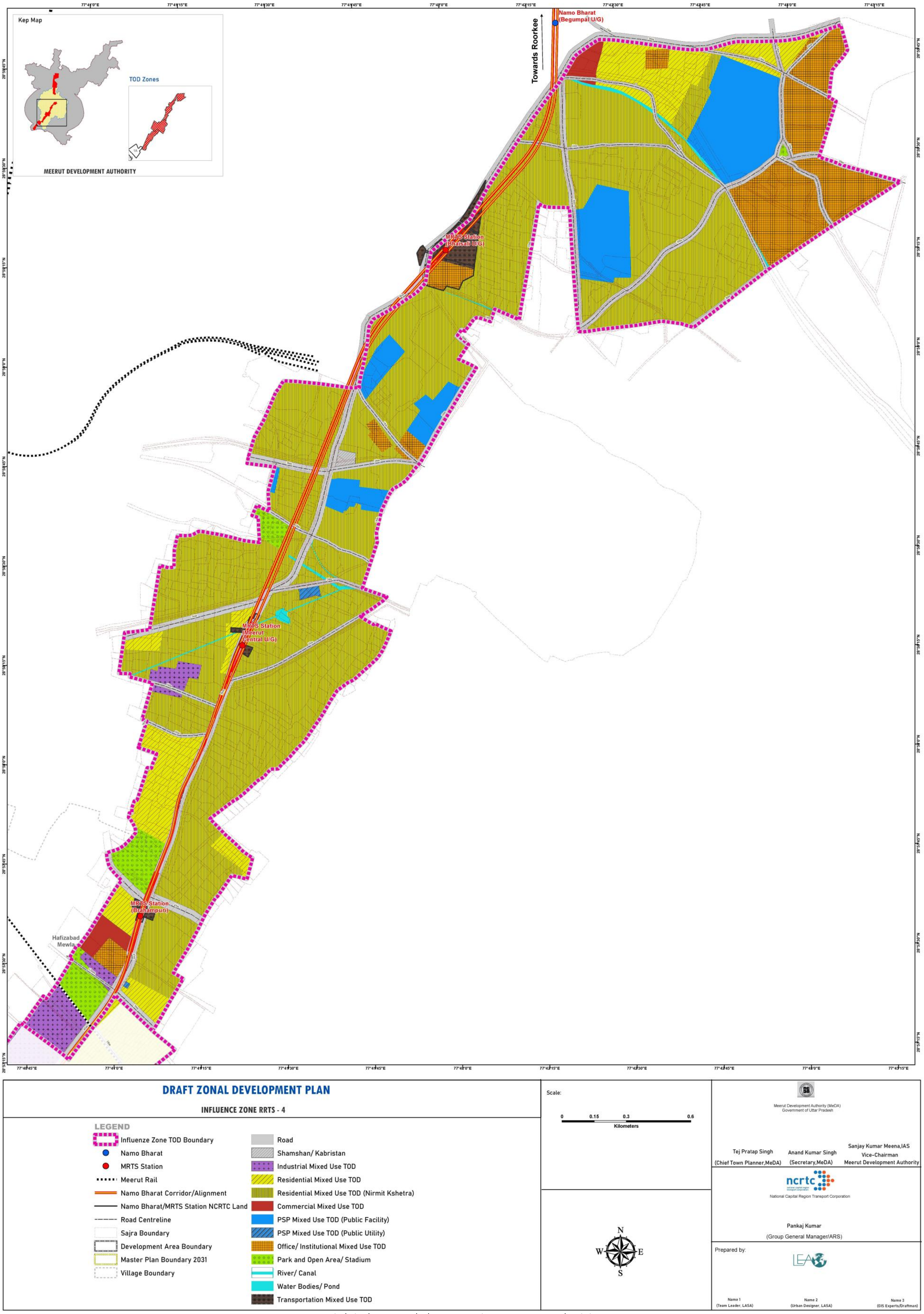
यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक / व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक–पूर्व विद्यालय	2,500	7	44
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	13	13
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	7	10
डाक घर	15,000	3	6
पुस्तकालय	15,000	1	8

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

Draft



टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–4 का ड्राफ्ट जेडडीपी

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 पुनर्विकास और क्षेत्र के उन्नयन की कार्यनीति

इस शहरीकृत क्षेत्र के पुनरुद्धार से निम्नलिखित लाभ होंगेः सार्वजनिक उपयोग के लिए स्थान का कुशल उपयोग, सार्वजनिक क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए क्षेत्र के चरित्र में परिवर्तन और इस प्रकार अंतिम उपयोगकर्ताओं के बीच अपने पड़ोस के स्थानों के प्रति अपनेपन की भावना पैदा करना।

प्रस्तावित कार्रवाई	चिन्हित स्थान	कार्यनीति
सरकारी स्वामित्व वाले भूखंडों का इनफिल विकास	गुप्ता कॉलोनी, माधवपुरम, जली कोठी, सुभाष नगर, बेगमबाग, बेगमबाग और लालकुर्ती बाजार।	इनफिल विकास कार्य आरंभ करना। ये विकास कार्य उत्तर प्रदेश राज्य की टीओडी नीति के अनुसार होंगे और इनमें विभिन्न उपयोगों का मिश्रण उपयुक्त होगा। ये परियोजनाएँ आसपास के क्षेत्रों के लिए सार्वजनिक स्थान और सामाजिक बुनियादी ढाँचा भी प्रदान करेंगी।
मलिन बस्तियों का पुनर्विकास	माधवपुरम, गुप्ता कॉलोनी, बेरीपुरा, जवाहर नगर, बागपत गेट, देवपुरी, प्रेमपुरी, खैर नगर, जली कोठी, सोती गंज और बेगमबाग	इन क्षेत्रों का पुनर्विकास किया जाता है और मूल निवासियों को उन्हीं परियोजनाओं के अंतर्गत पुनवार्स किया जाता है।
संरक्षण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	घंटाघर शहर में चिन्हित एकमात्र विरासत क्षेत्र है जिसका उल्लेख 2031 के मेरठ मास्टर प्लान में भी किया गया है।	इसके सामने स्थित पुलिस चौकी, टाउनहॉल पुस्तकालय, गांधी पार्क और आसपास के क्षेत्रों सहित परिसर को क्षेत्र संरक्षण तकनीकों के माध्यम से बेहतर बनाया जा सकता है। टाउनहॉल को संरक्षित करके एक संग्रहालय के रूप में पुनरोयोग में लाया जा सकता है। टाउनहॉल के सामने स्थित गांधी पार्क और पार्किंग को सार्वजनिक स्थल के रूप में परिवर्तित किया जा सकता है। आसपास के बाजारों का पुनर्विकास किया जा सकता है।
शहरी नवीकरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	गुप्ता कॉलोनी के पास बाजार, देवपुरी में ईदगाह मस्जिद के किनारे और हरे–भरे क्षेत्र तथा आयशा मस्जिद के किनारे और हरे–भरे क्षेत्र।	ये अपने मूल कार्य को बनाए रखेंगे तथा बेहतर गुणवत्ता वाले बुनियादी ढांचे के साथ नवीकृत किए जाएंगे। वाणिज्यिक विकास होगा।
प्रस्तावित वाटरफ्रंट	मौजूदा नहरें और झीलें	यह सिफारिश की जाती है कि इन जल निकायों के किनारे सार्वजनिक स्थान सृजित किए जाएं।
प्लेसमेकिंग के लिए प्रस्तावित स्थान	डीएम एस्टेट के सामने का क्षेत्र, लालकुर्ती बाजार, जीआईसी ग्राउंड के सामने का क्षेत्र, बेगमबाग, डीएन कॉलेज की भूमि, शारदा रोड के पास की भूमि, शिव शक्ति नगर रोड के पास की भूमि और मल्टी मॉडल इंटरचेंज के लिए एनसीआरटीसी की सभी भूमि भी यात्रियों के लिए सार्वजनिक स्थान उपलब्ध कराने के लिए प्रस्तावित हैं।	पैदल यात्रियों, साइकिल चालकों और सार्वजनिक परिवहन उपयोगकर्ताओं के लिए ठहराव बिंदु उपलब्ध कराने वाले सार्वजनिक स्थानों के रूप में विकसित किया जाएगा।
प्लेसमेकिंग के लिए प्रस्तावित जंक्शन	फुटबॉल चौक जंक्शन, बच्चा पार्क जंक्शन और मेरठ कॉलेज के पास जंक्शन।	इन्हें क्रॉसओवर सुविधाएँ और ठहराव बिंदु प्रदान करते हुए एक कल्पनाशील सार्वजनिक स्थान के रूप में विकसित किया जाना है। इन जंक्शनों के अलावा, परिवहन प्रस्तावों में ज्यामितीय सुधारों के लिए अन्य जंक्शनों की भी सिफारिश की गई है।
एनएमटी सुविधाओं के साथ साझा सड़कें		पैदल यात्रियों और साइकिल चालकों के लिए साझा सड़कों (संकीर्ण सड़कें, जिनके लिए समर्पित लेन हों) का पुनर्विकास।
मौजूदा पार्कों और क्रीडास्थ्लों का उन्नयन	सभी मौजूदा पार्क और खेल के मैदान	भूदृश्य और स्थान–निर्माण हस्तक्षेपों के माध्यम से सुधार करने की सिफारिश की गई है।

प्रस्तावित कार्रवाई	चिन्हित स्थान	कार्यनीति
दिल्ली मेरठ रोड का नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास, साथ ही आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण	दिल्ली मेरठ रोड	पर्याप्त मार्गाधिकार के साथ सुधार किया जाएगा, जिसमें चौड़े फुटपाथ, साइकिल ट्रैक, हरित पट्टी बनाने के लिए जगह आदि शामिल हैं। मेरठ में टीओडी प्रभाव क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत जोनिंग और शहरी फॉर्म विनियमों में उल्लिखित फॉर्म–आधारित कोड के माध्यम से सड़क किनारों को विनियमित करने का प्रस्ताव है।

5.3 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैः

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014"।
- स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्िका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- दिल्ली मेरठ रोड का पुनर्विकास वेंडिंग स्टॉलों के साथ प्रस्तावित है, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

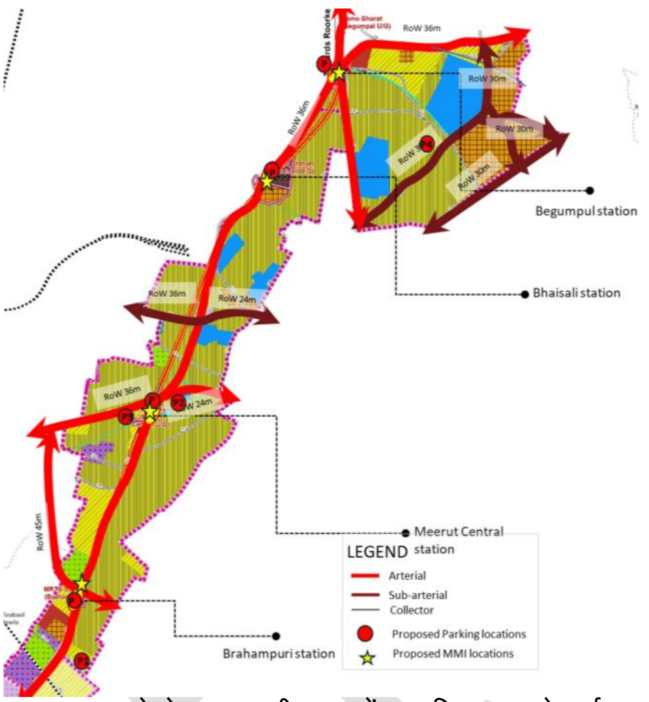
5.4 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **''मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम''** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

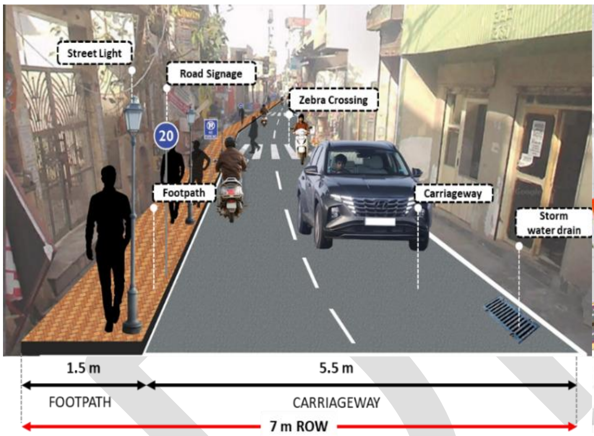
प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 के लिए प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क का उद्देश्य चिन्हित सभी मुख्य मार्गों और उप–मुख्य मार्गों पर पैदल यात्री अनुकूल बुनियादी ढांचे में सुधार करना है।

इस क्षेत्र में प्रस्तावित चौड़ीकरण/पुनर्निर्माण सड़कों में बागपत रोड, ट्रांसपोर्ट नगर रोड, रेलवे स्टेशन रोड, वेस्टर्न कचहरी रोड आदि शामिल हैं। यह क्षेत्र घनी आबादी वाला है, जिससे नई सड़कों का निर्माण चूनौतीपूर्ण है। प्रस्ताव मुख्य रूप से मेरठ मास्टर प्लान 2031 में चिन्हित सड़कों के उन्नयन और उपयोग पर केंद्रित हैं। इसके साथ ही, प्रस्तावित भूमि उपयोगों को बेहतर कनेक्टिविटी प्रदान करने के लिए 12–18 मीटर लंबी कुछ नई सड़कें भी प्रस्तावित की गई हैं। चयनित सड़कों पर गतिशीलता में सुधार के लिए यातायात प्रबंधन योजनाओं को लागू करने का भी प्रस्ताव है। संकल्पनात्मक सड़क नेटवर्क संलग्न चित्र में प्रस्तुत किया गया है। भूमि की उपलब्धता और व्यवहार्यता को ध्यान में रखते हुए, चार ऑफ–स्ट्रीट पार्किंग स्थल प्रस्तावित किए गए हैं।



प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–4 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

उपरोक्त रेखाचित्र ब्रह्मपुरी रोड में संभावित सुधार दर्शाते हैं, जो मुख्य रूप से फुटबॉल चौक के लिए एक स्थानीय सड़क और जंक्शन सुधार योजना है। दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड के मौजूदा मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) को 30 मीटर तक पुनः डिजाइन करने का प्रस्ताव है। मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) की उपलब्धता को प्राथमिकता दी जाएगी और आस–पास की भूमि का कम से कम उपयोग किया जाएगा।



प्रस्तावित 7 मीटर मार्गाधिकार का चौराहा

फुटबॉल चौक के लिए जंक्शन का उन्नयन

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए कुल साफ पानी की मांग 25.77 एमउलडी होने का अनुमान लगाया गया है। भोला की झाल स्थित मौजूदा जल प्र ाोधन संयंत्र, पीएल शर्मा स्मारक, टाउन हॉल और सर्किट हाउस में सीडब्ल्यूआर के माध्यम से सतही जल की आपूर्ति करता है। आईजेड–आरआरटीएस–4 में शेष क्षेत्र, जैसे ब्रह्मपुरी और माधव पुरम, को मौजूदा जल प्र ाोधन संयंत्र की अतिरिक्त क्षमता से सतही जल से जोड़ने का प्रस्ताव है।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

आईजेड–आरआरटीएस–2 एवं 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए अनुमानित अपि ाश्ट जल उत्पादन, डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से, 21.31 एमएलडी आकलित किया गया है, जबकि शेष आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए प्रवाह वर्ष 2054 के लिए 9.30 एमएलडी आकलित किया गया है। खरौली नाला के पास आईजेड–आरआरटीएस –2 में एक सीईटीपी प्रस्तावित है, जो आईजेड–आरआरटीएस –2 और 3 तथा आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 में प्रस्तावित और मौजूदा विकास के लिए है। शेष आईजेड–आरआरटीएस–4 मल निर्यास क्षेत्र–6 और 7 (जल निगम के) के अंतर्गत आता है और दोनों का पानी कमालपुर स्थित एसटीपी में जाता है। ये क्षेत्र जेएनएनयूआरएम और हाल ही में पूरी हुई अमृत योजना के अंतर्गत मल निर्यास नेटवर्क के अधीन कवर किए जा चुके हैं। यह प्रस्तावित है कि इस आईजेड में बचे हुए घरों को मौजूदा मल निर्यास नेटवर्क के साथ अपि ाश्ट जल कनेक्शन द्वारा कवर किया जाएगा।

ब्रह्मपुरी और माधव पुरम क्षेत्र को कवर करने वाला आंशिक आईजेड–आरआरटीएस–4 मल निर्यास क्षेत्र–4 के अंतर्गत आता है। इस क्षेत्र में पुरानी चुंगी से मोहन पुरी और हनुमान पुरी के बीच के क्षेत्रों में पुरानी सीवर लाइनें हैं। अपि ाश्ट जल को पुरानी

चुंगी स्थित आईपीएस में एकत्र किया जाता है, जहाँ से इसे बिना किसी प्र ोधन के ओडियन नाले में छोड़ा जाता है। मल निर्यास क्षेत्र–4 में नई सीवर लाइन बिछाने या एसटीपी बनाने की फिलहाल कोई योजना नहीं है। इसलिए, इस एकीकृत क्षेत्र में नई सीवर लाइन बिछाने और उसे एकीकृत क्षेत्र–आरआरटीएस–2 स्थित प्रस्तावित सीईटीपी की ओर ले जाने का प्रस्ताव है, क्योंकि समतलीकरण की वजह से इसे प्रस्तावित सीईटीपी की ओर ले जाया जा सकता है। आंशिक एकीकृत क्षेत्र–आरआरटीएस–4 के लिए, एक मध्यवर्ती पम्पिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–4 के लिए अनुमानित पुनर्नवीनीकृत जल मांग 7.25 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

मेरठ नगर निगम से प्राप्त सूची के अनुसार, बाढ़ प्रवण क्षेत्र के अंतर्गत निम्नलिखित दो क्षेत्र आते हैं:

बेगम बाग, दुर्गा मंदिर के पासः स्थलाकृति का विश्लेषण करने और स्थान का दौरा करने के बाद, यह पाया गया कि उत्तर की ओर अबू नाला–1 से घिरा हुआ क्षेत्र और बाढ़ की समस्या, बेगमपुल रोड पर नाले की अपर्याप्त क्षमता और स्तर से संबंधित है। बेगमपुल पर एक मास्टर नाला बनाकर आबू नाला–1 में डालने का प्रस्ताव है। साथ ही, आबू नाला–1 के पूरे हिस्से की सफाई और गाद निकालने की भी सिफारिश की गई है। इस नाले के रास्ते में आने वाले सभी अतिक्रमणों को हटाया जाना अत्यंत आव यक है।

ब्रह्मपुरीः स्थलाकृति का विश्लेषण करने और स्थान का दौरा करने के बाद, यह पाया गया कि यह क्षेत्र ओडियन नाला के जलग्रहण क्षेत्र में है और इस क्षेत्र में बाढ़ का मुख्य कारण यह है कि ओडियन नाला के तल में भारी गाद भरी हुई है और जिसके कारण ब्रह्मपुर क्षेत्र ओडियन नाला में जल निकासी करने में सक्षम नहीं है। इसलिए यह सिफारि ा की जाती है कि ओडियन नाले के पूरे हिस्से को पूरी तरह से साफ और गाद मुक्त किया जाए। स्थानीय निवासियों से पता चला है कि नाला लगभग 3 मीटर गहरा है और उसमें 1.5 मीटर गाद भरी हुई है।

इसके अलावा, आईजेड–आरआरटीएस–4 में पुनर्विकास क्षेत्रों में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएंगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन शामिल है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 4 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 97.66 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे एमडीए क्षेत्र में मौजूदा 847 एमवीए सबस्टेशन द्वारा पूरा किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम करने के लिए इस क्षेत्र को भूमि उपयोग के आधार पर चार बिजली क्षेत्र में विभाजित किया गया है। प्रत्येक क्षेत्र को केंद्र में स्थित 33/11 केवी सबस्टेशनों द्वारा सेवा प्रदान की जाती है, जिन्हें नुकसान कम करने के लिए स्टार कॉन्फिगरेशन में डिजाइन किया गया है, और प्रत्येक सबस्टेशन की ट्रांसफार्मर क्षमता 2×10 + 1×10 एमवीए है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव क्षेत्र 2,3 और 4 में 858.6 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 54 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 376.81 मेगावाट मांग का 14.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 4 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 56.31 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सुविधा 1.25 हेक्टेयर क्षेत्र में स्थित होगी, जिसमें 25 मीटर हरित बफर और 25 प्रति ात आंतरिक हरित आवरण शामिल होगा, और इसमें उतराई क्षेत्र, छंटाई क्षेत्र, भंडारण शेड, प्र ोधन इकाइयाँ और सहायक आधारभूत संरचना होगी। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन शामिल नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपि ाष्ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 4 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

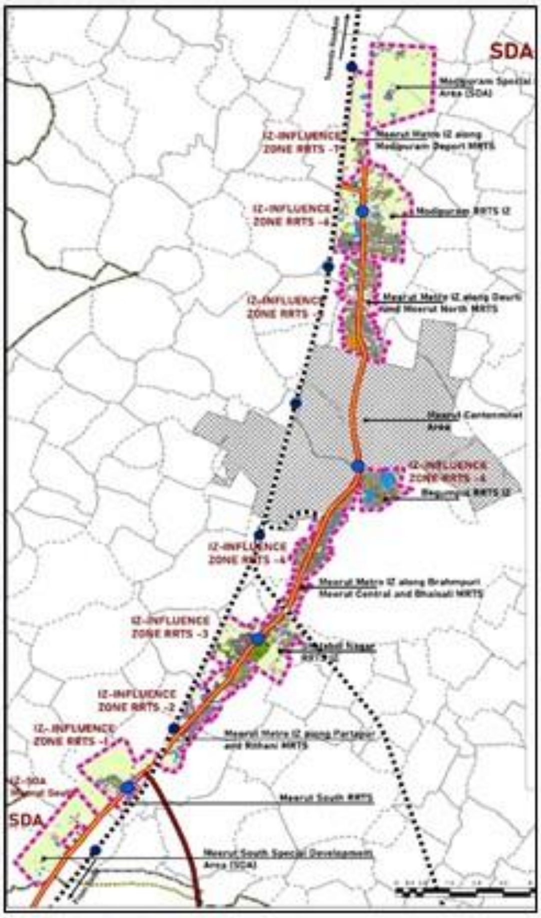
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

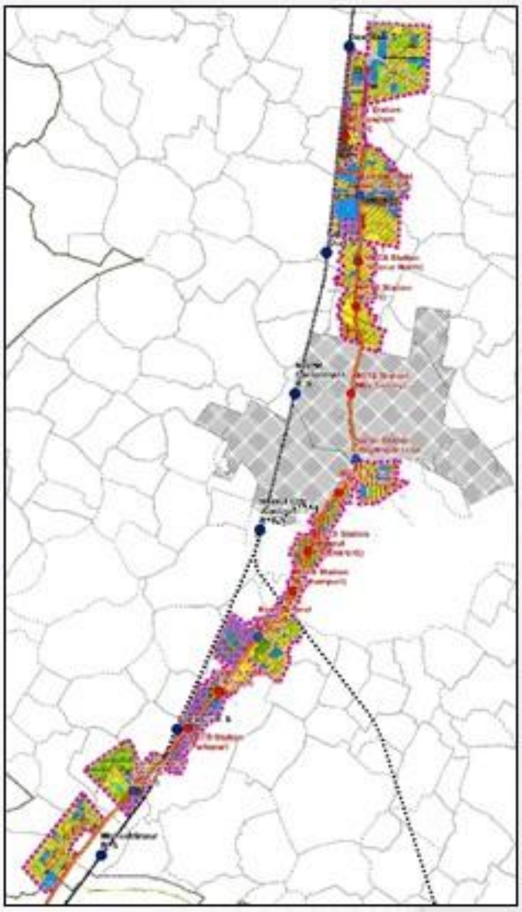
Draft

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–5 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



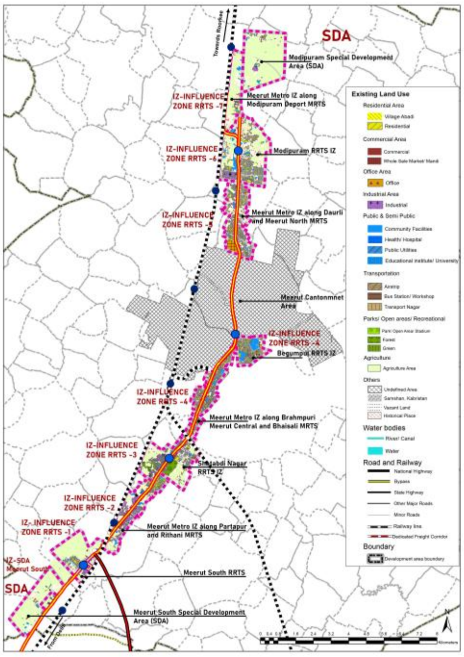


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड .

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए ान के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आरआरटीएस–5 से आरआरटीएस–6 तक के टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र, छावनी क्षेत्र के उत्तर में अवस्थित हैं, जो मोदीपुरम क्षेत्र को घेरे हुए हैं और तीन प्रस्तावित नमो भारत/एमआरटीएस स्टेशनों के निकट हैं। चूँकि ये दोनों क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्रों के एक समूह का हिस्सा हैं, जिनमें निर्मित क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 में केंद्रित हैं, जबकि खाली भूमि क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 में केंद्रित हैं, इसलिए इन क्षेत्रों की योजना एक समन्वित तरीके से बनाई गई है। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 के भीतर, नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना को समायोजित करने के लिए मौजूदा खाली भूखंडों का उपयोग करने योजना बनाई गई है। इसके साथ ही टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 में मौजूदा निर्मित क्षेत्र के आसपास शहरी पुनरुद्धार, पुनर्विकास और नवीकरण की विभिन्न रणनीतियों के माध्यम से नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना का निर्माण करने की योजना बनाई गई है।

टीओडी के प्रभाव वाले दोनों क्षेत्रों का कुल क्षेत्रफल 903 हेक्टेयर है, जिसमें से टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 का क्षेत्रफल 346.58 हेक्टेयर है।

तदनुसार, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 5 और 6 को "आवासीय सह संस्थागत केंद्र" दोनों के रूप में कार्य करने के लिए डिजाइन किया गया है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–5 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल

Draft

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल
17,612	5,450	20,234	43,297	11,714	1,441	13,155

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 5 का सकल घनत्व 125 पीपीएच प्रक्षेपित है। ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व स प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–5 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
43,297	254	170

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 और 6 एक जैसे प्रस्तावित दृष्टिकोण साझा करते हैं, यथा–

शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 और 6 के लिए *दृष्टिकोण में मौजूदा आर्थिक और सामाजिक आधारभूत संरचना के आधार को आधुनिक बनाने, सुधारने और विस्तारित करने पर आधारित होगा, जहां टीओडी क्षेत्रों में विकास क्षमता और आधारभूत संरचना में सुधार मौजूदा शहर के बदलाव को भी गति दे सकता है।*

शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों के लिए दृष्टिकोण को साकार करने की प्रमुख कार्यनीतियाँ इस प्रकार हैं:

- **बेहतर मेट्रो और क्षेत्रीय संपर्क का लाभ उठाना:** क्षेत्रों में खाली पड़े भूखंडों पर नए मिश्रित संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय विकास किए जा रहे हैं।
- **भू उपयोग परिवर्तन के लिए यूपी टीओडी नीति 2022 का लाभ उठाना:** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 5 और 6 में खाली पड़े भूखंडों में नए मिश्रित संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय विकास की उम्मीद है।
- **थीम आधारित गंतव्य स्थल के रूप में शहरीकृत टीओडी क्षेत्र:** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 5 को आवासीय केंद्र के रूप में तथा टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 6 को संस्थागत केंद्र के रूप में बढ़ावा देना, ताकि दोनों ही क्षेत्रों में अत्याधुनिक आधारभूत संरचना के साथ युवा पीढ़ी की आव यकताओं की पूर्ति की जा सके।
- **पैदल चलने की दूरी काम करने योग्य शहरी जिले:** शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में कार्य और मनोरंजन के लिए एक गंतव्य के रूप में पारगमन उन्मुख विकास करना, साथ ही आवासीय और सामाजिक आधारभूत संरचना को समर्थन देना, जिसमें मौजूदा मुख्य शहर क्षेत्र सम्मिलित हैं।
- **विश्व स्तरीय सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना:** गुणवत्तापूर्ण निवेश को बढ़ावा देने और शहर की मौजूदा स्थितियों में सुधार के लिए शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना में सुधार करना। इस परिवर्तन का अभिन्न अंग इन क्षेत्रों में और उसके आसपास सार्वजनिक परिवहन आधारित गतिशीलता को बढ़ाना होगा।
- **शहरी पुनरोद्धार के माध्यम से महत्वपूर्ण क्षेत्रों का परिवर्तन:** शहरी पुनरोद्धार हस्तक्षेपों के माध्यम से शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता और क्षेत्रों के समग्र चरित्र में सुधार करना, जैसे:
    - **प्रायोगिक (पॉयलेट) टीओडी स्थलों (निजी नेतृत्व वाले)** चिन्हित कर लिए गए हैं।
    - **मलिन बस्तियों का पुनर्विकास** प्रस्तावित है, जिसमें मूल निवासियों का यथास्थान पुनर्वास किया जाएगा।
    - आवासीय भूखंड विकास, जो मुख्यतः अविकसित हैं, को **सघन (घनत्व बढ़ाने) रूप से विकसित करने का प्रस्ताव** है।
    - भूदृश्य निर्माण और स्थान निर्माण के लिए पार्क और जल प्रणालियां प्रस्तावित हैं।
    - यह सिफारिश की जाती है कि दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड को नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास किया जाए तथा **आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण** भी लागू किया जाए।
  - **एनसीआरटीसी के सभी बड़े भूखंडों** को मिश्रित उपयोग, सार्वजनिक प्लाजा, इंटरचेंज सुविधाओं और भूमिगत/पीछे की ओर/बहु–स्तरीय पार्किंग की सुविधा प्रदान करते हुए टीओडी सिद्धांतों के आधार पर विकसित किया जाएगा।

4.1.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।

Draft

- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

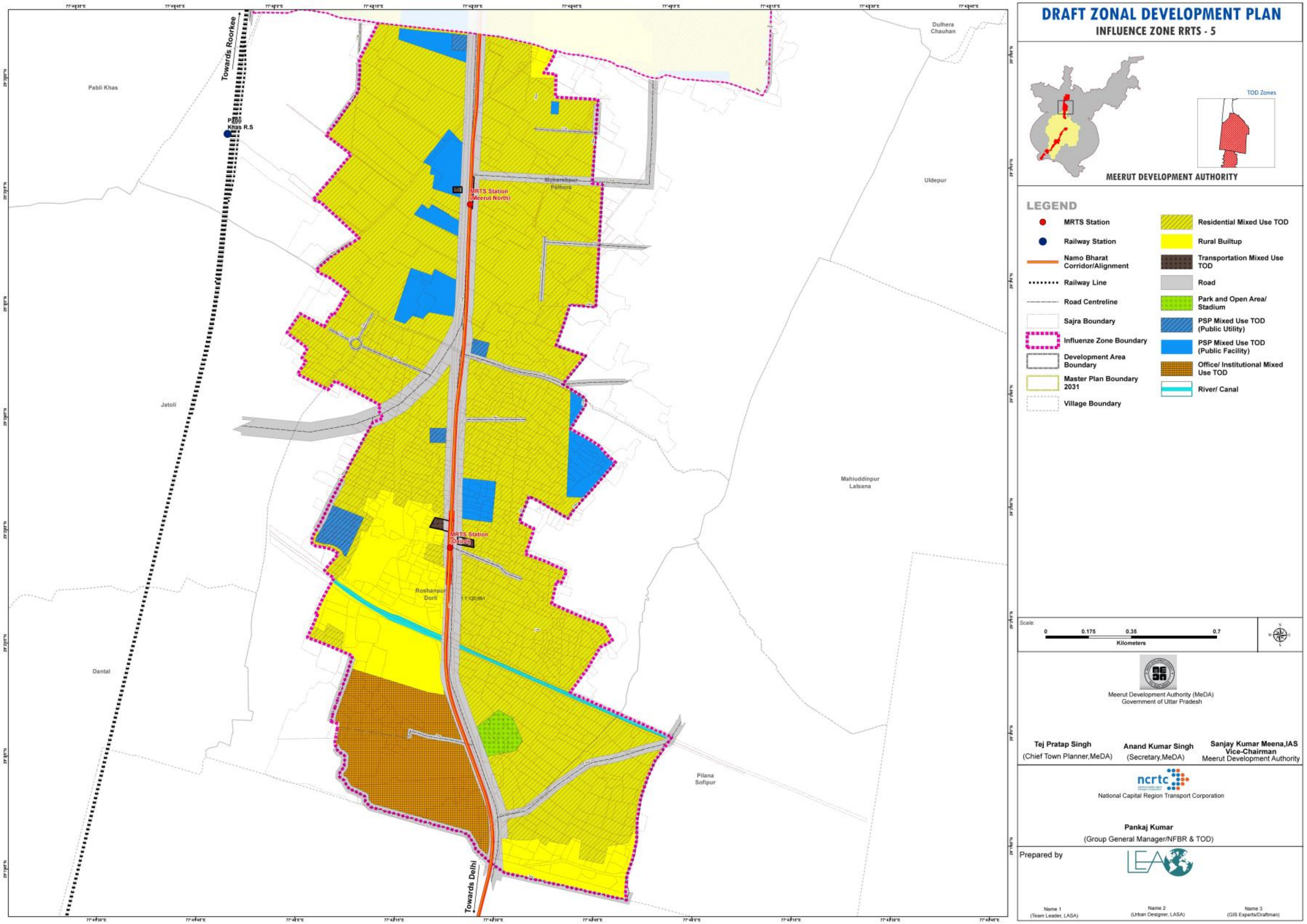
ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–5 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 5 में भू उपयोग	ड्राफ्ट जेडडीपी में समायोजित	
	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्राप्त लक्ष्य प्रति त में
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	216.23	62.39%
ग्रामीण आबादी / ग्रामीण निर्मिति	38.03	10.97%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (एमएमपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	16.54	4.77%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जेडडीपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	1.14	0.33%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	3.45	1.00%
कार्यालय / संस्थागत मिश्रित उपयोग टीओडी	26.87	7.75%
पार्क एवं खुले क्षेत्र / स्टेडियम	2.34	0.68%
नदी / नहर	1.28	0.37%
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (नमो भारत डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	0.42	0.12%
सड़क	40.29	11.62%
योग	**346.59**	**100%**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

