

नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन

अमृत योजना के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश मेट्रो एवं वर्ग I के शहरों हेतु कार्यान्वयन
जी.आई.एस. आधारित महायोजना-2031



सहारनपुर
ड्राफ्ट महायोजना रिपोर्ट-2031



प्रेषितकर्ता

Almondz Global Infra-Consultant Limited
F-33/3, Okhla Industrial Area, Phase-II,
New Delhi- 110020
P: +91 11 43500700/ 800
F: +91 11 43500735
E: almondz@almondzglobalinfra.com
W: www.almondzglobalinfra.com

In association with

DMG Consulting Private Limited
A-81, Sector- 65, Noida,
U.P. - 201301
P: +91 120 4275492
F: +91 120 4274192
E: info@dmgconsulting.org
W: www.dmgconsulting.org



विषयवस्तु

विषयवस्तु.....	iii
तालिका सूची.....	vii
चित्र सूची.....	viii
मानचित्र सूची.....	ix
संक्षिप्त विवरण.....	x
1 विस्तार एवं विकास	1
1.1. भौगोलिक स्थिति.....	1
1.2. क्षेत्रीय संयोजकता.....	2
1.3. इतिहास.....	2
2 योजना क्षेत्र.....	5
2.1 शहर का स्थान एवं क्षेत्रीय संयोजकता, सम्पर्क एवं भीतरी क्षेत्रों के साथ सम्बद्धता	5
2.1.1 क्षेत्र एवं विस्तार	5
2.2 शहरी विस्तार, बस्ती पैटर्न एवं निर्मित क्षेत्र.....	6
2.2.1 विस्तार.....	6
2.2.2 बस्ती पैटर्न : शहरी एवं ग्रामीण व निर्माण विशेषताएँ.....	6
2.3 पूर्व योजना हेतु की गई पहल.....	7
2.3.1 जनसंख्या एवं घनत्व.....	8
2.3.2 जनसंख्या घनत्व.....	8
2.3.3 कार्यबल.....	8
2.3.4 कार्यबल प्रभाग/व्यावसायिक संरचना	8
2.4 महायोजना-2021 में वर्णित औद्योगिक इकाईयों का मूल्यांकन	9
2.5 महायोजना-2021 में उल्लिखित भौतिक एवं सामाजिक मूलभूत सुविधाओं की स्थिति.....	9
2.5.1 शिक्षा सुविधाएँ.....	9
2.5.2 स्वास्थ्य एवं चिकित्सा	9
2.5.3 पुलिस स्टेशन एवं पुलिस चौकी/पोस्ट	10
2.5.4 सामुदायिक केन्द्र	10
2.5.5 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : जलापूर्ति	10
2.5.6 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : सीवरेज एवं ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन	10
2.5.7 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : विद्युत आपूर्ति	10
2.6 सहारनपुर में वर्तमान में चालू तथा आगामी प्रमुख परियोजनाएँ.....	10
2.6.1 प्रस्तावित दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेसवे	10
2.6.2 औद्योगिक विकास के प्रोत्साहन हेतु एक जिला एक उत्पाद (One district one product, ODOP) योजना 11	
2.6.3 पिलखानी औद्योगिक क्षेत्र	12
2.7 जीआईएस आधारित महायोजना की आवश्यकता.....	13
3 वर्तमान स्थिति.....	15
3.1 वर्तमान भू-उपयोग का विश्लेषण	15
3.1.1 तर्कयुक्त (Rational).....	15
3.1.2 ईएलयू में भू-उपयोग का विभाजन.....	15
3.1.3 प्रमुख समस्याएँ एवं विकास हेतु मुद्दे.....	16

3.1.4	भू-उपयोग परिवर्तन की सीमा.....	19
3.1.5	आवासीय भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	19
3.1.6	व्यावसायिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	19
3.1.7	औद्योगिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	20
3.1.8	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	20
3.1.9	पार्क एवं खुले मैदान भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	20
3.1.10	यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन).....	20
4	योजना सम्बन्धी मुद्दे/समस्याएँ.....	24
4.1	योजना सम्बन्धी मुद्दे.....	24
4.2	स्वॉट विश्लेषण.....	26
5	दृष्टिकोण एवं उद्देश्य.....	29
5.1	विज्ञान एवं उद्देश्य.....	29
5.1.1	महायोजना हेतु विज्ञान (परिकल्पना) एवं उद्देश्य.....	29
5.2	महत्त्वपूर्ण चरणों/अनुमानों हेतु भविष्य के लिए प्रक्षेपण.....	29
5.3	भविष्य हेतु जनसंख्या घनत्व एवं उसका वितरण.....	31
5.4	भविष्य हेतु व्यावसायिक संरचना.....	32
5.4.1	कुल कार्यबल हेतु अनुमान.....	32
5.4.2	मुख्य औद्योगिक कार्यबल हेतु आंकलन.....	33
5.5	भविष्य हेतु व्यावसायिक संरचना.....	33
6	भू-उपयोग प्रस्ताव.....	35
6.1	विषयगत अवधारणा योजना एवं योजना दृष्टिकोण.....	35
6.1.1	योजना दृष्टिकोण एवं विचार.....	35
6.1.2	योजना अवधारणा.....	37
6.2	योजना क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग.....	39
6.2.1	निर्मित क्षेत्र.....	39
6.2.2	ग्रामीण निर्मित क्षेत्र.....	40
6.2.3	आवासीय.....	40
6.2.4	व्यावसायिक.....	40
6.2.5	औद्योगिक.....	43
6.2.6	पार्क एवं खुले मैदान.....	43
6.2.7	कृषि भूमि.....	45
6.2.8	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग.....	45
6.2.9	विविध.....	45
6.3	प्रस्तावित भू-उपयोग संरचना.....	46
6.3.1	आवासीय भू-उपयोग.....	46
6.3.2	व्यावसायिक भू-उपयोग.....	46
6.3.3	औद्योगिक भू-उपयोग.....	46
6.3.4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग.....	47
6.3.5	यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग.....	47
6.3.6	पार्क एवं खुले मैदान भू-उपयोग.....	47

6.3.7	अन्य भू-उपयोग.....	47
6.4	विकास रणनीतियां/अनुशासार्ण.....	47
6.4.1	सुधार एवं पुनर्विकास हेतु रणनीतियां/अनुशासार्ण.....	47
6.4.2	मिश्रित एवं गैर-अनुरूप भू-उपयोग हेतु रणनीतियां/अनुशासार्ण.....	49
6.4.3	भीड़ नियंत्रण एवं विकेन्द्रीकरण हेतु रणनीति.....	50
6.4.4	पर्यावरण की दृष्टि से सतत् विकास हेतु अनुशासा.....	51
6.4.5	भू-उपयोग योजना का यातायात एवं परिवहन व मूलभूत सुविधा योजनाओं के साथ एकीकरण.....	53
6.4.6	शहरी रूप	54
6.4.7	महायोजना-2031 में सम्मिलित किये जाने वाले प्रस्ताव/सुझाव.....	54
7	जोनल विकास योजनाओं हेतु रूपरेखा.....	58
7.1	योजना क्षेत्र का जोन्स में सीमांकन.....	58
7.2	क्षेत्रों एवं जोन्स की कार्यात्मक विशेषताएँ.....	60
7.3	जोन्स के विकास हेतु रणनीति	61
7.3.1	क्षेत्रीय (जोनल) विकास योजना हेतु विषयवस्तु	62
7.4	जोनिंग (रेग्यूलेशन्स) विनियम एवं विकास नियंत्रण	63
8	जोनिंग विनियमन (रेग्यूलेशन).....	65
8.1	परिचय	65
8.1.1	लक्ष्य एवं उददेश्य	65
8.1.2	जोनिंग विनियमों की मुख्य विशेषताएँ	65
8.2	विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों की अनुमन्य श्रेणियां	66
8.2.1	अनुमन्य उपयोग	66
8.2.2	सशर्त अनुमन्य उपयोग.....	66
8.2.3	सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग	66
8.2.4	निषिद्ध उपयोग	66
8.2.5	अस्थाई उपयोग (फ्लोटिंग उपयोग)	66
8.2.6	वर्षा जल संचयन (रेन वाटर हार्वेस्टिंग)	66
8.2.7	प्रभाव शुल्क.....	67
8.2.8	अनुमन्य प्रक्रिया.....	68
8.2.9	अन्य सुविधाएँ.....	68
8.3	परिभाषाएँ.....	68
8.4	भू-उपयोग परिसर/क्रियाओं हेतु व्याख्याए	68
8.4.1	आवासीय भू-उपयोग.....	68
8.4.2	व्यावसायिक भू-उपयोग	69
8.4.3	औद्योगिक भू-उपयोग	70
8.4.4	कार्यालय/संस्थान भू-उपयोग	71
8.4.5	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं हेतु भू-उपयोग	72
8.4.6	यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग.....	76
8.4.7	पार्क, खुले मैदान, हरित पट्टी एवं खेल स्थलों हेतु भू-उपयोग	77
8.4.8	कृषि भू-उपयोग.....	78

8.4.9	अन्य परिसर	79
8.4.10	अस्थाई उपयोग	79
8.5	प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में सशर्त अनुमन्य गतिविधियां/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध.....	79
8.6	गतिविधियों हेतु आवश्यकताएँ, जिन्हें विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य किया जा सकता है.....	80
8.6.1	प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्र.....	81
8.7	प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में विभिन्न गतिविधियां.....	83
8.8	भू-उपयोग क्षेत्रों हेतु अनुक्रम एवं प्रभाव शुल्क निर्धारित करने की प्रक्रिया.....	89
8.9	दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची (अधिकतम 2 कर्मचारियों तक).....	95
8.10	आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची (10 हार्स पावर तक).....	95
8.11	व्यावसायिक क्षेत्रों में विशेष अनुमति के साथ प्रदूषण मुक्त लघु उद्योग (10 हॉर्स पावर तक अनुमन्य).....	96
9	संलग्नक.....	98
	संलग्नक 1: सहारनपुर योजना क्षेत्र में सम्मिलित गांवों की सूची	98

तालिका सूची

तालिका 2.1 : महायोजना-2021 के अनुसार व्यावसायिक संरचना हेतु अनुमान	8
तालिका 2-2 वर्ष 2020 में शैक्षिक सुविधाओं की स्थिति.....	9
तालिका 3-1 महायोजना-2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग, महायोजना में सीमांकित स्थानों से वर्तमान भू-उपयोग एवं विचलन	22
तालिका 5.1 जनसंख्या अनुमान (क्षितिज वर्ष - 2031)	30
तालिका 5-2 कार्यबल भागीदारी अनुपात अनुमान.....	33
तालिका 5-3 श्रमिक जनसंख्या हेतु अनुमान.....	33
तालिका 6-1 महायोजना-2031 अनुसार प्रस्तावित भू-उपयोग विभाजन	46

चित्र सूची

चित्र 2-1 सहारनपुर शहर हेतु शहरी विकास पैटर्न.....	6
चित्र 7-1 पूर्व महायोजना-2021 के अनुसार ज़ोनिंग	59
चित्र 7-2 सहारनपुर शहर में प्रस्तावित ज़ोन्स	59

मानचित्र सूची

मानचित्र 1 सहारनपुर शहर की भौगोलिक स्थिति.....	1
मानचित्र 2 क्षेत्रीय संयोजकता.....	3
मानचित्र 3 सहारनपुर ए.ओ.आई. क्षेत्र - आर.एफ.पी. एवं सहारनपुर विकास प्राधिकरण के अनुसार.....	5
मानचित्र 4 सहारनपुर महायोजना 2021	12
मानचित्र 5 वर्तमान भू-उपयोग - सहारनपुर शहर मानचित्र.....	17
मानचित्र 6 सहारनपुर शहर का सजरा मानचित्र.....	18
मानचित्र 7 सहारनपुर महायोजना-2021 में वर्तमान भू-उपयोग की तुलना में भू-उपयोग विचलन	21
मानचित्र 8 जनसंख्या अनुमान हेतु सुविचारित क्षेत्र.....	31
मानचित्र 9 विषयगत अवधारणा मानचित्र (Thematic concept)	38
मानचित्र 10 ज़ापट महायोजना-2031	56

संक्षिप्त विवरण

AMRUT	Atal Mission for Rejuvenation and Urban Transformation
AOI	Area of Interest
ASPRS	American Society for Photogrammetry and Remote Sensing
ATM	Automated Teller Machine
BOD	Biological Oxygen Demand
BPL	Below Poverty Level
BRTS	Bus Rapid Transit System
CBR	Crude Birth Rate
CE	Circular Error
CFL	Compact fluorescent lamp
CGWB	Central Ground Water Board
CHC	Community Health Centre
Cline	Central Line
CNG	Compressed Natural Gas
CO	Carbon Monoxide
D.P	Development Plan
DEM	Digital Elevation Model
DGPS	Differential Global Positioning System
Dia	Diameter
DIC	District Industries Centre
DoS	Department of Space
DTM	Digital Terrain Model
DU	Dwelling Unit
EB	Enumeration Block
EO	Earth Observation
GCP	Ground Control Point
GDOP	Geometric Dilution of Precision
GIS	Geographic Information System
GLR	Ground Level Reservoir
GoI	Government of India
GPS	Global Positioning System
GSI	Geological Survey of India
HH	Household
HHI	Household Industry
HP	Horse Power
HPMV	High Pressure Mercury Vapor
HQ	Head quarters
HRIDAY	Heritage City Development and Augmentation Yojna
HT	High Tension
ID	Identification Number
IGS	International Ground Station
IMR	Infant Mortality Rate
IR	Infra-red
IRC	Indian Roads Congress
ISO	International Organization for Standardization
ISRO	Indian Space Research Organization
IT	Information Technology
ITRF	International Terrestrial Reference Frame
LE	Linear Error
LFDC	Large Format Digital Camera
LISS	Linear Imaging Self-Scanner
LPCD	Liter per Capita per Day
LPG	Liquefied Petroleum Gas
LT	Low Tension
mg/L	Milligrams per Litre
MILMA	Brand household name of The Kerala Co-operative Milk Marketing Federation

MKWH	Million Kilowatt per Hour
MLD	Mega Litter per Day = 10*6 L/day
MMTS	Multi-Modal Transport System
MoUD	Ministry of Urban Development
MRTS	Metro Rapid Transit System
MSL	Mean Sea Level
MW	Megawatt
NAS	Network Attached Storage
NCC	Natural Color Composite
NDMA	National Disaster Management Authority
NGO	Non-Government Organization
NHAI	National Highway Authority of India
NMP	National Map Policy
NNRMS	National Natural Resource Management System
NO	Nitric Oxide also known as Nitrogen Monoxide
NRSC	National Remote Sensing Centre
NSDI	National Spatial Data Infrastructure
NSSO	National Sample Survey Organization
NUIS	National Urban Information System
OGC	Open Geospatial Consortium
PAN	Panchromatic
pH	Potential of Hydrogen
PHC	Primary Health Care
PPP	Public Private Partnership
QA	Quality Assurance
QC	Quality Check
R & B Dept.	Roads and Buildings Department
RGI	Registrar General of India
RMSE	Root Mean Square Error
RPC	Rational Polynomial Coefficient
RWA	Resident Welfare Association
SEZ	Special Economic Zone
SO ₂	Sulphur di-oxide
SPM	Suspended Particulate Matter
STPD	State Town Planning Department
TCPO	Town & Country Planning Organization
TV	Television
UA	Urban Agglomeration
ULB	Urban Local Body
URDPFI	Urban and Regional Development Plans Formulation and Implementation
UT	Union Territory
UTM	Universal Transverse Mercator
VHRS	Very High-Resolution Satellite
WBM	Water Bound Macadam
WFPR	Workforce Participation Rate
WGS84	World Geodetic System (WGS) established in 1984
SHG	Self Help Group
WTP	Water Treatment Plant
AADT	Annual Average Daily Traffic
ADT	Average Daily Traffic
CBD	Central Business District
IRC	Indian Road Congress
LCV	Light commercial vehicle
LoS	Level of Service
NCR	National Capital region
NMSH	National Mission on Sustainable Habitat
NMV	Non-motorized vehicles
OD	Origin-Destination

<i>PCU</i>	<i>Passenger Car Unit</i>
<i>PWD</i>	<i>Public Works Department</i>
<i>ROW</i>	<i>Right of Way</i>
<i>RRTS</i>	<i>Regional Rapid Transit System</i>
<i>RTO</i>	<i>Regional Transport Office</i>
<i>TVC</i>	<i>Traffic Volume Count</i>