Draft



टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–5 का ड्राफ्ट जेडडीपी

प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

जीवन की बेहतर गुणवत्ता के लिए, प्रत्येक प्लॉट स्तर (1 एकड़ से अधिक और 1 हेक्टेयर तक के प्लॉटों में) पर भूमि का 10 प्रति ात क्षेत्र मानते हुए खुले हरे सार्वजनिक स्थान देना अनिवार्य है और अतिरिक्त 5 प्रति ात (भूमि के 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र में) क्षेत्र अनिवार्य है। भूखड स्तर पर प्रस्तावित हरित और खुले स्थान नेटवर्क शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार करेगा क्योंकि ये हरित आवरण, छायादार गैर–मोटर चालित क्षेत्र, जल पुनर्भरण क्षेत्र, सड़कों के लिए ध्वनि अवरोधक, ऊपरी मृदा संरक्षण और वायु प्रदूषण में कमी प्रदान करेंगे। सभी हरित क्षेत्रों को बहु–कार्यात्मक गतिविधि स्थल बनाने का प्रस्ताव है। बड़े बफर सक्रिय मनोरंजन के लिए अवसर प्रदान करेंगे, जबकि रैखिक हरित बफर्स आसपास की संपत्तियों से बाहरी गतिविधियों के फैलाव के लिए अवसर भी प्रदान करेंगे, जिससे सक्रिय सार्वजनिक स्थानों के निर्माण को प्रोत्साहन मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्श 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक / व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक–पूर्व विद्यालय	2,500	4	13
निदान केन्द्र	50,000	0	1
डाक घर	15,000	0	3
पुस्तकालय	15,000	0	3

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब / जल निकाय, नदी / नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 5 में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और स्वरूप में ग्राम आबादी / ग्रामीण निर्मित क्षेत्र, मौजूदा आवासीय (गेटयुक्त और प्लॉटेड कॉलोनियाँ), समूह आवास परिसर, कुछ प्रमुख पीएसपी (संस्थान), औद्योगिक इकाइयाँ और व्यावसायिक सुविधाएँ (शॉपिंग कॉम्प्लेक्स) शामिल हैं। इसके अलावा, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय, अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, ढाबा / रेस्टोरेंट, पेट्रोल पंप, विद्युत सब–स्टेशन आदि महत्वपूर्ण सुविधाएँ हैं। इसके अतिरिक्त, बड़े खाली भूखंडों और कृषि क्षेत्रों में बड़े पैमाने पर अचल संपत्ति और आर्थिक माँग की संभावना है। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 पुनर्विकास और क्षेत्र के उन्नयन की कार्यनीति

इस शहरीकृत क्षेत्र के पुनरुद्धार से निम्नलिखित लाभ होंगेः सार्वजनिक उपयोग के लिए स्थान का कुशल उपयोग, सार्वजनिक क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए क्षेत्र के चरित्र में परिवर्तन और इस प्रकार अंतिम उपयोगकर्ताओं के बीच अपने पड़ोस के स्थानों के प्रति अपनेपन की भावना पैदा करना।

प्रस्तावित कार्रवाई	चिन्हित स्थान	कार्यनीति
प्रस्तावित टीओडी प्रायोगिक (पॉयलेट) परियोजनाएं	सीआईएसएफ कार्यालय परिसर में सरकारी कार्यालय द्वारा संचालित टीओडी पायलट परियोजना	सहायक विकास के माध्यम से इनफिल विकास, टीओडी नीति के अनुसार उपयोगों का सहायक मिश्रण और

प्रस्तावित कार्रवाई	चिन्हित स्थान	कार्यनीति
भाहरी भूखंडों का इनफिल विकास	अंसल टाउन के निकट प्रस्तावित अस्पताल, भीष्म पितामह रोड के निकट प्रस्तावित वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग, मोदीपुरम में देव मंदिर के निकट प्रस्तावित स्कूल और मोदीपुरम के निकट शिवनगर में प्रस्तावित आवासीय विकास।	पायलट विकास के लिए कर प्रोत्साहन का कार्य करना।
सघनीकरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	शांति नगर एवं एकता नगर कॉलोनी, डौरली, इंद्रप्रस्थ एस्टेट कॉलोनी, कृष्णा नगर, डौरली।	ऐसे क्षेत्रों का पीपीपी मॉडल पर पुनर्विकास किया जा सकता है।
मलिन बस्तियों का पुनर्विकास	सोफीपुर नई बस्ती और रोशनपुर, डौरली।	इन क्षेत्रों का पुनर्विकास किया जाता है और मूल निवासियों को उन्हीं परियोजनाओं के अंतर्गत पुनर्वासित किया जाता है।
मौजूदा पार्कों और क्रीडास्थ्लों का उन्नयन	सभी मौजूदा पार्क और खेल के मैदान	भूदृश्य और स्थान–निर्माण हस्तक्षेपों के माध्यम से सुधार करने की सिफारिश की गई है।
प्रस्तावित वाटरफ्रंट	मौजूदा नहरें और झीलें	यह सिफारिश की जाती है कि इन जल निकायों के किनारे सार्वजनिक स्थान सृजित किए जाएं।
दिल्ली मेरठ रोड का नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास, साथ ही आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण	दिल्ली मेरठ रोड	पर्याप्त मार्गाधिकार के साथ सुधार किया जाएगा, जिसमें चौड़े फुटपाथ, साइकिल ट्रैक, हरित पट्टी बनाने के लिए जगह आदि शामिल हैं। मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत जोनिंग और शहरी फॉर्म विनियमों में उल्लिखित फॉर्म–आधारित कोड के माध्यम से सड़क किनारों को विनियमित करने का प्रस्ताव है।

5.4 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

क्षेत्र में रोशनपुर डोरली गाँव की आबादी मौजूदा विकास से घिरी हुई है। मुकरबपुर पलहेड़ा गाँव की आबादी टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र 5 और 6 के पूर्वी चौराहे की ओर स्थित है। इन गाँवों के आसपास नई सामुदायिक सुविधाओं के लिए जगह नहीं है। गाँवों की मौजूदा सड़कों को क्षेत्र के सड़क नेटवर्क के साथ एकीकृत करके यथावत रखा गया है। गाँव के भीतर या आसपास की मुख्य सड़कों के अग्रभागों को प्रपत्र आधारित संहिताओं के माध्यम से विनियमित करने का प्रस्ताव है। सक्रिय अग्रभाग, पंक्तिबद्ध निर्माण, भूखंडों से होकर सार्वजनिक मार्ग, भूखंडों के भीतर सार्वजनिक खुला स्थान आदि जैसे सिद्धांत गाँव के भीतर सक्रिय सार्वजनिक स्थान के सह–निर्माण को प्रोत्साहित करेंगे।

5.5 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैं:

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्िका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- दिल्ली मेरठ रोड का पुनर्विकास वेंडिंग स्टॉलों के साथ प्रस्तावित है, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

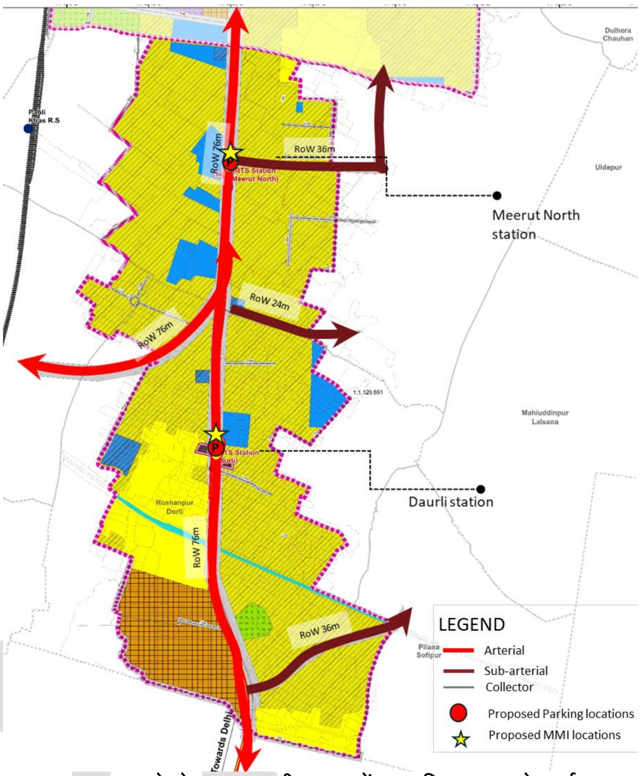
Draft

5.6 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **"मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम"** में संबंधित विनियमों के साथ पढें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

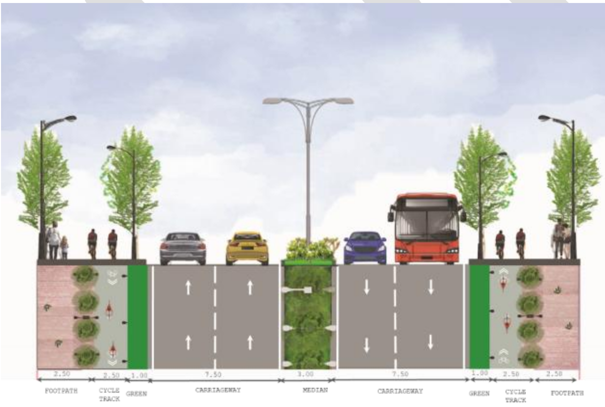
प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 के लिए परिवहन नेटवर्क का उद्देश्य चिन्हित मुख्य मार्गों और उप–मुख्य मार्गों पर पैदल यात्री अनुकूल बुनियादी ढाँचे में सुधार करना है। यह शहरीकृत क्षेत्र सड़क मार्ग और भूमि अधिग्रहण आवश्यकताओं की बाधाओं के कारण नई सड़कों के नियोजन को प्रतिबंधित करता है। हालाँकि, मौजूदा सड़कों के पुनर्निर्माण, फुटपाथ विकास, जंक्शन सुधार, यातायात प्रबंधन, पार्किंग प्रबंधन, सुरक्षित सड़कों के लिए साइनेज और सड़क चिह्न लगाने और पीटी–आईपीटी–एनएमटी प्रणाली को एकीकृत करने के अवसर मौजूद हैं।



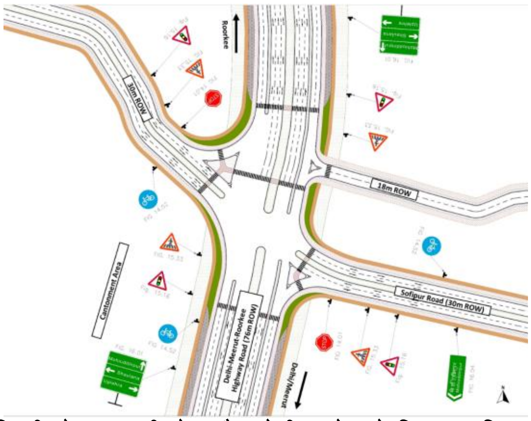
प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

मास्टर प्लान में क्षेत्र के पूर्व में एक आउटर रिंग रोड (ओआरआर) प्रस्तावित है, और उत्तरी रेलवे लाइन इसकी पश्चिमी सीमा के साथ–साथ चलती है। इस प्रकार, पूर्व–पश्चिम क्रॉसिंग यातायात के सुचारू संचालन की अपार संभावनाएँ होंगी। जेडडीपी के विकास के हिस्से के रूप में 36 मीटर, 30 मीटर और 45 मीटर की आरओडब्ल्यू वाली सड़कों की योजना बनाई गई है। चयनित सड़कों पर गतिशीलता में सुधार के लिए यातायात प्रबंधन योजनाओं को लागू करने का भी प्रस्ताव है। एक वाहन सड़क ग्रिड की योजना बनाई गई है और संकल्पनात्मक सड़क नेटवर्क ऊपर रेखाचित्र में प्रस्तुत किया गया है।

नीचे दिए गए चित्र दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड और सोफीपुर रोड के लिए प्रस्तावित 30 मीटर के मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) चौराहा और कॉरिडोर और जंक्शन सुधार को दर्शाते हैं।



प्रस्तावित 30 मीटर मार्गाधिकार का चौराहा



दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड और सोफीपुर रोड के लिए प्रस्तावित कॉरिडोर और जंक्शन सुधार

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–5 और 6 के लिए कुल मीठे पानी की मांग 21.59 एमएलडी होने का अनुमान है। ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए सरधना ग्रामीण गाँव में एक इनटेक वेल का निर्माण प्रस्तावित है, जिसके लिए सरधना दौराला रोड पर एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित डब्ल्यूटीपी तक कच्चे पानी की पारेशण (ट्रांसमिशन) मेन लाइन बिछाई जाएगी। इसी डब्ल्यूटीपी से एक समर्पित पाइपलाइन के माध्यम से आईजेड–आरआरटीएस –5 और 6 को भी पानी की आपूर्ति की जाएगी।

एसडीए मोदीपुरम, आईजेड–आरआरटीएस–7, 5 और 6 के लिए संयुक्त रूप से एसडीए मोदीपुरम में 44 एमएलडी का एक जल प्र ोधन संयंत्र प्रस्तावित है। एसडीए मोदीपुरम में डब्ल्यूटीपी से एक अलग जल लाइन आईजेड–आरआरटीएस–5 में 3 जल आपूर्ति क्षेत्रों में 3 स्वच्छ जल जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) को पानी की आपूर्ति करेगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जिसमें आईजेड–आरआरटीएस–5 में अवस्थित अपि ाष्ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी) से तृतीयक प्र ोधित अपि ाष्ट जल की आपूर्ति की जाएगी।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के दौरान निर्बाध जल आपूर्ति सुनिश्चित करने के लिए, नहर के रखरखाव के दौरान पहले से स्थापित मौजूदा ओएचटी ट्यूबवेल का उपयोग किया जाएगा। नए विकास में कोई नया ओवरहेड टैंक प्रस्तावित नहीं है।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले मौजूदा शहरीकृत क्षेत्रों और ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ाष्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ाष्ट जल वर्षा जल चौनलों में न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ाष्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–5 और 6 के लिए अनुमानित अपि ाष्ट जल उत्पादन 16.16 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है। पल्लवपुरम चरण–I और II के लिए क्रमशः 2 मौजूदा एसटीपी हैं। सलाहकारों के विश्लेषण के अनुसार, 2 मौजूदा एसटीपी के मौजूदा जलग्रहण क्षेत्र के अलावा, रोशनपुर डौरली के पास प्रस्तावित एसटीपी में लगभग 12 एमउलडी जल प्राप्त होगा।

प्रस्तावित विकास और आईजेड–आरआरटीएस–5 एवं 6 में विद्यमान विकास के गैर सीवर लाइन वाले क्षेत्रों के लिए अबू नाला के निकट आईजेड–आरआरटीएस–5 में 12 एमएलडी क्षमता का एक एसटीपी प्रस्तावित है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–5 के लिए अनुमानित पुनर्चक्रित जल मांग 4.33 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

मेरठ नगर निगम से प्राप्त सूची के अनुसार, पल्लव पुरम फेज–1 बाढ़ प्रवण है क्योंकि इस क्षेत्र की स्थलाकृति का विश्लेषण करने पर पाया गया कि यह क्षेत्र पूर्व दिशा में काली नदी की ओर ढलान वाला है। हालाँकि, इस क्षेत्र से ऐसा कोई नाला नहीं है जिसमें वारि ा का पानी बह सके।

''मेरठ में जल निकासी – उत्तर प्रदेश जल निगम, 2016'' के लिए पूर्व–व्यवहार्यता रिपोर्ट और डीपीआर के अंतर्गत तैयार किए गए मानचित्र के अनुसार, प्रताप मार्ग और पृथ्वीराज चौहान मार्ग पर एक मास्टर नाला बिछाकर पल्लव पुरम के पूर्वी हिस्से को कवर करते हुए आबू नाला–1 में गिराने का प्रस्ताव था। इस नाले का निर्माण अभी तक नहीं हो पाया है और पल्लव पुरम में बाढ़ की स्थिति को कम करने के लिए इस नाले का निर्माण प्रस्तावित है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 5 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 50.1 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे एमडीए क्षेत्र में मौजूदा 847 एमवीए सबस्टेशन द्वारा पूरा किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम करने के लिए इस क्षेत्र को भूमि उपयोग के आधार पर चार बिजली क्षेत्र में विभाजित किया गया है। प्रत्येक क्षेत्र को केंद्र में स्थित 33/11 केवी सबस्टेशनों द्वारा सेवा प्रदान की जाती है, जिन्हें नुकसान कम करने के लिए स्टार कॉन्फिगरेशन में डिजाइन किया गया है, और प्रत्येक सबस्टेशन की ट्रांसफार्मर क्षमता 2×10 + 1×10 एमवीए है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव क्षेत्र 5 और 6 में 902.9 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 45 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 376.81 मेगावाट मांग का 14.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 5 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 25.46 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सुविधा 2 हेक्टेयर क्षेत्र में स्थित होगी, जिसमें 25 मीटर हरित बफर और 25 प्रति ात आंतरिक हरित आवरण शामिल होगा, और इसमें उतराई क्षेत्र, छंटाई क्षेत्र, भंडारण शेड, प्र ोधन इकाइयाँ और सहायक आधारभूत संरचना होगी। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन शामिल नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले

Draft

जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपि ाश्ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 5 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

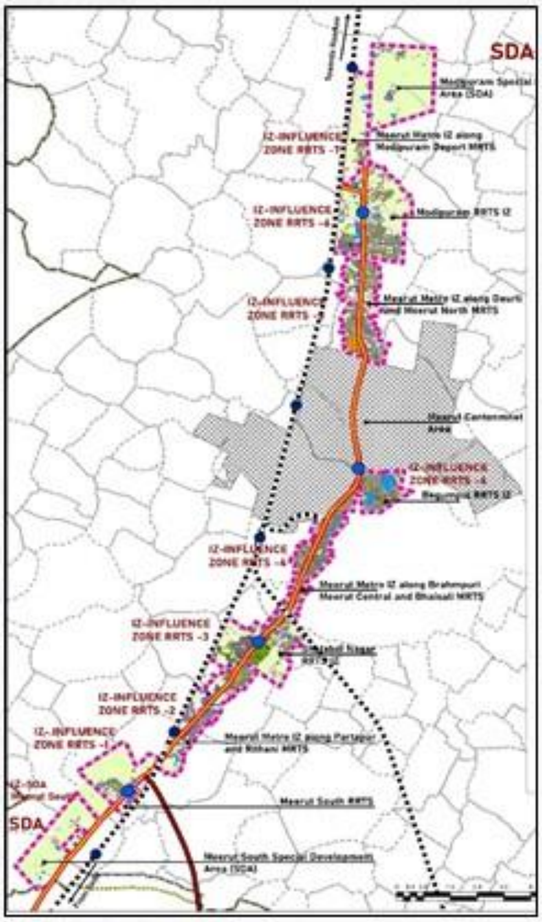
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

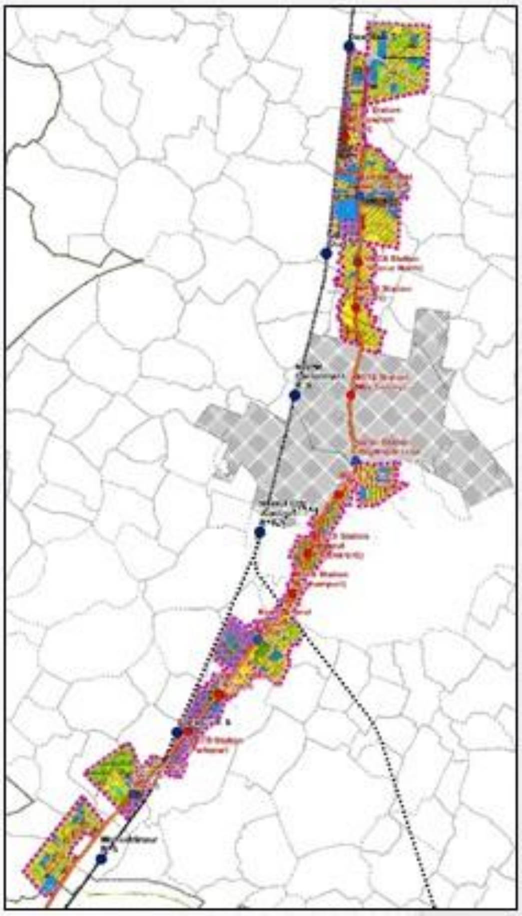
Draft

मेरठ विकास प्राधिकरण

ncrtc राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–6 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



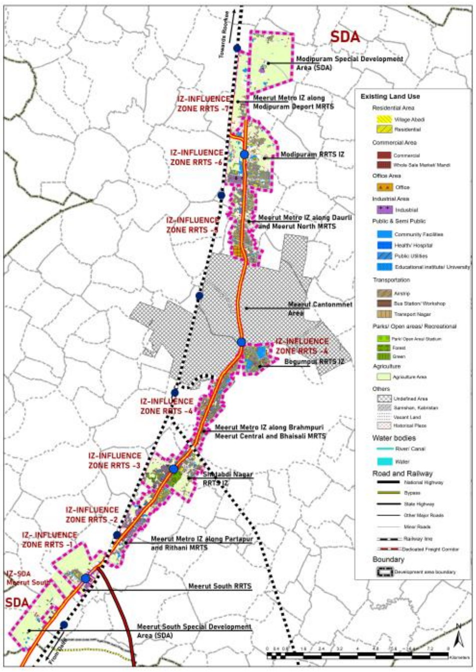


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड.

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए ान के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

आरआरटीएस–5 से आरआरटीएस–6 तक के टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र, छावनी क्षेत्र के उत्तर में अवस्थित हैं, जो मोदीपुरम क्षेत्र को घेरे हुए हैं और तीन प्रस्तावित नमो भारत/एमआरटीएस स्टेशनों के निकट हैं। चूँकि ये दोनों क्षेत्र शहरीकृत क्षेत्रों के एक समूह का हिस्सा हैं, जिनमें निर्मित क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 में केंद्रित हैं, जबकि खाली भूमि क्षेत्र टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 में केंद्रित हैं, इसलिए इन क्षेत्रों की योजना एक समन्वित तरीके से बनाई गई है। टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 के भीतर, नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना को समायोजित करने के लिए मौजूदा खाली भूखंडों का उपयोग करने योजना बनाई गई है। इसके साथ ही टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 में मौजूदा निर्मित क्षेत्र के आसपास शहरी पुनरुद्धार, पुनर्विकास और नवीकरण की विभिन्न रणनीतियों के माध्यम से नए सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना का निर्माण करने की योजना बनाई गई है।

टीओडी के प्रभाव वाले दोनों क्षेत्रों का कुल क्षेत्रफल 903 हेक्टेयर है, जिसमें से टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 का क्षेत्रफल 556.32 हेक्टेयर है।

तदनुसार, टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 5 और 6 को "आवासीय सह संस्थागत केंद्र" दोनों के रूप में कार्य करने के लिए डिजाइन किया गया है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–6 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
मौजूदा	स्वाभाविक	टीओडी	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल

Draft

	विकास	अभिप्रेरित				
27,000	9,344	38,121	74,465	12,276	8,988	21,264

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 6 का सकल घनत्व 134 पीपीएच प्रक्षेपित है। ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व स प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–6 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

2054 के लिए क्षेत्रवार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
74,465	196	380

4. दृष्टिकोण और योजना के मापदंड

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 और 6 एक जैसे प्रस्तावित दृष्टिकोण साझा करते हैं, यथा–

शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–5 और 6 के लिए *दृश्टिकोण में मौजूदा आर्थिक और सामाजिक आधारभूत संरचना के आधार को आधुनिक बनाने, सुधारने और विस्तारित करने पर आधारित होगा, जहां टीओडी क्षेत्रों में विकास क्षमता और आधारभूत संरचना में सुधार मौजूदा शहर के बदलाव को भी गति दे सकता है।*

शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों के लिए दृष्टिकोण को साकार करने की प्रमुख कार्यनीतियाँ इस प्रकार हैं:

- **बेहतर मेट्रो और क्षेत्रीय संपर्क का लाभ उठानाः** क्षेत्रों में खाली पड़े भूखंडों पर नए मिश्रित संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय विकास किए जा रहे हैं।
- **भू उपयोग परिवर्तन के लिए यूपी टीओडी नीति 2022 का लाभ उठानाः** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 5 और 6 में खाली पड़े भूखंडों में नए मिश्रित संस्थागत, औद्योगिक और आवासीय विकास की उम्मीद है।
- **थीम आधारित गंतव्य स्थल के रूप में शहरीकृत टीओडी क्षेत्रः** टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 5 को आवासीय केंद्र के रूप में तथा टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस – 6 को संस्थागत केंद्र के रूप में बढ़ावा देना, ताकि दोनों ही क्षेत्रों में अत्याधुनिक आधारभूत संरचना के साथ युवा पीढ़ी की आव यकताओं की पूर्ति की जा सके।
- **पैदल चलने की दूरी काम करने योग्य शहरी जिलेः** शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में कार्य और मनोरंजन के लिए एक गंतव्य के रूप में पारगमन उन्मुख विकास करना, साथ ही आवासीय और सामाजिक आधारभूत संरचना को समर्थन देना, जिसमें मौजूदा मुख्य शहर क्षेत्र सम्मिलित हैं।
- **विश्व स्तरीय सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचनाः** गुणवत्तापूर्ण निवेश को बढ़ावा देने और शहर की मौजूदा स्थितियों में सुधार के लिए शहरीकृत टीओडी क्षेत्रों में सामाजिक और भौतिक आधारभूत संरचना में सुधार करना। इस परिवर्तन का अभिन्न अंग इन क्षेत्रों में और उसके आसपास सार्वजनिक परिवहन आधारित गतिशीलता को बढ़ाना होगा।
- **शहरी पुनरोद्धार के माध्यम से महत्वपूर्ण क्षेत्रों का परिवर्तनः** शहरी पुनरोद्धार हस्तक्षेपों के माध्यम से शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता और क्षेत्रों के समग्र चरित्र में सुधार करना, जैसे:
    - **प्रायोगिक (पॉयलेट) टीओडी स्थलों (निजी नेतृत्व वाले)** चिन्हित कर लिए गए हैं।
    - **मलिन बस्तियों का पुनर्विकास** प्रस्तावित है, जिसमें मूल निवासियों का यथास्थान पुनर्वास किया जाएगा।
    - आवासीय भूखंड विकास, जो मुख्यतः अविकसित हैं, को **सघन (घनत्व बढ़ाने) रूप से विकसित करने का प्रस्ताव** है।
    - भूदृश्य निर्माण और स्थान निर्माण के लिए पार्क और जल प्रणालियां प्रस्तावित हैं।
    - यह सिफारिश की जाती है कि दिल्ली–मेरठ–रुड़की रोड को नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास किया जाए तथा **आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण** भी लागू किया जाए।
    - **एनसीआरटीसी के सभी बड़े भूखंडों** को मिश्रित उपयोग, सार्वजनिक प्लाजा, इंटरचेंज सुविधाओं और भूमिगत/पीछे की ओर/बहु–स्तरीय पार्किंग की सुविधा प्रदान करते हुए टीओडी सिद्धांतों के आधार पर विकसित किया जाएगा।

4.1.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;

- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

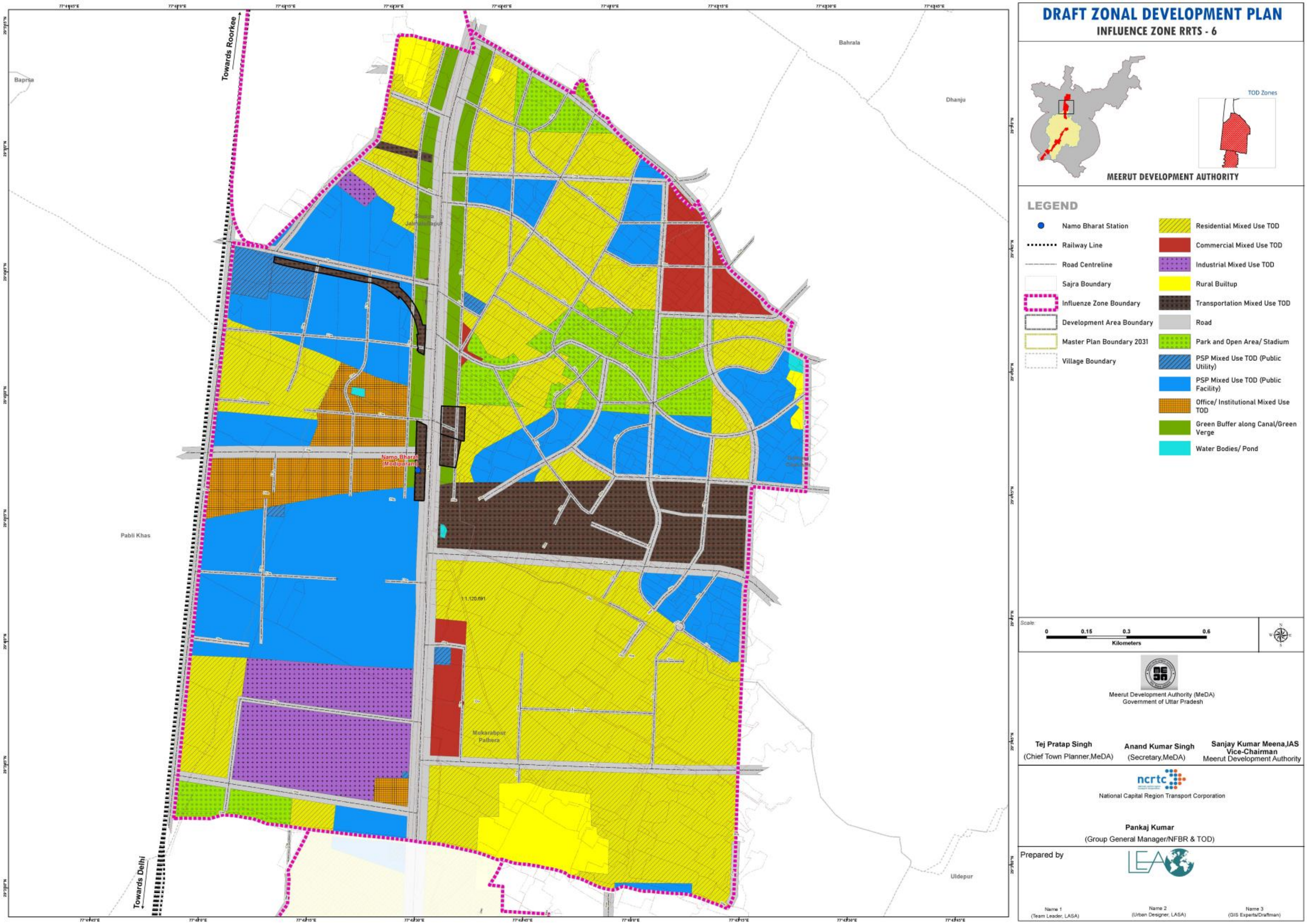
ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–6 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 6 में भू उपयोग	ड्राफ्ट जेडडीपी में समायोजित	
	क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	प्राप्त लक्ष्य प्रति त में
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	180.08	32.37%
ग्रामीण आबादी / ग्रामीण निर्मिति	16.00	2.88%
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	12.81	2.30%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (एमएमपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	96.23	17.30%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जेडडीपी स्तरीय सामाजिक अधारभूत संरचना)	27.25	4.90%
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)	5.57	1.00%
कार्यालय / संस्थागत मिश्रित उपयोग टीओडी	16.42	2.95%
औद्योगिक मिश्रित उपयोग टीओडी	32.65	5.87%
एनएच हरित वर्ज / पट्टी	13.00	2.34%
पार्क एवं खुले क्षेत्र / स्टेडियम	30.53	5.49%
जल निकाय / तालाब	0.55	0.10%
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (बस डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	33.59	6.04%
सड़क	91.64	16.47%
योग	**556.32**	**100.00%**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

Draft



टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–6 का ड्राफ्ट जेडडीपी

जीवन की बेहतर गुणवत्ता के लिए, प्रत्येक प्लॉट स्तर (1 एकड़ से अधिक और 1 हेक्टेयर तक के प्लॉटों में) पर भूमि का 10 प्रति ात क्षेत्र मानते हुए खुले हरे सार्वजनिक स्थान देना अनिवार्य है और अतिरिक्त 5 प्रति ात (भूमि के 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्र में) क्षेत्र अनिवार्य है। भूखड स्तर पर प्रस्तावित हरित और खुले स्थान नेटवर्क शहरी पर्यावरण की गुणवत्ता में सुधार करेगा क्योंकि ये हरित आवरण, छायादार गैर–मोटर चालित क्षेत्र, जल पुनर्भरण क्षेत्र, सड़कों के लिए ध्वनि अवरोधक, ऊपरी मृदा संरक्षण और वायु प्रदूषण में कमी प्रदान करेंगे। सभी हरित क्षेत्रों को बहु–कार्यात्मक गतिविधि स्थल बनाने का प्रस्ताव है। बड़े बफर सक्रिय मनोरंजन के लिए अवसर प्रदान करेंगे, जबकि रैखिक हरित बफर्स आसपास की संपत्तियों से बाहरी गतिविधियों के फैलाव के लिए अवसर भी प्रदान करेंगे, जिससे सक्रिय सार्वजनिक स्थानों के निर्माण को प्रोत्साहन मिलेगा।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्ष 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक / व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्ष 2054 में कुल मांग
प्राथमिक–पूर्व विद्यालय	2,500	2	28
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	6	9
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	4	6
जनरल हास्पिटल	1,00,000	0	1
निदान केन्द्र	50,000	0	1
डाक घर	15,000	1	4
पुस्तकालय	15,000	0	5

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब / जल निकाय, नदी / नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 6 में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और स्वरूप में ग्राम आबादी / ग्रामीण निर्मित क्षेत्र, मौजूदा आवासीय (गेट और प्लॉट वाली कॉलोनियाँ), समूह आवास परिसर, कुछ प्रमुख पीएसपी (संस्थान), औद्योगिक इकाइयाँ और व्यावसायिक सुविधाएँ (शॉपिंग कॉम्प्लेक्स) शामिल हैं। इसके अलावा, प्राथमिक और माध्यमिक विद्यालय, अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, ढाबा / रेस्टोरेंट, पेट्रोल पंप, विद्युत सब–स्टेशन आदि महत्वपूर्ण सुविधाएँ हैं। इसके अतिरिक्त, बड़े खाली भूखंडों और कृषि क्षेत्रों में बड़े पैमाने पर अचल संपत्ति और आर्थिक माँग की संभावना है। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 पुनर्विकास और क्षेत्र के उन्नयन की कार्यनीति

इस शहरीकृत क्षेत्र के पुनरुद्धार से निम्नलिखित लाभ होंगेः सार्वजनिक उपयोग के लिए स्थान का कुशल उपयोग, सार्वजनिक क्षेत्र को बढ़ावा देने के लिए क्षेत्र के चरित्र में परिवर्तन और इस प्रकार अंतिम उपयोगकर्ताओं के बीच अपने पड़ोस के स्थानों के प्रति अपनेपन की भावना पैदा करना।

प्रस्तावित कार्रवाई	कार्यनीति
प्रस्तावित टीओडी प्रायोगिक (पॉयलेट) परियोजनाएं	सहायक विकास के माध्यम से इनफिल विकास, टीओडी नीति के अनुसार उपयोगों का सहायक मिश्रण और पायलट विकास के लिए कर प्रोत्साहन का कार्य करना।
भाहरी भूखंडों का इनफिल विकास	
सघनीकरण के लिए प्रस्तावित क्षेत्र	ऐसे क्षेत्रों का पीपीपी मॉडल पर पुनर्विकास किया जा सकता है।
मलिन बस्तियों का पुनर्विकास	इन क्षेत्रों का पुनर्विकास किया जाता है और मूल निवासियों का उन्हीं परियोजनाओं के अंतर्गत पुनर्वास किया जाता है।
मौजूदा पार्कों और क्रीडास्थ्लों का उन्नयन	भूदृश्य और स्थान–निर्माण (प्लेसमेकिंग) हस्तक्षेपों के माध्यम से सुधार करने की सिफारिश की गई है।
प्रस्तावित वाटरफ्रंट	यह सिफारिश की जाती है कि इन जल निकायों के किनारे सार्वजनिक स्थान सृजित किए जाएं।
दिल्ली मेरठ रोड का नए डिजाइन के साथ पुनर्विकास, साथ ही आसपास के विकास के लिए स्वरूप आधारित नियंत्रण	पर्याप्त मार्गाधिकार के साथ सुधार किया जाएगा, जिसमें चौड़े फुटपाथ, साइकिल ट्रैक, हरित पट्टी बनाने के लिए जगह आदि शामिल हैं। मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत जोनिंग और शहरी फॉर्म विनियमों में उल्लिखित फॉर्म–आधारित कोड के माध्यम से सड़क किनारों को विनियमित करने का प्रस्ताव है।

5.4 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

इस क्षेत्र के गाँव मौजूदा निर्मित क्षेत्रोंधविकास से घिरे हुए हैं। इस क्षेत्र के उत्तर में एक गाँव की आबादी क्षेत्र (सिवाया जमालुल्लापुर) और पूर्वी सीमा की ओर एक और (दुल्हेरा चौहान का कुछ हिस्सा) है। मुकरबपुर पलहेरा गाँव की आबादी क्षेत्र टीओडी प्रभाव क्षेत्र 5 और 6 के पूर्वी चौराहे की ओर स्थित है। इन गाँवों के आसपास नई सामुदायिक सुविधाओं के लिए स्थान उपलब्ध नहीं है। गाँवों की मौजूदा सड़कों को यथावत रखा जाएगा और उन्हें क्षेत्र के सड़क नेटवर्क के साथ एकीकृत किया जाएगा। गाँव के भीतर या आसपास की प्राथमिक सड़कों के अग्रभागों को स्वरूप आधारित संहिता के माध्यम से विनियमित करने का प्रस्ताव है। सक्रिय अग्रभाग, बिल्ट–टू–लाइन, भूखंडों से होकर सार्वजनिक मार्ग, भूखंडों के भीतर सार्वजनिक खुला स्थान आदि जैसे सिद्धांत गाँव के भीतर सक्रिय सार्वजनिक स्थान के सह–निर्माण को प्रोत्साहित करेंगे।

5.5 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैं:

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदि ाका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- दिल्ली मेरठ रोड का पुनर्विकास वेंडिंग स्टॉलों के साथ प्रस्तावित है, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

5.6 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **''मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम''** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

Draft

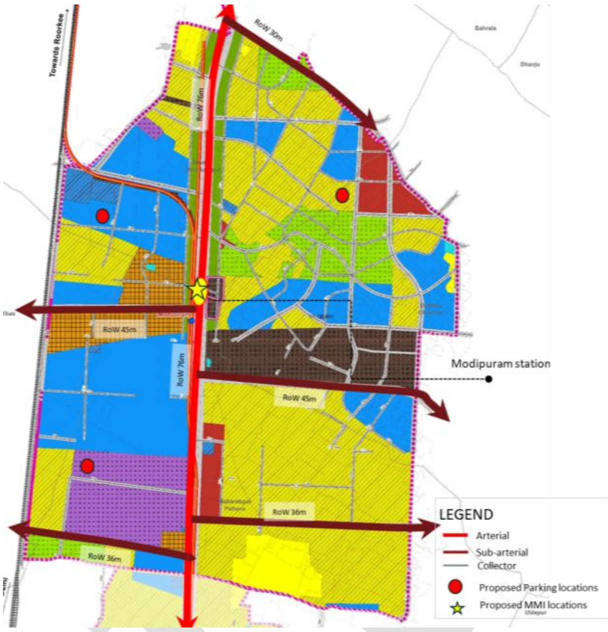
6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 के लिए प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क का उद्देश्य चिन्हित सभी मुख्य मार्गों और उप–मुख्य मार्गों पर पैदल यात्री अनुकूल आधारभूत संरचना में सुधार करना है।

सड़कों की पहचान और प्रस्ताव उनकी कार्यक्षमता, समग्र संपर्कता, सुगमता, उपलब्ध सड़क मार्ग (आरओडब्ल्यू) और मास्टर प्लान की सिफारिशों के आधार पर किए जाते हैं। एक दूसरे से जुड़ने वाली सड़कों का चयन चौड़ीकरण/सुधार की व्यवहार्यता को ध्यान में रखते हुए सावधानीपूर्वक किया गया है क्योंकि ये संकरी गलियाँ हैं (ये 9 मीटर से लेकर 12 मीटर तक अलग–अलग मार्गाधिकार (आरओडब्ल्यू) वाली है)।

चौड़ीकरण /पुनर्निर्माण के लिए चिन्हित कुछ प्रमुख सड़कों में पब्लिक खास रेलवे स्टेशन रोड, डिवाइडर रोड और एमआईईटी कॉलेज की ओर जाने वाली सड़क शामिल हैं। चयनित सड़कों पर आवागमन में सुधार के लिए यातायात प्रबंधन योजनाओं को लागू करने का भी प्रस्ताव है। एक वाहन–सड़क ग्रिड की योजना बनाई गई है और संकल्पनात्मक सड़क नेटवर्क को संलग्न रेखाचित्र में प्रस्तुत किया गया है।

नीचे दिए गए रेखाचित्र 18 मीटर और 24 मीटर आरओडब्ल्यू के प्रस्तावित विशिष्ट चौराहे की अवस्थिति को दर्शाते हैं।



प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–6 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

18 मीटर मार्गाधिकार का विशिष्ट चौराहा

24 मीटर मार्गाधिकार का विशिष्ट चौराहा

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–5 और 6 के लिए कुल मीठे पानी की मांग 21.59 एमएलडी होने का अनुमान है। ऊपरी गंगा नहर से सतही जल प्राप्त करने के लिए सरधना ग्रामीण गाँव में एक इनटेक वेल का निर्माण प्रस्तावित है, जिसके लिए सरधना दौराला रोड पर एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित डब्ल्यूटीपी तक कच्चे पानी की पारेशण (ट्रांसमिशन) मेन लाइन बिछाई जाएगी। इसी डब्ल्यूटीपी से एक समर्पित पाइपलाइन के माध्यम से आईजेड–आरआरटीएस –5 और 6 को भी पानी की आपूर्ति की जाएगी।

एसडीए मोदीपुरम, आईजेड–आरआरटीएस–7, 5 और 6 के लिए संयुक्त रूप से एसडीए मोदीपुरम में 44 एमएलडी का एक जल प्रशोधन संयंत्र प्रस्तावित है। एसडीए मोदीपुरम में डब्ल्यूटीपी से एक अलग जल लाइन आईजेड–आरआरटीएस–6 में 3 जल आपूर्ति क्षेत्रों में 3 स्वच्छ जल जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) को पानी की आपूर्ति करेगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जिसमें आईजेड–आरआरटीएस–5 में अवस्थित अपशिष्ट जल प्रशोधन संयंत्र (एसटीपी) से तृतीयक प्रशोधित अपशिष्ट जल की आपूर्ति की जाएगी।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के लिए निर्बाध जल आपूर्ति सुनिश्चित करने हेतु, विकसित किए जाने वाले क्षेत्र में 4 अतिरिक्त नलकूप भी लगाए जाएँगे, जबकि मौजूदा ऊपरी गंग नहर के लिए पहले से ही नलकूप स्थापित हैं, जिनका उपयोग नहर के रखरखाव के दौरान किया जाएगा। नए विकास में कोई ओवरहेड टैंक प्रस्तावित नहीं है।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले मौजूदा शहरीकृत क्षेत्रों और ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ाश्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ाोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ाोधित अपि ाश्ट जल वर्षा जल निकासी में न जाए। इसके अलावा, प्र ाोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ाश्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से आईजेड–आरआरटीएस–5 और 6 के लिए अनुमानित अपि ाश्ट जल उत्पादन 16.16 एमएलडी होने का अनुमान लगाया गया है। पल्लवपुरम चरण–I और II के लिए क्रमशः 2 मौजूदा एसटीपी हैं। सलाहकारों के विश्लेषण के अनुसार, 2 मौजूदा एसटीपी के मौजूदा जलग्रहण क्षेत्र के अलावा, रोशनपुर डौरली के पास प्रस्तावित एसटीपी में लगभग 12 एमउलडी जल प्राप्त होगा।

प्रस्तावित विकास और आईजेड–आरआरटीएस–5 एवं 6 में विद्यमान विकास के गैर सीवर लाइन वाले क्षेत्रों के लिए अबू नाला के निकट आईजेड–आरआरटीएस–5 में 12 एमएलडी क्षमता का एक एसटीपी प्रस्तावित है।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–5 के लिए अनुमानित पुनर्चक्रित जल मांग 4.33 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

मेरठ नगर निगम से प्राप्त सूची के अनुसार, पल्लव पुरम फेज–1 बाढ़ प्रवण है क्योंकि इस क्षेत्र की स्थलाकृति का विश्लेषण करने पर पाया गया कि यह क्षेत्र पूर्व दिशा में काली नदी की ओर ढलान वाला है। हालाँकि, इस क्षेत्र से ऐसा कोई नाला नहीं है जिसमें वारि ा का पानी बह सके।

''मेरठ में जल निकासी – उत्तर प्रदेश जल निगम, 2016'' के लिए पूर्व–व्यवहार्यता रिपोर्ट और डीपीआर के अंतर्गत तैयार किए गए मानचित्र के अनुसार, प्रताप मार्ग और पृथ्वीराज चौहान मार्ग पर एक मास्टर नाला बिछाकर पल्लव पुरम के पूर्वी हिस्से को कवर करते हुए आबू नाला–1 में गिराने का प्रस्ताव था। इस नाले का निर्माण अभी तक नहीं हो पाया है और पल्लव पुरम में बाढ़ की स्थिति को कम करने के लिए इस नाले का निर्माण प्रस्तावित है।

आईजेड के उत्तरी भाग में जल निकासी क्षेत्र, जहां नए विकास का प्रस्ताव है, वहां जल को बनाए रखने और अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए नालियों को 2 धारण तालाबों में छोड़ने का प्रस्ताव है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 6 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 107.6 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे एमडीए क्षेत्र में मौजूदा 847 एमवीए सबस्टेशन द्वारा पूरा किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम करने के लिए इस क्षेत्र को भूमि उपयोग के आधार पर चार बिजली क्षेत्र में विभाजित किया गया है। प्रत्येक क्षेत्र को केंद्र में स्थित 33/11 केवी सबस्टेशनों द्वारा सेवा प्रदान की जाती है, जिन्हें नुकसान कम करने के लिए स्टार कॉन्फिगरेशन में डिजाइन किया गया है, और प्रत्येक सबस्टेशन की ट्रांसफार्मर क्षमता 2×10 + 1×10 एमवीए है।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊर्जा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनलों स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव क्षेत्र 5 और 6 में 902.9 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 45 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 376.81 मेगावाट मांग का 14.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 5 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 34.81 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन सुविधा 2 हेक्टेयर क्षेत्र में स्थित होगी, जिसमें 25 मीटर हरित बफर और 25 प्रति ात आंतरिक हरित आवरण शामिल होगा, और इसमें उतराई क्षेत्र, छंटाई क्षेत्र, भंडारण शेड, प्र ाोधन इकाइयाँ और सहायक आधारभूत संरचना होगी। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन शामिल नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ाोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

Draft

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ाोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपि ाश्ट जल प्र ाोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 6 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

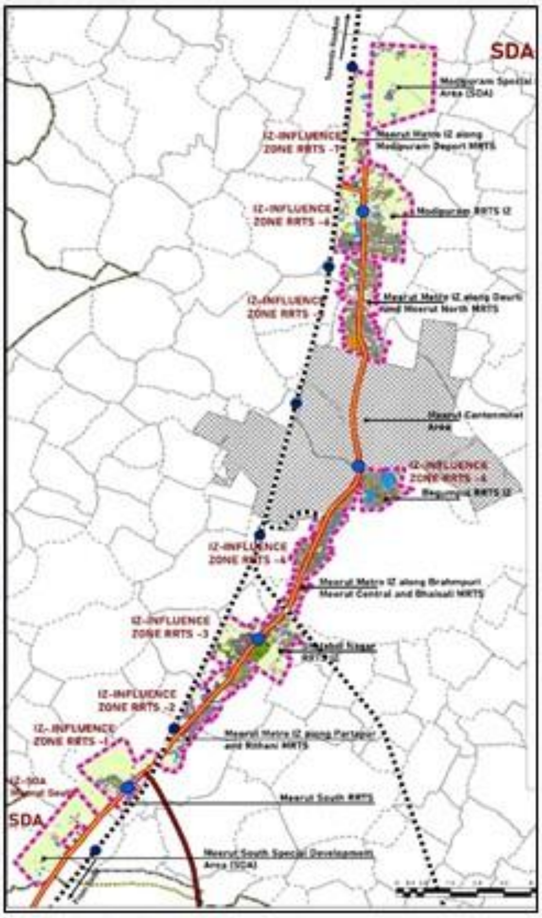
टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

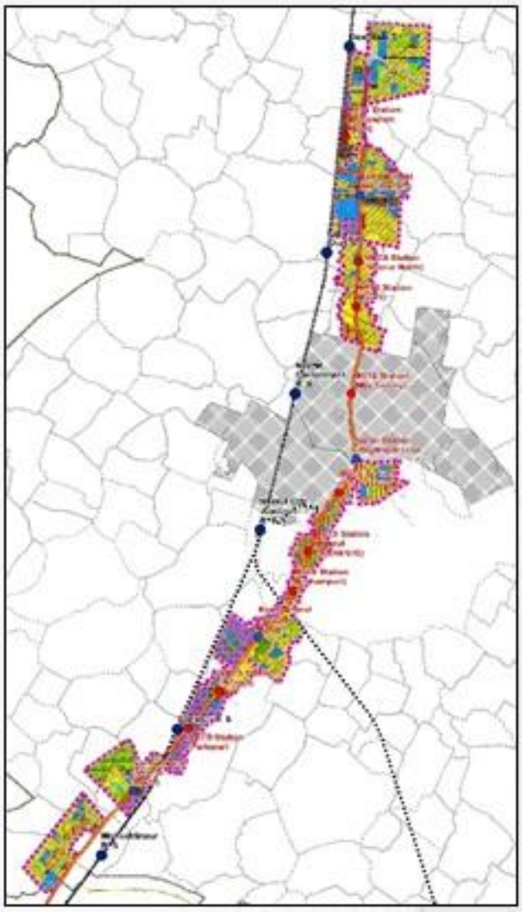
इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ नमो भारत के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–7 के लिए ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास योजना



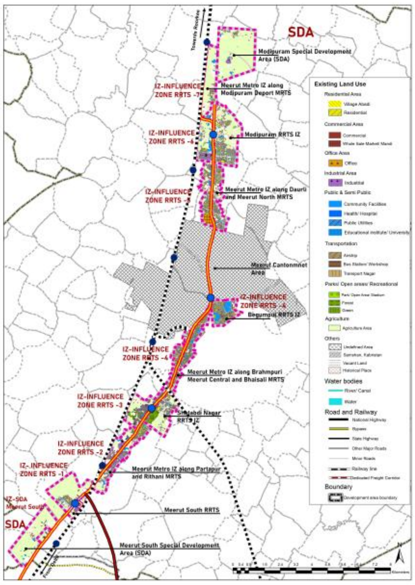


सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड .

1. पृष्ठभूमि

भारत सरकार की राष्ट्रीय ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति, 2017 में यह अनिवार्य किया गया है कि पारगमन परियोजनाओं के ''टीओडी क्षेत्र'' या उससे प्रभावित होने वाले क्षेत्रों को संबंधित शहरों के मास्टर प्लान में उल्लेख किया जाए और ऐसे क्षेत्रों के लिए तदनुसार स्थानीय योजनाएँ तैयार की जाएँ। उत्तर प्रदेश टीओडी नीति अगस्त 2022 को अधिसूचित की गई थी। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, नमो भारत परियोजना के टीओडी क्षेत्र, जिसमें नमो भारत स्टेशनों और मेट्रो के प्रभाव वाले क्षेत्र और चिन्हित ''विशेष विकास क्षेत्र'' सम्मिलित हैं, की पहचान की गई है और तदनुसार गाजियाबाद और मेरठ के मास्टर प्लान में उनका उल्लेख किया गया है। जनवरी 2024 में अधिसूचित मेरठ मास्टर प्लान–2031 राज्य का पहला मास्टर प्लान बना जिसमें किसी भी परिवहन परियोजना के लिए परिभाषित ''टीओडी क्षेत्र'' सम्मिलित किए गए। इस नीति के प्रावधानों के अनुसार, मेरठ विकास प्राधिकरण ने इन क्षेत्रों के लिए ''क्षेत्रीय विकास योजना'' की तैयारी की जिम्मेदारी ''एनसीआरटीसी'' को सौंप दी है। ये क्षेत्रीय विकास योजनाएँ न केवल क्षेत्रों में टीओडी आधारित विकास को सहयोग देने में आवश्यक ''आधारभूत संरचना और सुविधाओं में निवेश'' का मार्गदर्शन करेंगी, अपितु इन क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित ''टीओडी उपनियमों तथा ''विकास नियंत्रण मानक भी निर्धारित करेंगी।



एमडीए क्षेत्र में टीओडी क्षेत्रों की अवस्थिति और उसका चित्रण

मेरठ, दिल्ली से लगभग 70 किलोमीटर की दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग–334 पर अवस्थित है और यह राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एनसीआर) के उत्तर–पूर्व खंड का हिस्सा है। यह उत्तर प्रदेश के सबसे महत्त्वपूर्ण शहरों में से एक है। मेरठ कई राष्ट्रीय राजमार्गों द्वारा जुड़ा हुआ है, जो कि अर्ध गोलाकार स्वरूप में एक दूसरे से मिलते हैं। ये राजमार्ग मेरठ को लगभग 100 किलोमीटर की परिधि में अवस्थित गाजियाबाद, रुड़की, मुजफ्फरनगर, मुरादाबाद, हापुड़, सोनीपत आदि महत्त्वपूर्ण शहरों से जोड़ते हैं।

2. हितधारकों के साथ परामर्श

प्रमुख अधिकारियों, जिनमें निर्णयकर्ता, विभाग प्रमुख (जैसे, व्यवसाय विकास, कॉर्पोरेट वित्त), रेजीडेंट्स एसोसिए ान के प्रतिनिधि और अधिकारी सम्मिलित थे, के साथ कई परामर्श आयोजित किए गए। ये चर्चाएँ विशिष्ट उद्योगों के प्रतिनिधियों पर केंद्रित थीं, जिनका मुख्य उद्देश्य उद्योग/बाजार के व्यावहारिक परिदृश्य को समझना था। इन परामर्शों का उद्देश्य इस क्षेत्र की भविष्य की विकास संभावनाओं और उनके सामने आने वाली चुनौतियों के बारे में सुझाव, धारणाएँ और अंतर्दृष्टि एकत्र करना था। इन चर्चाओं से प्राप्त निष्कर्षों ने नमो भारत कॉरिडोर के साथ चिन्हित टीओडी क्षेत्रों के लिए एक प्रभावी और उत्तरदायी क्षेत्रीय विकास योजना को आकार देने में महत्वपूर्ण भूमिका निभाई है।

आवासीय, औद्योगिक, मनोरंजन, शिक्षा, स्वास्थ्य सेवा, कार्यालय स्थान आदि सहित विभिन्न परिसंपत्ति वर्गों में वर्तमान और भविष्य की क्षमता का मूल्यांकन करने के लिए एक व्यापक मांग मूल्यांकन किया गया था। इस मूल्यांकन में वर्तमान प्रवृत्तियों और भविष्य के प्रक्षेपणों पर विचार करते हुए प्रत्येक क्षेत्र का विस्तृत बाजार विश्लेषण सम्मिलित था।

3. प्रक्षेपित रोजगार और जनसंख्या

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7, शहर के उत्तरी किनारे पर मोदीपुरम डिपो आरआरटीएस स्टेशन, एमआरटीएस मोदीपुरम डिपो स्टेशन और दौराला में प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर के निकट अवस्थित है। इस क्षेत्र के कुल 219.42 हेक्टेयर में से लगभग 174.20 हेक्टेयर भूमि खाली पड़ी है, जिससे इस क्षेत्र में रयल एस्टेट विकास और रोजगार सृजन की अपार संभावनाएँ हैं।

यह क्षेत्र सुव्यवस्थित आवासीय परियोजनाओं, कॉलेजों और संबंधित व्यावसायिक एवं छात्र आवास सुविधाओं के लिए सबसे उपयुक्त है। तदनुसार, इस क्षेत्र की **''आवासीय एवं शैक्षिक केंद्र''** दोनों के रूप में विकसित करने की परिकल्पना की गई है।

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–7 के लिए जनसंख्या और रोजगार का प्रक्षेपण

टोओडी क्षेत्र	वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित जनसंख्या				वर्ष 2054 तक प्रक्षेपित रोजगार		
	मौजूदा	स्वाभाविक विकास	टीओडी अभिप्रेरित	कुल	मौजूदा	टीओडी अभिप्रेरित	कुल
टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 7–एनसीआरटीसी			35,281	35,281		11,667	11,667
टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 7 – भोश	4,293	1,267	3,885	9,445	7,422	120	7,542
योग	**4,293**	**1,267**	**39,166**	**44,726**	**7422**	**11,787**	**19,209**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस 7 का सकल घनत्व 204 पीपीएच अनुमानित है। ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम (जेडडीपी) में सामाजिक आधारभूत संरचना और हरित क्षेत्रों के लिए भूमि आवंटन के बाद आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्रों में प्राप्त शुद्ध घनत्व नीचे दी गई तालिका के अनुसार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–7 के लिए प्रस्तावित निवल आवासीय घनत्व का वितरण

टीओडी क्षेत्र	वर्ष 2054 के लिए टीओडी की क्षेत्र–वार जनसंख्या (व्यक्तियों में)	ड्राफ्ट जेडडीपी में शुद्ध आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी क्षेत्र (हेक्टेयर में)	शुद्ध घनत्व (पीपीएच में)
टीओडी के प्रभाव वाला क्षेत्र आरआरटीएस 7	44,726	79.63*	562
*टिप्पणः *इसमें एनसीआरटीसी की भूमि का क्षेत्रफल और जनसंख्या भी सम्मिलित है*			

4. दृश्टिकोण और योजना के मापदंड

गैर–शहरीकृत टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7 का दृश्टिकोण वर्श 2054 तक मेरठ शहर को विश्व स्तरीय आधारभूत संरचनाके साथ एक महत्वपूर्ण शैक्षिक और रोजगार गंतव्य के रूप में स्थापित करना है।

4.1 शहरी स्वरूप और टीओडी आधारित शहरी डिजाइन ढांचा

- मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत मॉडल भवन निर्माण और विकास उपनियम, 2025 शहर के विकास का मार्गदर्शन करेंगे;
- विनिर्दिष्ट क्षेत्र के लिए, "मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम" अर्थात [टीओडी उपनियम 2025] के प्रावधान, उपरोक्त उपनियमों के प्रावधानों के अतिरिक्त लागू होंगे।
- नगर उपनियम, 2025 और टीओडी उपनियम 2025 के प्रावधानों के बीच किसी भी टकराव की स्थिति में, टीओडी उपनियम के प्रावधान, उक्त टकराव की अवधि तक, प्रवृत्त रहेंगे।

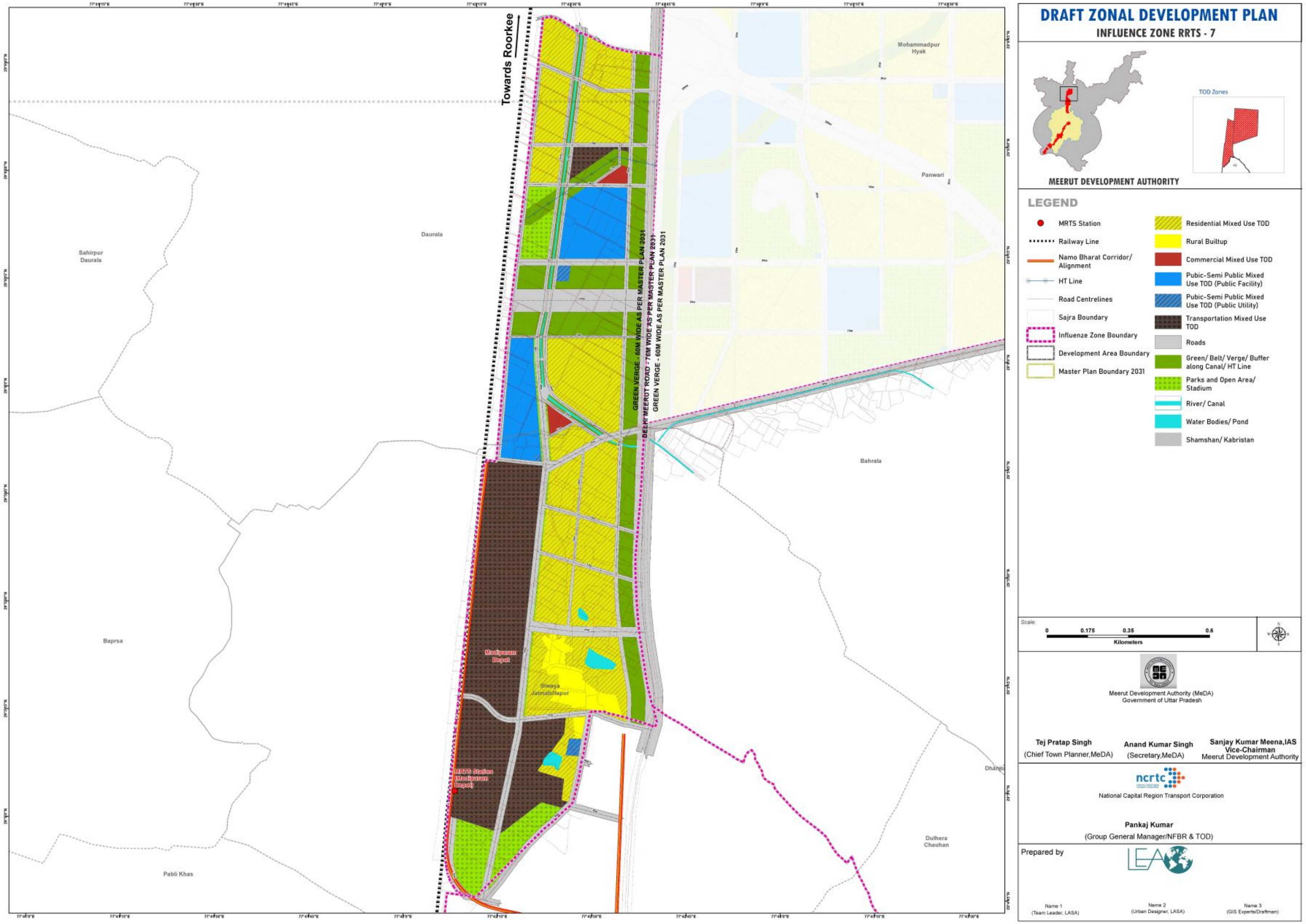
4.2 प्रस्तावित भू उपयोग

ड्राफ्ट जेडडीपी के लिए अनुमानित भू उपयोग की प्रत्येक श्रेणी का क्षेत्रफल इस प्रकार है:

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–7 के लिए प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्र का वितरण

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 7 में भू उपयोग (क्षेत्रफल हेक्टेयर में)	मास्टर प्लान, 2031 के अनुसार	ड्राफ्ट जेडडीपी के अनुसार
आवासीय मिश्रित उपयोग टीओडी	**57.96**	**43.56**
वाणिज्यिक मिश्रित उपयोग टीओडी	**-**	**1.6**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोग सुविधा/सामाजिक अधारभूत संरचना)	**11.60**	**23.12**
पीएसपी मिश्रित उपयोग टीओडी (जनोपयोगी सेवा)		**0.79**
परिवहन मिश्रित उपयोग टीओडी (आरआरटीएस डिपो, पारगमन केन्द्र, पृथक पार्किंग)	**55.84**	**46.78**
सड़क (ओआरआर सहित)	**34.12**	**48.6**
ग्रामीण आबादी/ग्रामीण निर्मिति	**5.57**	**9.6**
जल निकाय/नहर	**3.68**	**2.66**
नहर के किनारे ग्रीन बफर	**1.94**	**2.02**
एनएच हरित पट्टी एवं एचटी बफर	**32.70**	**26.42**
पार्क एवं खुले क्षेत्र	**16.01**	**14.26**
कुल क्षेत्रफल	**219.41**	**219.41**