अध्याय 1

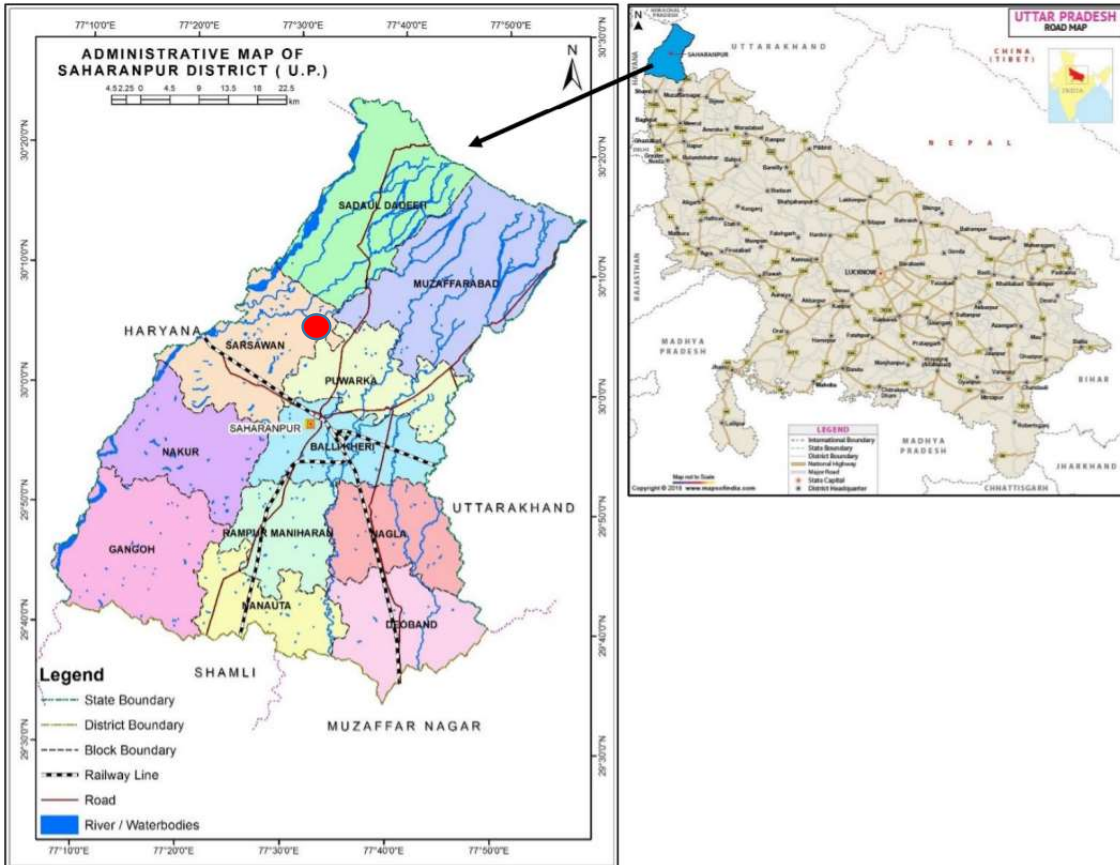
विस्तार एवं विकास

1 विस्तार एवं विकास

1.1. भौगोलिक स्थिति

जिला सहारनपुर उत्तर प्रदेश राज्य के उत्तरी-पश्चिमी भाग में स्थित है। यमुना नदी प्रदेश की पश्चिमी सीमा का प्रतीक है, जो उत्तर प्रदेश राज्य को सीमा से सटे हुए राज्य हरियाणा से पृथक होता है। जिले के उत्तर-पश्चिमी भाग में हिमाचल प्रदेश के सिरमौर जिले से साथ लगती है। जिले के उत्तर में देहरादून (उत्तराखण्ड) स्थित है एवं पूर्व में यह हरिद्वार जिले से जुड़ा हुआ है। उत्तर प्रदेश राज्य के मुजफ्फरनगर तथा शामली जिले दक्षिणी सीमा को चिह्नित करते हैं। प्राशासनिक रूप से, जिले का 5 तहसीलों एवं 11 विकास खण्डों में विभाजित किया गया है। सहारनपुर जिले को वर्ष 1997 में सहारनपुर मण्डल का दर्जा प्राप्त हुआ। जिले के मध्य भाग में स्थित सहारनपुर शहर, जिले का प्रशासनिक मुख्यालय है। यह राजधानी लखनऊ से लगभग 550 किमी तथा देश की राजधानी दिल्ली से 164 किमी व उत्तराखण्ड राज्य के देहरादून जिले से लगभग 70 किमी की दूरी पर स्थित है। सहारनपुर जिले को वर्ष 1997 में सहारनपुर मण्डल के रूप में घोषित किया गया।

मानचित्र 1 सहारनपुर शहर की भौगोलिक स्थिति



स्रोत : सलाहाकार विश्लेषण एवं ऑनलाइन डाटा संग्रहण

1.2. क्षेत्रीय संयोजकता

सहारनपुर, उत्तर प्रदेश राज्य के साथ-साथ सम्पूर्ण भारत के प्रमुख शहरी केन्द्रों से अच्छी प्रकार से जुड़ा हुआ है। शहर में दो राष्ट्रीय राजमार्ग शहरी केन्द्र से होकर निकलते हैं। राष्ट्रीय राजमार्ग 709बी (जोकि रा.रा. 9 के भाग के रूप में प्रदेश के उत्तरी क्षेत्र के शहरों को दिल्ली से जोड़ता है एवं राष्ट्रीय राजमार्ग 344 (हरियाणा में अंबाला एवं उत्तराखण्ड में रूड़की तक जाती है), यह राष्ट्रीय राजमार्ग 44 का द्वितीयक मार्ग है) जो सहारनपुर से होकर निकलता है। इसके अतिरिक्त, मुजफ्फनगर-सहारनपुर राजकीय राजमार्ग-59 वर्तमान में 52.95 किमी राजमार्ग के साथ पूर्ण हुआ है, जो दोनों शहरों को देवबंद से सम्बद्ध करता है। शहर में सड़क सम्पर्क मार्ग को अधिक प्रोत्साहन मिला है। प्रस्तावित दिल्ली-सहारनपुर-देहरादून इकॉनॉमिक कॉरिडोर, का कार्य चल रहा है। यह देश का पहला एक्सेस नियंत्रित हाईवे होगा जहां वन्यजीवों की सुरक्षा हेतु 12 किमी लम्बा एलिवेटेड कॉरिडोर होगा। नियमित उत्तर प्रदेश राज्य सड़क परिवहन निगम (यूपीएसआरटीसी) एवं अन्य निजी ऑपरेटरों की बसें सहारनपुर से नियमित रूप से चलती हैं।

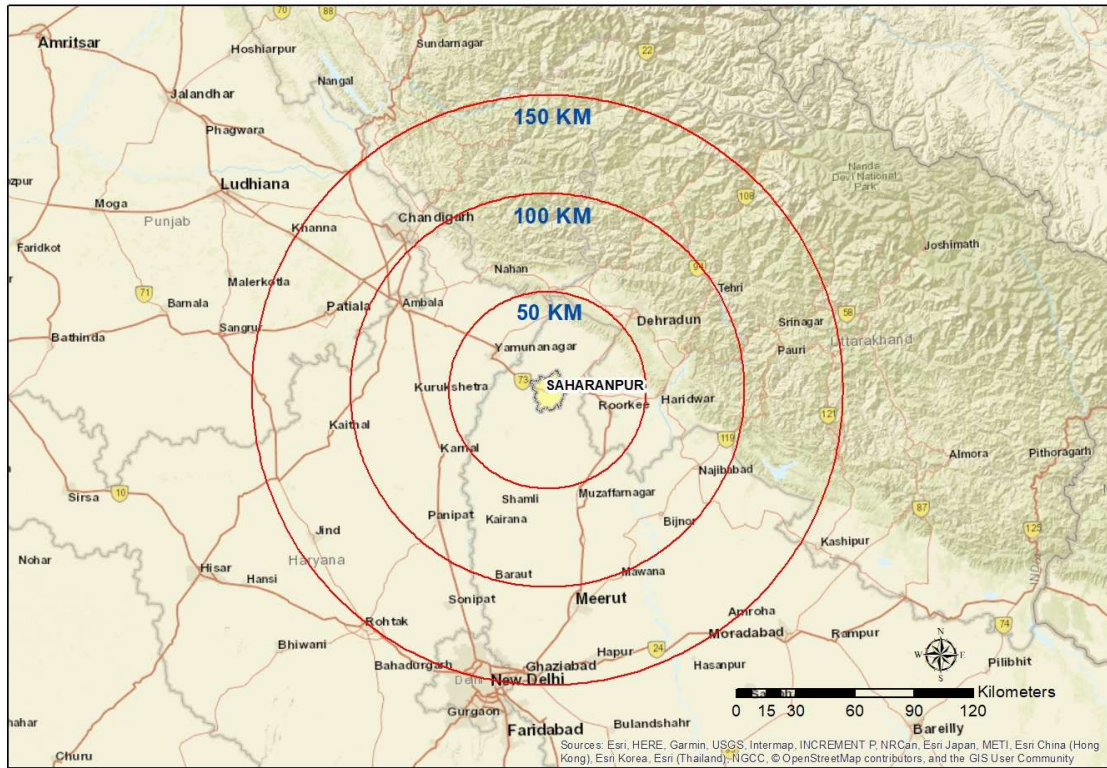
सहारनपुर जंक्शन अमृतसर-हावड़ा मुख्य लाइन पर स्थित है, जबकि देहरादून-दिल्ली रेलवे मार्ग आंतरिक शहर एवं टपरी नामक रेलवे स्टेशन से होकर निकलती है, जोकि पेपर मिल रोड पर स्थित शहर हेतु एक सहायक रेलवे स्टेशन के रूप में कार्य करता है। यहां से प्रतिदिन यात्री एवं मालगाड़ी के रूप में 200 से अधिक ट्रेनें संचालित होती हैं। इस मार्ग से होकर निकलने वाली मुख्य यात्री ट्रेनें क्रमशः देहरादून-नई दिल्ली शताब्दी, अमृतसर-हरिद्वारा जन शताब्दी, शालीमार एक्सप्रेस, स्वर्ण मंदिर मेल एवं छत्तीसगढ़ एक्सप्रेस प्रमुख हैं।

सहारनपुर का निकटतम अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा शहीद भगत सिंह अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा मोहाली अथवा चण्डीगढ़ हवाई अड्डा है जोकि शहर से लगभग 140 किमी दूर है तथा इंदिरागांधी अन्तर्राष्ट्रीय हवाई अड्डा दिल्ली शहर से 210 किमी की दूरी पर स्थित है एवं रा.रा. 344 के माध्यम से शहर से सम्बद्ध है। सहारनपुर से निकटतम राष्ट्रीय हवाई अड्डा देहरादून का जॉली ग्रांट हवाई अड्डा है जोकि शहर से लगभग 96 किमी दूर स्थित है। हवाई अड्डे से मार्ग द्वारा लगभग ढाई घण्टे का समय लगता है। सरसावा एयर बेस पर सहारनपुर हवाई अड्डा, भारतीय वायुसेना द्वारा संचालित है एवं शहर से लगभग 12 किमी की दूरी पर स्थित है। वाणिज्यिक उड़ानों के संचालन हेतु इस हवाई अड्डे को अपग्रेड करने हेतु योजना पर कार्य चल रहा है।

1.3. इतिहास

सहारनपुर की स्थापना शाह रणवीर सिंह द्वारा की गई थी तथा इसका नाम सूफी संत शाह हारून चिश्ती के नाम पर रखा गया है। सहारनपुर का इतिहास लगभग 2000 ईसा पूर्व का है। यहां के साथ-साथ समीपवर्ती क्षेत्र में कई पुरातात्विक स्थलों का पता चला है। यह सिंधु घाटी सभ्यता का भाग था एवं बाद में आर्य राजाओं द्वारा शासित था। विभिन्न राजवंशों ने सहारनपुर पर अपने विजयी कदम रखे। वर्ष 1803 में दूसरे आंग्ल मराठा युद्ध के बाद 1947 तक अंग्रजों ने यहां मजबूती से अपने पैर जमाए थे। स्वतंत्रता के पश्चात सहारनपुर को उत्तर प्रदेश राज्य में सम्मिलित किया गया। यह एक प्रमुख कृषि केन्द्र होने के अतिरिक्त, लकड़ी एवं हस्तशिल्प कला हेतु प्रसिद्ध है।

मानचित्र 2 क्षेत्रीय संयोजकता



अध्याय 2
योजना क्षेत्र



2 योजना क्षेत्र

2.1 शहर का स्थान एवं क्षेत्रीय संयोजकता, सम्पर्क एवं भीतरी क्षेत्रों के साथ सम्बद्धता

2.1.1 क्षेत्र एवं विस्तार

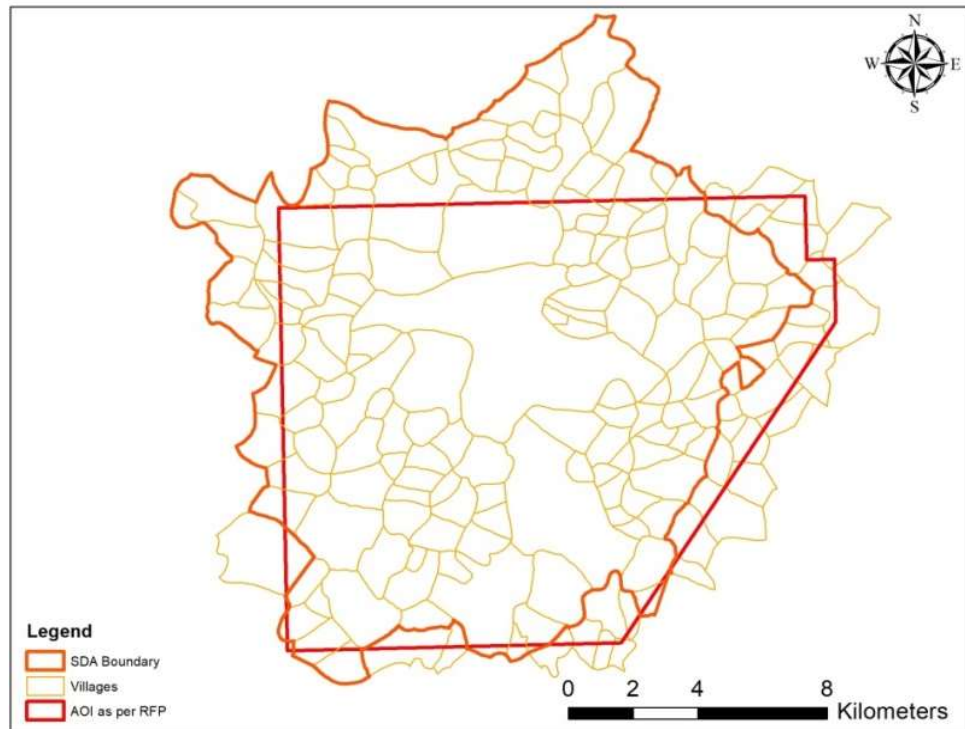
सहारनपुर जिले में 11 नगर पालिकाएँ, 11 विकास खण्ड एवं 882 गांव हैं। इनमें से केवल सहारनपुर शहर को दिनांक 01.10.2009 द्वारा सहारनपुर नगर निगम के रूप में नामित हुआ एवं यह राज्य का 13वां नगर निगम है।

महायोजना तैयार करने के वर्तमान उद्देश्य हेतु, कुल सीमांकित योजना क्षेत्र अथवा नियोजित क्षेत्र (एओआई) 237 वर्ग किमी में फैला हुआ है। योजना क्षेत्र में कुल 147 गांव हैं (योजना क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित गांवों की सूची संलग्नक 1 में दर्शाई गई है)। इन 147 गांवों के सापेक्ष 144 गांव अधिसूचित हैं एवं सहारनपुर नगर निगम क्षेत्र में 3 गांवों को सम्मिलित किया गया है, जो विकास क्षेत्र की सीमा (अधिसूचित गांवों द्वारा सभी ओर से कवर किये गये), अर्थात् मिर्जापुर (जनगणना कोड 109689), उर्गानु अहट (जनगणना कोड 109303) एवं पापड़ की रसूलपुर अस्ट (जनगणना कोड 109438) के अन्तर्गत स्थित है।

सहारनपुर योजना क्षेत्र

- शहरी केन्द्र: 01
- गांव: 147 (144 अधिसूचित + 3 अतिरिक्त अनुशंसित)
- कुल योजन क्षेत्र: 237 sq. kms.

मानचित्र 3 सहारनपुर ए.ओ.आई. क्षेत्र – आर.एफ.पी. एवं सहारनपुर विकास प्राधिकरण के अनुसार



स्रोत : योजना क्षेत्र हेतु सहारनपुर विकास प्राधिकारी तथा आर.एफ.पी. के अनुसार सीमा का सहलाकार विश्लेषण

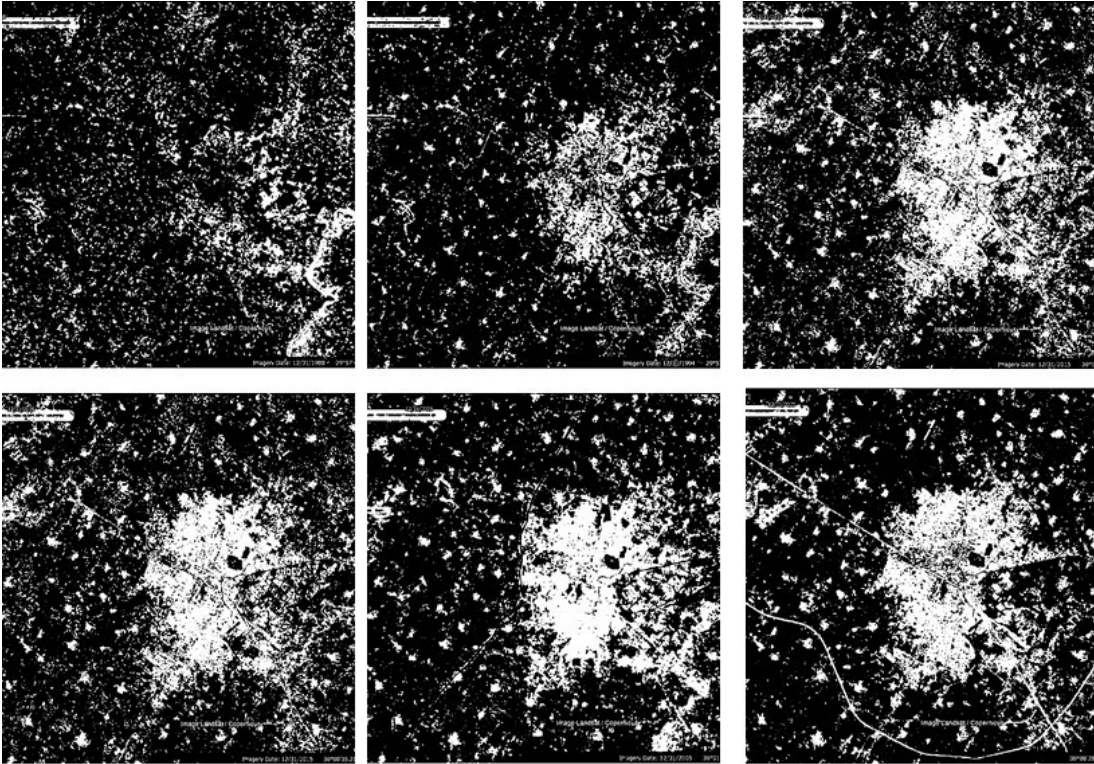
2.2 शहरी विस्तार, बस्ती पैटर्न एवं निर्मित क्षेत्र

2.2.1 विस्तार

सहारनपुर शहर ने पूर्व के वर्षों में जनसंख्य वृद्धि एवं आर्थिक विकास के कारण विस्तार का अनुभव किया है। विस्तार की प्रवृत्ति से ज्ञात होता है कि प्रमुख सड़कों के साथ मुख्यतः विकास हुआ है। नीचे दर्शित आंकाड़ों में वर्ष 2005 से वर्ष 2015 तक तक सहारनपुर शहर के शहरी भूमि आच्छादित क्षेत्र को दर्शाया गया है।

नीचे दिए गये आंकड़े, गूगल अर्थ ओपन सोर्स से प्राप्त किये गये हैं। सहारनपुर शहर के वर्ष 1990 से वर्ष 2020 तक की अवधि के दौरान समयरेखा चित्र (परिवर्तित रंग, श्वेत रंग द्वारा निर्मित क्षेत्र को दर्शाया गया है)। बाएँ शीर्ष छवि दक्षिणावर्त से दर्शित है कि वर्ष 1990, 2000, 2005, 2010, 2015 व 2020 से दक्षिण पश्चिम क्षेत्र में तीव्र वृद्धि हुई है। वर्ष 2020 में परिधीय (पेरीपेरल) मार्ग भी दिखाई देता है। यह कहा जा सकता है कि शहर प्रमुख शहरी केन्द्रों की ओर, इस क्षेत्र में उद्योगों के आगमन के कारण दक्षिणी मैदानों की ओर विस्तारित होता है।

चित्र 2-1 सहारनपुर शहर हेतु शहरी विकास पैटर्न



स्रोत : गूगल अर्थ ओपन स्रोत डाटा, वर्ष 1990 से वर्ष 2020

2.2.2 बस्ती पैटर्न : शहरी एवं ग्रामीण व निर्माण विशेषताएँ

उपरोक्त छवियों से शहरी विकास पैटर्न स्पष्ट है, सम्भावित कारण नए औद्योगिक विकास एवं कनेक्टिविटी में वृद्धि है जो समय के साथ बढ़ती है। सहारनपुर एक प्रमुख शहरी केन्द्र बन गया है एवं जिले में एकमात्र नगर निगम है। शहर में प्रमुख जिला मुख्यालय, संस्थान आदि स्थित हैं। अतः शहर में अवसरों की उपलब्धता ने निकटवर्ती गांवों से भी जनसंख्या के प्रवास को आकर्षित करता है। प्राकृतिक संसाधनों (जैसे लकड़ी) की उपलब्धता, जैसा कि रिपोर्ट में वर्णित है, ने समय के साथ छोटे कुटीर उद्योगों एवं आगे लघु

एवं वृद्ध उद्योगों को प्रेरित किया है। इस कारण स्थानीय लोगों का प्रमुख कृषि आधारित औद्योगिक क्षेत्रों की ओर आकर्षण बढ़ता है। यह तथ्य महायोजना प्रस्ताव में केन्द्रित होने हेतु बाह्य क्षेत्रों में उचित विकास योजना तैयार करने के आंकलन से सम्बन्धित होता है।

2.3 पूर्व योजना हेतु की गई पहल

सहारनपुर महायोजना, 2021 वर्ष 2001 में अग्रिम 20 वर्षों की क्षितिज अवधि हेतु प्रारम्भ की गई थी एवं वर्ष 2007 में यह अधिसूचित की गई थी। लगभग 10 लाख अनुमानित जनसंख्या हेतु एवं शहर की आवश्यकता अनुसार, यह मुख्य रूप से औद्योगिक क्षेत्र के विकास पर केन्द्रित थी। महायोजना के उद्देश्य सहारनपुर को प्रमुख क्षेत्रीय केन्द्र बनाना, मुख्य क्षेत्रों की यातायातीय भीड़ को कम करना एवं शहर में सामाजिक सांस्कृतिक सुविधाओं व भौतिक मूलभूत सुविधाओं की संतुलित योजना बनाना एवं नई सुविधाएँ प्रस्तावित करना था।

महायोजना 2021 के भू-उपयोग क्षेत्र को भौगोलिक सूचना प्रणाली (जी.आई.एस.) पर अंकित (डिजीटाईज) एवं सुपरइम्पोज किया गया एवं प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्रों में कुछ भिन्नताएँ पाई गई हैं, जिस प्रकार लगभग 192.2 हैक्टेअर (सम्पूर्ण क्षेत्र का 2.75 प्रतिशत) भू-उपयोग क्षेत्र में अंतर पाया गया। भू-उपयोग अंतर को नीचे दी गई तालिका में दर्शाया गया है।

भू-उपयोग श्रेणी	महायोजना-2021 के अनुसार क्षेत्र (हैक्टेअर)	प्रतिशत	जीआईएस के अनुसार क्षेत्र (हैक्टेअर)	क्षेत्र में भिन्नता (हैक्टेअर)	प्रतिशत	भिन्नता प्रतिशत
आवासीय	3,434.91	49.2	3,542.8	+107.9	49.4	0.2
व्यावसायिक	157.33	2.3	180.4	+23.0	2.5	0.3
औद्योगिक	902.02	12.9	787.3	-114.7	11.0	-1.9
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	604.66	8.7	780.1	+175.4	10.9	2.2
पार्क एवं खुले मैदान	924.31	13.2	796.9	-127.4	11.1	-2.1
यातायात एवं परिवहन	957.96	13.7	1,085.9	+127.9	15.1	1.4
योग	6,981.19	100.0	7,173.4	+192.2	100.0	

स्रोत : सलाहाकार विश्लेषण

महायोजना-2021 के आधार क्षेत्र के रूप में 7173.4 हैक्टेअर क्षेत्र को लेते हुए विश्लेषण एवं आंकलन किया गया है। यह विश्लेषण इंगित करता है कि महायोजना-2021 का लगभग 47.1 प्रतिशत क्षेत्र की विकसित है, शेष क्षेत्र वर्तमान तक अविकसित क्षेत्र के रूप में है। महायोजना-2021 अनुसार भू-उपयोग विश्लेषण की गणना नीचे तालिका में दर्शाई गई है।

भू-उपयोग श्रेणी	महायोजना-2021 के अनुसार क्षेत्र (हैक्टेअर)	प्रतिशत	विकसित क्षेत्र 2021 (हैक्टेअर)	प्रतिशत	महायोजना-2021 के भीतर अविकसित क्षेत्र (हैक्टेअर)	प्रतिशत
आवासीय	3542.81	49.4	1998.73	56.4	1544.08	43.6
व्यावसायिक	180.36	2.5	64.08	35.5	116.27	64.5
औद्योगिक	787.28	11.0	274.17	34.8	513.11	65.2
सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	780.10	10.9	332.05	42.6	448.04	57.4
पार्क एवं खुले मैदान	796.93	11.1	107.76	13.5	689.17	86.5
यातायात एवं परिवहन	1085.91	15.1	602.46	55.5	483.45	44.5
योग	7173.39	100.0	3379.3	47.1	3794.1	52.9

स्रोत : सलाहाकार विश्लेषण

2.3.1 जनसंख्या एवं घनत्व

सहारनपुर हेतु वर्तमान महायोजना के अनुसार, यह प्रस्तावित है कि लगभग 31 समीपवर्ती गांव शहर के विकास से प्रभावित होंगे एवं जनसंख्या अनुमान हेतु उन गांवों को सम्मिलित कर विचार किया गया था। महायोजना-2021 में, सहारनपुर योजना क्षेत्र (शहरी क्षेत्र एवं निकटवर्ती सम्मिलित गांवों) हेतु भविष्य की जनसंख्या 2011 हेतु 7.63 लाख एवं वर्ष 2021 हेतु 10 लाख होने का अनुमान लगाया गया था।

सहारनपुर शहरी क्षेत्र हेतु, वर्ष 2011 हेतु जनसंख्या का पूर्वानुमान 6.08 लाख एवं वर्ष 2011 हेतु 7.85 लाख था एवं निकटवर्ती गांवों हेतु वर्ष 2011 एवं 2021 हेतु क्रमशः 1.54 लाख व 2.25 लाख अनुमानित किया गया था। हालांकि अगर हम शहरी क्षेत्र हेतु अनुमानित जनसंख्या की तुलना करते हैं, तो यह वर्ष 2011 में 8.14 प्रतिशत अधिक है।

2.3.2 जनसंख्या घनत्व

महायोजना-2021 के अनुसार वर्ष 2001 में शहर का आवासीय घनत्व 327 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर था। महायोजना में नवविकसित आवासीय क्षेत्रों के लिए 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर घनत्व प्रस्तावित किया गया था। जबकि वर्ष 2001 में 185 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर के समग्र घनत्व हेतु, वर्ष 2021 में शहर हेतु 140 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर का समग्र घनत्व प्रस्तावित किया गया था। हालांकि वर्तमान आंकलन के अनुसार, कई क्षेत्रों में जनसंख्या घनत्व 300 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर के रूप में अधिक है।

2.3.3 कार्यबल

महायोजना-2021 में यह अनुमानित था कि कार्यबल भागीदर अनुपात (डब्ल्यू.पी.आर.) जोकि वर्ष 2001 में 27.75 प्रतिशत था वर्ष 2011 में बढ़कर 29 प्रतिशत तथा वर्ष 2021 में 30 प्रतिशत होना आंकलित था। इस अनुसार वर्ष 2021 हेतु अनुमानित था कि प्रत्येक 100 व्यक्तियों के सापेक्ष, 30 व्यक्ति किसी न किसी आर्थिक गतिविधि में संलग्न होंगे। हालांकि, वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, शहरी क्षेत्र हेतु कार्यबल भागीदारी दर 31.05 था। इसका श्रेय इस तथ्य को दिया जा सकता है कि पहल की संख्या में वृद्धि, क्षेत्रीय सम्पर्क में वृद्धि एवं अवसरों में वृद्धि के कारण, इस क्षेत्र में आर्थिक गतिविधियों में लगे लोगों की संख्या में वृद्धि देखी गई है।

2.3.4 कार्यबल प्रभाग / व्यावसायिक संरचना

पूर्व के वर्षों की प्रवृत्ति एवं क्षेत्र में नए प्रस्तावित विकास के आधार पर महायोजना-2021 में अनुमानित था कि तृतीयक क्षेत्र में संलिप्त श्रमिकों की संख्या में वृद्धि होगी जबकि औद्योगिक गतिविधियों के कारण प्राथमिक क्षेत्र में संलिप्त श्रमिकों की संख्या में कमी आएगी। पूर्व जनगणना से वर्ष 2011 की जनगणना तक, यह पाया गया कि प्राथमिक क्षेत्र में लगे श्रमिकों की संख्या में वृद्धि हुई है। यह सिंचाई सुविधाओं की बढ़ती संख्या, लकड़ी आदि के कार्य में प्रगति के कारण हो सकता है। नीचे वर्णित तालिका में वर्ष 2011 हेतु अनुमानित जनसंख्या की व्यावसायिक संरचना को दर्शाया गया है।

तालिका 2.1: महायोजना-2021 के अनुसार व्यावसायिक संरचना हेतु अनुमान

श्रमिक श्रेणी	1991	2001	वर्ष 2011 हेतु महायोजना में प्रस्तावित	वर्ष 2011 में वास्तविक	वर्ष 2021 हेतु महायोजना में अनुमानित
प्राथमिक	3.79%	3.70%	3.25%	5.73%	2.50%
द्वितीयक	36.23%	36.30%	36.50%	33.80%	37%
तृतीयक	59.98%	60.00%	60.25%	60.47%	60.50%

स्रोत : सहारनपुर महायोजना-2021 एवं प्राथमिक जनगणना सार-2021

2.4 महायोजना-2021 में वर्णित औद्योगिक इकाईयों का मूल्यांकन

वर्तमान महायोजना तैयार करने हेतु प्राप्त आंकड़ों एवं वर्तमान स्थिति के साथ तुलना करने पर, यह पाया गया कि वर्तमान में सहारनपुर जिले में लगभग 12,172 पंजीकृत औद्योगिक इकाईयां हैं, जिनमें 56,459 श्रमिक कार्यरत हैं।

2.5 महायोजना-2021 में उल्लिखित भौतिक एवं सामाजिक मूलभूत सुविधाओं की स्थिति

महायोजना 2021, शहर में सामुदायिक सुविधाओं के प्रावधान हेतु कुल 524.66 हैक्टेअर क्षेत्र का अनुमान है। प्रत्येक श्रेणी जैसे स्कूलों एवं चिकित्सा/स्वास्थ्य सुविधाओं आदि हेतु, जहां इस प्रकार के आरक्षण प्रदान किए गए थे, हेतु कोई विस्तृत मात्रात्मक अनुमान नहीं लिया गया है। नीचे दर्शित भाग में महायोजना-2021 की तैयारी के समय विभिन्न सुविधाओं की स्थिति हेतु अवलोकन प्रदान किया गया है। वर्तमान अध्याय के खण्ड 3.5 में शहर की भौतिक एवं सामाजिक मूलभूत सुविधाओं के विकास एवं सुदृढीकरण हेतु महायोजना 2021 में प्रस्तावित रणनीतियों का वर्णन किया गया है।

2.5.1 शिक्षा सुविधाएँ

वर्तमान स्थिति की तुलना में, शहर में शैक्षणिक संस्थानों की संख्या में भारी परिवर्तन देखा गया है। निम्नलिखित तालिका वर्ष 2020 में शहर में शैक्षणिक संस्थानों की संख्या को दर्शाया गया है। शहर में वर्तमान में शैक्षणिक सुविधाओं का विस्तृत मूल्यांकन रिपोर्ट में आगे सम्बन्धित अनुभाग में वर्णित किया गया है।

तालिका 2-2 वर्ष 2020 में शैक्षिक सुविधाओं की स्थिति

श्रेणी	संख्या
प्राथमिक विद्यालय	392
उच्च प्राथमिक विद्यालय	233
माध्यमिक विद्यालय	31
सीनियर सेकेण्डरी स्कूल	42
विद्यालय	10

स्रोत : सहलाकार विश्लेषण

महायोजना 2021 तैयार करते समय, शहर में एक पेपर संस्थान, एक पोस्ट एवं टेलीग्राफ संस्थान, एक आईटीआई एवं एक महिला पॉलिटेक्निक कॉलेज था, जो निर्माणाधीन था। महायोजना 2021, शहर में शैक्षिक सुविधाओं की स्थिति का अवलोकन प्रदान करता है ऐसा प्रतीत होता कि सरकारी अथवा निजी प्रतिष्ठानों जैसे उनकी सम्बन्धित प्रकृति के मात्रात्मक मूल्यांकन नहीं करता है। शहर में कुछ ही शैक्षणिक संस्थान जोकि शहर की घनी जनसंख्या वाले क्षेत्रों में स्थित थे उनमें खेल-कूद सम्बन्धित सुविधाएँ उपलब्ध थीं। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, शहर में प्रति 10,000 जनसंख्या पर कुल 11 शैक्षिक सुविधाएँ प्रदान की गई थीं।

2.5.2 स्वास्थ्य एवं चिकित्सा

महायोजना 2021 की तैयारी के दौरान, यह मूल्यांकन किया गया था कि शहर में एक अस्पताल जिला जेल परिसर में तथा एक रेलवे अस्पताल विद्यमान था, शहर में कुछ चेरीटेबल अस्पताल, निजी नर्सिंग होम तथा क्लीनिक विद्यमान हैं। ये नर्सिंग होम एवं क्लीनिक अधिकांशतः दिल्ली मार्ग, देहरादून मार्ग, चकराता मार्ग एवं चिलकाना मार्ग के भीतरी घनत्व वाले क्षेत्रों में स्थित थे। महायोजना 2021 की तैयारी के समय विभागीय सर्वेक्षण के अनुसार शहर के सरकारी एवं निजी क्षेत्र के अस्पतालों/नर्सिंग होम में करीब 800 बेड उपलब्ध थे। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, शहर में प्रति 10,000 की जनसंख्या पर 7 बेड उपलब्ध हैं। शहर में वर्तमान में चिकित्सा एवं स्वास्थ्य सुविधाओं की संख्या एवं भविष्य के अनुमानों का आकलन रिपोर्ट सके आगे के प्रासंगिक खण्ड में दिया गया है।

2.5.3 पुलिस स्टेशन एवं पुलिस चौकी/पोस्ट

महायोजना के अनुसार शहर में 5 पुलिस स्टेशन एवं 20 पुलिस चौकी थे। इस प्रकार प्रत्येक 78,000 व्यक्तियों पर एक पुलिस थाना तथा लगभग 23,500 की जनसंख्या पर एक पुलिस चौकी थी। पूर्व महायोजना की तैयारी के साथ 1983 में सहारनपुर शहर में 6 पुलिस स्टेशन एवं 15 पुलिस पोस्ट थे। इस प्रकार दो दशकों में शहर में कोई नया पुलिस स्टेशन स्थापित नहीं किया गया है। लेकिन शहर के सुचारु रूप से कार्य को बनाए रखने हेतु, शहर के विभिन्न भागों में 5 अतिरिक्त पुलिस चौकियां स्थापित की गई हैं। ये पुलिस स्टेशन एवं पुलिस पोस्ट अधिकांशतः सरकार भवनों में स्थित हैं।

2.5.4 सामुदायिक केन्द्र

महायोजना 2021 में, हरित कृषि क्षेत्र में सामुदायिक सुविधाओं के प्रावधानों की अनुमति थी, जिसमें 10 प्रतिशत के भूमि क्षेत्र के साथ एवं 0.20 की अधिकतम अनुमन्य एफएआर थी। महायोजना अवधि हेतु प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं की संख्या का मात्रात्मक विश्लेषण प्रदान नहीं करता है।

2.5.5 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : जलापूर्ति

महायोजना की तैयारी के समय शहर में पेयजल आपूर्ति का मुख्य स्रोत नलकूल एवं हैण्डपम्प थे। इन नलकूपों के माध्यम से शहर को प्रतिदिन 60,616 केल जल की आपूर्ति की जाती थी। शहर में कुल 27,780 आवासीय कनेक्शन एवं 2,800 व्यावसायिक एवं औद्योगिक जलापूर्ति कनेक्शन थे। पेयजल आपूर्ति दर 127 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दिन आपूर्ति की जा रही थी जो कि पूर्व महायोजना वर्ष 1983 में वर्णित 156 लीटर प्रति व्यक्ति प्रति दर की औसत से कम थी।

2.5.6 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : सीवरेज एवं ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन

महायोजना की तैयारी के समय, शहर के केवल दो तिहाई भाग में किसी न किसी प्रकार की सीवरेज प्रणाली थी एवं एक नग एसटीपी धमोला नदी मे पास निर्मित था। शहर में जल निकासी एवं ठोस कचरा प्रबन्धन की कोई उचित व्यवस्था नहीं थी। शहर में ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन एवं सीवरेज प्रणाली हेतु महायोजना 2021 में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश या नियम निर्धारित नहीं थे।

2.5.7 सार्वजनिक उपयोगिताएँ : विद्युत आपूर्ति

महायोजना की तैयारी के समय उत्तर प्रदेश विद्युत निगम की 132 केवी लाइन से शहर में विद्युत आपूर्ति की जाती थी। शहर में कुल 79,669 विद्युत कनेक्शनों के साथ, 100 एमवीए विद्युत आपूर्ति करने हेतु 8 विद्युत परियोजनाएँ थीं। वर्ष 1983 में यह संख्या 35,159 थी, इसी प्रकार पूर्व दो दशकों में विद्युत कनेक्शनों की संख्या में दोगुने से अधिक की वृद्धि हुई है। वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार शहर में 1,12,803 विद्युत कनेक्शन थे। इस रिपोर्ट में में आगे विवरण दर्शाया गया है।