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7 का ड्राफ्ट जेडडीपी नीचे दिए गए रेखाचित्र में द ार्या गया है।



टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस–7 का ड्राफ्ट जेडडीपी

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र के लिए अनुमोदित और अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार भू उपयोग के प्रावधान, एमडीए क्षेत्र के मास्टर प्लान, 2031 के अतिरिक्त लागू होंगे। मास्टर प्लान और क्षेत्रीय विकास योजनाओं के प्रावधानों के बीच किसी भी प्रकार के टकराव की स्थिति में, क्षेत्रीय विकास योजना में दर्शाए गए प्रावधान और भू उपयोग ही मान्य होंगे।

निकटतम आवासीय क्षेत्रों से पैदल दूरी के भीतर, 25 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल वाले तीन बड़े पड़ोस स्तर के हरित क्षेत्र प्रस्तावित हैं।

4.3 सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं

यूआरडीपीएफआई के दिशा–निर्देशों के अनुसार, क्षेत्र में विकसित की जाने वाली सामाजिक आधारभूत संरचना सुविधाओं का विवरण इस प्रकार है।

सामाजिक आधारभूत संरचना और सामुदायिक अपेक्षाएं वर्ष 2054 के लिए मांग का आकलन

सामाजिक आधारभूत संरचना	मानदंड (एक/व्यक्ति)	मौजूदा संख्या, 2023	वर्श 2054 में कुल मांग
प्राथमिक विद्यालय (कक्षा I से V)	5,000	1	34
उच्चत्तर माध्यमिक विद्यालय (कक्षा VI से XII)	7,500	1	22
औशधालय	15,000		12
निदान केन्द्र	50,000		4
डाक घर	15,000		12
पुस्तकालय	15,000		12
बैंक्वेट हॉल/सामुदायिक हॉल	15,000		12

टीओडी क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजना तैयार करने के लिए सभी आवास विकासों का न्यूनतम 10 प्रति ात एलआईजी और ईडब्ल्यूएस श्रेणियों के लिए आरक्षित किया जाएगा।

5. शहरी विकास कार्यनीतियां

5.1 नए विकास के लिए कार्यनीतियां

क. प्रक्षेपित जनसंख्या के लिए सामाजिक आधारभूत संरचना प्रावधानः क्षेत्रों की प्रक्षेपित आवासीय जनसंख्या और यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों के मानदंडों के आधार पर, क्षेत्रों में सामाजिक आधारभूत संरचना (पीएसपी) सुविधाओं के लिए भूमि आवंटित की गई है। ये पीएसपी क्षेत्र यूपी टीओडी नीति के अनुसार मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्र भी होंगे। इसके अतिरिक्त, एक एकड़ से अधिक आकार वाले भूखंडों को उनकी अनुमानित निवासी जनसंख्या के आधार पर तथा मेरठ मास्टर प्लान 2031 के प्रावधानों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध करानी होगी।

ख. ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चरः ब्लू–ग्रीन इन्फ्रास्ट्रक्चर में सार्वजनिक पार्क, मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट, नहर बफर, तालाब/जल निकाय, नदी/नहर आदि सम्मिलित हैं। इनके अलावा, 1 एकड़ से बड़े भूखंडों को भी साइट क्षेत्र का 10 प्रति ात सार्वजनिक हरित क्षेत्र के रूप में आवंटित करना होगा। ऐसे हरित क्षेत्र का कोई भी किनारा 10 मीटर से कम चौड़ा नहीं होना चाहिए और उसके नीचे कोई तहखाना नहीं होना चाहिए।

ग. सार्वजनिक उपादेयताएँः मेरठ मास्टर प्लान 2031 के अनुसार, दिल्ली मेरठ रोड के मास्टर प्लान ग्रीन बफर के भीतर कुछ सार्वजनिक उपादेयताएँ जैसे जल पंपिंग स्टेशन, बिजली लाइनें और उनके सब–स्टेशन आदि की अनुमति है। सार्वजनिक उपयोगिता के लिए अतिरिक्त भूमि आवश्यकतानुसार खाली पड़े भूखंडों और मास्टर प्लान ग्रीन बेल्ट के भीतर स्थित है।

5.2 टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र –आरआरटीएस 7 में नए विकास के लिए अन्य कार्यनीतियाँ

टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्र–आरआरटीएस 7 के मौजूदा निर्मित क्षेत्र और चरित्र में गांव की आबादी क्षेत्र और कुछ मौजूदा आवासीय कॉलोनियां सम्मिलित हैं, जिसके बाद कुछ पीएसपी और वाणिज्यिक सुविधाएं जैसे अस्पताल, मंदिर, बैंक्वेट हॉल, स्कूल, ढाबा/रेस्तरां, पेट्रोल पंप आदि सम्मिलित हैं। इस क्षेत्र के टीओडी आधारित विकास को इस जेडडीपी के माध्यम से विनियमित किया जाएगा।

5.3 शहरी गांवों और अनौपचारिक बस्तियों का एकीकरण

सिवाया जमालुल्लापुर गाँव की आबादी क्षेत्र के किनारों को भूमि उपयोग के साथ योजनाबद्ध किया गया है ताकि इसके विस्तार और सामाजिक बुनियादी ढाँचे की भविष्य की आवश्यकताओं को पूरा किया जा सके। यह क्षेत्र के भीतर एकमात्र ऐसा क्षेत्र है जहाँ वर्तमान में लोग निवास कर रहे हैं। गाँव की आबादी क्षेत्र से सटे कुछ गेट–युक्त आवासीय कॉलोनियाँ भी मौजूद हैं। गाँव की मौजूदा सड़कों को बुनियादी सुविधाओं तक पहुँच प्रदान करने, आपदा न्यूनीकरण और आपातकालीन प्रतिक्रिया के लिए जगह सुनिश्चित करने हेतु सड़क चौड़ीकरण के प्रावधान के साथ बरकरार रखा गया है। गाँव के चारों ओर की परिधीय सड़क प्रस्तावित सामाजिक आधारभूत संरचना, मनोरंजक सुविधाओं, एमआरटीएस स्टेशन और मोदीपुरम को जोड़ती है और दिल्ली–मेरठ रोड को लंबवत रूप से जोड़ती है।

5.4 अनौपचारिक क्षेत्र और वेंडिंग क्षेत्र के लिए प्रस्ताव सीबीपी

अनौपचारिक क्षेत्र में अनौपचारिक बाजार, साप्ताहिक बाजार और विक्रय के लिए सुनियोजित स्थान सम्मिलित हैं। अनौपचारिक क्षेत्र के सामाजिक और आर्थिक विकास के लिए सरकार द्वारा की गई प्रमुख नीतिगत पहलों में सम्मिलित हैं:

- ''शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं पर राष्ट्रीय नीति, 2009'' (जो दस्तावेजीकरण और डेटा संग्रह और शहरी स्ट्रीट विक्रेताओं के लिए योजना तैयार करने के लिए एक टाउन वेंडिंग समिति विकसित करने की सिफारिश करती है)।
- ''स्ट्रीट विक्रेता (आजीविका संरक्षण और स्ट्रीट वेंडिंग विनियमन) अधिनियम, 2014''।
- स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदि िका, आवासन एवं भाहरी कार्य मंत्रालय, 2023, सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम के लिए एक मानचित्र तैयार करने की सिफारिश करता है, जहां अन्य सामुदायिक सुविधाओं के साथ वेंडिंग क्षेत्र स्थित हो सकते हैं।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देश, 2015 के अध्याय 8, पृष्ठ 371, खंड 8.5.4 में अनौपचारिक बाजारों और विक्रय क्षेत्रों के लिए नियोजन मानदंडों के आधार पर, एक सामुदायिक निर्माण कार्यक्रम (सीबीपी) प्रस्तावित किया गया है। अनौपचारिक बाजारों के स्थान की पहचान इस प्रकार की गई है कि वे निम्नलिखित मानदंडों को पूरा करें–

- इस क्षेत्र के अंतर्गत प्रत्येक संपत्ति, घर से 500 मीटर के भीतर कम से कम एक अनौपचारिक बाजार तक पहुंच हो सकती है।
- प्रत्येक अनौपचारिक बाजार अन्य सामुदायिक सुविधाओं जैसे वाणिज्यिक क्षेत्रों, सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक सुविधाओं, सार्वजनिक हरित क्षेत्रों आदि के निकट स्थित है।
- ऐसे बाजार प्राथमिक सड़कों और इको–मोबिलिटी कॉरिडोर के निकट स्थित हैं।
- केंद्रीय सार्वजनिक परिवहन लूप में वेंडिंग स्टॉल हो सकते हैं, ताकि वे सड़क डिजाइन के साथ एकीकृत हो जाएं और पैदल चलने, साइकिल चलाने, सार्वजनिक परिवहन के उपयोग आदि में बाधा उत्पन्न न करें।

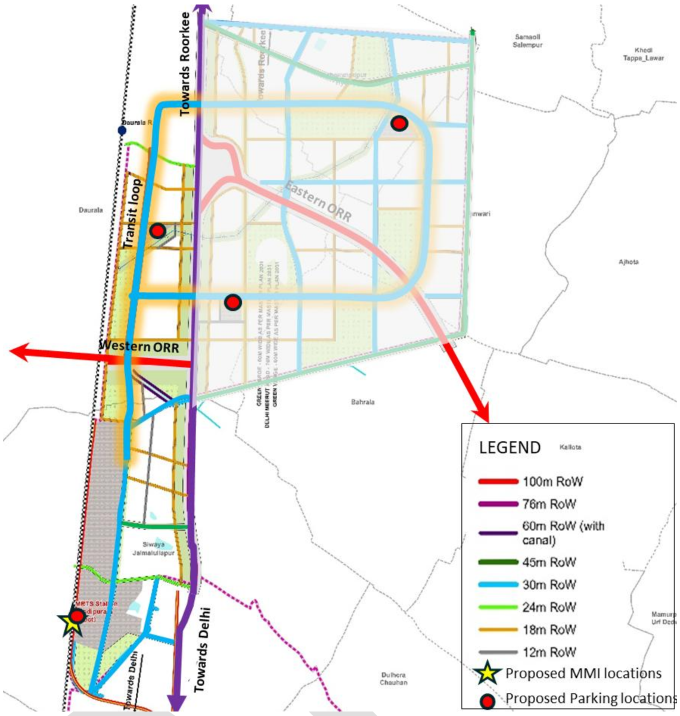
5.5 बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना

सभी क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं से सटे भूखंडों के सामने के सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। इसे **''मेरठ में टीओडी के प्रभाव वाले क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत क्षेत्रीकरण और शहरी रूप विनियम''** में संबंधित विनियमों के साथ पढ़ें।

6. प्रस्तावित गतिशीलता और परिवहन आधारभूत संरचना

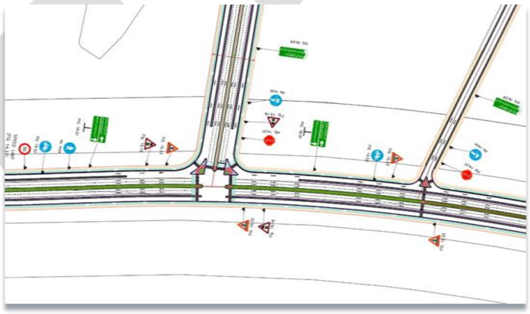
प्रभाव क्षेत्र आरआरटीएस–7, वर्तमान में एक गैर–शहरीकृत क्षेत्र है, जिसमें दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग और कुछ ग्रामीण सड़कों को छोड़कर सीमित परिवहन नेटवर्क है। इस क्षेत्र में मोदीपुरम डिपो स्टेशन की उपस्थिति बहु–मॉडल सुविधाओं को बढ़ाने और टीओडी सिद्धांतों को प्रभावी ढंग से लागू करने का अवसर प्रदान करती है। प्रस्तावित परिवहन नेटवर्क में पैदल यात्री अनुकूल सार्वजनिक परिवहन कॉरीडोर सम्मिलित है, जो एसडीए मोदीपुरम को प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7 से दिल्ली–मेरठ–रुड़की राजमार्ग के माध्यम से मोदीपुरम डिपो स्टेशन से जोड़ेगा।

सड़क ग्रिड और शहरी ब्लॉक के आकार, क्षेत्र के भीतर पैदल चलने, साइकिल चलाने और सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को प्रोत्साहित करेंगे, जैसा कि संलग्न चित्र में दिखाया गया है। क्षेत्र की योजना लगभग 22 प्रति त क्षेत्र पर नमो भारत डिपो के लिए बनाई गई है। अन्य नियोजित भूमि उपयोगों में आवासीय, सार्वजनिक परिवहन सेवा (च्व्) और हरित क्षेत्र सम्मिलित हैं, जिससे आगंतुकों के लिए पार्किंग की माँग बढ़ रही है। इस समस्या के समाधान हेतु, अपेक्षित पार्किंग आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु एक भूखंड प्रस्तावित है। नीचे दिए गए चित्र जेबी पब्लिक स्कूल रोड के पास दिल्ली–मेरठ राजमार्ग पर 24 मीटर लंबी मार्गाधिकार और कॉरीडोर के सुधार के लिए प्रस्तावित चौराहे को दर्शाते हैं। मास्टर प्लान के अनुसार, दिल्ली–मेरठ रोड का मौजूदा मार्गाधिकार लगभग 40 मीटर है और प्रस्तावित मार्गाधिकार 76 मीटर है। उपलब्ध चौड़ाई का सर्वोत्तम उपयोग करने के लिए राजमार्ग को पुनः डिजाइन करने का प्रस्ताव है। सभी छोटे चौराहों को मुख्य मार्ग तक प्रवेश प्रतिबंधित करने का प्रस्ताव है। 18 मीटर से कम चौड़ाई वाले सभी चौराहों को केवल बाईं ओर मुड़ने वाले चौराहों के रूप में डिजाइन किया गया है।



प्रभाव वाले क्षेत्र आरआरटीएस–7 में प्रस्तावित सड़क नेटवर्क

24 मीटर मार्गाधिकार का 3डी दृ य



जेबी पब्लिक स्कूल रोड के पास दिल्ली–मेरठ राजमार्ग पर कॉरिडोर का उन्नयन

7. भौतिक आधारभूत संरचना का सृजन और संवर्धन

7.1 जलापूर्ति

आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए संयुक्त रूप से कुल मीठे पानी की मांग 22.61 एमएलडी अनुमानित की गई है। इस विकास कार्य के लिए सतही जल के साथ–साथ गैर–पेयजल उपयोगों के लिए प्र ोधित अपशिष्ट जल के पुनरोपयोग की सिफारि ा की जाती है। सरधना ग्रामीण गाँव में एक इनटेक वेल का निर्माण करके ऊपरी गंग नहर के सतही जल का उपयोग करने का प्रस्ताव है, जिसके लिए सरधना दौराला रोड पर एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र तक कच्चे पानी की मुख्य ट्रांसमिशन लाइन बिछाई जाएगी।

एसडीए मोदीपुरम, आईजेड–आरआरटीएस–7, 5 और 6 के लिए संयुक्त रूप से एसडीए मोदीपुरम में 44 एमएलडी का एक जल प्र ोधन संयंत्र प्रस्तावित है। 44 एमएलडी के डब्ल्यूटीपी का निर्माण दो चरणों में करने का प्रस्ताव हैः चरण–1ए तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 24 एमएलडी और चरण–3 की मांग तक चरण–1बी के आरंभ में 20 एमएलडी।

जल प्र ोधन संयंत्र परिसर से सटे स्वच्छ जल टैंकों से, पानी को आईजेड–आरआरटीएस–7 के दो जल आपूर्ति क्षेत्रों में स्थित दो स्वच्छ जल के जलाशयों (सीडब्ल्यूआर) तक पंप द्वारा पहुंचाया जाएगा। एक अलग लाइन द्वारा आरआरटीएस–5 और 6 को स्वच्छ जल की आपूर्ति की जाएगी।

प्रत्येक सीडब्ल्यूआर के परिसर में पुनर्चक्रित जल जलाशय (आरडब्ल्यूआर) भी होगा, जो आईजेड–आरआरटीएस–7 के ठीक बाहर आईजेड–आरआरटीएस–6 में स्थित मल निर्यास प्र ोधन संयत्र (एसटीपी) से तृतीयक प्र ोधित अपि ाश्ट जल प्राप्त करेगा, क्योंकि आईजेड–आरआरटीएस–7 में अपेक्षित अवस्थिति पर अविकसित भूमि उपलब्ध नहीं है।

ऊपरी गंग नहर के वार्षिक रखरखाव के मामले में निर्बाध जल आपूर्ति प्रदान करने के लिए, 4 अतिरिक्त ट्यूबवेल भी उपलब्ध कराए जाएंगे।

जल जीवन मिशन के अंतर्गत सिवाया जमालौलपुर गाँव में एक मौजूदा ओएचटी को छोड़कर, कोई ओवरहेड टैंक प्रस्तावित नहीं है। इन ओएचटी को प्रस्तावित जल प्र ोधन संयंत्र (डब्लूटीपी) से सतही जल उपलब्ध कराया जाएगा, जबकि जल जीवन मिशन के अंतर्गत वितरण लाइनें पहले ही बिछाई जा चुकी हैं।

7.2 अपशिष्ट जल प्रबंधन और पुनर्चक्रण

टीओडी क्षेत्र में प्रस्तावित विकास के अलावा, टीओडी क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले मौजूदा शहरीकृत क्षेत्रों और ग्रामीण बस्तियों को भी अपि ाश्ट जल संग्रहण प्रणाली से कवर किया जाएगा और प्र ोधन सुविधा तक पहुँचाया जाएगा। इससे यह सुनिश्चित होगा कि इन ग्रामीण बस्तियों से निकलने वाला अप्र ोधित अपि ाश्ट जल वर्षा जल मिं न जाए। इसके अलावा, प्र ोधन सुविधा के लिए अधिक अपि ाश्ट जल उपलब्ध होगा और इस प्रकार, गैर–पेय उपयोगों के लिए अधिक पुनर्चक्रित जल उपलब्ध होगा।

आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम में प्रस्तावित विकास के लिए, आईजेड–आरआरटीएस–7 में अपेक्षित अवस्थिति पर अविकसित भूमि की अनुपलब्धता के कारण, आईजेड–आरआरटीएस–7 के ठीक बाहर आईजेड–आरआरटीएस–6 में एक संयुक्त अपि ाश्ट जल प्र ोधन संयत्र (एसटीपी) प्रस्तावित है। आईजेड–आरआरटीएस–7 में एक मध्यवर्ती पम्पिंग स्टेशन की भी परिकल्पना की गई है। 2054 में डिजाइन वर्ष तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए अनुमानित अपि ाश्ट जल उत्पादन 18.39 एमएलडी है।

एसटीपी का निर्माण दो चरणों में करने का प्रस्ताव हैः चरण–1ए तक की मांग के लिए इस परियोजना के आरंभ में 10 एमएलडी तथा चरण–1बी के आरंभ में चरण–3 की मांग तक 10 एमएलडी।

डिजाइन वर्ष 2054 तक चरणबद्ध तरीके से संयुक्त आईजेड–आरआरटीएस–7 और एसडीए मोदीपुरम के लिए पुनर्चक्रित पानी की मांग 16.08 एमएलडी होने का अनुमान है।

7.3 जल निकासी आधारभूत संरचना और वर्षा जल संचयन कार्यनीति

आईजेड–आरआरटीएस–7 लगभग समतल क्षेत्र है जिसकी अधिकतम ऊँचाई का अंतर 3 मीटर है। स्थलाकृतिक विशेषताओं, मेरठ रुड़की रोड, नहरों और प्राकृतिक नालों को ध्यान में रखते हुए आईजेड को दो जल निकासी क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

प्रत्येक जल निकासी क्षेत्र को जल धारण करने तथा अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए एक धारण तालाब में छोड़ने का प्रस्ताव है।

जल निकासी क्षेत्र को जल धारण करने और अधिकतम प्रवाह को कम करने के लिए एक धारण तालाब में प्रवाहित करने का प्रस्ताव है। तालाबों के तल पर कोई अस्तर नहीं होगा और उनका उपयोग जलभृत को धीरे–धीरे पुनर्भरण करने के लिए रिसाव तालाबों के रूप में किया जाएगा। टीओडी विकास योजना में पारगम्य क्षेत्र को अधिकतम करने के प्रयास किए जाएँगे, जिसमें पारगम्य पार्किंग स्थल, बिना पक्की केंद्रीय वर्ज आदि का प्रवर्तन शामिल है।

7.4 विद्युत आपूर्ति प्रणाली

मेरठ में क्षेत्र 7 के लिए बिजली आपूर्ति डिजाइन 32 एमवीए के मांग–आधारित भार पर आधारित है, जिसे मोदीपुरम एवं चरला में स्थित मौजूदा 220 एमवीए सबस्टेशन द्वारा पूरा किया जाता है। समान वितरण सुनिश्चित करने और केबल बिछाने को न्यूनतम करने के लिए टीओडी क्षेत्र केन्द्रीय रूप में अवस्थित 7 में 33/11 केवी सबस्टेशनों के साथ विद्युत क्षेत्र स्थापित किए गए हैं ताकि स्टार–पैटर्न वितरण को सक्षम किया जा सके और नुकसान को कम किया जा सके।

7.5 नवीकरणीय ऊर्जाः सौर ऊजा

यह सिफारि ा की जाती है कि कम से कम 30 प्रति ात छत में सौर पैनल स्थापित किए जाए, परंतु यह कि निर्मित क्षेत्र का 40 प्रति ात हिस्सा छत से ढका हो। वर्ष 2054 तक, प्रभाव वाले क्षेत्र 7 एवं एसडीए मोदीपुरम में 600 हेक्टेयर भूमि विकसित होने की उम्मीद है, जिससे अकेले छत सौर ऊर्जा से लगभग 22 मेगावाट बिजली पैदा होगी – जो अनुमानित 110 मेगावाट मांग का 20.35 प्रति ात है।

7.6 ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

टीओडी क्षेत्र 7 के लिए ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना, सीपीएचईईओ दिशानिर्देशों और भूमि–उपयोग अनुमानों के आधार पर, 2054 तक अनुमानित 25.46 मीट्रिक टन प्रतिदिन गैर–खतरनाक नगरपालिका अपशिष्ट के प्रबंधन के लिए डिजाइन की गई है। प्रस्तावित एसटीपी के निकट क्षेत्र 6 में 1.25 हेक्टेयर भूमि, प्रभाव क्षेत्र 5, 6 और 7 तथा एसडीए मोदीपुरम के लिए अपशिष्ट प्र ोधन और निस्तारण के लिए आवंटित की गई है। इस कार्यनीति में स्थानांतरण स्टेशन सम्मिलित नहीं हैं, बल्कि सीधे दैनिक संग्रहण और अपशिष्ट प्रबंधन (एसडब्ल्यूएम) सुविधा तक परिवहन पर निर्भर रहना होगा। स्रोत पर पृथक्करण के लिए दोहरे डिब्बों (गीले के लिए हरा, सूखे के लिए काला), सड़क किनारे के डिब्बों और औद्योगिक क्षेत्रों के लिए मोबाइल डिब्बों का उपयोग अनिवार्य है। उच्च आर्द्रता वाले जैव–निम्नीकरणीय अपशिष्ट के प्र ोधन के लिए 26.61 मीट्रिक टन प्रतिदिन क्षमता वाला एक जैव–मीथेनेशन संयंत्र प्रस्तावित है, जिसे क्षेत्र 2, 3 और 4 के लिए छंटाई और खाद बनाने की आधारभूत संरचना से लैस किया

जाएगा। अपशिष्ट संग्रहण वाहनों और उपकरणों को चरणबद्ध तरीके से लगाने की योजना है, जिन्हें हर 5–10 वर्षों में बदला जाएगा।

7.7 आईटीसी

मेरठ टीओडी क्षेत्रों में सूचना और संचार प्रौद्योगिकी (आईसीटी) आधारभूत ढांचे में सम्मिलित होंगेः आईओटी प्लेटफॉर्म, मेरठ उपयोगकर्ता और प्रशासन प्रक्रिया मॉड्यूल, अलग–अलग उपादेयताओं जैसे विद्युत सब स्टेशन, आरएमयू– जल प्र ोधन संयंत्र (डब्ल्यूटीपी), अपि श्ट जल प्र ोधन संयंत्र (एसटीपी), सुरक्षा और निगरानी प्रणाली (एसएसएस), अपशिष्ट वाहन ट्रैकिंग प्रणाली (डब्ल्यूवीटीएस), मेरठ आपातकालीन प्रतिक्रिया केंद्र, मेरठ ओएफसी कॉरिडोर और मेरठ मोबाइल हॉल के लिए मेरठ आईसीटी इन्फ्रा इंटरफेस।

8. पर्यावरण का संरक्षण और सुधार

क्षेत्र 7 की समीक्षा से पता चलता है कि वहाँ कोई भी आधिकारिक रूप से मान्यता प्राप्त सांस्कृतिक या प्राकृतिक विरासत स्थल, जैसे ऐतिहासिक स्मारक, पुरातात्विक स्थल, या महत्वपूर्ण पारिस्थितिक मूल्य वाले क्षेत्र, मौजूद नहीं हैं। इसलिए, क्षेत्रीय योजना में विरासत संरक्षण या परिरक्षण के लिए कोई विशिष्ट कार्यनीति सम्मिलित नहीं है। पर्यावरण के संरक्षण और सुधार के लिए प्रस्तावित कार्यनीतियों में हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार, हरित आवरण और परिदृश्य में सुधार की कार्यनीतियाँ, ऊर्जा दक्ष और सतत विकास, वर्षा जल संचयन, वायु, जल और ध्वनि नियंत्रण कार्यनीतियां सम्मिलित हैं।

9. ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट की वित्तीय स्थिरता

प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत उत्तर प्रदेश भवन निर्माण एवं विकास उपनियम, 2025 के प्रावधानों के अनुसार टीओडी क्षेत्रों में अतिरिक्त क्रययोग्य एफएआर और मिश्रित उपयोग की अनुमति होगी।

टीओडी क्षेत्रों के भीतर एफएआर (खरीद योग्य और अधिकतम प्रीमियम तक) बढ़ाने के किसी भी आवेदन पर केवल ''पारगमन उन्मुख विकास'' प्रावधानों के अंतर्गत विचार किया जाएगा। तदनुसार, टीओडी क्षेत्र के भीतर एफएआर बढ़ाने हेतु भवन योजना अनुमोदन हेतु किसी भी आवेदन पर प्राधिकरण द्वारा गठित ''टीओडी स्वीकृतिकर्ता समिति'' विचार करेगी।

टीओडी क्षेत्र के भीतर अतिरिक्त क्रय योग्य एफएआर की बिक्री से प्राप्त सभी राजस्व को मेरठ विकास प्राधिकरण और एनसीआरटीसी के बीच 50:50 के अनुपात में स्थापित और वितरित एस्क्रो खाते में जमा किया जाएगा, जिसका उपयोग टीओडी नीति की धारा 3.5 में प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

इसके अलावा, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित अन्य मूल्य कैप्चर फाइनेंसिंग (वीसीएफ) लिखत लागू होंगे जो इस संबंध में जारी निर्देशों के अनुसार लगाए जाएंगे, एकत्रित किए जाएंगे, वितरित किए जाएंगे और उपयोग किए जाएंगे।

Deviations from the Master Plan, 2031

Note: In accordance with decision of the High Powered Committee for Delhi Ghaziabad Meerut Regional Rapid Transit System (RRTS), Government of Uttar Pradesh dated 12.07.2023, Transportation land use has been assigned to all land parcels allotted to NCRTC for implementation of RRTS and Meerut Metro.

ZONE 1– DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 1

LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 1)

LAND USE AS PER DRAFT ZDP (LAND PARCEL - 1)

Area of Land Parcel 1 :

- Amusement Park – 100.02 Ha
- Transportation Mixed Use TOD – 1.75 Ha
- Residential Mixed Use TOD – 3.97 Ha
- Industrial Mixed Use TOD - 3.66 Ha
- Green Verge/ Canal Buffer – 0.83 Ha
- Roads – 7.50 Ha
- Park and Open Area/ Stadium – 0.01 Ha
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility) – 0.09 Ha
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility) – 0.58 Ha

Total Area – 118.41 Ha

Note: The Amusement Park also includes commercial facilities like Hotels/ Resorts and their access roads for which the layout is to be detailed out by the developer/ plot owner.

Proposed Land Use	
	Agricultural
	TOD Mixed Use
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	Parks and Open Areas/ Stadium
	Roads
	Village Abadi/ Rural Builtup and its extension
	Water Bodies/ Canal/ River

Area of Land Parcel 1 :

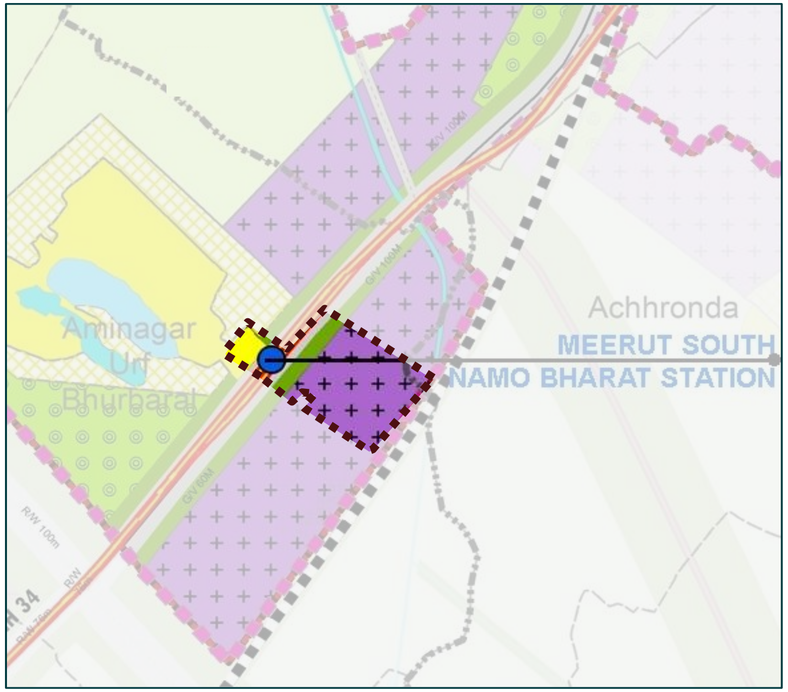
Agricultural - 118.41 Ha

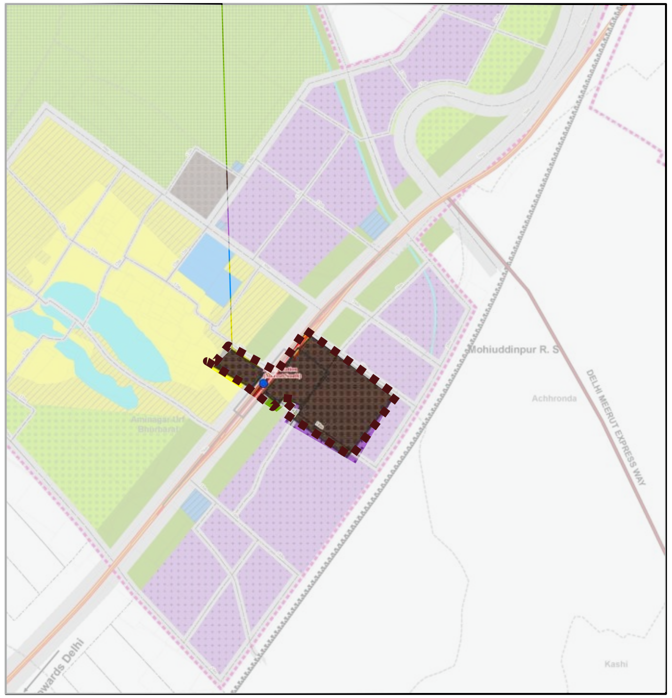
LEGEND

- Namo Bharat Station
- Railway Station
- DME
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor/ Alignment
- Namo Bharat/MRTS Station NCRTC Land
- Road Centre Line
- Sajra Boundary
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Residential Mixed Use TOD
- Nirmit Kshetra
- Rural Builtup
- Commercial Mixed Use TOD
- Public-Semi Public Mixed Use TOD (Public Facility)
- Public-Semi Public Mixed Use TOD (Public Utility)
- Industrial Mixed Use TOD
- Office / Institutional Mixed Use TOD
- Transportation Mixed Use TOD
- Green Belt / Green Buffer along canal
- Roads
- Amusement Park
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Body/ Pond

Key Map of TOD Zone 1

ZONE 1 – DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 2





Area of Land Parcel 2 :
Transportation Mixed Use TOD – 5.95 Ha

LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 2)

Proposed Land Use	
	Agricultural
	TOD Mixed Use
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	Parks and Open Areas/ Stadium
	Roads
	Village Abadi/ Rural Builtup and its extension
	Water Bodies/ Canal/ River

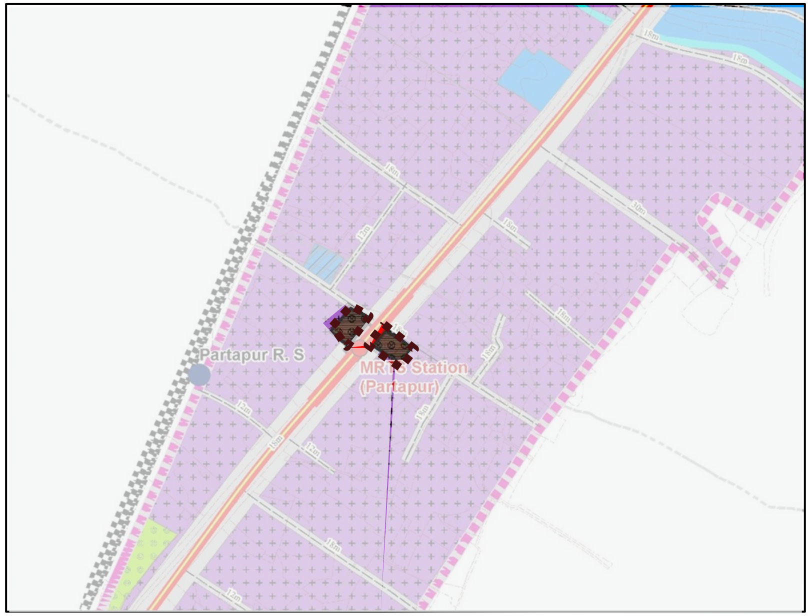
Area of Land Parcel 2 :
Residential – 0.57 Ha
Industrial – 4.4 Ha
Green Verge – 0.74 Ha
Roads – 0.24 Ha
Total Area – 5.95 Ha

LAND USE AS PER DRAFT ZDP (LAND PARCEL - 2)

LEGEND
- Namo Bharat Station
- Railway Station
- DME
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor/ Alignment
- Namo Bharat/MRTS Station NCRTC Land
- Road Centre Line
- Sajra Boundary
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Residential Mixed Use TOD
- Nirmit Kshetra
- Rural Builtup
- Commercial Mixed Use TOD
- Public-Semi Public Mixed Use TOD (Public Facility)
- Public-Semi Public Mixed Use TOD (Public Utility)
- Industrial Mixed Use TOD
- Office / Institutional Mixed Use TOD
- Transportation Mixed Use TOD
- Green Belt / Green Buffer along canal
- Roads
- Amusement Park
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Body/ Pond

Key Map of TOD Zone 1

ZONE 2 – DEVIATION OF LAND USE FOR PARTAPUR MRTS STATION



LAND USE AS PER MMP, 2031

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

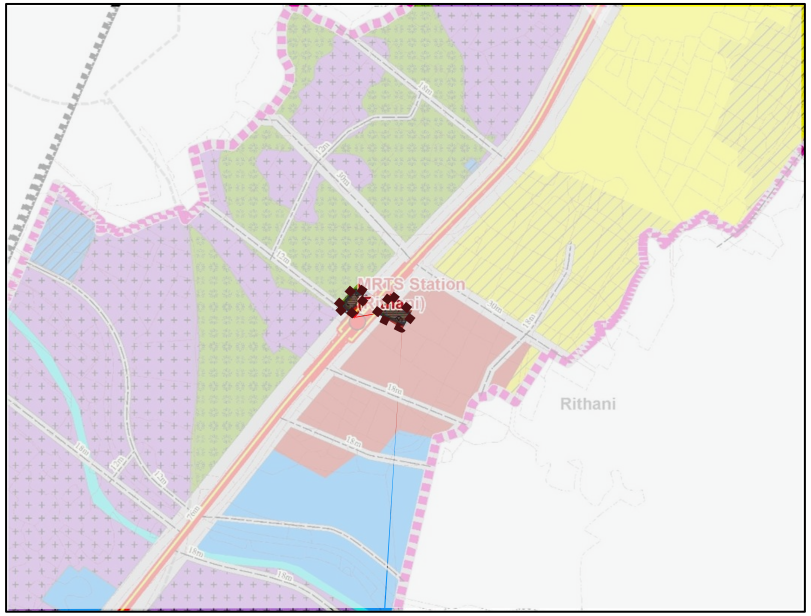
LAND USE AS PER DRAFT ZDP

LEGEND

- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

Key Map of TOD Zone 2

ZONE 2 – DEVIATION OF LAND USE FOR RITHANI MRTS STATION



LAND USE AS PER MMP, 2031

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi

	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

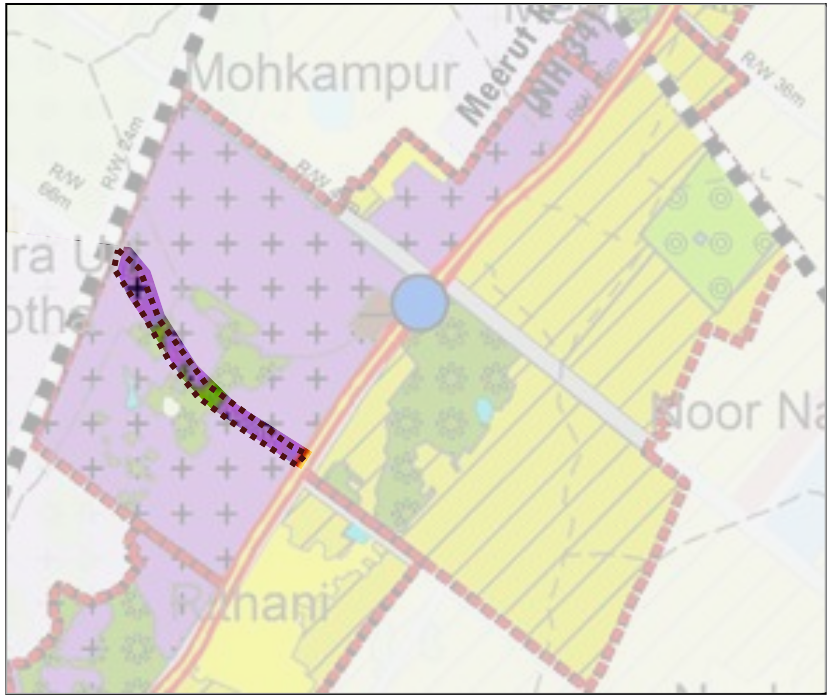
LAND USE AS PER DRAFT ZDP

LEGEND

- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

Key Map of TOD Zone 2

ZONE 3 – DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 1



LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 1)

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi

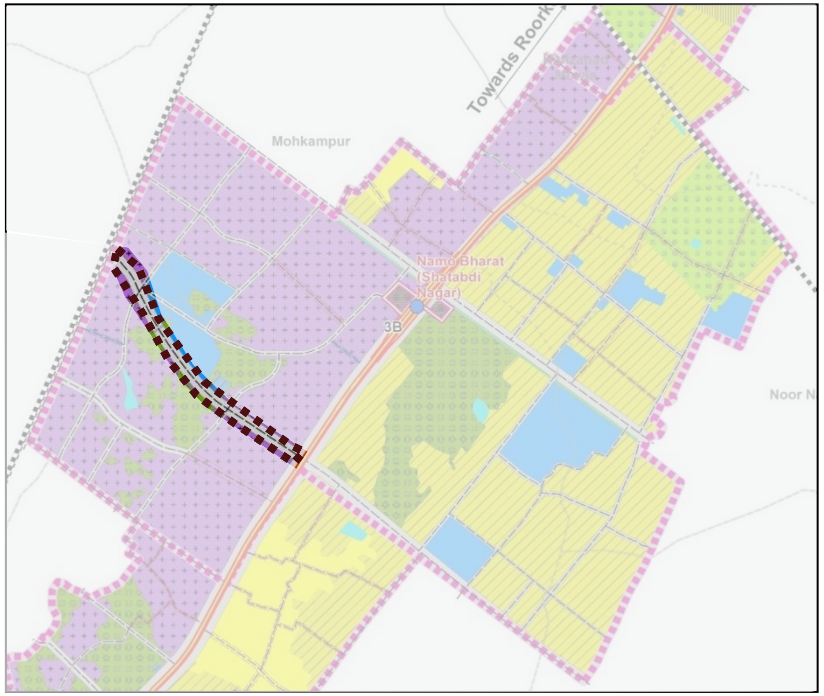
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

Area of Land Parcel 1 :

Industrial – 0.67 Ha

Forest – 4.10 Ha

Total Area - 4.77 Ha



LAND USE AS PER DRAFT ZDP (LAND PARCEL - 1)

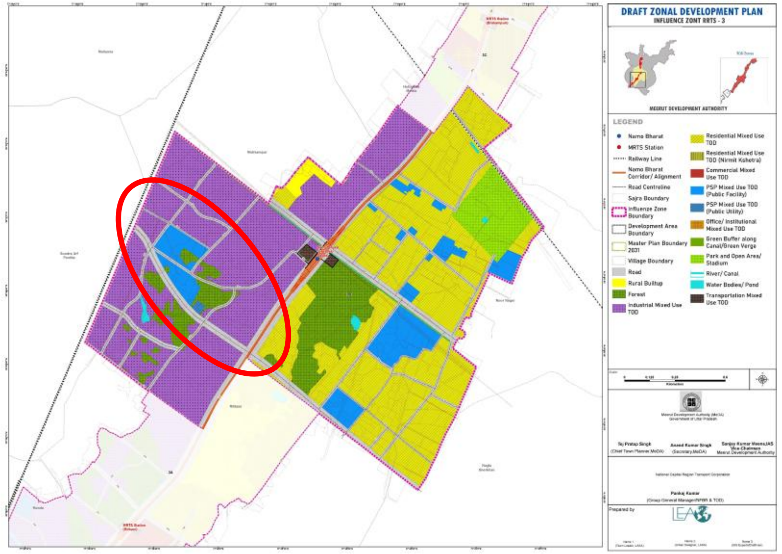
LEGEND

- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

Area of Land Parcel 1 :

Roads – 4.77 Ha

Key Map of TOD Zone 3



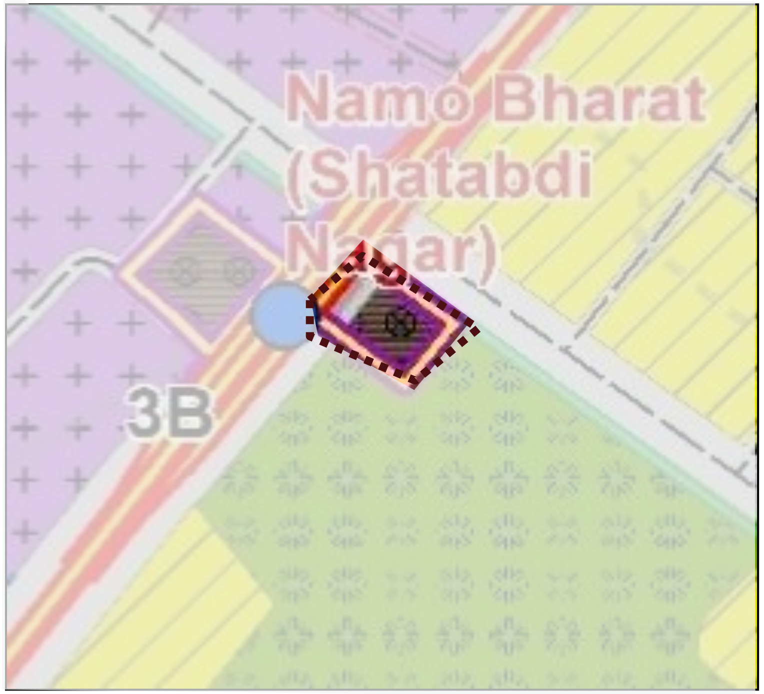
ZONE 3 – DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 2

LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 2)

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi

	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

Area of Land Parcel 2 :
Forest – 0.41 Ha



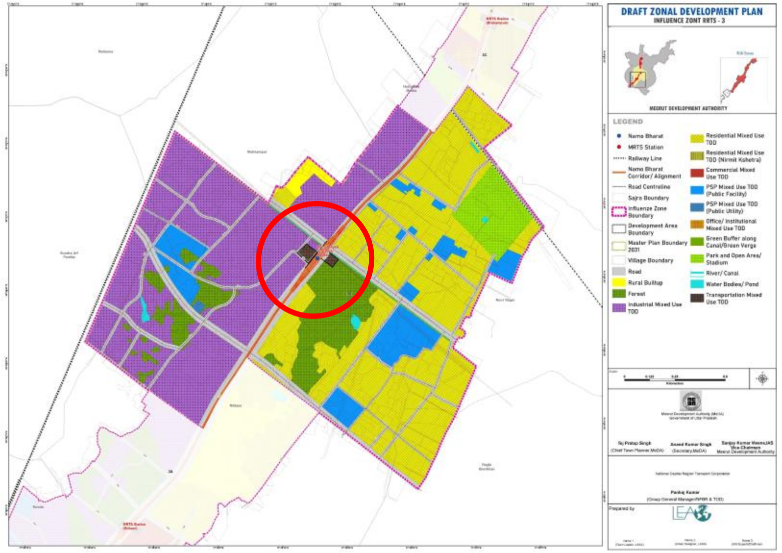
LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 2)

LEGEND

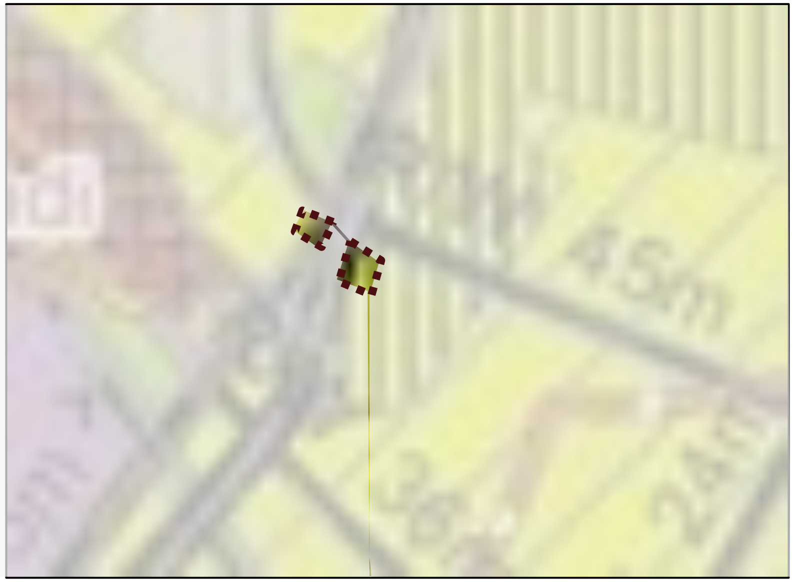
- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

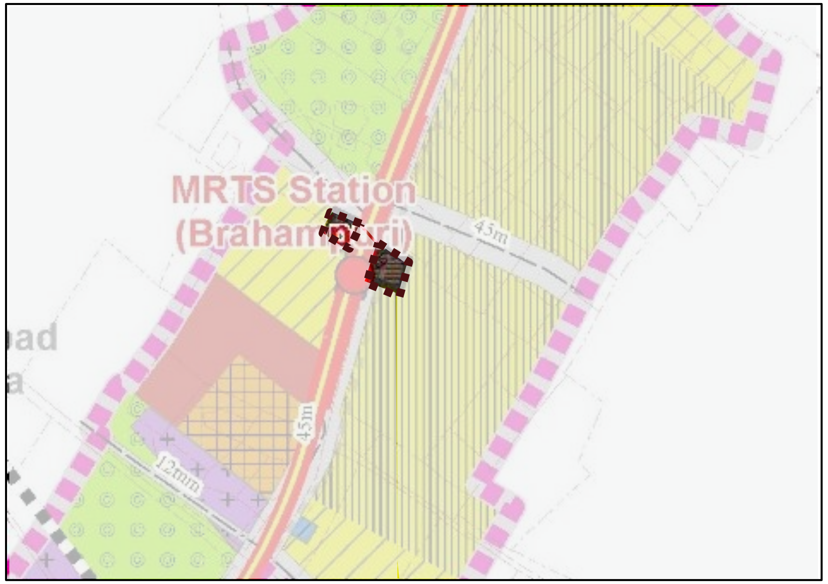
Area of Land Parcel 2 :
Transportation Mixed Use TOD - 0.41 Ha

Key Map of TOD Zone 3



ZONE 4 – DEVIATION OF LAND USE FOR BRAHAMPURI MRTS STATION





Key Map of TOD Zone 4

LAND USE AS PER MMP, 2031

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi

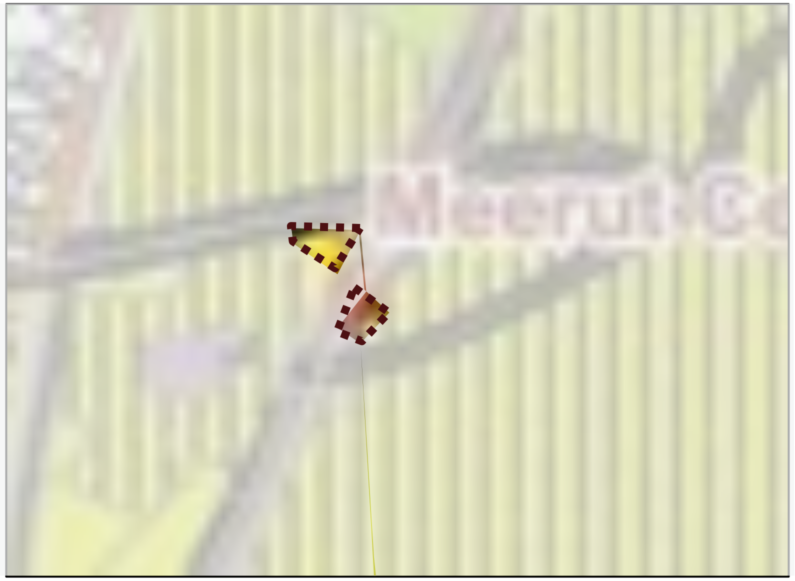
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

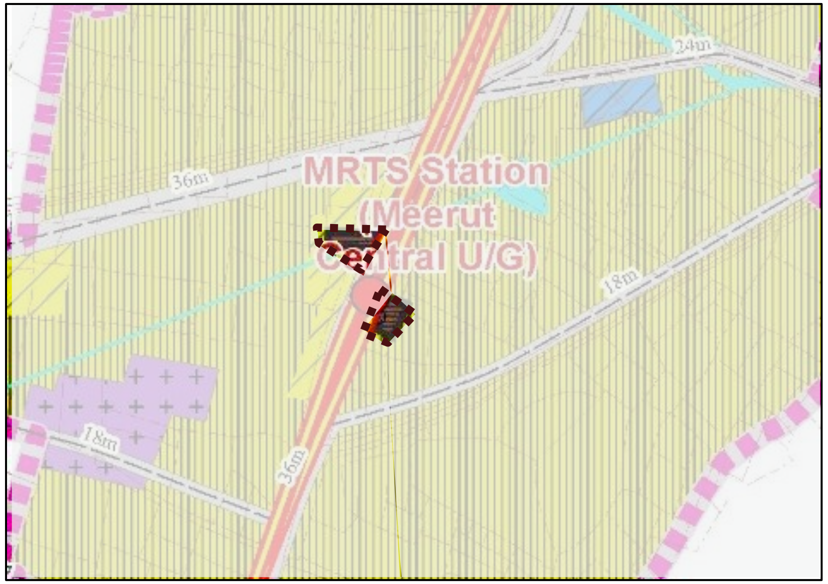
LAND USE AS PER DRAFT ZDP

LEGEND

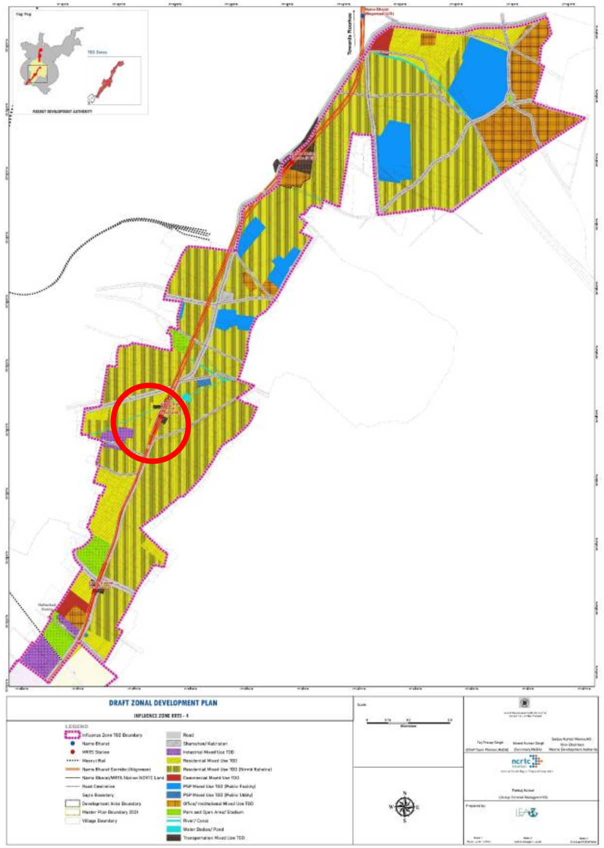
- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

ZONE 4 – DEVIATION OF LAND USE FOR MEERUT CENTRAL MRTS STN





Key Map of TOD Zone 4



LAND USE AS PER MMP, 2031

Proposed Land Use
Commercial
Residential (Nirmit Kshetra)
Forest
Green Verge/ Belt/ Buffer
Industrial
PSP
Office
Park and Open Areas/ Stadium
Residential
Transportation
Roads
Village Abadi

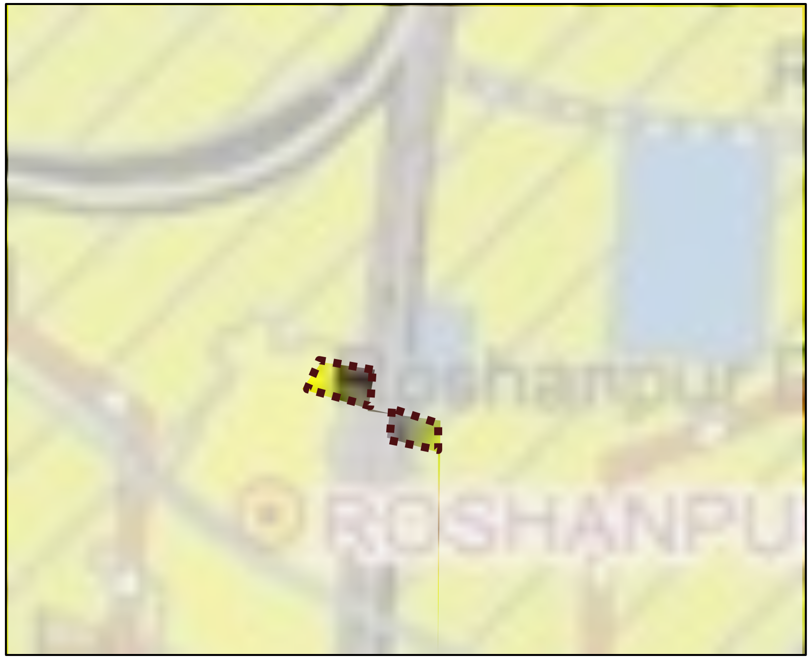
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

LAND USE AS PER DRAFT ZDP

LEGEND

- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

ZONE 5 – DEVIATION OF LAND USE FOR DAURLI MRTS STN



LAND USE AS PER MMP, 2031

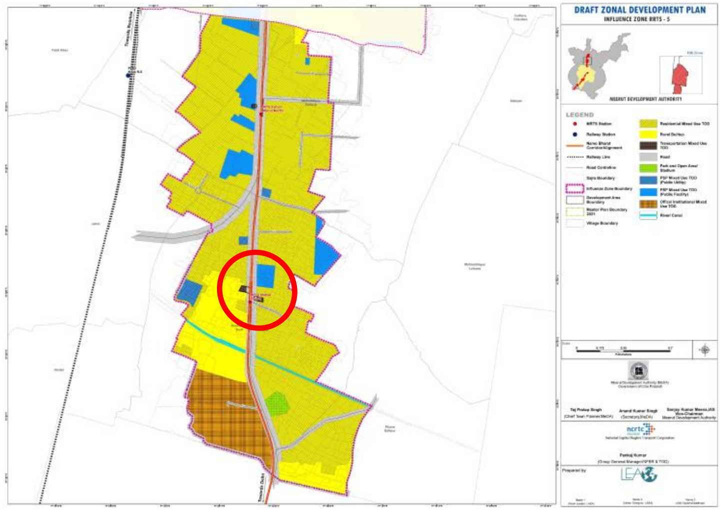
Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

LAND USE AS PER DRAFT ZDP

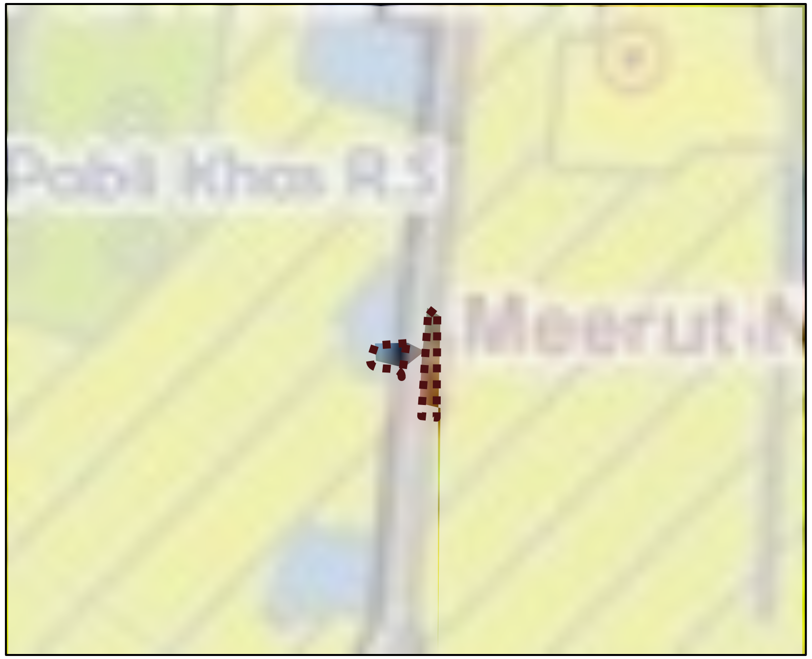
LEGEND

- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

Key Map of TOD Zone 5



ZONE 5 – DEVIATION OF LAND USE FOR MEERUT NORTH MRTS STN



LAND USE AS PER MMP, 2031

Proposed Land Use	
	Commercial
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Forest
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP
	Office
	Park and Open Areas/ Stadium
	Residential
	Transportation
	Roads
	Village Abadi

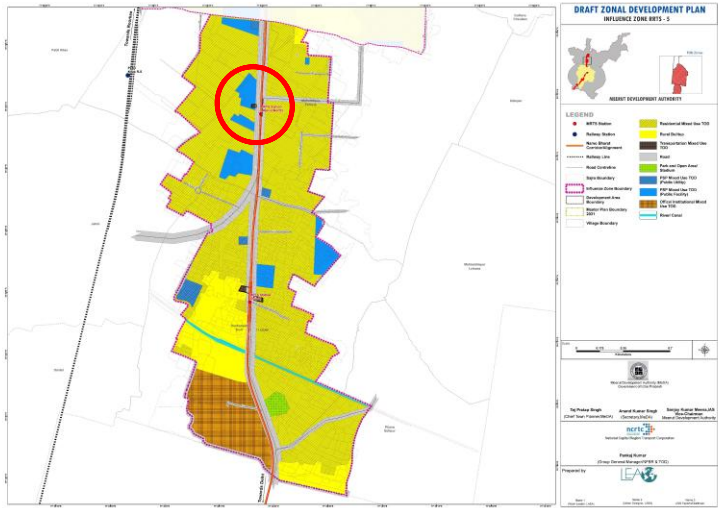
	Water Bodies
	Shamshan/ Kabristan

LAND USE AS PER DRAFT ZDP

LEGEND

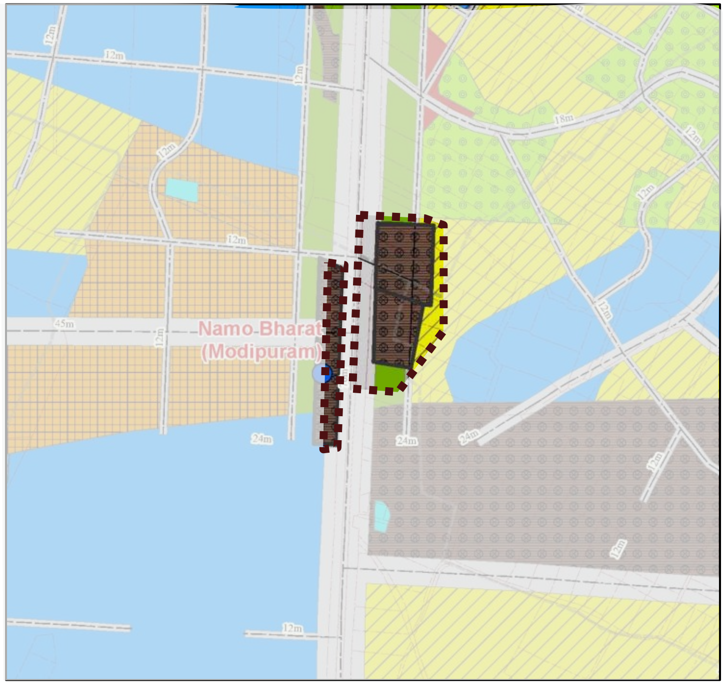
- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Road Centreline
- Influenze Zone TOD Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed Road Widening
- Proposed New Road
- Road
- Rural Builtup
- Forest
- Industrial Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD

Key Map of TOD Zone 5



ZONE 6 – DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 1

LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 1)



LAND USE AS PER DRAFT ZDP (LAND PARCEL - 1)

Area of Land Parcel 1 :

Transportation Mixed Use TOD – 1.84

Green Buffer - 0.02 Ha

Roads – 1.06 Ha

Total Area – 2.92 Ha

Proposed Land Use	
	Commercial
	Offices
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Industrial
	PSP (Public Facility)
	Park and Open Area/ Stadium
	Residential
	Roads
	Transportation
	Village Abadi/ Rural Builtup
	Water Bodies/ Pond/ Canal/ River

Area of Land Parcel 1 :