2.6 सहारनपुर में वर्तमान में चालू तथा आगामी प्रमुख परियोजनाएँ

2.6.1 प्रस्तावित दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेसवे²

भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा 210 किमी लम्बी दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेसवे परियोजना, दिल्ली में स्थित अक्षरधाम को उत्तराखण्ड में देहरादून से जोड़ने वाले मार्गीय संरेखण के कसाथ एक स्वीकृत एक्सेस-नियंत्रित राजमार्ग है। रुड़की एवं हरिद्वारा से जुड़ने हेतु 45 किमी के नए स्पर का प्रस्ताव किया गया है। यह बागपत ईपीई-सहारनपुर खण्ड पर किमी 108 से प्रारम्भ होकर प्रस्तावित हरिद्वारा रिंग रोड पर समाप्त होगा। ब्राउनफील्ड एवं ग्रीनफील्ड परियोजना के इस मिश्रण को भारतमाला परियोजना के दिल्ली-सहारनपुर-देहरादून आर्थिक गलियारे के तहत 2020 में निर्माण हेतु मंजूरी दी गई थी। द्वितीय

² <https://themetrorailguy.com/nhai-delhi-dehradun-expressway-information-route-map-status/>

चरण में, बागपत के पूर्वी परिधीय एक्सप्रेसवे (ईपीई) इंटरचेंज से सहारनपुर बाईपास, 32 किमी लम्बा होगा। इस कार्य हेतु निविदा कार्य प्रगति पर है।

- कुल अनुमानित लागत: ₹. 13,000 करोड़
- परियोजना की कुल लम्बाई : 210 किमी
- लेन : 12 लेन (चरण 1) एवं 6 लेन (चरण 2, 3 एवं 4)
- पूर्ण करने हेतु समयावधि : वर्ष 2024
- स्वामित्व : भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण (एनएचएआई)
- स्थिति : भूमि अधिग्रहण, चरण 1 अनुबन्ध प्रदान किया गया है एवं चरण 2 एवं 4 हेतु निविदा कार्य प्रगति पर है।

2.6.2 औद्योगिक विकास के प्रोत्साहन हेतु एक जिला एक उत्पाद (One district one product, ODOP) योजना

एमएसएमई क्षेत्र राज्य की अर्थव्यवस्था में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है एवं पूंजी निवेश, उत्पादन एवं रोजगार सृजन में महत्वपूर्ण योगदान देता है। एमएसएमई इकाइयों की संख्या (लगभग 46 लाख इकाइयों, 8 प्रतिशत) के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश राज्य में प्रथम स्थान रखता है। यह क्षेत्र, राज्य के साथ-साथ भारत में, कृषि के बाद रोजगार सृजन में सबसे अधिक योगदानकर्ता है। उत्तर प्रदेश हस्तशिल्प, प्रसंस्कृत खाद्य, इंजीनियरिंग सामान, कालीन, रेडीमेड वस्त्र एवं चमड़े के उत्पादों के निर्यात में अग्रणी राज्य रहा है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए राज्य में 'एक जिला एक उत्पाद' के नाम से योजना प्रारम्भ करने का निर्णय लिया गया है। इस योजना के मुख्य उद्देश्य निम्नानुसार हैं -

- स्थानीय शिल्प/कौशल का संरक्षण एवं विकास कला का प्रोत्साहन।
- आय एवं स्थानीय रोजगार में वृद्धि (परिणामस्वरूप रोजगार के लिए पलायन दर में गिरावट)।
- उत्पाद की गुणवत्ता एवं कौशल विकास में सुधार।
- उत्पादों का कलात्मक रूप में परिवर्तन (पैकेजिंग, ब्रांडिंग के माध्यम से)।
- उत्पादन को पर्यटन से सम्बद्ध करने हेतु (लाइव डेमो एवं बिक्री आउटलेट-उपहार एवं स्मारिका)।
- आर्थिक अंतर एवं क्षेत्रीय असंतुलन के मुद्दों को हल करने हेतु।

राज्य स्तर पर सफल क्रियान्वयन के पश्चात ओडीओपी की अवधारणा को राष्ट्रीय एवं अन्तर्राष्ट्रीय स्तर पर ले जाना। जिले से अलग पहचान वाले एक से अधिक उत्पाद के सन्दर्भ में, पहले राज्य में अधिक रोजगार एवं विकास उत्पादित करने की क्षमता वाले उत्पाद का चयन किया गया है। उसके पश्चात अन्य उत्पादों को भी योजना के दायरे में सम्मिलित किया जाएगा। सहारनपुर हेतु चयनित उत्पाद 'लकड़ी शिल्प कार्य' है जोकि इस जिले की मुख्य हस्तशिल्प कला है एवं यह कला लगभग 400 वर्ष पुरानी है। लकड़ी के उत्पाद अपने सुंदर एवं जटिल डिजाइन व नक्काशी हेतु प्रसिद्ध हैं। इसमें कच्चे माल के रूप में शीशम की लकड़ी प्रयोग की जाती है। विभिन्न देशों में लकड़ी की नक्काशी वाले फर्नीचर एवं हस्तशिल्प उत्पादों का निर्यात जिले में निर्यात इकाइयों द्वारा किया जाता है। इस उद्योग ने इस क्षेत्र में छोटे स्तर पर स्वरोजगार को प्रोत्साहित किया है एवं प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रूप से जिले में रोजगार सृजन के अवसर भी प्रदान किये हैं।

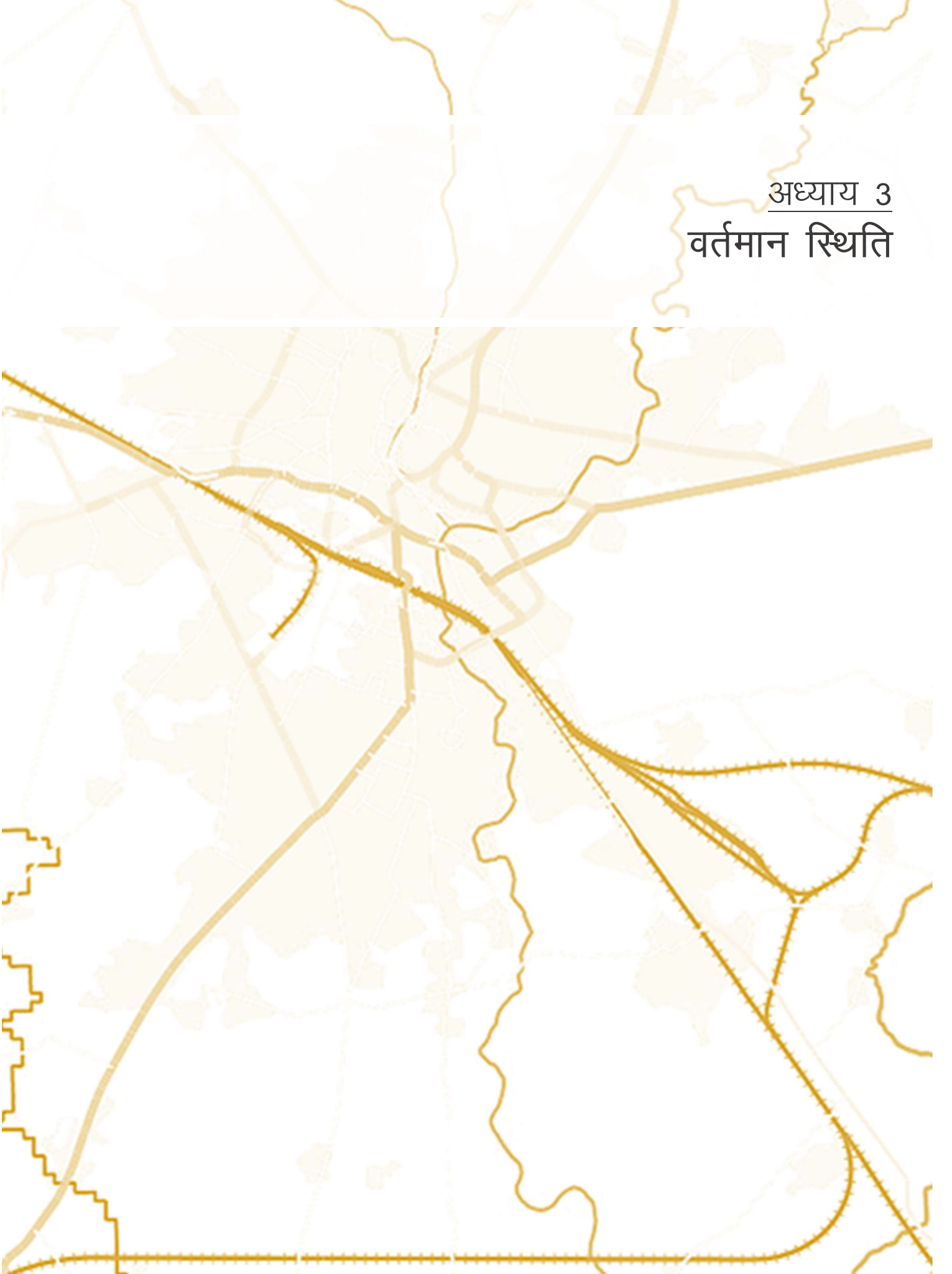
2.7 जीआईएस आधारित महायोजना की आवश्यकता

एक महायोजना किसी शहर के व्यवस्थित विकास को सुनिश्चित करती है। यह शहर के भविष्य के भौतिक विकास हेतु एक मार्गदर्शक अभिलेख के रूप में कार्य करता है एवं शहर के अद्वितीय चरित्र को संरक्षित करने, इसकी विविधता सुनिश्चित करने, निवेश का समर्थन करने एवं वांछित परिवर्तन के प्रोत्साहन देने के लिए एक ढांचा प्रदान करता है। यह ऐसी समस्याओं को भी प्रतिसंतुलित करता है जो जनसंख्या की अधिक भीड़ के कारण उत्पन्न हो सकती हैं।

महायोजना तैयार करने का प्रारम्भ बेस मैप (आधार मानचित्र), सामाजिक-आर्थिक डाटा संग्रहण एवं वर्तमान भू-उपयोग सर्वे, वर्तमान स्थिति का विश्लेषण व भविष्य हेतु भू-उपयोग योजना का प्रस्ताव तैयार करने से होती है। महायोजना के अधिक प्रभावी होने हेतु मार्गों, निर्मित संरचनाओं, भू-उपयोग, जल निकायों एवं अन्य प्राकृतिक संसाधनों आदि की वर्तमान स्थिति को दर्शाने हेतु एक सटीक एवं अद्यतन आधार मानचित्र महत्वपूर्ण है।

महायोजना तैयार करने हेतु औपचारिक शैली में मानचित्रण एवं डाटा संग्रहण, तीव्र जनसंख्या वृद्धि, शहरीकरण विस्तर एवं भू-उपयोग में निरन्तर परिवर्तनों के कारण मेल नहीं रखता है। किन्तु रिमोट-सेंसिंग एवं भौगोलिक सूचना प्रणाली (जीआईएस) के उपयोग के कारण, एक सम्पूर्ण महायोजना की प्रक्रिया में तीव्रता प्रकट होती है। रिमोट सेंसिंग एवं जीआईएस की उन्नत तकनीकी के साथ, स्थानिक एवं विशेष प्रकार के डाटा संग्रहण के कारण दोनों को एकीकृत कर योजना तैयार करने की प्रक्रिया में तीव्रता आती है। इस प्रकार की नई तकनीकी के कारण कई प्रकार के विश्लेषणात्मक उपकरण उपलब्ध हैं जोकि शहरों हेतु अनुमानित जनसंख्या वृद्धि, भू-उपयोग परिवर्तन एवं भौतिक मूलभूत सुविधाओं आदि के स्थानिक विकास को परिभाषित करते हुए विस्तृत मूल्यांकन में सहायता प्रदान करते हैं। वेरी हाई-रिज़ॉल्यूशन सेटेलाइट (वीएचआरएस) छायाप्रति (इमेज) एवं जीआईएस तकनीक के आधार पर मानचित्र तैयार करना कम समय में निम्न लागत के रूप में एक प्रभावी समाधान हो सकता है। जीआईएस-आधारित महायोजना का एक अन्य प्रमुख लाभ यह भी है कि स्थानिक एवं मूल डाटा के रूप में दोनो ही प्रकार का डाटा संग्रहण एक ही प्लेटफार्म पर उपलब्ध हैं जोकि भविष्य हेतु तैयार की जाने वाली योजना के लिए बहुत ही महत्वपूर्ण घटक हैं।

अध्याय 3
वर्तमान स्थिति



3 वर्तमान स्थिति

3.1 वर्तमान भू-उपयोग का विश्लेषण

3.1.1 तर्कयुक्त (Rational)

भावी महायोजना की तैयारी में नियोजन प्रक्रिया का तर्कसंगत अनुप्रयोग तभी सम्भव है जब वर्तमान परिस्थितियों एवं भू-उपयोग के मध्य सम्बन्धों की स्पष्ट समझ हो। इसमें वर्तमान भू-उपयोग से सम्बन्धित कमियों एवं मुद्दों को समझना व भविष्य हेतु महायोजना के प्रस्ताव तैयार करना, न केवल वर्तमान बल्कि अनुमानित जनसंख्या हेतु भी सम्मिलित है। वर्तमान भूमि विकास का ज्ञान मूलभूत जानकारी प्रस्तुत करता है जिसके द्वारा भविष्य के आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक एवं सार्वजनिक भू-उपयोग गतिविधियों के प्रस्तावों के सम्बन्ध में निर्णय लिया जा सकता है। सहारनपुर के लिए महायोजना 2021-31 तैयार करने से पूर्व वर्तमान भू-उपयोग का सर्वे एवं विश्लेषण किया गया है।

3.1.2 ईएलयू में भू-उपयोग का विभाजन

सहारनपुर शहर अन्य क्षेत्रों से उचित प्रकार से जुड़ा हुआ है, जहां से प्रमुख क्षेत्रीय मार्ग निकलते हैं। स्थानिक रूप से, सहारनपुर रेलवे जंक्शन स्पष्टतया रूप से शहर का एपि-सेंटर प्रतीत होता है। अंबाला-लखनऊ रेलवे लाइन शहर को दो भागों में विभाजित करती है। रेलवे स्टेशन के उत्तरी किनारे पर उत्तर पश्चिम की ओर संस्थागत विकास के साथ अधिकांशतः उच्च घनत्व वाले आवासीय क्षेत्र हैं। शहर के आवासीय भू-उपयोग में व्यावसायिक क्षेत्रीय पट्टियां हैं। उद्योग परिधि भागों में स्थित हैं। शहर के उत्तरी भागों में आवासीय क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग विकास देखा जा सकता है, जहां छोटी-छोटी दुकानें आदि संचालित हो रही हैं। निम्न तालिका शहर के भू-उपयोग विभाजन को प्रस्तुत करती हैं।

क्र.सं.	वर्गीकरण	क्षेत्र (हेक्टेअर)	प्रतिशत
1	सड़क	585.73	3.87
2	जल निकाय	240.55	1.59
3	आवासीय	2104.23	13.90
4	व्यावसायिक	53.81	0.36
5	औद्योगिक	333.18	2.20
6	शिक्षात्मक	132.70	0.88
7	स्वास्थ्य	13.91	0.09
8	केन्द्र सरकार सम्पत्ति	501.03	3.31
9	राज्य सरकार सम्पत्ति	143.52	0.95
10	रेलवे सम्पत्ति	32.55	0.22
11	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	43.40	0.29
12	धार्मिक स्थल	16.27	0.11
13	मनोरंजन स्थल	24.64	0.16
14	सार्वजनिक सुविधाएँ	28.65	0.19
15	डाक / टेलीग्राफ कार्यालय	0.22	0.00
16	गैर-अधिसूचित स्लम*		0.00
17	खाली भूमि	1514.28	10.00
18	परिवहन	97.15	0.64
19	यातायात सम्बन्धी	9.45	0.06
20	ग्रामीण	263.51	1.74
21	हरित क्षेत्र	79.02	0.52
22	कृषि भूमि	8370.90	55.29
23	जलभराव क्षेत्र	45.85	0.30
24	बंजर भूमि	383.75	2.53
25	परिस्थितिकी संवेदनशील क्षेत्र*		0.00
26	अन्य	121.11	0.80

कुल क्षेत्रफल	15139.44	100%
----------------------	-----------------	-------------

स्रोत : वर्तमान भू-उपयोग सर्वे, सलाहाकार विश्लेषण

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट होता है कि वर्तमान मौजूदा मानक भू-उपयोग विभाजन से सम्बन्धित नहीं है, जोकि एक शहर के आर्थिक एवं सामाजिक विकास का आधार बनता है। पूर्व में प्रस्तावित महायोजना 2021 की तुलना में, इसमें प्रस्तावित भू-उपयोग से वर्तमान स्थिति में उच्च विचलन हुआ है। निम्नलिखित अध्याय महायोजना-2021 की रूपरेखा प्रदान करता है। रिपोर्ट के आगे अध्याय में वर्तमान भू-उपयोग की तुलना महायोजना 2021 से प्रस्तावित भू-उपयोग से की जाती है, ताकि वर्तमान प्रस्तावित महायोजना हेतु आवश्यक योजना रणनीतियों को सूचीबद्ध किया जा सके।

3.1.3 प्रमुख समस्याएँ एवं विकास हेतु मुद्दे

3.1.3.1 असंगठित मिश्रित एवं गैर-अनुरूप भू उपयोग

मिश्रित एवं गैर-अनुरूप भू-उपयोग सहारनपुर शहर में भू-उपयोग संघर्ष उत्पन्न करता है। यह शहर के विस्तार से सम्बन्धित परस्पर विरोधी समस्याओं के कारण हो रहा है, जैसे बढ़ती जनसंख्या, भूमि की मांग एवं बिना योजना के आपूर्ति आदि।

शहर में मिश्रित एवं गैर अनुरूप भू-उपयोग शहर में ध्वनि, वायु एवं जल प्रदूषण उत्पन्न करता है। शहर में स्थापित उद्योगों से निकलने वाली ध्वनि एवं गैसों के अतिरिक्त, ऐसे वाहन जो उद्योगों से आने-जाने के लिए सामग्री जाने वाले वाहनों के शारे एवं धुएँ से भी वायु व ध्वनि प्रदूषण जैसी समस्याएँ उत्पन्न होती हैं। भारी सड़क यातायात भी यातायातीय भीड़ का कारण बनता है, जिससे आसपास के कई निवासी प्रभावित होते हैं। कारखानों/उद्योगों के अतिरिक्त, मुख्य मार्गों पर अनियोजित मिश्रित भू-उपयोग की उपस्थिति भी निवासियों को प्रभावित करती है, जिससे वर्णित सभी समस्याएँ होती हैं।

3.1.3.2 यातायात एवं परिवहन

यातायात एवं परिवहन के सम्बन्ध में शहर निम्नलिखित प्रमुख समस्याओं का सामना कर रहा है।