Transportation Mixed Use TOD – 1.84

Green Buffer - 0.02 Ha

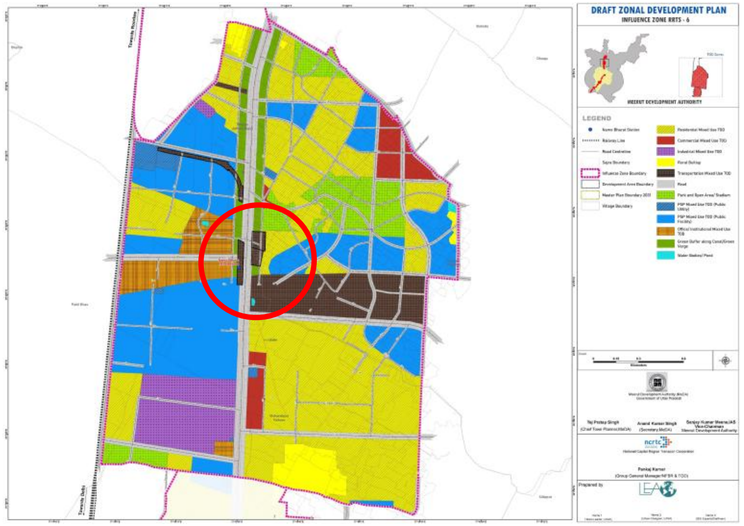
Roads – 1.06 Ha

Total Area – 2.92 Ha

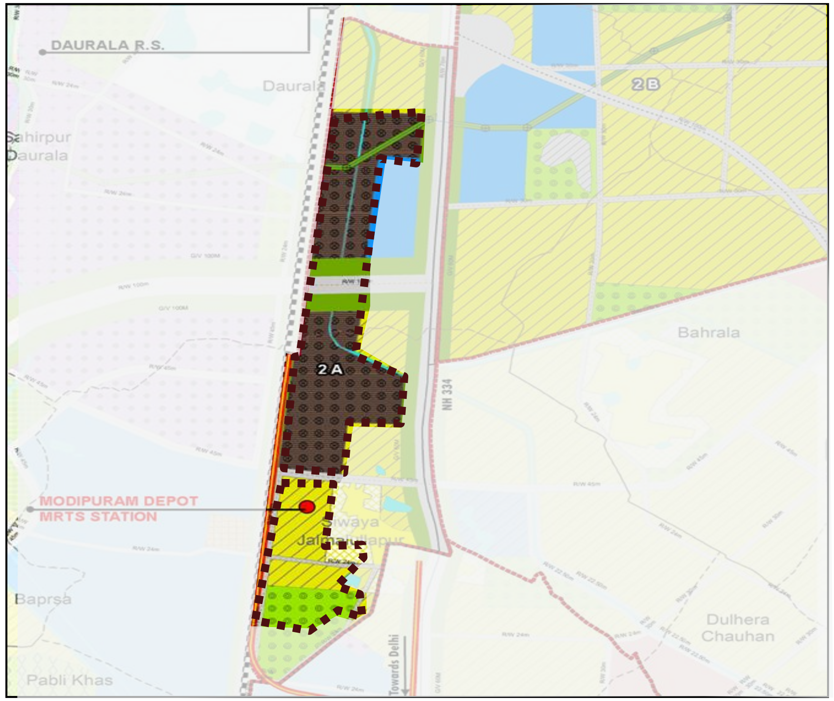
LEGEND

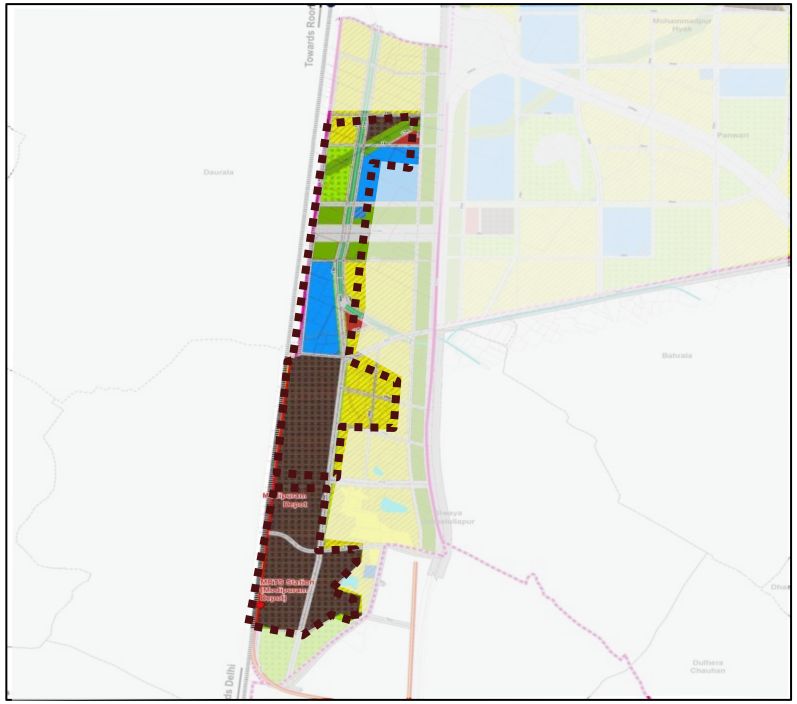
- Railway Station
- Namo Bharat Station
- MRTS Station
- Meerut Rail
- Namo Bharat Corridor Alignment
- Namo Bharat/ MRTS Station Footprints and NCRTC Land
- Sajra Boundary
- Road Centreline
- Influenze Zone TOI Boundary
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary
- Proposed New Road
- Proposed Road Widening
- Residential Mixed Use TOD
- Rural Builtup
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Industrial Mixed Use TOD
- Office/ Institutional Mixed Use TOD
- Green Buffer along Canal/Green Verge
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD
- Road

Key Map of TOD Zone 6



ZONE 7 – DEVIATION OF LAND USES IN LAND PARCEL 1





Area of Land Parcel 1 :

Residential Mixed Use TOD – 5.22 Ha
Commercial Mixed Use TOD – 1.31 Ha
Transportation Mixed Use TOD - 46.77 Ha
PSP Mixed Use TOD (Public Facility) – 9.16 Ha
PSP Mixed Use TOD (Public Utility) – 0.39 Ha
Park and Open Area/ Stadium – 11.24 Ha
Roads – 12.95 Ha
River/ Canal – 0.6 Ha
Green Buffer – 3.59 Ha
Total Area – 91.23 Ha

LAND USE AS PER MMP, 2031 (LAND PARCEL - 1)

Proposed Land Use	
	Residential
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Village Abadi/ Rural Builtup
	PSP (Public Facility)
	Office
	Transportation
	Roads
	Water Bodies/ Canal
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Park and Open Area/ Stadium
	Shamshan/ Kabristan

Area of Land Parcel 1 :

Residential – 15.91 Ha
Park and Open Area/ Stadium – 8.7 Ha
Transportation – 55.91 Ha
Roads – 4.09 Ha
River/ Canal – 0.85 Ha
Green Buffer – 5.77 Ha
Total Area – 91.23 Ha

LAND USE AS PER DRAFT ZDP (LAND PARCEL - 1)

LEGEND

- MRTS Station
- Railway Station
- Meerut Rail
- RRTS Alignment
- HT Line
- Road_Centrelines
- Sajra Boundary
- Influenze Zone TOD Boundary
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Rural Builtup
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Office/ Institutional Mixed Use TOD
- Green Buffer along Canal/ HT Line
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD
- Roads
- Shamshan/ Kabristan
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary

Key Map of TOD Zone 7

SDA MODIPURAM– DEVIATION IN ROADS

LAND USE AS PER MMP, 2031 (DEVIATION IN ROADS)

LAND USE AS PER DRAFT ZDP (DEVIATION IN ROADS)

LEGEND

- MRTS Station
- Railway Station
- Meerut Rail
- RRTS Alignment
- HT Line
- Road_Centrelines
- Sajra Boundary
- Influenze Zone TOD Boundary
- Residential Mixed Use TOD
- Residential Mixed Use TOD (Nirmit Kshetra)
- Rural Builtup
- Commercial Mixed Use TOD
- PSP Mixed Use TOD (Public Facility)
- PSP Mixed Use TOD (Public Utility)
- Office/ Institutional Mixed Use TOD
- Green Buffer along Canal/ HT Line
- Park and Open Area/ Stadium
- River/ Canal
- Water Bodies/ Pond
- Transportation Mixed Use TOD
- Roads
- Shamshan/ Kabristan
- Development Area Boundary
- Master Plan Boundary 2031
- Village Boundary

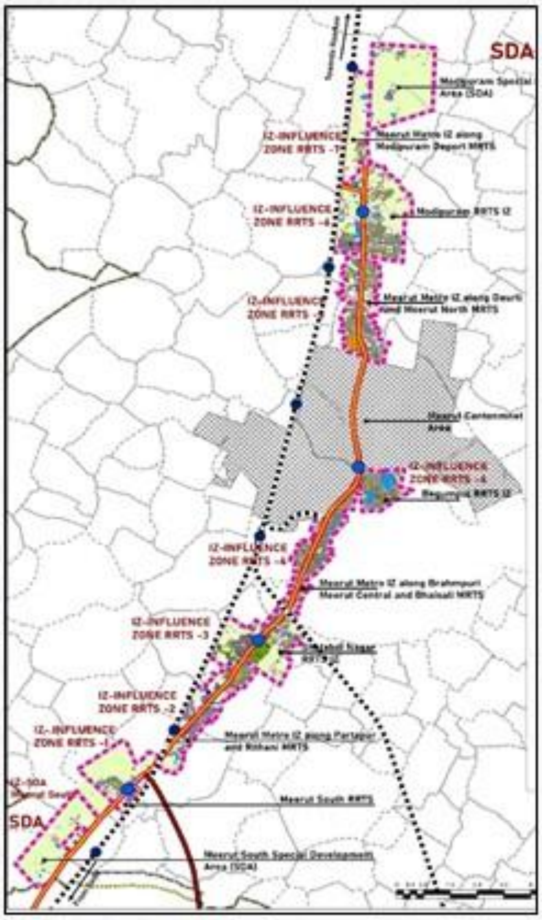
Proposed Land Use	
	Residential
	Residential (Nirmit Kshetra)
	Village Abadi/ Rural Builtup
	PSP (Public Facility)
	Office
	Transportation
	Roads
	Water Bodies/ Canal
	Green Verge/ Belt/ Buffer
	Park and Open Area/ Stadium
	Shamshan/ Kabristan

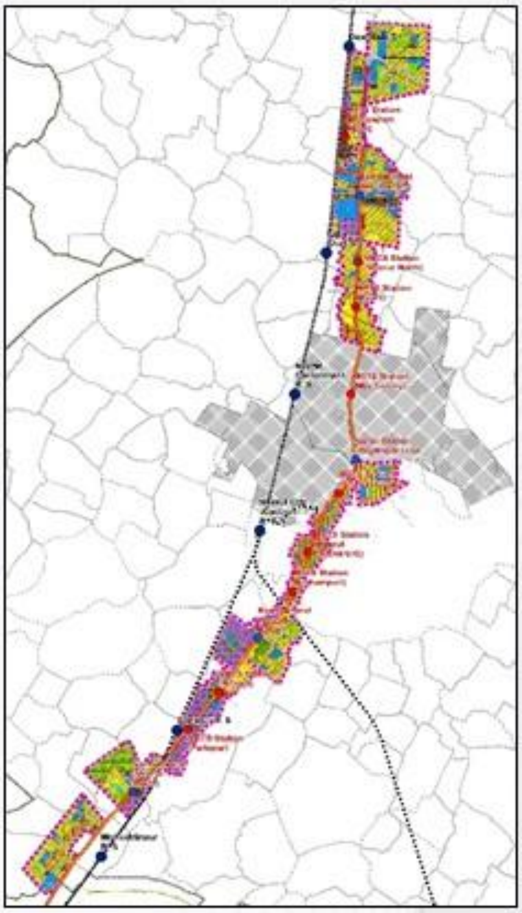
Key Map
of SDA Modipuram

मेरठ विकास प्राधिकरण

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम

आरआरटीएस से प्रभावित होने वाले क्षेत्र एवं एसडीए हेतु ड्राफ्ट उपनियम तथा विकास नियंत्रण मानदंड





सितंबर, 2025

ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड .

अंतर्वस्तु

1. एक्भ्कृत क्ष्ज्ञैत्रभ्क्श्रण्ज्ञ टज्ञैश्र थ्व्क्ज्ञस थ्न्य ।त्रण्ज्ञ थ्थ्न्यम 1-1

1.1. **टीओडी के लिए क्षेत्रीकरण विनियम 1-1**

1.1.1. *मेरठ मास्टर प्लान, 2031 के अनुसार भू उपयोग की विभिन्न श्रेणियों की परिभाषा 1-1*
1.1.2. *उत्तर प्रदे श भवन संनिर्माण और विकास उपनियम, 2025 के अनुसार मिश्रित भू उपयोग 1-3*
1.1.3. *गतिविधियों/उपयोगों का क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर मिश्रण 1-3*
1.1.4. *विभिन्न भू उपयोग श्रेणियों के अंतर्गत अनुमेय गतिविधियाँ 1-3*
1.1.5. *खतरनाक या गैर–खतरनाक क्षेत्र 1-9*

1.2. **टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए पर लागू विकास नियंत्रण विनियम (डीसीआर) 1-9**

2. भ्श्रठ भ्। टभ्टज्ञैडभ्र सै भ्ज्ञिज्ञथ्व्र ळज्ञैन्‍ क्ष्ज्ञैत्रज्ञै। टज्ञैश्र थ्व्श्ज्ञैष्ज्ञ थ्व्क्ज्ञस क्ष्ज्ञैत्रज्ञै। वै थ्ल्ए एक्भ्कृत श्ज्ञळश्रभ स्व्रूप थ्थ्न्यम 2-1

2.1. **शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) 2-1**

2.1.1. *शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) की पृष्ठभूमि और आ य 2-1*
2.1.2. *शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) के संघटक 2-1*
2.1.3. *विरासत परिसर पर लागू शहरी स्वरूप विनियम 2-7*

रेखाचित्र

रेखाचित्र 2-1: नमूना भूखंड के संबंध में बिल्ड–टू–लाइन (बीटीएल) को दर्शाता चित्रण 2-2
रेखाचित्र 2-2: सक्रिय फ्रंटेज को दर्शाने वाला चित्रण और नमूना भूखंड के सापेक्ष संगणना के लिए सूत्र 2-2
रेखाचित्र 2-3: भूखंड/भवन से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट पैदल मार्ग (पीडब्लू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ाया गया है 2-3
रेखाचित्र 2-4: *भूखंड के किनारे एक विशिष्ट पैदल यात्री कॉलोनेड (पीसी) को दर्शाता चित्रण* 2-4
रेखाचित्र 2-5: भूखंड/बिल्डिंग से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट वाहन मार्ग (वीडब्ल्यू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ाया गया है 2-4
रेखाचित्र 2-6: नमूना प्लॉट के सापेक्ष समीपवर्ती सार्वजनिक खुले स्थान पर अनुमत प्रक्षेपण को दर्शाता चित्रण 2-6
रेखाचित्र 2-7: नमूना प्लॉट के सापेक्ष मार्कर एलिमैंट और इसके दृ य 2-7
रेखाचित्र 2-8: अग्रभाग नियंत्रण का नमूना 2-9
रेखाचित्र 2-9: वास्तुशिल्प तत्वों का नमूना 2-10

तालिकाएं

रेखाचित्र 2-1: नमूना भूखंड के संबंध में बिल्ड–टू–लाइन (बीटीएल) को दर्शाता चित्रण 2-2
रेखाचित्र 2-2: सक्रिय फ्रंटेज को दर्शाने वाला चित्रण और नमूना भूखंड के सापेक्ष संगणना के लिए सूत्र 2-2
रेखाचित्र 2-3: भूखंड/भवन से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट पैदल मार्ग (पीडब्लू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ाया गया है 2-3
रेखाचित्र 2-4: *भूखंड के किनारे एक विशिष्ट पैदल यात्री कॉलोनेड (पीसी) को दर्शाता चित्रण* 2-4
रेखाचित्र 2-5: भूखंड/बिल्डिंग से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट वाहन मार्ग (वीडब्ल्यू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ाया गया है 2-4
रेखाचित्र 2-6: नमूना प्लॉट के सापेक्ष समीपवर्ती सार्वजनिक खुले स्थान पर अनुमत प्रक्षेपण को दर्शाता चित्रण 2-6
रेखाचित्र 2-7: नमूना प्लॉट के सापेक्ष मार्कर एलिमैंट और इसके दृ य 2-7
रेखाचित्र 2-8: अग्रभाग नियंत्रण का नमूना 2-9
रेखाचित्र 2-9: वास्तुशिल्प तत्वों का नमूना 2-10

Draft

संक्षेपाक्षर

Approx.	:	लगभग
CPHEEO	:	केंद्रीय लोक स्वास्थ्य एवं पर्यावरण अभियांत्रिकी संगठन
CWRs	:	स्वच्छ जल के जलाशय
EWS	:	आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग
FAR	:	भूतल क्षेत्र अनुपात
GIS	:	भौगोलिक सूचना प्रणाली
Govt.	:	भाासन
Ha.	:	हेक्टेयर
INR	:	भारतीय रुपया
IPT	:	मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन
IRC	:	भारतीय सड़क कांग्रेस
IZ	:	प्रभावित होने वाला क्षेत्र
Km	:	किलोमीटर
KV	:	किलोवोल्ट
Kwh	:	किलोवाट घंटा
LASA	:	ली एसोसिएट्स साउथ एशिया प्राइवेट लिमिटेड
LIG	:	निम्न आय समूह
MDA	:	मेरठ विकास प्राधिकरण
MLD	:	मेगालीटर प्रति दिन
MMI	:	बहुआधारी एकीकरण
MoHUA	:	आवासन और शहरी कार्य मंत्रालयs
MSME	:	सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम
MSW	:	नगर ठोस अपि ाश्ट
MTPD	:	मीट्रिक टन प्रति दिन
MVA	:	मेगा वोल्ट एम्पीयर
MW	:	मेगावाट
NCR	:	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र
NCRTC	:	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम
NH	:	राष्ट्रीय राजमार्ग
NMT	:	गैर–मोटर चालित परिवहन
NREL	:	राष्ट्रीय नवीकरणीय ऊर्जा प्रयोगशाला
PCU	:	यात्री कार इकाई
PPH	:	व्यक्ति प्रति हेक्टेयर
PSP	:	सार्वजनिक अर्ध–सार्वजनिक
PVVNL	:	पि चम विद्युत वितरण निगम लिमिटेड
RCC	:	प्रबलित सीमेंट कंक्रीट
RMUs	:	रिंग मेन यूनिट
ROW	:	मार्गाधिकार
RRTS	:	रीजनल रैपिड पारगमन सिस्टम
Rs.	:	रुपए
RWR	:	पुनर्चक्रित जल जलाशय
SAS	:	उपकेन्द्र स्वचालन प्रणाली
SDA	:	विशेष विकास क्षेत्र
STP	:	मलनिर्यास प्र ाोधन संयंत्र
SWM	:	ठोस अपशिष्ट प्रबंधन

URDPFI	:	शहरी और प्रादेि ाक विकास योजना निर्माण और कार्यान्वयन
UP	:	उत्तर प्रदेश
UP TOD Policy	:	उत्तर प्रदेश पारगमन उन्मुख विकास नीति
WTP	:	भुगतान करने को तैयार
ZDP	:	क्षेत्रीय विकास योजना

Draft

1. एकीकृत क्षेत्रीकरण और विकास नियंत्रण विनियम

1.1. टीओडी के लिए क्षेत्रीकरण विनियम

1.1.1. मेरठ मास्टर प्लान, 2031 के अनुसार भू उपयोग की विभिन्न श्रेणियों की परिभाषा

मेरठ मास्टर प्लान 2031 (अध्याय 17, खंड 17.9) के अनुसार गतिविधियों की परिभाषाएँ टीओडी आईजेड एवं एसडीए से संबंधित क्षेत्रीय विकास परियोजनाओं पर लागू होंगी। इसके अतिरिक्त, निम्नलिखित नई गतिविधियाँ आरंभ की जा रही हैं।

आवासीय गतिविधियाँ:

- ऐसे परिसर जिनमें प्रमुख उपयोग, स्वतंत्र या समूह आवास में कार्यरत कर्मचारियों के लिए उसी उपयोग में आवासीय इकाइयों का प्रावधान किया जाता है।
- *गार्ड/चौकीदार आवास:* वह परिसर जो सहायक उप–उपयोग हेतु सुरक्षा और निगरानी के प्रयोजनार्थ आवासीय सुविधा के लिए आवंटित किया जाता है।
- *अपार्टमेंट:* यह कमरों का एक समूह होता है, जिसमें शयनकक्ष (बेडरूम), बैठक कक्ष (लिविंग रूम), ड्राइंग रूम, शौचालय आदि सम्मिलित हो सकते हैं।
- *स्टूडियो अपार्टमेंट:* यह एक आवासीय इकाई है जिसमें केवल एक बहुउद्देश्यीय कमरा, एक शौचालय, एक रसोईघर/पेंट्री सम्मिलित होती है।
- *सर्विस्ड अपार्टमेंट:* यह एक प्रकार का ऐसा अपार्टमेंट है जिसमें होटल जैसी सेवाएं मिलती हैं।
- साझे में रहना: यह एक प्रकार की आवासीय इकाई होती है, जहाँ उसमें रहने वाले लोग रसोईघर और शौचालय जैसी उपादेयता स्थानों का साझा उपयोग करते हैं।
- *वरिष्ठ नागरिकों के लिए आवासीय परिसर:* ये वे आवासीय परिसर होते हैं जहां वरिष्ठ नागरिक सेवानिवृत्ति के बाद अपना जीवन बिता सकते हैं। इकाई का आकार और डिजाइन वरिष्ठ नागरिक की सामार्थ्य के अनुसार भिन्न हो सकते हैं। ऐसे परिसरों में चिकित्सा सुविधाएं, आपातकालीन सुविधाएं, वरिष्ठ नागरिकों के परिवार के अन्य सदस्यों के लिए अल्पावधि प्रवास आदि की भी व्यवस्था होती है।
- *शयनगृह* (डॉर्मिट्रीज) : शयनगृह ऐसे क्षेत्र हैं, जहां सभी कमरे वहां के निवासियों के बीच साझा किए जाते हैं।
- *किफायती किराया आवास परिसर (एआरएचसी):* ये एआरएचसी एकल/डबल बेडरूम आवासीय इकाइयों और 4‘6 बेड की शयनगृह का मिश्रण होंगे, जिसमें सभी सामान्य सुविधाएं सम्मिलित होंगी, जिनका उपयोग न्यूनतम 25 वर्षों की अवधि के लिए विशेष रूप से किराये के आवास के लिए किया जाएगा।

वाणिज्यिक गतिविधियाँ:

- *मल्टी ब्रांड रिटेल स्टोर:* मल्टी–ब्रांड रिटेल स्टोर एक रिटेल आउटलेट है जो एक ही भौतिक या ऑनलाइन स्थान पर कई ब्रांडों के उत्पाद प्रदान करता है।
- *एमआईसी कॉम्प्लेक्स:* एक संक्षिप्त रूप है, जिसका अर्थ है मीटिंग्स (बैठकें), इन्सेंटिव्स (प्रोत्साहन), कॉन्फ्रेंसेज (सम्मेलन) और एग्जीबिशन्स (प्रदर्शनियाँ)। ऐसे परिसर जो इन सभी कार्यों के लिए स्थान प्रदान करते हैं, उन्हें एमआईसीई कॉम्प्लेक्सेस कहा जाता है।
- *होरेका:* होटल, रेस्तरां और कैफे की सुविधा वाले परिसरों को *होरेका:* परिसर कहा जा सकता है।
- *वेलनेस सेंटर:* ऐसा स्थान जहाँ व्यक्ति के मन और शरीर दोनों के समग्र प्र ाोधन की सुविधा उपलब्ध हो, उसे व्यापक रूप से वेलनेस सेंटर की श्रेणी में रखा जा सकता है। इसमें ऐसे स्थान सम्मिलित हो सकते हैं जहां मरीज रह सकें, योग कर सकें, मनोरंजन कर सकें, आयुर्वेद स्पा, एक्यूपंक्चर और अन्य प्र ाोधन के लिए स्थान आदि उपलब्ध हो सकें।

औद्योगिक गतिविधियाँ:

- *गृह आधारित उद्योग:* गृह आधारित उद्योगों का अर्थ है आम तौर पर एक आवासीय भवन के भीतर स्थित हल्का औद्योगिक उपयोग, या उसमें संरचनात्मक सहायक उपकरण, जिसका उपयोग भवन के आवासीय उद्देश्यों के लिए उपयोग के लिए गौण है। इसमें पारंपरिक शिल्प इकाइयाँ भी सम्मिलित हो सकती हैं।

- *फ्लैटेड फैक्ट्रियां:* एमएसएमई औद्योगिक इकाइयां, जिन्हें एक बहुमंजिला भवन में एक दूसरे के ऊपर खड़ा किया जा सकता है, उन्हें फ्लैटेड फैक्ट्रियां कहा जा सकता है।

- *डेटा सेंटर:* डेटा सेंटर एक भौतिक कमरा, भवन या सुविधा है जिसमें डिजिटल एप्लिकेशन और सेवाओं के निर्माण, संचालन और वितरण के लिए आईटी से जुड़ी सुविधाएं विद्यमान होती हैं। इसमें अन्य सहायता सुविधाएँ भी हो सकती हैं।

- *फ्लेक्स:* फ्लेक्स इंडस्ट्रीज का अर्थ है वे औद्योगिक, व्यावसायिक या उपभोक्ता वस्तुओं के विनिर्माण, संयोजन या प्रसंस्करण जुड़े प्रतिशठान जो ये सामान्यतः धातु, पत्थर, कांच, प्लास्टिक या रबर जैसे बुनियादी परिष्कृत कच्चे माल से उत्पाद तैयार करते हैं।

- *थोक वितरण गोदाम:* थोक भंडारण भवनों में आम तौर पर ऊंची दीवारें और बड़े फर्श होते हैं। भवनों का उपयोग अक्सर अनाज, नमक, रेत, पैलेट्स और अन्य थोक सामानों के भंडारण के लिए किया जाता है।

कार्यालय संबंधी गतिविधियाँ:

- *सह–कार्य स्थल:* कार्यालय सह–कार्य स्थल खुले लेआउट में किराये पर कार्यालय या डेस्क उपलब्ध कराये जाते हैं, जिसमें सभी किरायेदारों के लिए साझा सुविधाएं होती हैं। उनका मुख्य लाभ अल्पकालिक पट्टे और सभी समावेशी किराया शुल्क हैं, जो उन्हें एक लचीला, परेशानी मुक्त विकल्प बनाते हैं, जो वर्तमान कार्यालय बाजार की मांगों के लिए सबसे उपयुक्त है।

- *चिकित्सा कार्यालय:* चिकित्सा कार्यालय भवन स्वास्थ्य देखभाल सेवाओं के लिए विशेष सुविधाएं हैं जो रणनीतिक रूप से अस्पतालों के पास या आसानी से सुलभ क्षेत्रों में अवस्थित हैं। इनमें चिकित्सा उपकरणों का सहायता करने के लिए उन्नत बुनियादी ढाँचा हो सकता है।

- *जीवन विज्ञान कार्यालय:* जीवन विज्ञान कार्यालय जैव प्रौद्योगिकी और दवा कंपनियों के लिए विशेष रूप से निर्मित सुविधाएं हैं, जो जैविक और रासायनिक अनुसंधान करने के लिए आदर्श वातावरण प्रदान करते हैं।

- *अनुसंधान एवं विकास कार्यालय:* अनुसंधान एवं विकास कार्यालय, जीवन विज्ञान को छोड़कर विज्ञान क्षेत्रों में नवाचार को सुविधाजनक बनाने के लिए बनाए गए स्थान होते हैं। इन कार्यालयों में अनुसंधान एवं विकास गतिविधियों की सहायता के लिए विशेष प्रयोगशालाएं, तकनीकी सुविधाएं और उन्नत आधारभूत संरचना उपलब्ध होता है।

- *रचनात्मक कार्यालय:* खुले लेआउट द्वारा परिभाषित रचनात्मक कार्यालय स्थान, पारंपरिक कार्यालय वातावरण को नया आकार देता है।ये स्थान पारंपरिक निजी कार्यालयों और कक्षों से हटकर कम दीवार वाले कार्यस्थलों या डेस्कों वाले खुले क्षेत्रों की अवधारणा को अपनाते हैं।

- *गृह आधारित व्यावसायिक कार्य:* ये आर्किटेक्ट, डॉक्टर, डिजाइनर, वकील, चार्टर्ड अकाउंटेंट, इंजीनियर जैसे पेशेवरों के कार्यालय होते हैं, जो केवल व्यावसायिक सेवा प्रदान करते हैं और कार्यालय परिसर के भीतर किसी भी प्रकार के माल का उत्पादन नहीं करते हैं।

पीएसपी गतिविधियाँ:

- *ट्रॉमा सेंटर:* ट्रॉमा ट्रॉमा सेंटर एक ऐसा अस्पताल होता है जो गंभीर आघातों जैसे गिरने, मोटर वाहन दुर्घटनाओं, या गोली लगने की चोटों से पीड़ित रोगियों का प्र ोधन करने के लिए पूरी तरह सुसज्जित और स्टाफ युक्त हो। ट्रॉमा सेंटर का अर्थ एक आपातकालीन विभाग (जिसे ''कैजुअल्टी विभाग'' या ''दुर्घटना एवं आपातकालीन सेवा'' भी कहा जाता है) से भी हो सकता है, जहाँ गंभीर से चोटग्रस्त रोगियों की देखभाल के लिए विशिष्ट सेवाएँ उपलब्ध नहीं होती।

- *सड़क किनारे सुविधाएं:* ये राजमार्गों, एक्सप्रेसवे, मुख्य सड़कों और रिंग रोड से सटे मिश्रित उपयोग वाले परिसर होते हैं, जिनमें सड़क उपयोगकर्ताओं के लिए ईंधन स्टेशन, ई–चार्जिंग सुविधाएं, फूड कोर्टध्ढाबा, मोटल, ऑटो–वर्कशॉप जैसी सुविधाएं सम्मिलित हो सकती हैं।

- सड़क किनारे आपातकालीन सेवाएं:

- अपशिष्ट से ऊर्जा संयंत्र: अपशिष्ट से ऊर्जा संयंत्र अपशिष्ट प्र ोधन प्रौद्योगिकियों को संदर्भित करते हैं जो गर्मी का उपयोग करके अपशिष्ट को ऊर्जा में परिवर्तित करते हैं, सबसे आम तौर पर भस्मीकरण, सुविधा स्टोर, एटीएम, पार्किंग, स्टैक पार्किंग, प्राथमिक चिकित्सा सुविधाएं, बच्चों के खेल के क्षेत्र, भूनिर्माण, आदि।

परिवहन गतिविधियाँ:

- *ई–वाहन चार्जिंग स्टेशन:* ये वे क्षेत्र होते हैं जहां पार्किंग और ई–वाहनों को चार्ज करने की सुविधा उपलब्ध होती है।

- *प्रतीक्षालय:* सार्वजनिक परिवहन, माध्यमिक पैरा पारगमन और टैक्सियों के यात्रियों के लिए प्रतीक्षा हेतु निर्दिष्ट छायादार क्षेत्र।

- *स्टिल्ट पार्किंग:* यह किसी भी निर्मित संरचना के भूतल पर उपलब्ध पार्किंग सुविधा है।
- *मैकेनिकल स्टैक पार्किंग:* यह स्टिल्ट, बेसमेंट, पोडियम या खुले आसमान के नीचे पार्किंग सुविधा है, जिसमें मैकेनिकल स्टैक पार्किंग सुविधाओं को समायोजित करने के लिए उपयुक्त स्पष्ट ऊंचाई होती है।

पार्क, खुली जगह, हरित पट्टी और खेल के मैदान की गतिविधियाँ:

- *मियावाकी वन:* ये वृक्षारोपण तकनीक के माध्यम से विकसित भूखंड होते हैं, जहाँ तेजी से बढ़ने वाले देशी पौधों के घने और मिश्रित समूह उगाए जाते हैं, जिनका उद्देश्य प्राकृतिक जंगल की परतों की नकल करना होता है।
- *स्पंज पार्क:* यह एक मानव–निर्मित दलदली क्षेत्र होता है जिसे वर्षा जल को अवशोषित करने और फिल्टर करने के लिए डिजाइन किया जाता है, जिससे बाढ़ को कम किया जा सके और भूजल पुनः भरा जा सके।
- *टोट–लॉट:* टोट लॉट छोटे बच्चों के लिए एक छोटा खेल का मैदान है, जिसमें अक्सर झूले, स्लाइड और सी–सॉ जैसी खेल सुविधाएं होती हैं।
- *बायोस्वाले:* आउटडोर खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर। इसमें भूनिर्माण, पार्किंग सुविधाएँ, सार्वजनिक शौचालय आदि हो सकते हैं।
- *इको–मोबिलिटी ग्रीन्स:* वह परिसर जहाँ मनोरंजन के प्रयोजनों के लिए पार्क और मनोरंजन सुविधाएँ उपलब्ध होती हैं।

1.1.2. उत्तर प्रदे ा भवन संनिर्माण और विकास उपनियम, 2025 के अनुसार मिश्रित भू उपयोग

इस भू उपयोग पर उत्तर प्रदेश भवन संनिर्माण और विकास उपनियम 2025 के अनुसार मिश्रित उपयोग एवं पारगमन उन्मुख विकास पर अध्याय लागू होगा।

1.1.3. गतिविधियों/उपयोगों का क्षैतिज और ऊर्ध्वाधर मिश्रण

उत्तर प्रदेश भवन संनिर्माण और विकास उपनियम 2025 के अनुसार मिश्रित उपयोग एवं पारगमन उन्मुख विकास पर अध्याय लागू होगा।

1.1.4. विभिन्न भू उपयोग श्रेणियों के अंतर्गत अनुमेय गतिविधियाँ

इस क्षेत्रीय विकास योजना में प्रस्तावित भू उपयोग क्षेत्रों में विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों के संबंध में निम्नलिखित अनुज्ञा श्रेणियाँ होंगी, जो निम्नलिखित सभी प्रकार के विकासों पर लागू होंगी– (क) निर्मित क्षेत्र (विकसित क्षेत्र) (ख) विकसित क्षेत्र (आंशिक रूप से विकसित क्षेत्र) और (ग) अविकसित क्षेत्र (हरित क्षेत्र)। यह मेरठ मास्टर प्लान, 2031, पृष्ठ 282 से 283 के अध्याय 17, खंड 17.12 के आधार पर नवीनीकृत किया गया है:

क. **अनुमेय उपयोग–** वे गतिविधियाँ जो सामान्यतः अनुमेय हैं क्योंकि वे संबंधित प्रमुख भू–उपयोग से संबद्ध हैं।

ख. **निषिद्ध उपयोग**– वे गतिविधियाँ, जिनकी संबंधित प्रमुख भू–उपयोग में अनुमति नहीं होगी।