- विशेष रूप से व्यावसायिक क्षेत्रों के पास कोई नियोजित पार्किंग सुविधा नहीं है।
- सड़क किनारे पार्किंग एक सामान्य समस्या है।
- विश्वसनीय एवं सुदृढ़ सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था का अभाव।
- जंक्शनों पर गैर-विनियमित यातायात।
- पैदल चलने वालों हेतु अनुकूल मूलभूत सुविधाओं का अभाव।
- एनएमटी सुविधाओं का अभाव।

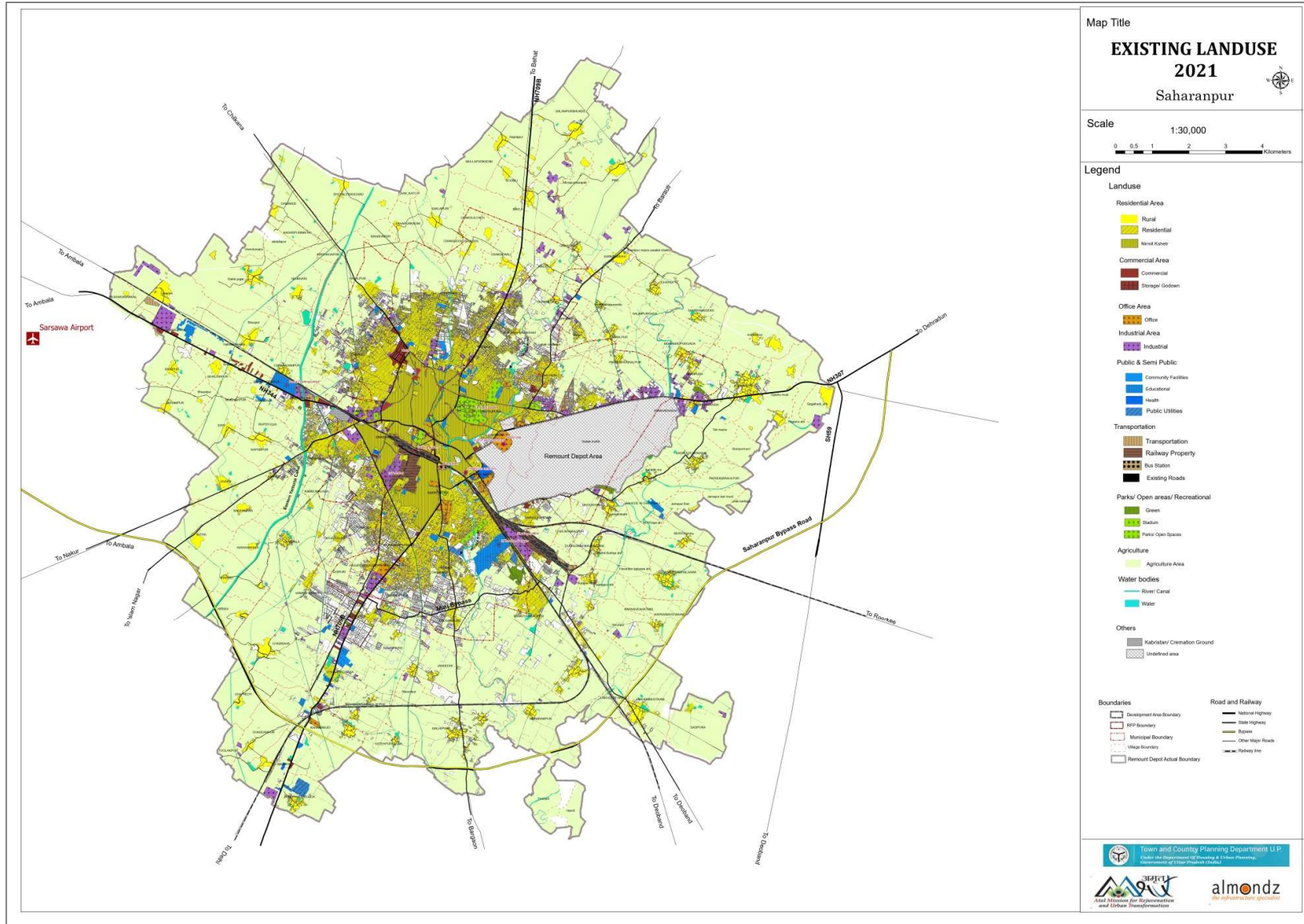
3.1.3.3 वायु प्रदूषण

उत्तर प्रदेश राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड (यूपीपीसीबी) द्वारा वर्ष 2019 में सहारनपुर शहर में क्लॉक टॉवर एवं आईआईटी के पास स्थित निगरानी स्टेशनों से दर्ज किए जा रहे परिवेशी वायु गुणवत्ता डाटा के विश्लेषण से ज्ञात होता है कि जनवरी माह के दौरान पीएम10 की सांद्रता 68.37 µg/m³ से 248.79 µg/m³ तक भिन्न होती है। SO₂ एवं NO₂ की सांद्रता राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के मानकों से कम है।

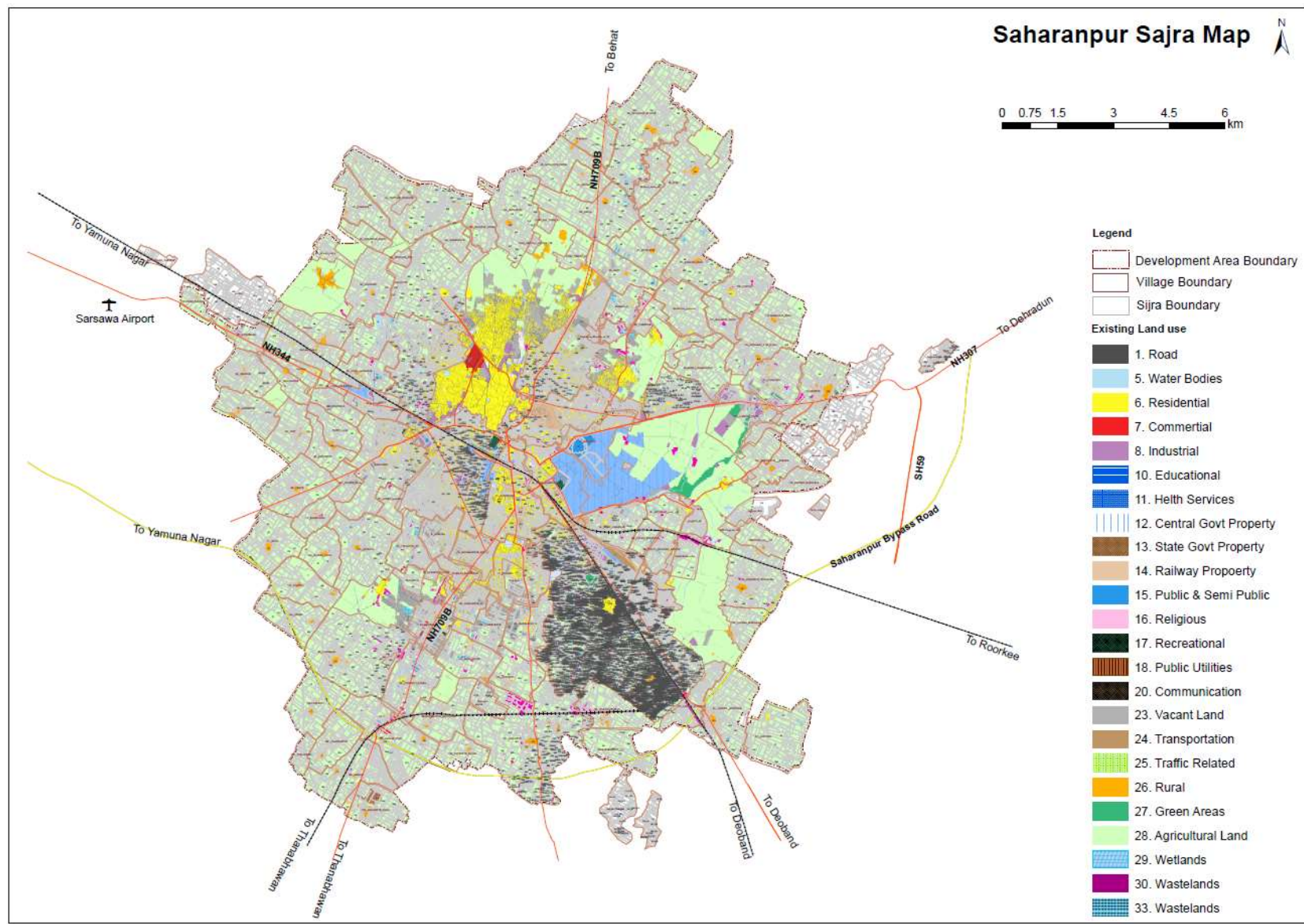
3.1.3.4 जल प्रदूषण

सहारनपुर शहर के उद्योगों एवं नगर पालिका क्षेत्र से पंढोई एवं धमोला नदियों में प्रतिदिन बहुत अधिक मात्रा में अपशिष्ट जल प्रवाहित होता है जिससे दिन-प्रतिदिन जल की गुणवत्ता में गिरावट आती है। लगातार बीओडी डाटा की एकाग्रता से ज्ञात होता है कि विभिन्न उपयोगों हेतु अनुमत्य की तुलना में एकाग्रता बहुत अधिक है। केन्द्रीय भूजल प्राधिकरण से उपलब्ध जानकारी के अनुसार, सहारनपुर शहर अतिशोषित क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। भूजल का स्तर भू सतह से 10-20 मीटर नीचे (एमबीजीएल) के मध्य है।

मानचित्र 5 वर्तमान भू-उपयोग - सहारनपुर शहर मानचित्र



मानचित्र 6 सहारनपुर शहर का सजरा मानचित्र



3.1.4 भू-उपयोग परिवर्तन की सीमा

जी.आई.एस. के अनुसार महायोजना-2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र लगभग 7173.39 हैक्टेअर था, जिसके सापेक्ष आवासीय क्षेत्र में 49.4 प्रतिशत, व्यावसायिक क्षेत्र में 2.5 प्रतिशत, औद्योगिक क्षेत्र में 11 प्रतिशत, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र में 10.9 प्रतिशत, पार्क एवं खुले मैदान 11.1 प्रतिशत तथा यातायात एवं परिवहन क्षेत्र में 15.1 प्रतिशत भूमि आरक्षित थी। कुल विकसित क्षेत्र 3379.30 हैक्टेअर है जोकि महायोजना की कुल प्रस्तावित भू-उपयोग का लगभग 47 प्रतिशत है। महायोजना के कुल विकसित क्षेत्र 3379.3 हैक्टेअर के सापेक्ष 1049.19 हैक्टेअर क्षेत्र में विचलन है, जिसे महायोजना-2021 के जोनिंग नियमों के अनुसार अनुमन्य हैं। उदाहरणतया औद्योगिक भू-उपयोग में आवासीय क्षेत्रों एवं मार्गों के विकास हेतु अधिकांशतः भू-उपयोग क्षेत्रों में अनुमति है। समस्या यह है कि जहां भू-उपयोगों का कम उपयोग किया गया है, वही दूसरी ओर सीमांकित क्षेत्रों से कहीं एवं स्थित भू-उपयोगों का महत्वपूर्ण विचलन हुआ है। इससे अनुचित एवं असंगत भू-उपयोग, समेकित विकास, गैर-पंजीकृत आवासीय क्षेत्रों, अत्यधिक भीड़ एवं यातायात सम्बन्धी मुद्दे, पार्किंग आदि के अभाव आदि समस्या उत्पन्न हुई है। भविष्य अर्थात् 2031 हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग का उद्देश्य इस स्थिति के समाधान हेतु ऐसे विचलन एवं योजना रणनीतियों पर ध्यान केन्द्रित करना होगा। कई आवासीय कलाओं में मिश्रित उपयोग हुआ है, जैसा कि पूर्ववर्ती महायोजना के विपरीत था। घरेलू उद्यम, छोटी दुकानें आदि प्रकार के भू-उपयोग क्षेत्र अधिक है। विचलन का मूल्यांकन भविष्य हेतु तैयार किये जाने वाली महायोजना में रणनीतिक निर्णय एवं नीति निर्माण को निर्देशित करेगी।

पूर्ववर्ती महायोजना-2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग के विश्लेषण एवं पूर्व से प्रस्तावित महायोजना 2021 की तुलना में वर्तमान भू-उपयोग योजनाओं में देखे गये विचलन के विश्लेषण नीचे तालिका में दर्शाया गया है। वर्तमान अध्ययन हेतु किये गये वर्तमान भू-उपयोग मूल्यांकन की तुलना में भू-उपयोग पर चिन्हित विचलन हेतु अनुवर्ती क्षेत्र मानचित्र में दर्शाए गये हैं।

3.1.5 आवासीय भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

नीचे दर्शित तालिका से स्पष्ट है कि 3542.81 हैक्टेअर क्षेत्र के सापेक्ष 1523.8 हैक्टेअर क्षेत्र महायोजना 2021 के अनुसार विकसित किया गया है। लगभग 66.36 हैक्टेअर क्षेत्र गैर-अनुमन्य विचलन में विकसित किया गया है, जो वास्तव में नियमों के अनुसार उल्लंघन है। सीमांकित क्षेत्रों की तुलना में स्थित इन आवासीय विकासों की अनुकूलता पर विश्लेषण से ज्ञात होता है कि लगभग 2303.87 हैक्टेअर भूमि अनुकूल है (औद्योगिक क्षेत्र, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्रों में श्रमिकों हेतु आवासों के विकास पर विचार करते हुए)। जबकि 66.36 हैक्टेअर में स्थित है गैर-संगत उपयोग (जैसे समर्पित हरित पट्टी में अतिक्रमण आवासीय क्षेत्र, सड़कों हेतु सीमांकित भूमि, एवं कृषि)। ये केवल अतिक्रमण हैं जिसके परिणामस्वरूप भीड़ एवं पार्किंग की कमी जैसी समस्याएँ उत्पन्न होती हैं। महायोजना रिपोर्ट 2021 में भी अतिक्रमण की समस्या पर चर्चा की गई थी। यह देखा गया है कि कुछ भाग तक सहारनपुर में भी इसी प्रकार की समस्या है एवं योजना पर ध्यान देने की आवश्यकता है।

3.1.6 व्यावसायिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

महायोजना-2021 में व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु कुल सीमांकित भूमि 180.36 हैक्टेअर थी। इसमें से केवल 19.6 हैक्टेअर क्षेत्र ही महायोजना-2021 के अनुसार विकसित किया गया है, जोकि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का 11 प्रतिशत ही है। लगभग 8.20 हैक्टेअर गैर-अनुमन्य विचलन में विकसित किया गया है, जो वास्तव में नियमों के अनुसार उल्लंघन है। व्यावसायिक भू-उपयोग आवासीय क्षेत्रों में सड़कों के किनारे व्यावसायिक पट्टी के रूप में विकसित हैं। यह पूर्व के कुछ में एक गम्भीर चिंता का विषय बन गया है। चूंकि सेन्ट्रल कोर में कोई निर्दिष्ट पार्किंग क्षेत्र नहीं है, निजी टैक्सियों को अधिकांशतः सड़कों के किनारे पार्क किया जा सकता है। ऑन-स्ट्रीट पार्किंग व्यावसायिक खण्ड के दोनों ओर होती है एवं इससे प्रभावी कैरिजवे कम हो जाता है जिसके परिणामस्वरूप यातायात के नियमित प्रवाह में बाधा उत्पन्न होती है।

3.1.7 औद्योगिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

महायोजना-2021 में शहर के आर्थिक विकास को सुदृढ़ करने हेतु औद्योगिक विकास हेतु लगभग 782.28 हैक्टेअर भूमि प्रस्तावित की गई थी। इसमें से लगभग 136.7 हैक्टेअर भूमि महायोजना-2021 के अनुसार विकसित की गई है, जोकि कुल प्रस्तावित भूमि का लगभग 17 प्रतिशत ही है। लगभग 4.97 हैक्टेअर क्षेत्र गैर-अनुमन्य विचलन में विकसित है, जो वास्तव में नियमों के अनुसार उल्लंघन है। यह कहा जा सकता है कि जैसे-जैसे एमएसएमई क्षेत्र बढ़ रहा है, ये मुख्य शहर में, सम्बन्धित आवासों के पास आकार ले चुके हैं।

3.1.8 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक आवश्यकताओं के उपयोग हेतु कार्यालयों सहित लगभग 780.10 हैक्टेअर भूमि का सीमांकन किया गया था। इसके सापेक्ष लगभग 114.1 हैक्टेअर क्षेत्र महायोजना 2021 के अनुसार विकसित किया गया है, जोकि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का लगभग 14 प्रतिशत ही है। लगभग 33.68 हैक्टेअर भूमि गैर-अनुमन्य विचलन क्षेत्र के रूप में विकसित है, जोकि वास्तव में नियमों का उल्लंघन है।

3.1.9 पार्क एवं खुले मैदान भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

महायोजना-2021 में पार्क एवं खुले स्थान की भूमि के रूप में सीमांकन किया गया था। इसके सापेक्ष लगभग 67.7 हैक्टेअर भूमि महायोजना 2021 के अनुसार विकसित की गई है, जोकि कुल प्रस्तावित भू-उपयोग का केवल लगभग 8.5 प्रतिशत है। लगभग 81.55 हैक्टेअर क्षेत्र गैर-अनुमन्य विचलन में विकसित किया गया है, जो वास्तव में नियमों के अनुसार उल्लंघन है। इसके अतिरिक्त, यदि इनमें से खुले क्षेत्रों एवं खेल के मैदानों आदि हेतु समर्पित भूमि में अत्यधिक अतिक्रमण किया गया है। मूल्यांकन के उद्देश्य से ऐसे क्षेत्रों को हरित भू-उपयोग, आवासीय, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक के साथ-साथ व्यावसायिक विकास के भाग के रूप में माना जाता है जो किसी न किसी रूप में ग्रहण किया गया है।

3.1.10 यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग विचलन (डेवीऐशन)

लगभग 1085.91 हैक्टेअर भूमि शहर में यातायात एवं परिवहन उपयोग हेतु आरक्षित थी। इसमें से केवल 36.6 हैक्टेअर भूमि महायोजना-2021 के अनुसार विकसित की गई है, जोकि कुल प्रस्तावित क्षेत्र का लगभग 3 प्रतिशत है। लगभग 22.46 हैक्टेअर क्षेत्र गैर-अनुमन्य विचलन क्षेत्र के रूप में विकसित है, जोकि वास्तव में नियमों के अनुसार उल्लंघन है। इस प्रकार के अतिक्रमण के कारण सड़कों पर अत्यधिक भीड़, ट्रैफिक की समस्या एवं पार्किंग की समस्या का अभाव है।

मानचित्र 7 सहारनपुर महायोजना-2021 में वर्तमान भू-उपयोग की तुलना में भू-उपयोग विचलन



तालिका 3-1 महायोजना-2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग, महायोजना में सीमांकित स्थानों से वर्तमान भू-उपयोग एवं विचलन

क्र. सं.	भू-उपयोग श्रेणी	महायोजना-2021 के अनुसार प्रस्तावित भू-उपयोग		कुल क्षेत्रफल (विचलन+महायोजना I 2021 के अनुसार विकास)		महायोजना-2021 के अनुसार वास्तविक विकास		विचलन (गैर-अनुमन्य)		प्रचलित महायोजना-2021 में विचलन एवं उल्लंघन											
		क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	आवासीय		व्यावसायिक		औद्योगिक		कार्यालय		सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक		यातायात एवं परिवहन	
										क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत	क्षेत्र (है)	प्रतिशत
1	निर्मित क्षेत्र	627.66	8.75	627.66	100.00	613.8	97.79	13.89	2.21	-	-	-	-	11.63	83.73	-	-	2.26	16.27	-	-
2	आवासीय	2915.15	40.64	962.47	33.02	910.0	94.55	52.47	5.45	-	-	4.29	8.18	46.33	88.30	-	-	1.1	2.10	0.75	1.43
3	व्यावसायिक	180.36	2.51	27.77	15.40	19.6	70.47	8.20	29.53	-	-	-	-	6.7	81.71	-	-	1.5	18.29	-	-
4	औद्योगिक	787.28	10.98	141.72	18.00	136.7	96.49	4.97	3.51	-	-	0.028	0.56	-	-	-	-	4.94	99.44	-	-
5	कार्यालय	80.00	1.12	49.79	62.23	28.9	58.05	20.89	41.95	-	-	0.016	0.08	1.6	7.66	-	-	18.62	89.15	0.65	3.11
6	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	700.10	9.76	97.95	13.99	85.2	86.94	12.79	13.06	-	-	2.56	20.02	10.23	79.98	-	-	-	-	-	-
7	यातायात एवं परिवहन	1085.91	15.14	59.04	5.44	36.6	61.96	22.46	38.04	-	-	0.82	3.65	11.18	49.78	4.37	19.46	6.09	27.11	-	-
8	पार्क एवं खुले मैदान	796.93	11.11	149.24	18.73	67.7	45.36	81.55	54.64	55.19	67.68	1.49	1.83	13.73	16.84	3.2	3.92	7.94	9.74	-	-
9	कृषि	-	-	241.74	-	-	-	241.74	-	216.75	89.66	1.38	0.57	23.43	9.69	-	-	0.18	0.07	-	-
योग		6981.19	7173.39	100	2357.37	32.86	1898.42	80.53	458.95	19.47	271.94		10.584		113.2		7.57		40.37		1.4

स्रोत : सलाहकार विश्लेषण, वर्तमान भू-उपयोग सर्वेक्षण एवं महायोजना 2021 (सहारनपुर महायोजना-2021)

नोट : कुल विकसित क्षेत्र 3379.3 हैक्टेअर है जोकि महायोजना-2021 में प्रस्तावित भू-उपयोग का लगभग 53 प्रतिशत क्षेत्र है। महायोजना-2021 के अनुसार कुल विकसित क्षेत्र 3379.3 में 1049.19 हैक्टेअर विचलन क्षेत्र भी सम्मिलित है, जिसे महायोजना में ज़ोनिंग नियमों के अनुसार अनुमति दी गई है। उदाहरण के लिए औद्योगिक भू-उपयोग में आवासीय उपयोग की अनुमति तथा सड़क/मार्ग क्षेत्र अधिकांश भू-क्षेत्रों में अनुमन्य हैं।

अध्याय 4

योजना सम्बन्धी मुद्दे / समस्याएँ



4 योजना सम्बन्धी मुद्दे / समस्याएँ

4.1 योजना सम्बन्धी मुद्दे

महायोजना-2021 में प्रस्तावित क्षेत्रवार प्रमुख मुद्दे एवं विकासात्मक रणनीतियां निम्नानुसार हैं -

भू-उपयोग क्षेत्र	प्रमुख मुद्दे	मुख्य योजना / विकास रणनीतियां
निर्मित क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> आवासीय क्षेत्रों में सड़कों पर यातायातीय वृद्धि दुकानों की सड़क पर पार्किंग के परिणामस्वरूप निम्न स्तरीय आर.ओ. डब्लू. सीमांत क्षेत्रों में सीमित व्यावसायिक विकास आवासीय विकास पर प्रतिकूल प्रभाव 	<ul style="list-style-type: none"> व्यावसायिक क्षेत्रों में मुख्य आवासीय क्षेत्र में महाभियोग को हतोत्साहित किया जाना चाहिए। सड़कों से सटे व्यावसायिक क्षेत्रों हेतु जॉनल योजनाओं में अलग विनियम बनाने की आवश्यकता है। अधिक भीड़ वाले स्थानों हेतु जहां भूखण्ड क्षेत्र 100 मीटर अथवा उससे कम है, 1.5 मीटर सैटबैक का प्रावधान किया जाना है। इमारतों में अधिकतम 3 तलों की अनुमति है।
पशुपालन एवं डेयरी	<ul style="list-style-type: none"> शहर में अव्यवस्थित छोटे-छोटे इलाकों में स्थित पशु आश्रयों एवं डेयरी के कारण जानवारों द्वारा गंदगी एवं यातायात में बाधा के कारण शहर में उपद्रव उत्पन्न होता है। 	<ul style="list-style-type: none"> डेयरी एवं पशु आश्रयों को किनारे एवं स्थानान्तरित करना एवं इन्हें हरित पट्टिका में अनुमति देना। डेयरी नगर का प्रस्ताव।
ग्रामीण निर्मित क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> ग्रामीण क्षेत्रों में बेतरतीव एवं अनियोजित विकास 	<ul style="list-style-type: none"> नव निर्माण की अनुमति केवल 10 वर्षों से अधिक के निवासियों हेतु है, एवं अग्रिम 10 वर्षों तक बिक्री की अनुमति नहीं है।
आवासीय	<ul style="list-style-type: none"> भू-उपयोग विचलन एवं अपंजीकृत आवासीय सम्पत्तियां गैर-अनुरूप क्षेत्रों में आवासीय विकास सड़क के किनारे उच्च घनत्व / व्यावसायिक विकास 	<ul style="list-style-type: none">

<p>व्यावसायिक</p>	<ul style="list-style-type: none"> • शहर के बाह्य भागों में विरल व्यावसायिक विकास की तुलना में मुख्य शहर में उच्च प्रकृति के व्यावसायिक विकास। • सड़क के किनारे से सटे पट्टी पैटर्न में व्यावसायिक विकास। • शहर के व्यावसायिक केन्द्र के आसपास केन्द्रित क्षेत्र। • लकड़ी शिल्प की दुकानें लकड़ी, का उपयोग करती हैं, जिसे सड़क के किनारे स्टॉल के माध्यम से बिक्रय किया जा सकता है जिसके परिणामस्वरूप यातायात की भीड़ होती है एवं सड़क के किनारे/सड़क पर पार्किंग की समस्या होती है। 	<ul style="list-style-type: none"> • समर्पित पार्किंग के साथ उचित समर्पित व्यावसायिक पट्टियां। • दुकानों हेतु लकड़ी का प्रावधान।
<p>औद्योगिक</p>	<ul style="list-style-type: none"> • योजना अवधि 2011-2021 में कोई औद्योगिक विकास नहीं है। 	<ul style="list-style-type: none"> • प्रभावी विद्युत आपूर्ति, मूलभूत सुविधाओं का समर्थन एवं नए उद्योगों का प्रोत्साहन।
<p>पार्क एवं खुले मैदान</p>	<ul style="list-style-type: none"> • खुले क्षेत्रों, पार्कों में अतिक्रमण। • महायोजना के अनुसार पार्कों और स्थानों का पालन न करना। 	<ul style="list-style-type: none"> • किसी भी अन्य उपयोग को प्रतिबन्धित करना। • आवासीय क्षेत्रों एवं समान भू-क्षेत्र हेतु इस प्रकार के उपयोग हेतु भूमि उपलब्ध कराने के इच्छुक मालिकों को हस्तांतरणीय विकास अधिकार। • किसी भी भूमि स्वामी द्वारा एक भाग को पार्क/खुले स्थान हेतु स्वामी के लिए निर्माण योग्य के रूप में प्रावधान करके प्रोत्साहन देना।
<p>यातायात एवं परिवहन</p>	<ul style="list-style-type: none"> • सड़कों के अन्तर्गत भूमि के उपयोग के तहत देखा गया है जबकि शहर में प्रतिरोधी जनसंख्या के घनत्व में पर्याप्त वृद्धि हुई, जिससे सड़कों की वहन क्षमता में भीड़ एवं अपर्याप्तता हुई है। 	<ul style="list-style-type: none"> • शहर में सड़कों रेडियल पैटर्न को बनाए रखते हुए आरओडब्लू बढ़ाना। • शहर की प्रमुख सड़कों का सुचारू रूप से संचालन सुनिश्चित करने हेतु रिंग कार्डन लगाने का प्रावधान। • निर्मित क्षेत्रों में अपजीकृत एवं गैर-अधिसूचित गतिविधियों पर प्रतिबन्ध।

	<ul style="list-style-type: none"> पूर्व से नियोजित सड़क नेटवर्क का कार्यान्वयन न होना। 	<ul style="list-style-type: none"> वे क्षेत्र जहां प्रस्तावित सड़कों के स्थान पर अतिक्रमण किया गया है एवं निर्मित संरचनाओं को हटाया नहीं जा सकता है, सड़क को संरक्षित किया जाएगा एवं पुनः डिजाइन किया जाएगा।
कृषि हरित पट्टी	<ul style="list-style-type: none"> हरित पट्टी में सम्भावित अतिक्रमण के परिणामस्वरूप बेतरतीब शहर का विकास हो रहा है एवं कृषि क्षेत्र सीमित हो रहे हैं। 	<ul style="list-style-type: none"> ज़ोनिंग विनियमों में कृषि कार्य हेतु अनावश्यक गतिविधियों का अनुमति देना। बसावट में 10 वर्ष से अधिक समय से निवास कर रहे ग्रामीणों को ही निर्माण की अनुमति देना, तो अग्रिम 10 वर्षों तक सम्पत्ति की बिक्री की अनुमति नहीं है।

स्रोत : सलाहकार द्वारा महायोजना-2021 का विश्लेषण

4.2 स्मॉट विश्लेषण

शक्ति	दोष	अवसर	भय
<p>यह शहर एक प्रमुख शहरी केन्द्र एवं प्रशासनिक राजधानी है, जो कृषि उत्पादों हेतु रोजगार के अवसरों, संसाधनों एवं बाजारों के साथ पूरे भीतरी इलाकों की सेवा करता है।</p> <p>पूर्व दशक में अत्यधिक वृद्धि, 50 प्रतिशत की वृद्धि पर जनसंख्या प्रवाह के साथ, कई नए संस्थान, चिकित्सा सुविधाएँ समीपवर्ती गांवों/कस्बों की पूर्ति हेतु आई है।</p> <p>सुदृढ़ क्षेत्रीय सम्पर्क, शहर में राष्ट्रीय राजमार्गों के साथ सीधा सम्पर्क, शहर को रणनीतिक रूप से इस क्षेत्र के मुख्य औद्योगिक एवं पर्यटन क्षेत्रों को केन्द्र में रखा गया है।</p>	<p>यातायात एवं परिवहन सम्बन्धी मुद्दे</p> <p>दुकानों की सड़क पर पार्किंग के परिणामस्वरूप आरओडब्लू कम हो गया सड़कों के अन्तर्गत भू-उपयोग के तहत देखा गया है जबकि जनसंख्या के घनत्व में पर्याप्त वृद्धि हुई, जिसके कारण सड़कों की वहन क्षमता में भीड़ एवं अपर्याप्ता हुई है।</p> <p>पूर्व नियोजित सड़क नेटवर्क का कार्यान्वयन न होना।</p> <p>अत्यधिक भीड़ एवं ध्वनि प्रदूषण, मुख्य शहरी क्षेत्रों में यातयाता की समस्या।</p> <p>पूर्व महायोजना के अनुसार भू-उपयोग की बेतरतीब स्थिति, खुले क्षेत्रों, पार्कों में अतिक्रमण, पार्कों एवं खुले स्थानों का गैर अनुपालन, भू-उपयोग विचलन एवं अपंजीकृत आवासीय सम्पत्तियां, गैर-अनुरूप क्षेत्रों में आवासीय विकास।</p>	<p>प्रस्तावित दिल्ली देहरादून एक्सप्रेसवे के साथ शहर की कनेक्टिविटी को बढ़ाया जाएगा, जो सहारनपुर को गति एवं संयोजकता प्रदान करेगा। इससे राजधानी से सीधी एवं तीव्र कनेक्टिविटी हो सकेगी।</p> <p>राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की आर्थिक रूपरेखा के अनुसार, सहारनपुर-मुजफ्फरनगर क्षेत्र में फूलों की खेती एवं सजातीय उद्योगों के विकास की अत्यधिक गुंजाइश है।</p> <p>सुदृढ़ क्षेत्रीय एवं स्थानिक सम्पर्क क्षेत्र में आर्थिक विकास को प्रेरित करने हेतु मौलिक है।</p> <p>औद्योगिक सम्भावनाओं एवं भविष्य के ऊपर एवं नीचे वार्ड लिंकेज का</p>	<p>शहर में समर्पित औद्योगिक क्षेत्रों के अभाव, मूलभूत सुविधाओं की कमी एवं यातायात व परिवहन सम्बन्धी मुद्दे शहर में नए औद्योगिक निवेशकों को प्रोत्साहित करने में विफल होंगे एवं शहर की क्षमता का पूर्ण उपयोग नहीं किया जाएगा।</p> <p>पर्यावरण हेतु खतरा शहर का सबसे बड़ा मुद्दा है।</p> <p>विशेष रूप से हरित क्षेत्रों में अतिक्रमण से नागरिकों के जीवन की निम्न गुणवत्ता के साथ प्रदूषण तथा अधिक समस्याएँ पैदा होगी।</p>

<p>- राष्ट्रीय राजधानी उप-क्षेत्र का भाग।</p> <p>- दिल्ली, चंडीगढ़, मुजफ्फरनगर देहरादून आदि जैसे प्रमुख शहरी केन्द्रों के साथ-साथ मेरठ-मुजफ्फरनगर औद्योगिक क्षेत्र से निकटता।</p> <p>- शहर राजकीय राजमार्ग 59 के माध्यम से मुजफ्फरनगर से सीधे जुड़ा हुआ है जिसे हाल ही में पूर्ण किया गया है।</p> <p>- पौधोई नदी के पुनर्विकास में अधिकारियों एवं स्थानीय लोगों की त्वरित प्रतिक्रिया जैसे स्थानीय लोगों की इच्छा सामुदायिक भागीदारी को दर्शाती है।</p>	<p>- सड़कों के किनारे उच्च घनत्व/व्यावसायिक विकास</p> <p>- पार्कों एवं खुले स्थानों की पर्याप्त व्यवस्था नहीं है।</p> <p>- भौतिक मूलभूत सुविधाओं की स्थिति : सीवरेज प्रणाली का आंशिक प्रावधान, भूजल संसाधनों की निकासी, अपर्याप्त जलापूर्ति आदि।</p> <p>- प्रदूषण केवल भूजल, ठोस अपशिष्ट तक ही सीमित नहीं है अपितु मिश्रित उपयोग के विकास, हरित क्षेत्रों एवं अतिक्रमित आवासीय क्षेत्रों तक वायु/ध्वनि प्रदूषण का कारण बनता है।</p> <p>- स्थानिक एवं साथ ही आर्थिक रूप से औद्योगिक क्षमता का कम उपयोग किया गया।</p>	<p>उपयोग करने के अवसर, पूर्व-आईएम को बढ़ावा देना एवं शहर में कुशल एवं तकनीकी जनशक्ति चलाना।</p> <p>- शहर का भौतिक स्थान प्रचुर मात्रा में संसाधन प्रदान करता है, जैसे लकड़ी, सिंचाई सुविधाएँ। अतः स्थानीय शिल्प, छोटे एवं मध्यम क्षेत्र के उद्यमों को और अधिक सुदृढ़ किया जा सकता है।</p> <p>- माध्यमिक एवं तृतीयक क्षेत्र में अधिक अवसरों के साथ-साथ प्रेरित अनौपचारिक गतिविधियों का सम्पूर्ण क्षेत्र में प्रभाव पड़ेगा।</p> <p>- शहर धार्मिक पर्यटन हेतु प्रसिद्ध है।</p> <p>- आई.आई.टी. शाखा शहर में स्थापित की गई है जोकि शैक्षिक क्षेत्र में सुदृढ़ स्थिति का संकेत देती है।</p>	<p>- अप्रयुक्त भूजल निष्कर्षण एवं औद्योगिक प्रदूषण।</p> <p>- अत्यधिक भीड़ वाले मुख्य क्षेत्र विनाशकारी स्थिति पैदा कर सकते हैं।</p> <p>- वायु एवं जल की गुणवत्ता एवं सुरक्षा के साथ-साथ जल की उपलब्धता, ठोस अपशिष्ट के निस्तारण आदि के रूप में खतरा।</p>
---	---	---	--



अध्याय 5

परिकल्पना उद्देश्य एवं प्रक्षेपण



5 दृष्टिकोण एवं उद्देश्य

5.1 विज्ञान एवं उद्देश्य

5.1.1 महायोजना हेतु विज्ञान (परिकल्पना) एवं उद्देश्य

5.1.1.1 विज्ञान:

महायोजना तैयार करने का मुख्य उद्देश्य पर्यावरण की सुरक्षा के साथ-साथ एकीकृत सामाजिक-आर्थिक विकास को प्रोत्साहित करना है। साथ ही शहर की धरोहर अथवा विरासत को संरक्षित किया जाना है। शहरी स्थिरता को भी प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।

5.1.1.2 उद्देश्य:

दीर्घकालिक महायोजना का उद्देश्य मुख्य रूप से महानगरीय क्षेत्र के समग्र विकास हेतु एक विस्तृत भू-उपयोग योजना, विकास कार्यक्रम तैयार करना है ताकि भविष्य में सम्भावित जनसंख्या एवं शहरी क्षेत्रोंके लिए सर्वोत्तम सम्भव रूप में उपलब्ध महानगरीय गतिविधियों का उपयोग किया जा सक। उपरोक्त वर्णित व्यापक स्तरीय उद्देश्यों को प्राप्त करने हेतु निम्नलिखित कार्य लक्ष्य निर्धारित किये गये हैं -