अनुमेयता मैट्रिक्स के लिए रंग कोडिंग

अनुमेय उपयोग	निषिद्ध उपयोग
(हरा)	(लाल)

ड्राफ्ट क्षेत्रीय विकास कार्यक्रम के लिए भू उपयोग की विभिन्न श्रेणियों के अंतर्गत अनुमेय गतिविधियों का विस्तृत विवरण Error! Reference source not found. से Error! Reference source not found. में दिया गया है।

आवासीय

तालिका 1-1: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में आवासीय गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (आवासीय)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
आवासीय – एकल इकाई	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(लाल)	(लाल)
निवास – समूह आवास	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(लाल)	(लाल)
सहायक स्टाफ आवास	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(लाल)	(लाल)
गार्ड/चौकीदार निवास	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(लाल)	(हरा)
अपार्टमेंट	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(हरा)	(लाल)	(लाल)

गतिविधि (आवासीय)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
स्टूडियो अपार्टमेंट	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
सर्विस्ड अपार्टमेंट	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
साझे में रहना	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
वरिष्ठ नागरिकों के लिए आवासीय परिसर	Green	Green	Green	Red	Red	Green	Red	Red
शयनगृह	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
किफायती किराये के आवास परिसर (एआरएचसी)	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

वाणिज्यिक

तालिका 1-2: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में वाणिज्यिक गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (वाणिज्यिक)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
खुदरा दुकान	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
शोरूम/दुकान	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
साप्ताहिक बाजार	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
थोक बाजार/ग्रोक व्यापार	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
नीलामी बाजार	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
बेकरी और कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 एचपी तक)	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
कोयला और काठ मंडी	Green	Green	Red	Green	Red	Red	Red	Red
कृषि उत्पाद बिक्री केंद्र	Red	Green	Green	Green	Red	Red	Red	Red
शीत भंडारण	Red	Green	Red	Green	Green	Red	Red	Red
रिसॉर्ट	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
होटल	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
मोटल, वेसाइड रेस्तरां (ढाबा)	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
रेस्तरां, कैंटीन/फूड प्लाजा	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
अस्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Green	Green
पी.सी.ओ./सेलुलर मोबाइल सेवाएँ	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red	Red
पेट्रोल/डीजल भरने के स्टेशन	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Red
गैस प्रतिष्ठान	Green	Green	Red	Green	Green	Red	Red	Red
गैस भंडारण	Red	Red	Red	Green	Red	Red	Red	Red
भंडारण, स्टोर, गोदाम, संग्रह केंद्र, कबाड़खाना	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
मल्टी ब्रांड रिटेल स्टोर	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
एमआईसीई कॉम्प्लेक्स	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
होरेका	Red	Green	Green	Green	Green	Red	Red	Red
वेलनेस सेंटर	Red	Red	Red	Green	Green	Green	Green	Green

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

औद्योगिक

तालिका 1-3: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में औद्योगिक गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (औद्योगिक)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
सेवा / कुटीर उद्योग								
आईटी / सॉफ्टवेयर प्रौद्योगिकी पार्क								
लघु उद्योग								
चीनी मिलें, चावल मिलें, आटा मिलें, कृषि उत्पाद आधारित उद्योग								
खनन / तेज भट्टी / चूना भट्टी / कोल्हू								
तेल डिपो / एलपीजी भरने का संयंत्र								
भारी उद्योग								
बिजली उत्पादन संयंत्र केंद्र								
घर आधारित उद्योग								
फ्लैटेड फैक्ट्रियाँ								
डेटा सेंटर								
फ्लेक्स								
थोक वितरण गोदाम								

स्रोतः परामर्शदाता का प्रस्ताव

कार्यालय

तालिका 1-4: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में कार्यालय संबंधी गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (कार्यालय)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
केंद्र – सरकारी, अर्ध–सरकारी, स्थानीय कार्यालय आदि।								
निजी कार्यालय, एजेंट कार्यालय आदि।								
बैंक								
वाणिज्यिक / व्यावसायिक कार्यालय								
श्रमिक कल्याण केंद्र								
पी.ए.सी. / पुलिस लाइन								
मौसम विज्ञान अनुसंधान केंद्र, वायरलेस केंद्र, वेधशाला								
सह–कार्यस्थल								
चिकित्सा कार्यालय								
जीवन विज्ञान कार्यालय								

गतिविधि (कार्यालय)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
अनुसंधान और विकास कार्यालय								
रचनात्मक कार्यालय								
घर आधारित व्यावसायिक कार्य								

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक सुविधाएं

तालिका 1-5: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में सार्वजनिक एवं अर्ध–सार्वजनिक गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (पीएसपी)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
अतिथि गृह, निरीक्षण केंद्र								
धर्मशाला, रैप बसेरा, आवास और बोर्डिंग हाउस								
छात्रावास								
अनाथालय, सुधारगृह								
जेल								
दिव्यांग बच्चों के लिए आवास								
क्रेच, डे केयर सेंटर								
वृद्धावस्था देखभाल केंद्र								
प्राथमिक शिक्षण संस्थान								
उच्चतर माध्यमिक,, इंटर डिग्री कॉलेज								
विश्वविद्यालय								
मेडिकल/डेंटल कॉलेज, इंजीनियरिंग कॉलेज								
पॉलिटेक्निक, आईटीआई								
प्रबंधन संस्थान, विशिष्ट शिक्षा संस्थान								
टेलीफोन एक्सचेंज								
डाकघर, टेलीग्राम कार्यालय								
पुलिस स्टेशन, पुलिस चौकी, फायर स्टेशन								
पुस्तकालय, वाचनालय								
स्वास्थ्य केंद्र, परिवार कल्याण केंद्र, औषधालय								
अस्पताल								
नर्सिंग होम								
क्लीनिकल लैब								
स्वास्थ्य क्लब/व्यायामशाला/क्लब								
विद्युत शवदाह गृह, श्मशान घाट, कब्रिस्तान								
संगीत नृत्य एवं नाटक प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र								
सिलाई बुनाई, कढ़ाई, चित्रकारी, कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र आदि।								
सभागार (ऑडिटोरियम), नृत्य केंद्र और								***Only Open***

गतिविधि (पीएसपी)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
रंगमंच								*Air Auditorium, Dace Centre and Theatre allowed*
धार्मिक भवन								
सामुदायिक केंद्र, सांस्कृतिक केंद्र								
बारात घर, बैंक्वेट हॉल								
सम्मेलन/अधिवे ान कक्ष								
संग्रहालय								
आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केंद्र								*Only Open Air facilities allowed*
रेडियो और टेलीविजन कार्यालय/केंद्र								
अनुसंधान और विकास केंद्र, अनुसंधान केंद्र								
समाज कल्याण केंद्र								
योग, ध्यान, आध्यात्मिक और धार्मिक उपदेश केंद्र, विशेष प्रवचन सभा								*Only Open Air facilities allowed*
ट्रॉमा सेंटर								
सड़क किनारे सुविधाएं								
सड़क किनारे आपातकालीन सेवाएं								

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

जनोपयोगी सुविधाएं

तालिका 1-6: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में जनोपयोगी गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (जनोपयोगी सेवाएं)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
मलजल प्र ोधन संयंत्र, अपि ष्ट क्षेपण स्थल आदि								
ट्यूबवेल, पानी की टंकी (ओवर हेड रिर्जवायर), विद्युत सब स्टेशन								
जलकल कार्य								
माइक्रोवेव केंद्र								
खाद संयंत्र								
बूचड़खाना								
सेलुलर मोबाइल टावर सेंटर								
अपशिष्ट से ऊर्जा संयंत्र								

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

यातायात और परिवहन

तालिका 1-7: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में यातायात और परिवहन गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (परिवहन)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
पार्किंग स्थल, पार्किंग प्लाजा								

गतिविधि (परिवहन)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
टैक्सी, टेम्पो, रिक्शा आदि स्टैंड								
ट्रांसपोर्ट नगर, बस डिपो								
बस स्टैंड								
बस टर्मिनल								
मोटर गैराज, सर्विस गैराज और वर्कशॉप								
मोटर ड्राइविंग ट्रेनिंग स्कूल								
लोडिंग अनलोडिंग से संबंधित सुविधाएं रेलवे स्टोरेज								
रेलवे स्टोरेज, रेलवे यार्ड साइडिंग/ टर्मिनल								
भार तुला यंत्र								
विमान पत्तन/ हवाई पट्टी								
ई–वाहन चार्जिंग स्टेशन								
सार्वजनिक साइकिल शेयरिंग स्टेशन								
प्रतीक्षा आश्रय								
स्टिल्ट पार्किंग								
मैकेनिकल स्टैक पार्किंग								

स्रोतः पराम दाता का प्रस्ताव

पार्क, क्रीड़ास्थल/खुले स्थल

तालिका 1-8: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में पार्क, क्रीड़ास्थल/खुले स्थल गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (पार्क, खेलकूद/खुली जगहें)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
पार्क, खेलकूद/खेल के मैदान								
बहुउद्देशीय खुले स्थान								
गोल्फ/रेसकोर्स								
स्टेडियम/खेल प्रशिक्षण केंद्र								
कारवान पार्क, पिकनिक स्पॉट, कैंप स्पेस								
ट्रैफिक पार्क								
मनोरंजन/एम्यूजमैंट पार्क								
क्लब, स्विमिंग पूल								
चिड़ियाघर, वन्य जीव, पक्षी अभयारण्य								
फ्लाइंग क्लबध्हेलीपैड								
शूटिंग रेंज								
मियावाकी वन								
स्पंज पार्क								
टोट–लॉट								
बायोस्वाले								
इको–मोबिलिटी ग्रीन्स								

टिप्पणः

क) वाणिज्यिक क्षेत्रों आदि को सेवाएं प्रदान करने वाले होटल/क्लब भी मनोरंजन पार्क की भूमि का हिस्सा होंगे, जिसमें बेहतर पहुंच के लिए संपत्ति के डेवलपर द्वारा 18 मीटर चौड़ी आरओडब्ल्यू वाली सड़कें बनाई जाएंगी।

गतिविधि (पार्क, खेलकूद/खुली जगहें)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
ख)यदि संपत्ति का कोई हिस्सा जेडडीपी स्तर के हरित क्षेत्र के अंतर्गत आता है, तो संपत्ति का स्वामी इसे सार्वजनिक रूप से सुलभ हरित क्षेत्र के रूप में रखेगा। ऐसे मामले में पूरे भूखंड पर एफएआर की गणना की जाएगी, परंतु इसका उपयोग केवल उस हिस्से पर किया जा सकेगा जो जेडडीपी स्तर के हरित क्षेत्र के अलग हो।								

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

कृषि क्षेत्र

तालिका 1-9: ड्राफ्ट जेडडीपी में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में टीओडी मिश्रित उपयोग क्षेत्रों में कृशि क्षेत्र की गतिविधियों का वितरण

गतिविधि (कृषि)	आवासीय मिश्रित टीओडी	वाणिज्यिक मिश्रित टीओडी	कार्यालय मिश्रित टीओडी	औद्योगिक मिश्रित टीओडी	परिवहन मिश्रित टीओडी	पीएसपी मिश्रित टीओडी	ग्रीन बफर	पार्क एवं क्रीड़ास्थल
बागवानी, नर्सरी, उद्यान, वन, वनस्पति उद्यान								
फार्महाउस								
चरागाह क्षेत्र, डेयरी/डेयरी फार्म								
लांड्री बे (धोबी घाट)								
भूकर, मछली, मुर्गी पालन, मधुमक्खी पालन, पशु प्रजनन केंद्र								
कृषि उपकरण मरम्मत/सर्विस वर्क ॉप								

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

1.1.5. खतरनाक या गैर–खतरनाक क्षेत्र

इस भू उपयोग पर उत्तर प्रदेश भवन संनिर्माण और विकास उपनियम 2025 के अनुसार मिश्रित उपयोग एवं पारगमन उन्मुख विकास पर अध्याय लागू होगा।

1.2. टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए पर लागू विकास नियंत्रण विनियम (डीसीआर)

इस भू उपयोग पर उत्तर प्रदेश भवन संनिर्माण और विकास उपनियम 2025 के अनुसार मिश्रित उपयोग एवं पारगमन उन्मुख विकास पर अध्याय लागू होगा।

Draft

2. मेरठ में टीओडी से प्रभावित होने क्षेत्रों और विशेष विकास क्षेत्रों के लिए एकीकृत शहरी स्वरूप विनियम

2.1. शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर)

2.1.1. शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) की पृष्ठभूमि और आ ाय

शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) शहरी डिजाइन दिशानिर्देशों का समूह है, जैसा कि उ.प्र. टीओडी नीति, 2022 द्वारा निर्धारित किया गया है। शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) शब्द एनआईयूए, एमओएचयूए द्वारा वर्श 2023 में प्रकाशित स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्शिका से लिया गया है।

शहरी स्वरूप विनियम के ये मापदंड निम्नलिखित नियामक दस्तावेजों से प्राप्त किए गए हैं:

- शहरी और क्षेत्रीय विकास योजना निर्माण और कार्यान्वयन (यूआरडीपीएफआई) दिशानिर्देश, 2015
- भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता (एनबीसी), 2016
- मेरठ भवन उपनियम, 2017
- उत्तर प्रदेश टीओडी नीति, 2022
- उत्तर प्रदेश एकीकृत टाउनशिप नीति, 2023
- मेरठ मास्टर प्लान, 2031
- स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्शिका, एनआईयूए, एमओएचयूए, 2023
- वाणिज्यिक विकास सहित स्टेशन पुनर्विकास के लिए नियमावली, आईआरएसडीसी, 2021
- अहमदाबाद के ऐतिहासिक केंद्र के पुनरोद्धार की कार्यनीति

2.1.2. *शहरी स्वरूप विनियम (यूएफआर) के संघटक*

आम क्षेत्र

''आम क्षेत्र'' से वे सभी क्षेत्र अभिप्रेत होंगे जो स्वामित्व की परवाह किए बिना सभी के (सामान्य) उपयोग के लिए उपलब्ध हैं, और इसमें सड़कें, प्लाजा, पार्क, सार्वजनिक भवन, सुविधाएं, सार्वजनिक सुख–सुविधाएं, आधारभूत संरचना के तत्व आदि सम्मिलित हो सकते हैं।

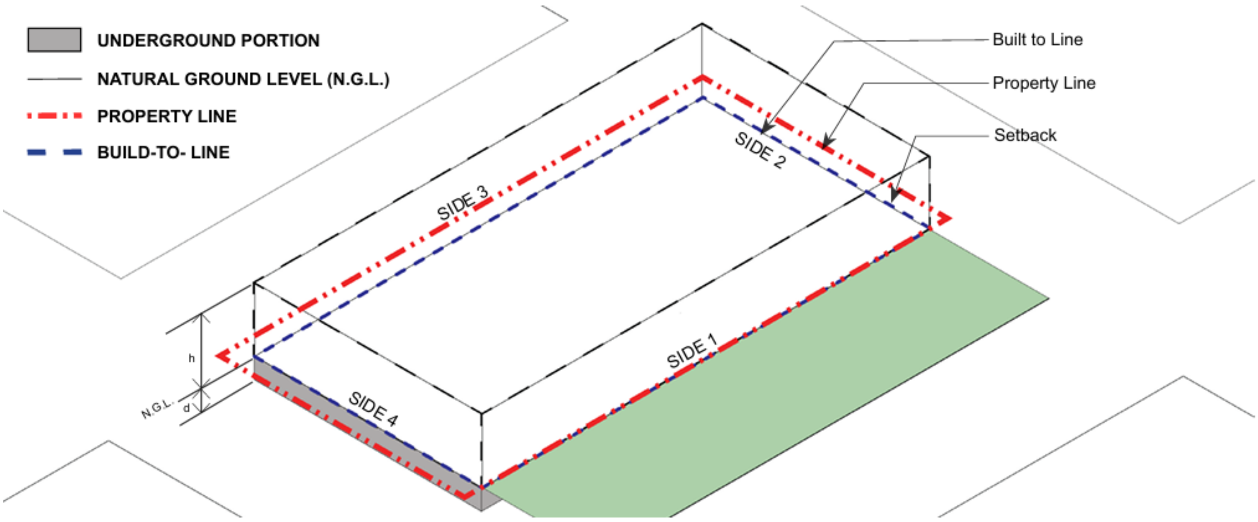
1 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल वाले सभी भूखंड में आम इस्तेमाल के लिए कम से कम 10 प्रति ात क्षेत्र हरित खुली जगह के रूप में उपलब्ध कराया जाएगा। 1 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल वाले सभी भूखंड में वर्शा जल संचयन और उसके पुनर्भरण के लिए तालाबों के साथ हरित खुली जगह के रूप में 5 प्रति ात अतिरिक्त क्षेत्र भी उपलब्ध कराया जाएगा।

बिल्ड–टू–लाइन (बीटीएल)

सभी जेडडीपी सड़कों से सटे भूखंडों के फ्रंट सेटबैक को बिल्ट–टू–लाइन से बदलने का प्रस्ताव है। नीचे द ार्या गया इंटरफेस विनियमों का विनियामक मानचित्र, पूरे क्लस्टर के लिए बिल्ट–टू–लाइन दिखाता है।

''बिल्ड–टू–लाइन'' से भूखंड/बड़े भूखंड के भीतर या उसके ऊपर स्थित वह रेखा अभिप्रेत है, जिसके आगे तक भवनों के अग्रभाग (फ्रंटेज) का निर्माण करने की अनुमति है। पर्याप्त स्पष्टता के लिए, बिल्ड–टू–लाइन वह रेखा है जिसके आगे भूखंड/बड़े भूखंड पर, सिवाय अनुमत प्रक्षेपणों के किसी भी प्रकार के छज्जा, मुखौटा या भवन के अन्य भागों के निर्माण की अनुमति नहीं है। बीटीएल निरंतर हो भी सकता है और नहीं भी। रेखा की प्रकृति सड़क या सार्वजनिक स्थान के संबंध में भवन के सामने वाले हिस्से के संरेखण को दर्शाती है। इस रेखा की प्रकृति और सड़क के संबंध में स्थिति उस स्थान के चरित्र और पहचान में योगदान देती है। प्रत्येक टीओडी क्षेत्रीय विकास योजना में टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों या एसडीए पर लागू बिल्ट–टू–लाइन के लिए विनियमन योजना सम्मिलित है।

Draft



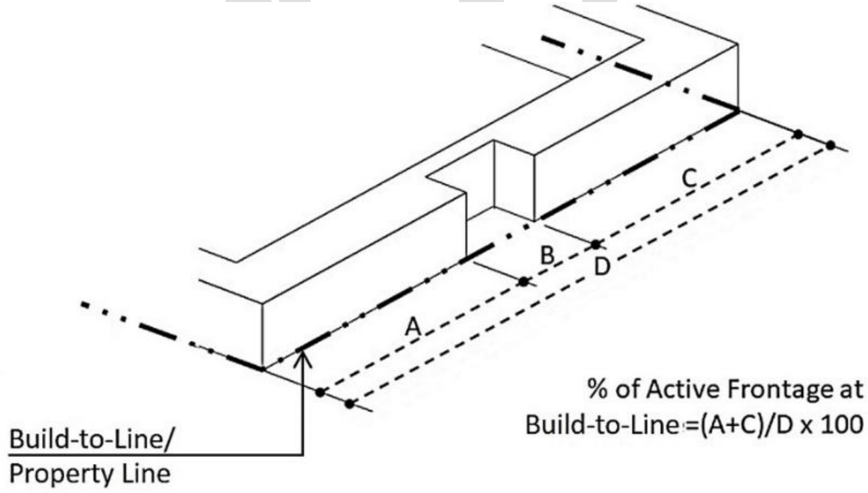
रेखाचित्र 2-1: नमूना भूखंड के संबंध में बिल्ड–टू–लाइन (बीटीएल) को दर्शाता चित्रण

स्रोतः एसओपी—II शहरी स्वरूपविनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृतत करने के लिए मार्गदर्िका, एनआईयूए, 2023

सक्रिय फ्रंटेज (एएफ)

सभी संपत्तियों में उनमें बिल्ट–टू–लाइन के साथ सक्रिय फ्रंटेज हो। अन्य सड़कों और सार्वजनिक स्थानों से सटे भूखंडों के किनारों पर भी सक्रिय फ्रंटेज की सिफारिश की जाती है (लेकिन यह अनिवार्य नहीं है)।

''सक्रिय फ्रंटेज'' से आशय भूखंड/बड़े भूखंड की उस किनारी से है जहाँ यह अनिवार्य होता है कि भवन का अग्रभाग (फ्रंटेज) भूखंड/बड़े भूखंड की बिल्ट–टू–लाइन को स्पर्श करे और वह सक्रिय हो। यह सक्रियता ग्राउंड फ्लोर स्तर पर अग्रभाग की कुल लंबाई का वांछनीय रूप से 80 प्रति ात तक, किंतु न्यूनतम 50 प्रति ात तक होनी चाहिए। यही व्यवस्था पहले तल तक भी लागू की जा सकती है। रसोई, बैठक, ड्राइंग रूम आदि जैसे उन कमरों की खिड़कियाँ, जिनका दिनभर सक्रिय उपयोग होता है, सार्वजनिक स्थलों की ओर खुल सकती हैं। सक्रिय फ्रंटेज के प्रतिशत की गणना करने की पद्धति **Error! Reference source not found.**2-2 में दर्शाई गई है।



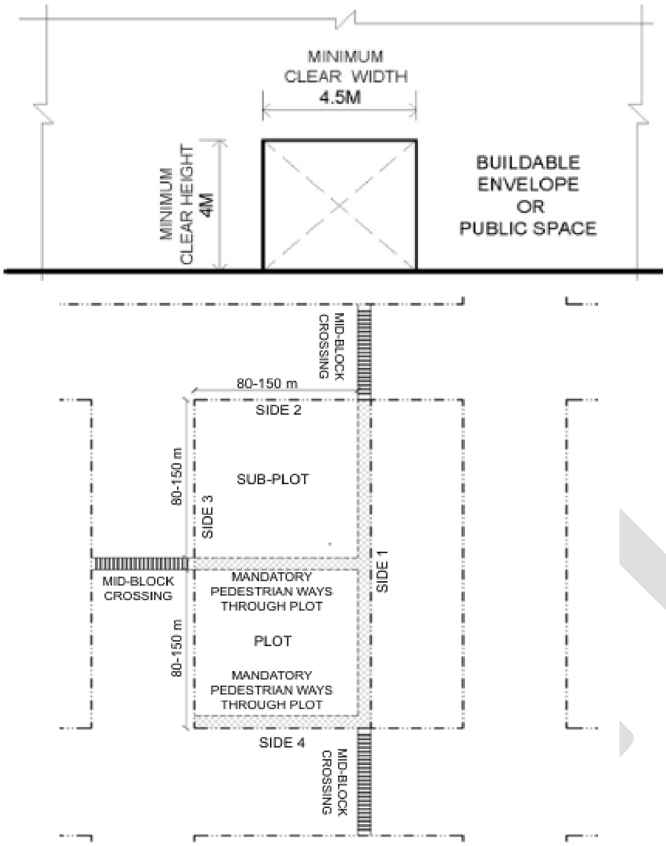
रेखाचित्र 2-2: सक्रिय फ्रंटेज को दर्शाने वाला चित्रण और नमूना भूखंड के सापेक्ष संगणना के लिए सूत्र

*स्रोतः एसओपी– **II** शहरी स्वरूप विनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्िका, एनआईयूए, 2023*

पैदल यात्री मार्ग (पीडब्लू)

''पैदल यात्री मार्ग (पीडब्लू)'' का आ ाय किसी भी भूखंड/बड़े भूखंड के माध्यम से आवश्यक किसी भी अनिवार्य मार्ग है।। पीडब्लू में कठोर गैर–फिसलन वाली फर्श होगी, ऊपर स्थायी छत या भवन होगा और यह एक सामान्य पहुंच होगी जो पैदल यात्रियों को जलवायु संबंधी अनिश्चितताओं से सुरक्षा के साथ निर्बाध आवागमन की सुविधा प्रदान करती है। पी.डब्लू. की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई और ऊंचाई क्रमशः 4.5 मीटर और 4 मीटर से कम नहीं होगी, जिसमें सभी संरचनात्मक तत्व और कोई भी बाधा सम्मिलित नहीं होगी। पीडब्लू को भूखंड/बड़े भूखंड के बाहर पैदल चलने वालों के आवागमन के रास्तों के साथ संरेखित किया जाएगा ताकि निरंतरता बनी रहे। सभी पीडब्लू को अधिमानतः सक्रिय फ्रंटेज के साथ पंक्तिबद्ध किया जाना चाहिए। नीचे दिए गए चित्र प्लॉट के संबंध में पीडब्लू को दर्शाते हैं। **Error! Reference source not found.**2-3. देखें।

ऐसे भूखंड जिनकी कोई भी किनारी 200 मीटर से अधिक चौड़ी हो, में प्रत्येक 150 मीटर की दूरी पर निकटतम सड़क, पैदल मार्ग या वाहन मार्ग से कम से कम 4.5 मीटर चौड़ा एक सार्वजनिक पैदल मार्ग प्रदान करना अनिवार्य होगा।



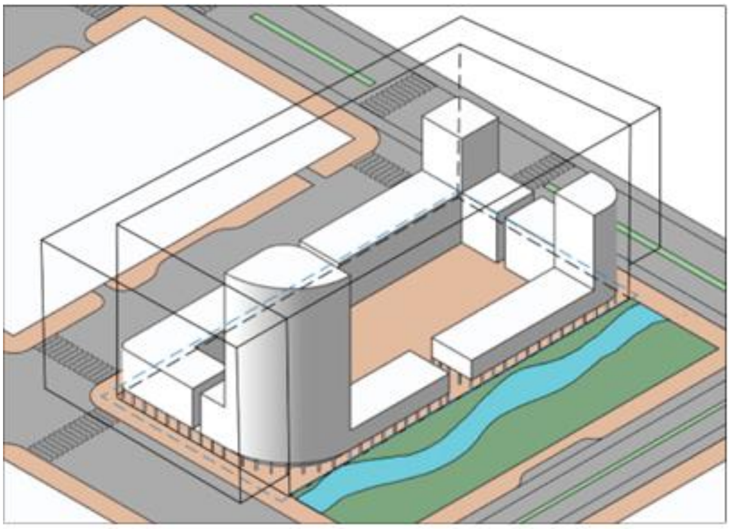
रेखाचित्र 2-3: भूखंड/भवन से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट पैदल मार्ग (पीडब्लू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ार्या गया है

स्रोत: एसओपी– II शहरी स्वरूप विनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर् िका, एनआईयूए, 2023

पैदल यात्री छतयुक्त मार्ग (पीसी)

जहां पैदल यात्री मार्ग किसी भूखंड की बिल्ड–टू–लाइन को स्पर्श करता है, और जलवायु–नियंत्रित पैदल यात्री क्षेत्र की आवश्यकता होती है, वहां कोलोनेड को अनिवार्य बनाया जाएगा। उदाहरण के लिए, गर्म और आर्द्र क्षेत्रों में दक्षिणी और पश्चिमी सूर्य की ओर मुख किए हुए भूखंडों के किनारों पर अनिवार्य रूप से पीसी प्रदान किया जाना चाहिए। चित्र 7.5 और चित्र 7.1 देखें। ऐसे पैदल यात्री मार्ग को ''पैदल यात्री छतयुक्त मार्ग (कॉलोनेड)'' भी कहा जा सकता है। उदाहरण के लिए, गर्म और आर्द्र क्षेत्रों में दक्षिण और पश्चिम दिशा की ओर मुख वाले भूखंड की सीमाओं पर अनिवार्य रूप से पीसी प्रदान किया जाना चाहिए। **Error! Reference source not found.**2-4 देखें।

सार्वजनिक सक्रिय अग्रभागों के साथ प्रथम तल के स्लैब स्तर तक पैदल यात्री कॉलोनेड (पीसी) को प्रोत्साहित किया जाएगा। ऐसे सभी कॉलोनेड एफएआर से मुक्त होंगे।



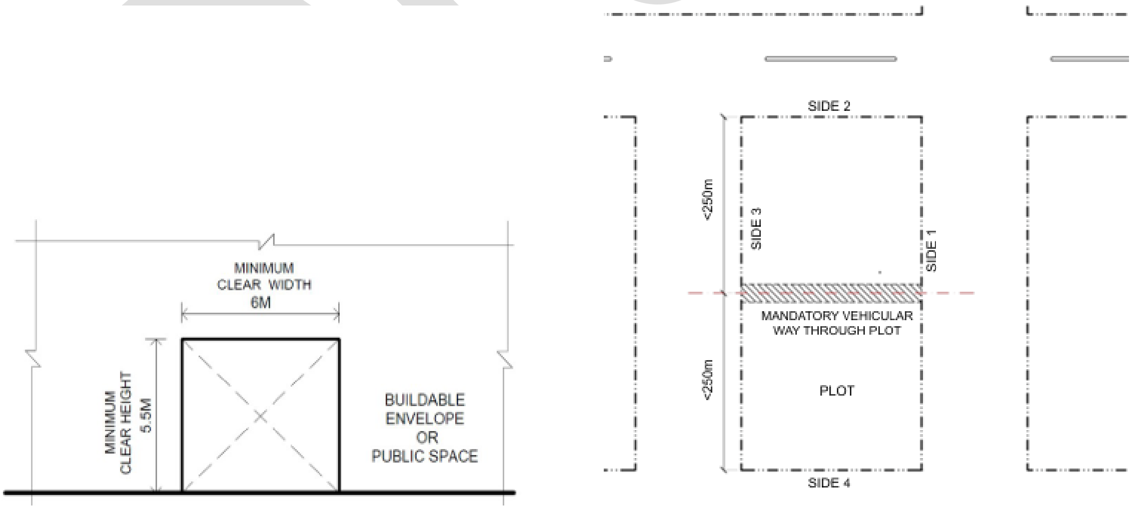
रेखाचित्र 2-4: भूखंड के किनारे एक विशिष्ट पैदल यात्री कॉलोनेड (पीसी) को दर्शाता चित्रण

स्रोतः एसओपी– II शहरी स्वरूप विनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्ि का, एनआईयूए, 2023

वाहन मार्ग (वीडब्ल्यू)

ऐसे भूखंड जिनकी कोई भी किनारी 400 मीटर से अधिक चौड़ी हो, उन्हें भूखंड से गुजरने वाला कम से कम 6 मीटर चौड़ा एक सार्वजनिक वाहन मार्ग प्रदान करना अनिवार्य होगा।

''वाहन मार्ग (वीडब्ल्यू)'' का आ ाय किसी भी भूखंड/बड़े भूखंड से आवश्यक किसी भी अनिवार्य मल्टी–मॉडल सार्वजनिक मार्गाधिकार से है। एक वीडब्ल्यू खुला या ढका हुआ हो सकता है, जिसमें उसके ऊपर का निर्मित क्षेत्र भी सम्मिलित है, सक्रिय फ्रंटेज के साथ पंक्तिबद्ध हो सकता है और अग्नि मानदंडों और सेटबैक आदि की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए भी इसका उपयोग किया जा सकता है। वी.डब्ल्यू की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई और ऊंचाई क्रमशः 6 मीटर और 5.5 मीटर से कम नहीं होगी, जिसमें सभी संरचनात्मक तत्व और कोई भी बाधा सम्मिलित नहीं होगी। वी.डब्लू. को भूखंड/बड़े भूखंड के बाहर चौराहों और सड़क नेटवर्क के साथ संरेखित किया जाएगा ताकि वाहनों की आवाजाही की निरंतरता बनी रहे। वी.डब्लू. को आई.आर.सी. प्रावधानों के अनुसार डिजाइन, निर्माण और रखरखाव किया जाएगा। नीचे दिए गए चित्र भूखंड के सापेक्ष वी.डब्ल्यू को दर्शा रहे हैं। **Error! Reference source not found.**2-5. देखें।



रेखाचित्र 2-5: भूखंड/बिल्डिंग से होकर गुजरने वाले एक विशिष्ट वाहन मार्ग (वीडब्ल्यू) को दर्शाने वाला चित्रण, जैसा कि भवन योजना और क्रॉस–सेक्शन में द ार्या गया है

स्रोतः एसओपी– II शहरी स्वरूपविनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्ि का, एनआईयूए, 2023