- स्थानीय संसाधनों का उपयोग कर सामाजिक-आर्थिक विकास।
- भौतिक मूलभूत सुविधाओं में सुधार।
- गैर-मोटर चलित परिवहन प्रणाली के उपयोग के प्रोत्साहन के साथ सार्वजनिक परिवहन के उपयोग को बढ़ाना।
- प्रदूषण के स्तर को कम करके एवं निर्मित वातावरण को हरित क्षेत्र में परिवर्तन के पर्यावरणीय स्थिरता पर ध्यान केन्द्रित करना।
- सभी हेतु किफायती आवास का प्रोत्साहन।
- शहर की संस्कृति एवं विरासत को बढ़ाना एवं संरक्षित करना।

5.2 महत्वपूर्ण चरणों/अनुमानों हेतु भविष्य के लिए प्रक्षेपण

जनसंख्या अनुमान शहर हेतु भविष्य की आवश्यकताओं के आकलन में महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं। अनुमानित जनसंख्या प्रक्षेपित वर्षों हेतु विभिन्न भौतिक मूलभूत सुविधाओं जैसे जलापूर्ति, सीवरेज प्रणाली, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन आदि व सामाजिक मूलभूत सुविधाओं जैसे स्कूलों, स्वास्थ्य केन्द्रों, पार्कों आदि की मांग का आकलन करने में सहायता प्रदान करती है। जनसंख्या प्रक्षेपण की विभिन्न विधियों का उपयोग करते हुए नियोजन क्षेत्र हेतु जनसंख्या अनुमानों का आकलन किया गया है। अपनाई गई पूर्वानुमान विधियों में अंकगणितीय प्रक्षेपण (Arithmetic Projection), ज्यामितीय प्रक्षेपण (Geometric Projection), वृद्धिशील वृद्धि (Incremental Increase) एवं दशकीय विकास दर (Decadal Growth Rate) को सम्मिलित किया गया है। जनसंख्या प्रक्षेपण हेतु सहारनपुर नगर निगम की वर्तमान जनसंख्या, ए.ओ.आई. के अन्तर्गत आने वाले गांवों एवं शहरी समूह कैलाशपुर एवं माहिलपुर पर विचार किया गया है। नियोजन हेतु अंकगणितीय, ज्यामितीय, दशकीय वृद्धि दर एवं वृद्धिशील वृद्धि से गणना कर औसत जनसंख्या पर विचार किया गया है।

पूर्वानुमानों के पूर्व की प्रवृत्ति के अनुमानों के साथ-साथ निकटवर्ती गांवों से प्रेरित प्रवास सम्मिलित हैं, एक प्रवृत्ति शहर के पूर्व के वर्षों में देखी गई, जिससे अनुमानित कार्यबल के अनुसार शहर में आने वाले श्रमिकों की संख्या की वृद्धि सम्मिलित है। शहर में आर्थिक, भौतिक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक पहलुओं एवं उनकी आवश्यकताओं ने वर्ष 2031 तक शहर के विकास को प्रगति दी है। अनुमानित जनसंख्या क्षितिज वर्ष हेतु विभिन्न भौतिक मूलभूत सुविधाओं जैसे पेयजल आपूर्ति, सीवरेज प्रणाली, ठोस अपशिष्ट

प्रबन्धन आदि एवं सामाजिक मूलभूत सुविधाओं जैसे स्कूलों, स्वास्थ्य केन्द्रों, पार्कों आदि की मांग का आंकलन करने में सहायता प्रदान करेगी।

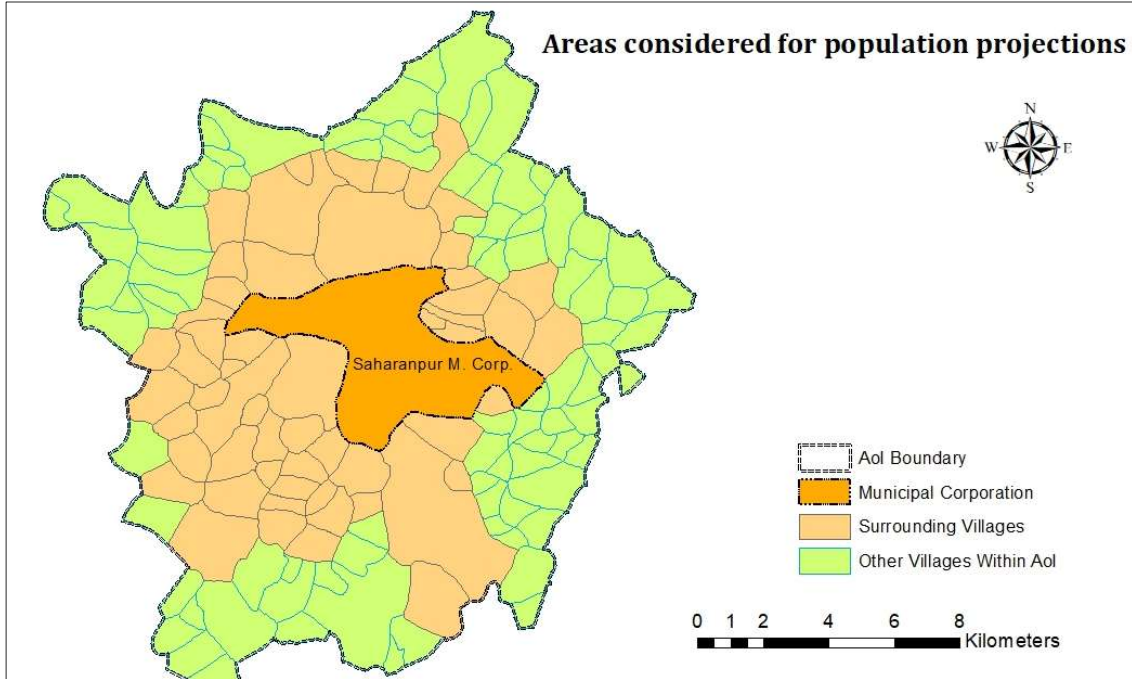
तालिका 5.1 जनसंख्या अनुमान (क्षितिज वर्ष - 2031)

वर्ष	जनसंख्या प्रक्षेपण				
	1991	2001	2011	2021	2031
सहारनपुर नगर निगम	3,74,945	4,55,754	7,05,478		
अंकगणितीय (Arithmetic)				8,42,186	9,78,893
ज्यामितीय प्रगति विधि (Geometrical)				9,29,039	12,23,444
वृद्धिशील वृद्धि विधि (Incremental)				9,27,253	12,34,094
दशकीय वृद्धि दर (Decadal growth rate)				9,48,381	12,74,919
औसत जनसंख्या (A)				9,11,715	11,77,838
निकटवर्ती गांव	56,436	87,407	1,30,981		
अंकगणितीय				2,29,472	2,63,989
ज्यामितीय				2,44,983	3,07,848
वृद्धिशील वृद्धि				2,18,651	2,31,526
दशकीय वृद्धि दर				2,52,473	3,26,962
औसत जनसंख्या				2,36,395	2,82,581
शहरीकृत गांवों की औसत जनसंख्या (B)				1,22,925	1,46,942
समीपवर्ती नगरीय क्षेत्र	56,436	87,407	1,30,981		
अंकगणितीय				26,541	34,940
ज्यामितीय				33,781	62,903
वृद्धिशील वृद्धि				25,869	32,252
दशकीय वृद्धि दर				33,781	62,903
औसत जनसंख्या (C)				29,993	48,249
कुल अनुमानित जनसंख्या (A+B+C)				10,64,633	13,73,029

स्रोत : सलाहाकार विश्लेषण

यह अनुमानित है कि वर्ष 2031 तक सहारनपुर शहर की कुल जनसंख्या 11.77 लाख एवं योजना क्षेत्र की कुल जनसंख्या 13.73 लाख होगी (निकटवर्ती गांवों की जनसंख्या का 20 प्रतिशत मानते हुए)। यह भी अनुमानित है कि 52 प्रतिशत शहरीकृत गांव होंगे जोकि वर्ष 2031 तक कुल जनसंख्या 1.46 लाख की अनुमानित जनसंख्या तक पहुंच जाएंगे। अनुमानों के अनुसार वर्ष 2021 हेतु वर्तमान जनसंख्या, योजना क्षेत्र का 10.64 लाख होगी।

मानचित्र 8 जनसंख्या अनुमान हेतु सुविचारित क्षेत्र



स्रोत : सलाहाकार द्वारा तैयार किया गया

5.3 भविष्य हेतु जनसंख्या घनत्व एवं उसका वितरण

तत्कालीन महायोजना के अनुसार, महायोजना तैयार करते समय वर्ष 2001 के समय जनसंख्या घनत्व 185 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर था जबकि योजना अवधि हेतु शहर का जनसंख्या घनत्व 140 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर प्रस्तावित था। हालांकि वर्तमान भू-उपयोग अध्ययन के अनुसार, शहर का वर्तमान जनसंख्या घनत्व 151 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर है। प्रस्तावित महायोजना हेतु, शहर का औसत समग्र घनत्व 115 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर माना जाता है, जोकि मानक के अनुसार कम है, जिसके कारण निम्नवत् हैं –

- भारतीय जनगणना 2011 के अनुसार वर्तमान जनसंख्या घनत्व केवल 90 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर है।
- महायोजना 2021 में प्रस्तावित 140 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर वर्तमान तक प्राप्त नहीं हुआ है।
- गाजियाबाद, दिल्ली आदि जैसे अन्य मेट्रो शहरों के विपरीत, सहारनपुर में हाई राइज़ फ्लैट प्रणाली लोकप्रिय नहीं है। अधिकांशतः नागरिक भूखण्ड में निर्मित आवास में निवासरत् है एवं ऐसे ही रहना चाहते हैं। अतः आने वाले दशकों में धीरे-धीरे 200 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर मानक तक पहुंचने का सुझाव दिया जाता है एवं वर्तमान में महायोजना 2031 हेतु माना जाता है कि घनत्व 115 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर है, जिसे वर्ष 2031 तक प्राप्त किया जा सकता है।

महायोजना-2021 के अनुसार वर्ष 2001 में शहर का आवासीय घनत्व 400 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर था। तत्कालीन महायोजना ने शहर में नव विकसित आवासीय क्षेत्रों हेतु 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर का प्रस्ताव रखा गया है। वर्तमान में भविष्य वर्ष 2031 हेतु तैयार की गई महायोजना हेतु, 320 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर का समग्र आवासीय घनत्व माना जाता है। आवासीय घनत्व का वितरण इस प्रकार से किया गया है कि ईडब्लूएस, एलआईजी, एचआईजी, एवं एमआईजी प्रकार की इकाईयों की घरेलू इकाईयों में नियोजित है ताकि कुल आवासीय इकाईयों के सापेक्ष 15 प्रतिशत ईडब्लूएस, 35 प्रतिशत एलआईजी, 35 प्रतिशत एचआईजी, एवं 15 प्रतिशत एमआईजी आवासीय इकाईयों हेतु प्रस्तावित है।

आर्थिक स्थिति के अनुसार आवासीय श्रेणी का प्रकार	कुल परिवारों के सापेक्ष प्रतिशत	कुल आवासों की संख्या	मानक अनुसार आवासीय इकाई का क्षेत्रफल (मीटर में)	कुल आव्यक क्षेत्र (हैक्टेअर में)
अति दुर्बल आय वर्ग (ईडब्ल्यूएस)	15	41,191	50	206
निम्न आय वर्ग (एलआईजी)	35	96,112	80	769
मध्यम आय वर्ग (एमआईजी)	35	96,112	120	1,153
उच्च आय वर्ग (एचआईजी)	15	41,191	200	824
योग	100	2,74,606		2,952
अतिरिक्त 45 प्रतिशत	-	-	-	1328
योग	-	-	-	4280

इसके अतिरिक्त, यह परिकल्पना की गई है कि गांवों के शहरीकरण आदि के कारण 45 प्रतिशत भूमि की आवश्यकता होगी। अतः वर्ष 2031 हेतु कुल 4280 हैक्टेअर भूमि आवासीय इकाईयों हेतु परिकल्पित है।

औद्योगिक क्षेत्र घनत्व अनुमान हेतु श्रमिक जनसंख्या अनुमान तथा कार्यबल भागीदारी दर अनुमान किये गए। शहर में परिकल्पित मध्यम एवं लघु उद्योगों के अनुसार औद्योगिक श्रमिक घनत्व 100 से 125 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर माना गया है।

5.4 भविष्य हेतु व्यावसायिक संरचना

5.4.1 कुल कार्यबल हेतु अनुमान

कार्यबल भागीदारी दर अनुपात में वर्तमान प्रवृत्ति पर विचार कर श्रमिकों की जनसंख्या का अनुमान लगाया जाता है। नीचे दी गई धारणाओं के आधार पर कुल श्रमिक जनसंख्या में औद्योगिक कार्यबल भागीदारी प्रक्षेपण हेतु थोड़ी अधिक वृद्धि दर पर विचार किया गया है :

- शहर का कृषि आधार भविष्य में कृषि आधारित औद्योगिक गतिविधियों को आकर्षित करेगा।
- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र एवं राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र के भाग की समीपता के कारण बढ़े हुए अवसर एवं रा.रा.क्षे. की आर्थिक रूपरेखा के अनुसार, सहारनपुर-मुजफ्फरनगर क्षेत्र में फूलों की खेती एवं सजातीय उद्योगों के विकास हेतु अत्यधिक सम्भावनाएँ हैं।
- मेरठ-मुजफ्फरनगर औद्योगिक क्षेत्र के निकटता।
- रोडवेज एवं रेलवे के माध्यम से उचित संयोजकता।
- राज्य में तीव्रता से बढ़ती हुई कृषि-औद्योगिक मांग।
- श्रेष्ठ मूलभूत ढांचे एवं उपयोगिताओं से रोजगार सृजन के अवसरों की अपेक्षित संख्या में वृद्धि होगी।
- बढ़ी हुई तकनीकी एवं कुशल प्रशिक्षण शिक्षा एवं सम्बन्धित कार्यबल।
- मुजफ्फरनगर, देहरादून, यमुनानगर आदि जैसे निकटवर्ती शहरों में तीव्रता से विकास एवं वृद्धि।

हालांकि, अग्रिम भविष्य में आर्थिक गतिविधियों पर कोविड-19 के प्रभाव के दृष्टिगत कार्यबल भागीदारी दर अनुपात में वृद्धि की गणना पूर्व के वर्षों के औसत के आधार पर की जाती है। नीचे दर्शित तालिकाएँ क्रमशः कार्यबल भागीदारी अनुपात एवं श्रमिक जनसंख्या हेतु किये गए अनुमानों को दर्शाती है। यह अनुमान है कि शहर की पूर्व प्रवृत्ति एवं भविष्य के औद्योगिक विकास के आधार पर, शहर में कार्यबल की भागीदारी वर्ष 2031 में 35.11 प्रतिशत होगी, अर्थात् शहर हेतु कुल 4,82,070 व्यक्ति कार्यबल के रूप में उपलब्ध होंगे।

तालिका 5-2 कार्यबल भागीदारी अनुपात अनुमान

वर्ष	कार्यबल भागीदारी अनुपात	वेतन वृद्धि अनुमान	औसत वेतन वृद्धि
1991	27.15%		
2001	27.25%	0.10%	
2011	31.13%	3.88%	1.99%
2021	33.12%		
2031	35.11%		

स्रोत : भारत की जनगणना 1991 से 2011 एवं सलाहकार द्वारा अनुमानित

तालिका 5-3 श्रमिक जनसंख्या हेतु अनुमान

वर्ष	कार्यबल भागीदारी अनुपात	योजना क्षेत्र हेतु अनुमानित कुल जनसंख्या	अनुमानित श्रमिक जनसंख्या
1991	27.15%	3,73,904	1,01,513
2001	27.25%	4,69,764	1,28,010
2011	31.13%	705478	207269
2021	33.12%	10,64,633	3,52,606
2031	35.11%	13,73,029	4,82,070

स्रोत : भारत की जनगणना 1991 से 2011 एवं सलाहकार द्वारा अनुमानित

5.4.2 मुख्य औद्योगिक कार्यबल हेतु आंकलन

यूआरडीपीएफआई मानकों एवं योजना मानदंडों के अनुसार, यह अनुमानित है कि किसी भी बड़े एवं मेट्रो शहर में, कुल कार्यबल का 25 प्रतिशत औद्योगिक कार्यबल के रूप में कार्यरत है। सहारनपुर हेतु यह अनुमान है कि लगभग 1,13,274 व्यक्ति अथवा कुल आबादी का लगभग 8.24 प्रतिशत शहर की औद्योगिक गतिविधियों में प्रत्यक्ष रूप से संलग्न होगी।

5.5 भविष्य हेतु व्यावसायिक संरचना

पूर्व दशक में वर्ष 2011 की जनगणना के अनुसार, यह देखा गया है कि द्वितीयक क्षेत्र (औद्योगिक एवं निर्माण क्षेत्र के श्रमिकों) में लगे श्रमिकों की संख्या में गिरावट आई है, इसका मुख्य कारण श्रमिकों का मध्यम क्षेत्रीय उद्यमों में स्थानान्तरित होने के कारण हो सकता है। भविष्य के व्यावसायिक ढांचे हेतु अव्यवस्था की गणना पूर्व के दशक में वृद्धिशील वृद्धि के औसत के अनुसार की जाती है, इसके आधार पर द्वितीयक क्षेत्र में श्रमिकों की व्यस्तता में कमी होगी, जबकि प्राथमिक एवं तृतीयक क्षेत्रों में वृद्धि होगी।