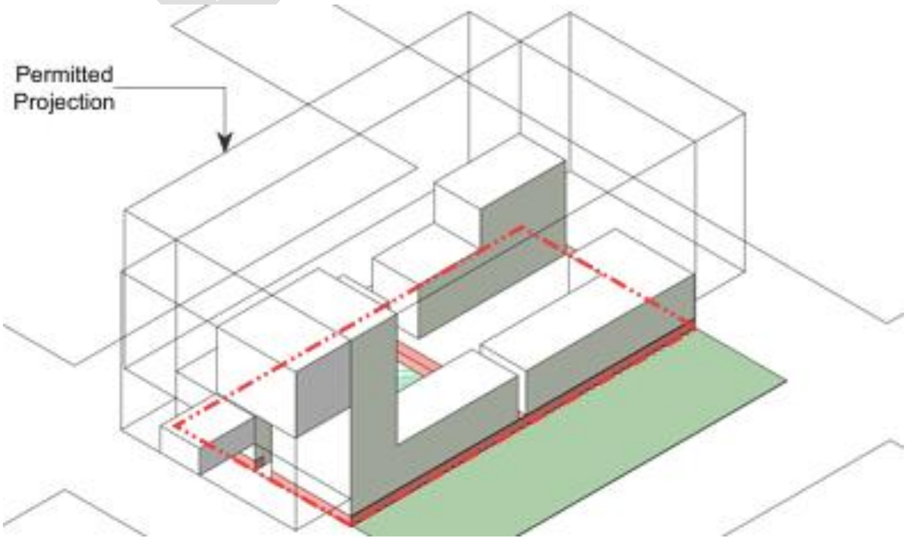
पार्किंग डिजाइन संबंधी दिशानिर्देश

- स्थलेतर (ऑफ–स्ट्रीट) पार्किंग स्थानीय उपनियमों और भारत सरकार के निर्देशों/नीतियों के अनुरूप इलेक्ट्रिक वाहनों के लिए चार्जिंग आधारभूत संरचना से सुसज्जित किया जाए।
- पार्किंग की व्यवस्था भूखंड/बड़े भूखंड के बीच समेकित की जा सकती है।

- समतुल्य कार स्थान (ईसीएस) में दिए गए मानकों में सभी प्रकार के वाहनों यानी कार, स्कूटर, साइकिल आदि के लिए पार्किंग सम्मिलित होगी।
- पार्किंग की योजना किसी भी रूप में बनाई जा सकती है जैसे सतही पार्किंग, बहु–स्तरीय पार्किंग, भूमिगत पार्किंग, स्टैक्ड पार्किंग, आदि। सुरक्षित साइकिल पार्किंग सुविधाएं (ईसीएस आवश्यकता का अनिवार्य हिस्सा) लगभग हर 50–100 मीटर पर फैली हो।
- भूखंड मालिक भूखंड/बड़े भूखंड के भीतर मूल्य आधारित ''सार्वजनिक पार्किंग'' सुविधा भी उपलब्ध करा सकते हैं।
- दिव्यांग व्यक्तियों के लिए पार्किंग स्थल भारतीय मानक ब्यूरो, भारतीय राष्ट्रीय भवन संहिता 2016, आईआरसीरूएसपीः12रू2015 और दिव्यांग व्यक्तियों और बुजुर्गों के लिए बाधा मुक्त वातावरण के लिए आवासन एवं शहरी कार्य मंत्रालय के सामंजस्यपूर्ण दिशा–निर्देश और स्थान मानक, 2016 के अनुसार उपलब्ध कराए जाएं।
- पहुंच मार्गों से सटे स्तर पर/भूतल पार्किंग के लिए, पार्किंग स्थल के चारों ओर किसी चारदीवारी की अनुमति नहीं दी जाएगी, तथापि कम ऊंचाई वाले वृक्षारोपण के साथ बाड़ लगाने या घेरा बनाने की अनुमति दी जा सकती है, ताकि पार्किंग स्थल और आसन्न फुटपाथ के बीच दृश्य संपर्क बनाए रखा जा सके।
- सभी पार्किंग संरचनाओं/पोडियम या स्टिल्ट के भूतल पर मुख्य सड़कों की ओर सक्रिय फ्रंटेज बनाया जाएगा।
- यदि भूतल पार्किंग की व्यवस्था की जाती है, तो वे भवनो के पिछले हिस्से बनई जाएगी तथा फुटपाथ और भवन के सामने के भाग के बीच में नहीं बनाया जाएगा।
- भूतल पर पार्किंग के लिए केवल पारगम्य सामग्री का उपयोग किया जाएगा।
- साझा पार्किंग अर्थात एक ही पार्किंग स्थान का उपयोग अलग–अलग कार्यों के लिए करना, जिसमें गतिविधि का व्यस्ततम समय अलग–अलग हो – इसका उपयोग पार्किंग स्थानों की शुद्ध मांग को कम करने के लिए किया जा सकता है। उदाहरणार्थ, कार्यालयों के लिए पार्किंग की आवश्यकताओं को सिनेमाघरों, आवासों आदि के पार्किंग स्थानों के साथ साझा किया जा सकता है।
- प्रत्येक स्थलीय (ऑन–स्ट्रीट) पार्किंग स्थल भूमि पर भौतिक रूप से चिह्नित किया जाना चाहिए, ताकि निगरानी और नियमों का पालन सुनिश्चित किया जा सके।
- मैकेनिकल स्टैकेड पार्किंग की अनुमति बेसमेंट, स्टिल्ट ेँ(जपसजे) तथा खुले में स्थित पार्किंग स्थलों में भी दी जाएगी।

अनुमत प्रक्षेपण

''अनुमत प्रक्षेपण'' का आ ाय किसी भूखंड/बड़े भूखंड के बीटीएल से आगे निकलने वाले किसी भी निर्मित क्षेत्र से है, जिसका निर्माण केवल भूखंड/बड़े भूखंड के भीतर के निर्माण को समीपवर्ती आरओडब्ल्यू पर आवश्यक मंजूरी के अधीन, समीपवर्ती निर्माण और/या बाहर के सामान्य क्षेत्रों से जोड़ने के उद्देश्य से किया गया है। किसी भी अनुमत प्रक्षेपण के लिए पूर्व में अग्नि सुरक्षा अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा और ऐसे किसी भी प्रक्षेपण में निर्मित क्षेत्र का शुल्क देय होगा। अनुमत प्रक्षेपण केवल आस–पास के भूखंडध्भूखंड के मालिकों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही प्रदान किए जा सकते हैं और उनका निर्माणध्उपयोग ऐसे मालिकों की किसी भी नियम और शर्तों के अधीन होगा। **Error! Reference source not found.**2-6 देखें।



Draft

रेखाचित्र 2-6: नमूना प्लॉट के सापेक्ष समीपवर्ती सार्वजनिक खुले स्थान पर अनुमत प्रक्षेपण को दर्शाता चित्रण

स्रोत: एसओपी– II शहरी स्वरूप विनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्शिका, एनआईयूए, 2023

सामाजिक आधारभूत संरचना/सुख साधन और सुविधाएं

- ऐसे प्रत्येक भूखंड में, जिसकी आकार 1 हेक्टेयर से अधिक हो, कम से कम एक सार्वजनिक शौचालय की व्यवस्था अनिवार्य रूप से की जानी चाहिए। ऐसे शौचालयों को नियोजित विकास के साथ एकीकृत किया जा सकता है। परिसर के प्रवेश द्वार पर आवश्यक संकेतक लगाया जाना अनिवार्य होगा।
- भूखंड के डेवलपर्स आवासीय आबादी के लिए स्थानीय उपनियमों के अनुसार आवश्यक सामाजिक आधारभूत संरचना भी उपलब्ध कराएंगे।
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ईडब्ल्यूएस) आवास या किफायती आवास परिसर (एएचसी) सभी भूखंडों में स्थानीय उप–नियमों/ प्रधानमंत्री आवास योजना (पीएमएवाई) दिशानिर्देशों, या किसी भी अन्य प्रासंगिक राष्ट्रीय नीतियों के प्रावधानों के अनुसार प्रदान किए जाएंगे – पहले उल्लिखित प्रावधान को उपरोक्त सूची में बाद में उल्लिखित प्रावधानों पर प्राथमिकता दी जाएगी। ईडब्ल्यूएस इकाइयों को सामुदायिक सेवा कार्मिक (सीएसपी)/छात्रावास/ ायनकक्ष/किराये के आवास या किसी अन्य प्रकार के आवास के लिए आवास के रूप में प्रदान किया जा सकता है; बिक्री/पट्टे/किराए के माध्यम से इन इकाइयों के निपटान के अधिकार और जिम्मेदारियां एमडीए के पास रहेंगी।

  - *दिव्यांग व्यक्तियों के लिए सुविधाएं*
  - भूखंडों के भीतर सभी सार्वजनिक स्थान, सड़कें, हरित सार्वजनिक खुले स्थान, पार्किंग क्षेत्र, भवन आदि में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय द्वारा मार्च 2016 में जारी दिव्यांगों और बुजुर्गों के लिए बाधा मुक्त वातावरण के लिए सामंजस्यपूर्ण दिशा–निर्देश और स्थान मानकों और रेल मंत्रालय के भारतीय रेलवे में दिव्यांगों के लिए सुविधाओं के प्रावधान और पहुंच के मानकों के लिए सामंजस्यपूर्ण दिशा–निर्देशों के अनुसार बाधा मुक्त सार्वभौमिक पहुंच होगी।

जल संरक्षण

- साइट पर उत्पन्न अपशिष्ट जल को सीपीसीबी मानदंडों के अनुसार पूरी तरह से पुनर्चक्रित किया जाए और उत्पन्न पुनर्चक्रित जल का उपयोग गैर–पेय उपयोगों जैसे शौचालय, उद्यान आदि के लिए किया जाए।
- शौचालय की सफाई, सड़क की सफाई, फुटपाथ की सफाई और बागवानी के लिए केवल पुनर्चक्रित जल का ही उपयोग किया जाएगा। ऐसे उद्देश्य के लिए पीने के पानी के उपयोग के लिए अनुमति लेनी होगी।
- भूखंड डेवलपर्स द्वारा पुनर्चक्रित जल को वर्षा जल या पेयजल मिलाकर पतला न किया जाए।
  - टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों और एसडीए में वर्षा जल के रिसाव और संचयन को प्रोत्साहित किया जाए। जल रिसाव के लिए भूदृश्य का एकीकरण, संचयन हेतु जल का निस्पंदन, फुटपाथों/पार्किंग आदि को पारगम्य सामग्रियों से समतल करना जैसे उपाय किए जाएं। यह भी सुनिश्चित किया जाए कि सभी भूखंडों में अनिवार्य हरित क्षेत्रों के अंतर्गत पार्किंग, बेसमेंट आदि जैसा कोई निर्माण न किया जाए।
  - प्राकृतिक वर्षा जल प्रबंधन सुनिश्चित करने हेतु (जहाँ लागू हो) अवशोषण खाइयाँ, बायोस्वेल, रेत फिल्टर, स्थायी जला ाय, वर्षा जल आर्द्रभूमि, भूमिगत जल संग्रह, भंडारण टैंक तथा पुनर्भरण संरचनाएँ जैसी सुविधाओं की योजना बनाई जाए।

वृक्षों का संरक्षण

टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में सभी पूर्ण विकसित वृक्षों को संरक्षित करने का प्रयास किया जाएगा। इसके अतिरिक्त, वृक्षों को बचाने के लिए जहां भी संभव हो, वृक्षों के प्रत्यारोपण की भी योजना बनाई जाए।

साइट जल निकासी

आईआरसी–एसपी:50 और आईआरसी–एसपी:119 के अनुपालन में ''साइट जल निकासी'' और अपवाह का ध्यान रखा जाएगा।

ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना

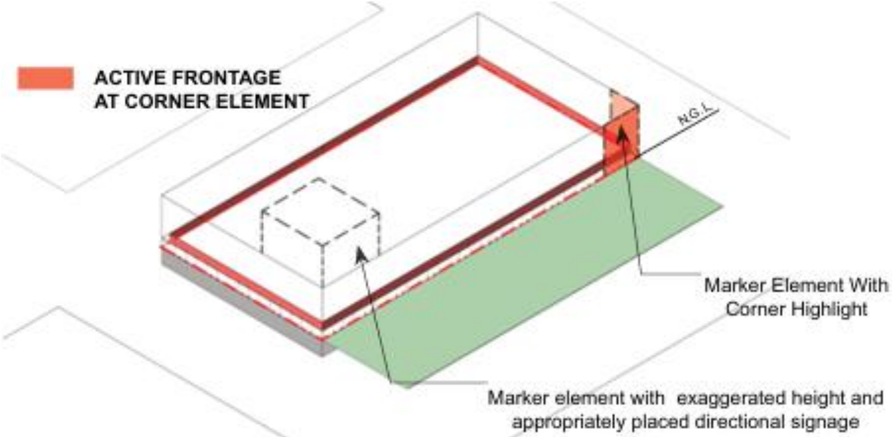
भूखंड डेवलपर्स द्वारा एसडब्लूएम दिशानिर्देश 2016 के अनुसार ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना तैयार की जाएगी। ठोस अपशिष्ट प्रबंधन केंद्र भवनों के बेसमेंट में उपलब्ध कराए जाएंगे और खुले में अपशिष्ट छंटाई की सुविधा की अनुमति नहीं दी जाएगी।

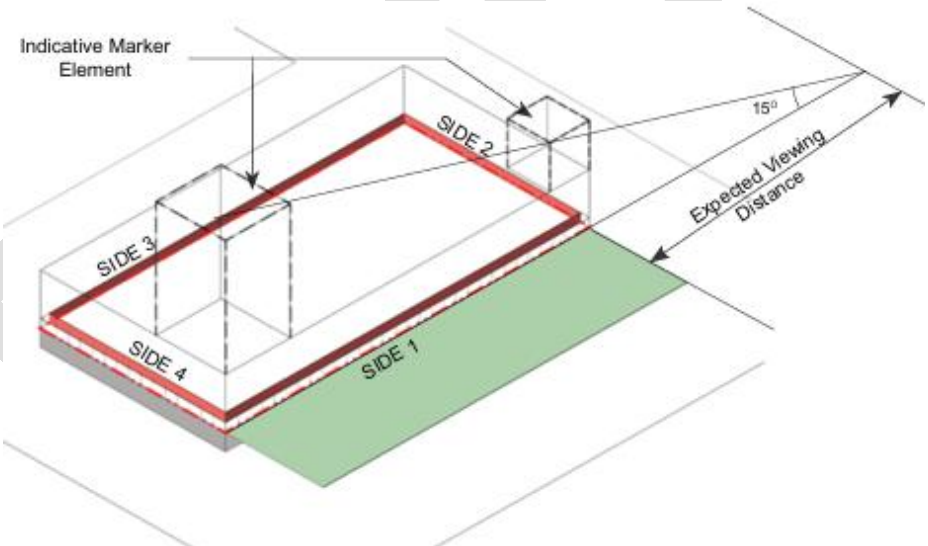
मार्कर एलिमेंट (एमई)

''मार्कर एलिमेंट'' एक विशेष स्थापत्य तत्व होता है जो अपनी ऊँचाई, सौंदर्यात्मक डिजाइन (सामग्री/रंग/डिजाइन) या स्थान के कारण दूर से स्पष्ट रूप से दिखाई देता है और पहचाना जा सकता है। यह किसी दृश्य मार्ग (व्यू कॉरिडोर) को फ्रेम या केंद्रित

कर सकता है और मार्गदर्शन (वे–फाइंडिंग) में भी सहायक होता है। ऐसे एलिमेंट्स में भारत/एमआरटीएस स्टेशनों के स्थान/दिशा को दर्शाने वाले संकेतक भी सम्मिलित हो सकते हैं। एलिमेंट की चौड़ाई, ऊंचाई और स्थान को एमई की निर्दिष्ट देखने की दूरी के आधार पर 15° डिग्री के दृश्य शंकु के लिए उपयुक्त रूप से समायोजित किया जाना चाहिए। नीचे दिए गए चित्र भूखंड के सापेक्ष एमई को दर्शाते हैं। **Error! Reference source not found.**2-7 देखें।

टीओडी से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों एवं एसडीए में, नमो भारत/एमआरटीएस स्टेशन और इनफिल विकास के लिए प्रस्तावित सरकारी स्वामित्व वाली भूमि से टीओडी के विकास को बढ़ावा देने की परिकल्पना की गई है। अतः, यह प्रस्ताव है कि इनमें से प्रत्येक स्थल पर एक मार्कर एलिमेंट की अनुमति दी जाए, जिसे या तो टीडीआर नीति के माध्यम से या सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति से, या दोनों की अनुमति से उच्च एफएआर दिया जा सकता है।





रेखाचित्र 2-7: नमूना प्लॉट के सापेक्ष मार्कर एलिमैंट और इसके दृ य भांकु को दर्शाता चित्रण

स्रोतः एसओपी– II शहरी स्वरूप विनियमों की तैयारी, स्वरूप आधारित संहिता अंगीकृत करने के लिए मार्गदर्ि का, एनआईयूए, 2023

2.1.3. विरासत परिसर पर लागू शहरी स्वरूप विनियम

ये विनियम टी.ओ.डी. से प्रभावित होने वाले क्षेत्रों की क्षेत्रीय विकास योजनाओं में चिन्हित विरासत परिसरों पर लागू होंगे।

संनिर्माण नियंत्रण क्षेत्र (सीसीजेड)

''संनिर्माण नियंत्रण क्षेत्र'' किसी विरासत स्मारक के आसपास या विरासत परिसर के भीतर का वह क्षेत्र है, जिसे विरासत स्मारकों के विरासत मूल्यों को संरक्षित करते हुए विस्तार की संभावना के साथ संरक्षित किया जाएगा। योग्य संरक्षण वास्तुकार और विरासत संस्थानों के प्रभारी अधिकारियों द्वारा की गई गहन जाँच के बाद इसका सीमांकन किया जाएगा। इस क्षेत्र में नई संरचनाओं के निर्माण, मौजूदा संरचनाओं के पुनर्निर्माण और मरम्मत को प्रोत्साहित किया जाता है और आवश्यक अध्ययन और मूल्यांकन के अधीन सक्षम प्राधिकारी से विशेष अनुमति लेकर इसकी अनुमति दी जा सकती है।

- मौजूदा संरचनाओं, बुनियादी ढांचे, सार्वजनिक सुविधाओं, सुख–सुविधाओं और सेवाओं के रखरखाव, मरम्मत और प्रबंधन की अनुमति से परे सीमित वृद्धि सक्षम प्राधिकारी से विशेष अनुमति के अधीन की जा सकती है।
- सार्वजनिक जीवन और सुरक्षा को सुविधाजनक बनाने के उद्देश्य से महत्वपूर्ण बुनियादी ढांचे की शुरूआत क्षेत्र–विशिष्ट अध्ययन और सक्षम प्राधिकारी से विशेष अनुमति के अधीन कार्यान्वित की जा सकती है।
- ऐसे बिल्डिंग एनवेलप (बीई) और बिल्ट–टू–लाइन (बीटीएल) में ऐसे परिवर्तन की अनुमति नहीं दी जाएगी जो ऐतिहासिक परिसर की दृश्य और कार्यात्मक गुणवत्ता को प्रभावित करते हों।
- निषिद्ध क्षेत्र के भीतर अग्रभाग, बीई, बीटीएल), प्रदूषण और यातायात के स्तर को बदले बिना अनुकूली पुनरू उपयोग की अनुमति दी जाएगी।
- भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति इस प्रकार दी जाएगी कि परिणामी यातायात की मात्रा और प्रदूषण (इसके संचालन के कारण) से परिसर में सड़कों, हवा, पानी और ध्वनि की मौजूदा स्थिति पर बोझ न पड़े।
- निषिद्ध क्षेत्र के भीतर सार्वजनिक समारोहों की अनुमति होगी।
- सीसीजेड के भीतर नए निर्माण की अनुमति विरासत संरचना और परिसर के चरित्र के संरक्षण हेतु आवश्यक अध्ययन करने के बाद ही दी जाएगी। ऐसे निर्माणों में उत्तरदायी वास्तुशिल्प भाषा होनी चाहिए।

वास्तुकला प्रतिक्रिया क्षेत्र (एआरजेड)

''वास्तुशिल्प प्रतिक्रिया क्षेत्र'' सीसीजेड से परे और विरासत संरचना या परिसर के दृश्य क्षेत्र के भीतर का क्षेत्र है। यहाँ अग्रभाग नियंत्रण, रंग पैलेट और सामग्री पैलेट के अनुसार नए निर्माण की अनुमति दी जा सकती है।

- ए.आर.जेड. में, मूल सड़क नेटवर्क, ऐतिहासिक विशेषताओं और भौतिक अवसंरचना को बनाए रखने के अधीन भूमि उपयोग परिवर्तन की अनुमति दी जा सकती है।
- ऐसे किसी भी विकास कार्य की अनुमति नहीं दी जाएगी जिससे प्रदूषण बढ़े और यातायात में असमान रूप से वृद्धि हो, या ऐतिहासिक संपत्ति को खतरा हो या वह कमजोर हो।
- नया संनिर्माण, चाहे वह भराव, विस्तार या पुनर्विकास या भूनिर्माण के माध्यम से हो, स्मारक या ऐतिहासिक इमारत के दृश्य शंकु, दृश्य गलियारे या सूर्य के प्रकाश की पहुंच को अवरुद्ध नहीं करेगा।
- अनुमत प्रक्षेपण दृश्य गलियारे में बाधा नहीं डालेंगे।
- ाŕ पर निम्नलिखित एआरजेड को लागू होंगेः अग्रभाग नियंत्रण, कलर पैलेट और मेटरियल पैलेट।

यू कॉरिडोर 'वीसीओआर'

''व्यू कॉरीडोर'' का आ ाय उस दृश्य अक्ष या मार्ग से है जहाँ से विरासत संरचना को बिना किसी बाधा के देखा जा सकेगा। व्यू कॉरीडोर के संरेखण में कोई बाधा नहीं होनी चाहिए।

- विरासत परिसर के पुनर्विकास के मामले में, व्यू कॉरिडोर को बरकरार रखा जाएगा, उसमें सुधार किया जाएगा या उसका पुनर्निर्माण किया जाएगा।
- व्यू कॉरिडोर उपयोगकर्ताओं को ''हेरिटेज परिसर'' के भीतर दूर से स्मारकों, विरासत भवनों और विशेषताओं का आनंद लेने में सक्षम बनाएगा। ऐसे कॉरिडोर महत्वपूर्ण स्थलों को जोड़ सकते हैं और/या व्यावसायिक मार्ग शामिल कर सकते हैं।
- ऐसे व्यू कॉरिडोर भूखंडों के लिए मूल्य संवर्धन हैं और इससे भूखंड मालिकोंध्डेवलपर्स को लाभ हो सकता है।

विजन कोन 'वीकॉन'

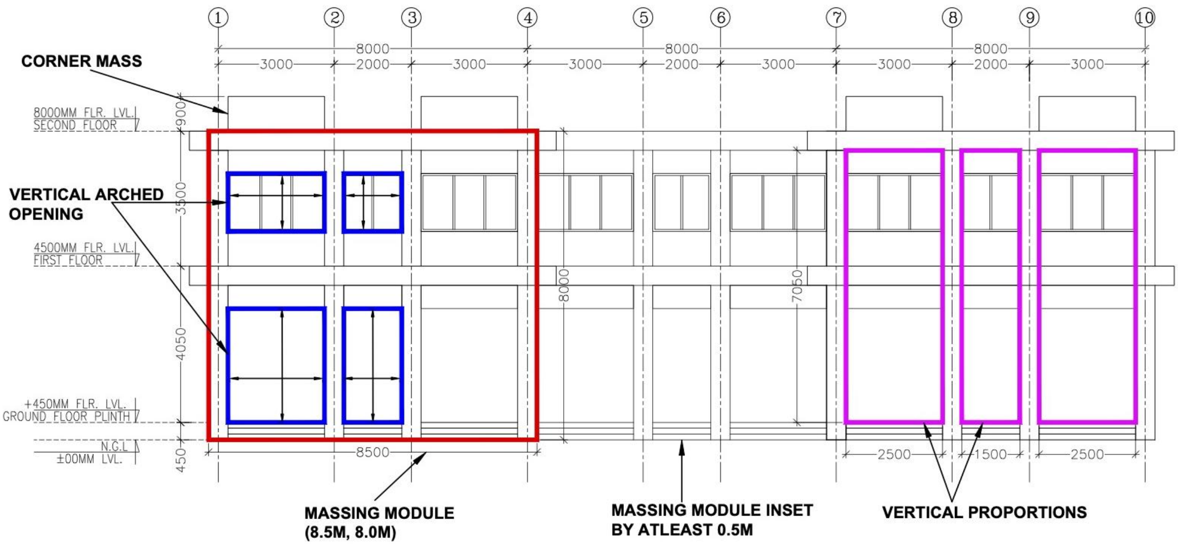
'विजन कोन' का अर्थ किसी विरासत संरचना से संबंधित क्षेत्र होगा जिसे खुले अग्रभूमि के रूप में बनाए रखना आवश्यक है। विरासत परिसरों के लिए विजन कोन पर कोई समझौता नहीं किया जा सकता।

- विरासत परिसंपत्ति के वीकॉन, सीसीजेड और प्लॉट सीमा से घिरा भूमि क्षेत्र एआरजेड माना जाएगा।
- विरासत परिसर के पुनर्विकास के मामले में, वीकॉन को बरकरार रखा जाएगा, उसमें सुधार किया जाएगा या उसका पुनर्निर्माण किया जाएगा।
- वीकॉन की सुरक्षा से सभी आगंतुकों को इसका अग्रभाग देखने और सार्वजनिक स्थान का आनंद लेने में सहायता मिलेगी।

अग्रभाग नियंत्रण (एफसी

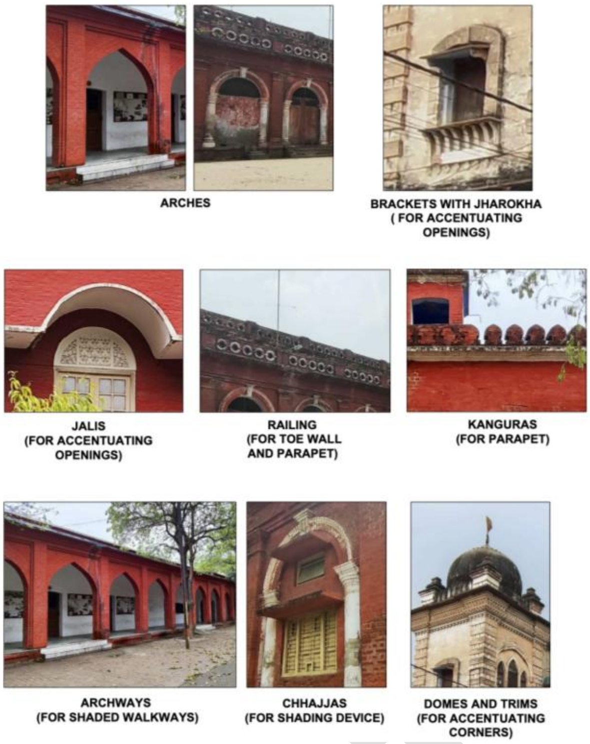
अग्रभाग नियंत्रण का आ ाय अग्रभाग के अनुपात और गहराई से संबंधित नियंत्रण से होगा जो वास्तुकला प्रतिक्रिया क्षेत्र में सभी नए भवन अग्रभागों पर लागू होगा।

- दीवार के अनुपात में खुलने का मूल अनुपात, प्रक्षेपण (दृष्टि) रेखाएं और प्रवेश और निकास का अभिविन्यास बनाए रखा जाना चाहिए।
- निम्नलिखित शैलियों को संरक्षित किया जाना है
    - साइनेज की ऐतिहासिक शैली
    - दरवाजा–खिड़की फ्रेम/डिजाइन
    - रंग, सामग्री और बनावट
    - फिटिंग और फिक्सचर जैसे वर्षा जल पाइप, रोशनी फिक्सचर आदि।
- एंकर संस्था/प्रतिष्ठान को यथावत जारी रखा जाएगा। जहाँ वही उपयोग अप्रासंगिक हो जाए, वहाँ समान प्रकृति का अथवा उन्नत उपयोग अपनाया जा सकता है और मूल संस्थाध्प्रतिष्ठान की जानकारी प्रदर्शित की जाएगी।
- समान बी.टी.एल., दीवार से खिड़की अनुपात, तथा प्रक्षेपण और ऑफसेट को बनाए रखने के लिए इनफिल विकास।
- ऐतिहासिक क्षेत्र, परिसर और सड़क के घनत्व और डिजाइन पर्णसमूह और भूदृश्य डिजाइन को संरक्षित किया जाएगा।
- मासिंग मॉड्यूल को इनसेट मॉड्यूल के साथ दोहराया जा सकता है। मासिंग मॉड्यूल की चौड़ाई और ऊँचाई 7–9 मीटर तक भिन्न हो सकती है।
- भवनें के संरचनात्मक ग्रिड के साथ मेल खाने के लिए ऊर्ध्वाधर अनुपात 2–4 मीटर तक भिन्न हो सकते हैं
- महत्वपूर्ण भवन प्रवेश द्वारों पर, मासिंग मॉड्यूल विस्तारित भवन पोर्च भी बन सकता है।
- निर्मित लाइनों के साथ, जहां अग्रभाग नियंत्रण कोलोनेड के साथ प्रस्तावित किया जाता है, वही द्रव्यमान मॉड्यूल और ऊर्ध्वाधर अनुपात लागू होंगे।



रेखाचित्र 2-8: अग्रभाग नियंत्रण का नमूना

स्रोतः परामर्शदाता का प्रस्ताव



रेखाचित्र 2-9: वास्तुशिल्प तत्वों का नमूना

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

कलर पैलेट (सीपी)

''कलर पैलेट'' वह पैलेट है जो मूल विरासत के चरित्र को उभारता है। इसे ऐतिहासिक अग्रभाग के पूरक और चुनिंदा रूप से उजागर करने के लिए तैयार किया जाता है। पारंपरिक पैलेट स्थानीय जलवायु और भौतिक अनुकूलन का एक कार्य है। एआरजेड के अंतर्गत भवन अग्रभागों के लिए प्रस्तावित कलर पैलेट देखें।

तालिका 2-1: : प्रस्तावित कलर पैलेट

क्र.सं.	नाम	रंग	परिपूर्णता	चमक	नमूना
1	टोन– 1	28	92	25	
2	टोन– 2	10	60	73	
3	टोन– 3	20	52	78	
4	टोन– 4	28	39	84	
5	टोन– 5	0	0	100	
6	टोन– 6	42	15	100	

स्रोतः पराम दिाता का प्रस्ताव

मटेरियल पैलेट (एमपी)

''मटेरियल पैलेट'' निर्माण सामग्री का एक सेट है, जो या तो हेरिटेज एसेट में प्रयुक्त मूल सामग्री के समान होता है या फिर संगत भौतिक–रासायनिक और दृश्य गुणों वाले विकल्प होते हैं।

- प्रामाणिक पारंपरिक सामग्रियों का उपयोग अखंडता (मुख्य रूप से संरचनात्मक सुरक्षा) की रक्षा करता है, जीवन बढ़ाता है और उपयोगकर्ताओं के स्वास्थ्य की रक्षा करता है।
- असंगत सामग्री, अपने भौतिक और रासायनिक गुणों (जैसे आर्द्रताग्राही गुण, घनत्व, आदि) के कारण ऐतिहासिक सामग्री, संरचनात्मक सदस्यों और उपयोगकर्ता के स्वास्थ्य पर नकारात्मक प्रभाव डालती है।
- एआरजेड में नए निर्माण मूल सामग्री पैलेट के अनुकूल होंगे ताकि सूक्ष्म जलवायु और प्रदूषण के स्तर में प्रतिकूल परिवर्तन को रोका जा सके।
- मटेरियल पैलेट अनुसंधान पर आधारित होगा और प्रयोगशाला विश्लेषण तथा अभिलेखीय अनुसंधान तक सीमित होगा।

टिप्पणः यह वांछनीय है कि मूल सामग्री को बदलनेध्मरम्मत करने के लिए समान सामग्री का उपयोग किया जाए। हालाँकि, जहाँ यह संभव न हो (जैसे कि जहाँ स्रोत समाप्त हो गया हो या उसके बार–बार घिसने से सुरक्षा कम हो जाती हो), वहाँ मूल

सामग्री के रंग, बनावट और भौतिक–रासायनिक गुणों से मेल खाने वाली वैकल्पिक सामग्री पर विचार किया जा सकता है। वास्तुकला प्रतिक्रिया क्षेत्र के भीतर नए निर्माणों के लिए अनुशंसित सामग्री पैलेट निम्नलिखित हैरू

1॰ संरचनाओं का निर्माण कंक्रीट फ्रेम संरचनाओं, भार वहन संरचनाओं या अन्य उपयुक्त तकनीक के रूप में किया जा सकता है।

2॰ बाहरी अग्रभाग की फिनिशिंग के लिए, प्राकृतिक सामग्रियों जैसे बलुआ पत्थर, प्लास्टर और पेंट फिनिश तथा अन्य प्रकार की क्लैडिंग के उपयोग को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जानी चाहिए।

3॰ धातु की फिनिशिंग से बचना चाहिए क्योंकि यह पारंपरिक अग्रभाग के साथ असंगत है।

4. खिड़की, दरवाजे, विज्ञापन बोर्ड आदि लकड़ी, यूपीवीसी, धातु फ्रेम में बनाए जा सकते हैं, लकड़ी को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जाएगी क्योंकि यह पारंपरिक अग्रभाग के अनुकूल है।

Draft