अध्याय 6
प्रस्तावित भू-उपयोग



6 भू-उपयोग प्रस्ताव

6.1 विषयगत अवधारणा योजना एवं योजना दृष्टिकोण

6.1.1 योजना दृष्टिकोण एवं विचार

6.1.1.1 क्षेत्रीय एवं आर्थिक सम्बन्ध : शहर हेतु भविष्य का विकास

1. पिछले दो दशकों में शहर रेलवे स्टेशन के चारों ओर स्थानिक रूप से विकसित हुआ है, जो दृष्टि से शहर का केन्द्र प्रतीत होता है। शहर उचित रूप से अन्य शहरों से संयोजित है। दो प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग यहां मिलते हैं, ऐसा प्रतीत होता है कि यह एक रैखिक पारगमन आधारित विकास है, जो पूर्व के कई वर्षों से हो रहा है।
2. ज़िले के भीतर, सहारनपुर शहर प्रमुख शहरी केन्द्र है एवं आसपास के गांवों के स्थानीय लोगों हेतु रोजगार के अवसर, संसाधन एवं बाजार प्रदान करते हुए, सम्पूर्ण भीतरी क्षेत्र में कार्य करता है। इसके अतिरिक्त, यह जिले की प्रशासनिक राजधानी है।
3. पूर्व दशक में शहर में तीव्र वृद्धि देखी गई है, 50 प्रतिशत से अधिक की वृद्धि की दर से जनसंख्या में वृद्धि के साथ, कई नए संस्थान, चिकित्सा सुविधाएँ विकसित हुई हैं। ये न केवल स्थानीय जनसंख्या बल्कि निकटवर्ती शहरी केन्द्रों को भी पूर्ण करता हैं। दिल्ली, चंडीगढ़, मुजफ्फरनगर, देहरादून आदि जैसे प्रमुख शहरी केन्द्रों से समीपता एवं मेरठ-मुजफ्फरनगर औद्योगिक क्षेत्र के निकट स्थित होने के कारण शहर के सुदृढ़ क्षेत्रीय सम्बन्ध हैं, सहारनपुर का शहर रणनीतिक रूप से इस क्षेत्र के मुख्य औद्योगिक एवं पर्यटन केन्द्रों के केन्द्र में स्थित हैं।
4. राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र से निकटता। नए प्रस्तावित दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेसवे के कारण शहर की संयोजकता और अधिक सुदृढ़ होने जा रही है, जिससे सहारनपुर के विकास को तीव्रता एवं उचित संयोजकता मिलेगी। इससे राजधानी दिल्ली से सीधी एवं तीव्र कनेक्टिविटी हो सकेगी।
5. शहर राजकीय राजमार्ग 59 के माध्यम से मुजफ्फरनगर से सीधे रूप से सम्बद्ध है, जिसे हाल ही में पूर्ण किया गया था।
6. राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र एवं राष्ट्रीय राजधानी उपक्षेत्र भाग से समीपता के कारण अवसरों में वृद्धि एवं रा.रा.क्षे. की आर्थिक रूपरेखा के अनुसार, सहारनपुर-मुजफ्फरनगर क्षेत्र में फूलों की खेती एवं सजातीय उद्योगों के विकास की अत्यधिक सम्भावनाएँ हैं।

6.1.1.2 औद्योगिक विकास क्षमता

1. क्षेत्र में आर्थिक विकास को प्रेरित करने हेतु सुदृढ़ क्षेत्रीय एवं स्थानीय सम्बन्ध मौलिक हैं। यह शहर एवं सहारनपुर के भीतरी क्षेत्रों में औद्योगिक सम्भावनाओं का दोहन करने के अवसर प्रदान करता है।
2. शहर में छोटे उद्यमों की संख्या में वृद्धि हुई है। हालांकि यह पृथक हैं। यह परिकल्पित है कि शहर हेतु उत्पाद के रूप में ओडीओपी नीति एवं लकड़ी के काम के प्रारम्भ के साथ, निवेश एवं रोजगार के अवसरों को प्रोत्साहित करेगा।
3. विस्तृत कनेक्टिविटी न केवल उद्योगों हेतु ऊपर एवं नीचे वार्ड लिंकेज में सहायता करेगी एवं एक्स-आईएम को प्रोत्साहित करेगी, बल्कि शहर में कुश्जल एवं तकनीकी जनशक्ति को भी चलाएगी।
4. शहर का भौतिक स्थान प्रचुर मात्रा में संसाधन प्रदान करता है, जैसे लकड़ी, सिंचाई की सुविधा, अतः स्थानीय शिल्प, छोटे एवं मध्यम क्षेत्र के उद्यमों को और अधिक सुदृढ़ किया जा सकता है।
5. पूर्व योजना अवधि में औद्योगिक विकास की अपार सम्भावनाओं का कम उपयोग हुआ प्रतीत होता है, इसका दोहन करने की आवश्यकता है एवं इस दिशा में उचित पहल की जानी चाहिए।

6. किसी भी शहर में निवेश के प्रोत्साहन हेतु, प्रत्यक्ष संयोजकता, निवेशक अनुकूल माहौल, प्लग एंड प्ले इंफ्रास्ट्रक्चर एवं संस्थागत समर्थन प्रमुख मानदंड हैं। उपरोक्त बिन्दुओं पर विचार कर शहर हेतु अवसर तलाशे जा सकते हैं।
7. श्रेष्ठ मूलभूत ढांचे एवं उपयोगिताओं से रोजगार सृजन के अवसरों की अपेक्षित संख्या में वृद्धि होगी। पिलखानी क्षेत्र में प्रस्तावित नया औद्योगिक क्षेत्र माध्यमिक एवं तृतीयक क्षेत्र के साथ-साथ प्रेरित अनौपचारिक गतिविधियों में अधिक अवसर प्रदान करेगा एवं इससे सम्पूर्ण क्षेत्र पर प्रभाव पड़ेगा।
8. महायोजना के उपनगरीय/सीमांत क्षेत्रों में बड़े आवासीय विकास प्रस्तावित किए जा सकते हैं, ऐसे स्थान जो भविष्य के विकास की अपेक्षा करते हैं, यह शहर का एक माध्यमिक केन्द्र हो सकता है।

6.1.1.3 योजना तैयार करने हेतु स्थानिक विचार

1. शहर वर्तमान में मुख्य क्षेत्रों (शहर के उत्तरी क्षेत्र में) की ओर उच्च एकाग्रता विकास जैसे मुददे उत्पन्न होते हैं। बाह्य क्षेत्रों की ओर विकास की पहल हेतु संतुलित विकास को प्रोत्साहित किया जाएगा। हाउसिंग सोसाइटी, टाउनशिप, औद्योगिक क्षेत्र आदि ऐसी परियोजनाओं को भूमि की उपलब्धता के अनुसार सीमांत क्षेत्रों में प्रस्तावित किया जा सकता है। इनका सम्पूर्ण क्षेत्र में एक प्रेरित प्रभाव होगा।
2. इस क्षेत्र में व्यावसायिक विकास मुख्य क्षेत्र में पट्टियों के रूप में सड़क के किनारे केन्द्रित है। इस प्रकार के पैटर्न को अपनाया जा सकता है एवं मूलभूत सुविधाओं की योजना बनाई जाएगी जैसे सड़कें, लेआउट आदि। बाजार स्ट्रीट के रूप में इस प्रकार के रैखिक व्यवसायिक भू-उपयोग हेतु शहर बनाए जाएंगे।
3. मुख्य आन्तरिक शहर के पुनर्विकास, पुनर्वास और भीड़ को कम किया जाएगा। ऐसी ही चर्चा इस अध्याय में आगे की गई है।
4. औद्योगिक क्षेत्र शहर के बाह्य किनारे पर स्थित हैं। ऐसे क्षेत्रों को औद्योगिक रिबन के रूप में विकसित किया जा सकता है। प्रमुख सड़क तक सीधी पहुंच एवं क्षेत्रीय व स्थानीय लिंकेज हेतु कनेक्टिविटी प्रस्तावित की जा सकती है।
5. एकीकृत टाउनशिप (लाईसेंस आधारित) योजना के सम्भावित प्रावधान, जो लैंड पूलिंग योजना को दर्शाता है, प्रस्तावित महायोजना क्षेत्र में किया जा सकता है। जहां उचित सीधी पहुंच एवं भविष्य के विकास केन्द्र की परिकल्पना की जा सकती है। शहर हेतु भीड़ कम करने वाले चरित्र के रूप में प्रस्तावित किया जा सकता है। एवं डेवलपर संघर्ष हेतु एक सम्भावित स्थान हो सकता है।
6. ग्रीनफील्ड विकास, एकीकृत टाउनशिप, विकास केन्द्रों आदि पर ध्यान केन्द्रित करके सतत विकास को बढ़ावा देना। शहरी ग्रामीण सम्बंधों को सुदृढ़ करना एवं पिछड़े क्षेत्रों/अविकसित क्षेत्रों के उत्प्रेरक विकास को बढ़ावा देना ताकि ग्रामीण क्षेत्रों में विकास को बढ़ावा दिया जा सके।

उपरोक्त विकास मापदंडों एवं रणनीतियों का अनुवाद महायोजना हेतु क्षेत्रवार रणनीतियों में किया जाएगा, जिसकी रिपोर्ट में आगे चर्चा की गई है।

6.1.2 योजना अवधारणा

शहर हेतु वर्तमान आकलन, आकांक्षा एवं विकास रणनीतियों के आधार पर, महायोजना निम्नलिखित प्रमुख पहलुओं पर ध्यान केन्द्रित करेगा। शहर के विकास को आधार बनाने हेतु चार प्रमुख घटक एवं स्तम्भ होंगे। ये इस प्रकार है -

6.1.2.1 औद्योगिक रिबन-उचित सम्पर्क के साथ औद्योगिक क्षेत्रों का विकास

- वर्तमान औद्योगिक क्षेत्र के अतिरिक्त औद्योगिक क्षेत्रों को चिन्हित कर विकसित करना, ताकि शहर के सभी नियोजन क्षेत्र स्वतंत्र हों।
- औद्योगिक भूमि को लिंकेज एवं बाह्य/कनेक्टिविटी अथवा औद्योगिक रिबन, जैसे बाय पास मार्ग के साथ आवंटित करना ताकि औद्योगिक इकाइयों को क्षेत्र की बढ़ी हुई कनेक्टिविटी से लाभान्वित किया जा सके। इस प्रकार औद्योगिक क्षेत्र हेतु यातायात को भी शहर के यातायात से पृथक किया जा सकता है।
- समर्पित औद्योगिक भू-उपयोग की दिशा में मुख्य क्षेत्र के उद्योगों की भीड़ को कम/स्थानान्तरित करना। टीडीआर प्रोत्साहन आदि जैसे उपायों को लागू किया जा सकता है।

6.1.2.2 व्यावसायिक पट्टी को सुदृढ़ एवं उत्थान करना

- व्यावसायिक क्षेत्रों का कार्याकल्प : मुख्य मार्ग जैसे दिल्ली-सहारनपुर मार्ग, चिल्काना मार्ग, रा.रा. 344, बिजोड़िया मार्ग आदि, जहां अत्यधिक व्यावसायिक विकास हुआ है, पर विकसित होने वाले गतिविधियों के प्रकार को सीमित करना।
- वर्तमान व्यावसायिक क्षेत्रों में हस्तक्षेप : वर्तमान व्यावसायिक क्षेत्रों को अधिक सुदृढ़ एवं उन्नत बनाना। आवासीय एवं व्यावसायिक मिश्रित भू-उपयोग को हस्तक्षेप के साथ आत्मसात करना एवं पार्किंग हेतु विशिष्ट विनियमों को सम्मिलित करना, अधिक भीड़ वाले क्षेत्रों के उपयुक्त पैदल मार्ग, वैकल्पिक मार्ग आदि प्रदान करना।
- प्रमुख मार्गों के साथ रैखिक व्यावसायिक विकास की सुविधा, एक वर्तमान कार्य प्रणाली एवं विकास के प्रकार को विनियमित करना।
- बाह्य क्षेत्रों पर विकास : नए विकास हेतु, बाह्य क्षेत्रों की ओर, व्यावसायिक केन्द्र के रूप में सुगम एवं सफल जैसी सहायक गतिविधियों के साथ मुख्य व्यावसायिक केन्द्र बनाया जा सकता है। यह मुख्य क्षेत्र की भीड़ को कम करने में सहायता प्रदान करेगा।
- शहर में एक व्यावसायिक केन्द्र स्थापित करना : केन्द्रीय व्यापार एवं गतिविधियों के प्रकार को विनियमित करना।
- बजार मार्ग का गठन/चिन्हित कर एवं गतिविधियों के अनुसार विकास को विनियमित करना।

6.1.2.3 ग्रीन एवं ब्लू लिंक डिजाइन करना

- शहर में हरित क्षेत्र एवं प्राकृतिक निकायों जैसे हिंडन नदी, धमोली नदी, पौधोई एवं अन्य तालाबों/जल निकायों का चिन्हीकरण।
- पर्यटन उद्देश्यों हेतु कार्याकल्प एवं विकास : शहर में जल निकायों एवं प्राकृतिक हरित क्षेत्रों का कार्याकल्प परियोजनाओं हेतु किया जाएगा। प्राकृतिक पर्यटन स्थलों, नदी के सम्मुख आदि क्षेत्रों को विकसित करने हेतु सार्वजनिक-निजी भागीदारी के दृष्टिकोण को लागू किया जा सकता है।
- अतिक्रमणों का पुनर्वास : हरित क्षेत्रों के अतिक्रमणों को स्थानान्तरित करने एवं कठोर प्रवर्तन लागू करने हेतु योजनाएँ बनाना।

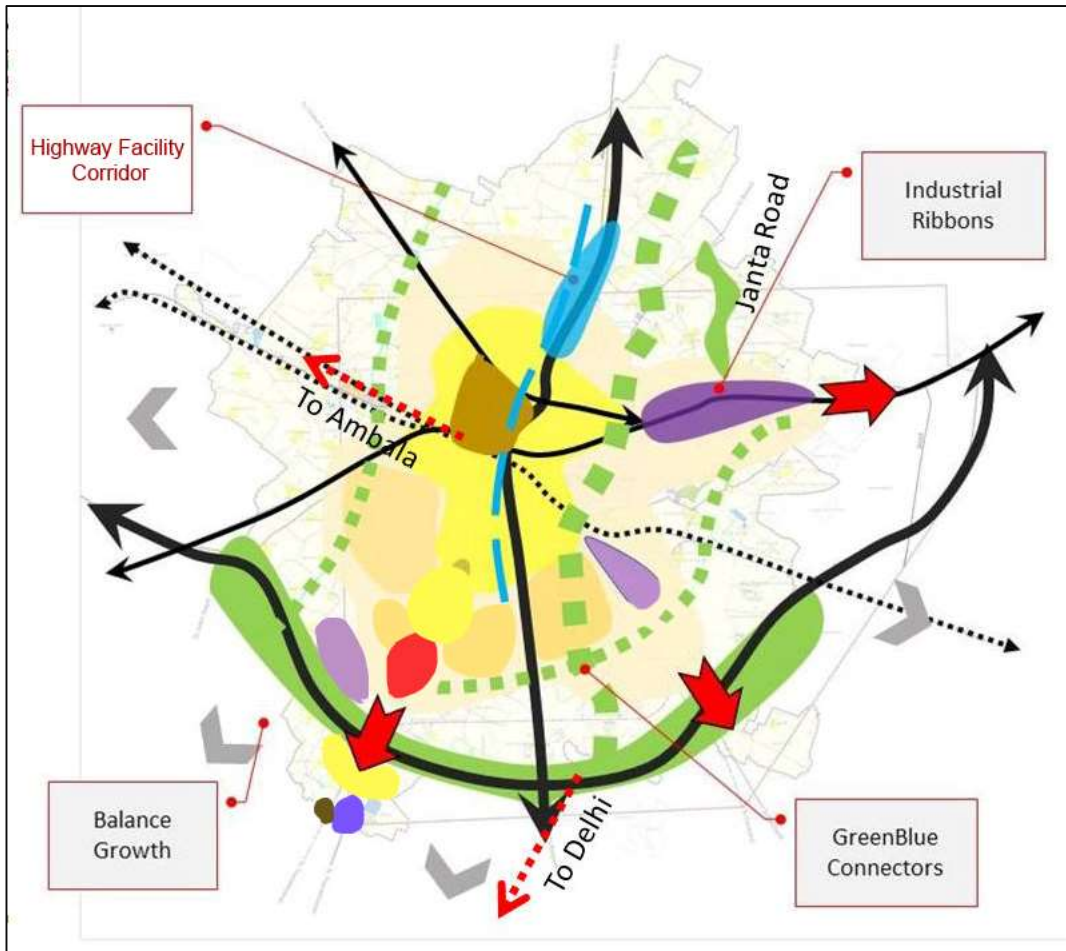
- प्रतिबन्धों को लागू करना/नई योजनाओं का विनियमित करना। शहर में वर्तमान के साथ-साथ प्रस्तावित क्षेत्रों में खुले हरित क्षेत्रों का नियमन, वृक्षों की संख्या आदि जैसे मानदंड/नियमों को सख्ती से लागू किया जाएगा।
- शहर में स्वांस लेने हेतु स्थान/हरित क्षेत्रों को सम्बद्ध करना, हरित क्षेत्रों को स्थानिक रूप से चिन्हित करना।
- शहर के मुख्य क्षेत्रों/भीड़ वाले क्षेत्रों की भीड़ को कम करना, निजी स्वामियों के प्रोत्साहन के प्रावधान द्वारा कार्यान्वित किया जा सकता है।

6.1.2.4 संतुलित विकास

- समग्र विचार के साथ शहर के संतुलित विकास को प्राप्त करना। भविष्य के बेतरतीब विकास से बचने हेतु।
- बाह्य क्षेत्रों की ओर वृद्धि : मुख्य एवं बाह्य क्षेत्रों हेतु टाउनशिप जैसी योजनाओं के साथ नए आवासों के प्रस्ताव के साथ मुख्य क्षेत्रों की भीड़ को कम कर एवं बाह्य क्षेत्र के संतुलित विकास में सहायता प्रदान करेगा। इस प्रकार की स्वीकृतियां की जाएंगी।
- क्षेत्र का चरणाबद्ध विकास।

उपरोक्त वर्णित चार पहलुओं को नीचे दर्शित किया गया है। इसके अतिरिक्त, रणनीतियां इन मापदंडों पर ध्यान केन्द्रित करेगी।

मानचित्र 9 विषयगत अवधारणा मानचित्र (Thematic concept)



स्रोत : सलाहाकार विश्लेषण

6.2 योजना क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग

6.2.1 निर्मित क्षेत्र

शहर में लगभग 627.66 हैक्टेअर भूमि निर्मित रूप में है, जिसे महायोजना-2031 में निर्मित भू-उपयोग के रूप में सीमांकित किया गया है। रेलवे स्टेशन के उत्तर की ओर अधिकांशतः क्षेत्र एवं राष्ट्रीय राजमार्गों के साथ का क्षेत्र, ट्रांसपोर्ट नगर की ओर मुख्य आंतरिक क्षेत्र है।

6.2.1.1 प्रमुख मुद्दे

शहर में निर्मित क्षेत्रों को निम्न वृद्धि उच्च घनत्व, अत्यधिक भीड़, मिश्रित उपयोग विकास की विशेषता हो सकती है। मिश्रित उपयोग विकास जो बाकी समय में देखा गया था जबकि महायोजना की तैयारी आज भी प्रचलित है। क्षेत्रों में कई व्यावसायिक विकास हुए हैं जो मूलरूप से नियोजित भू-उपयोग की पुष्टि नहीं करते हैं। इससे मुख्य शहर में यातायात सम्बन्धी समस्याएँ, अधिक भीड़, पार्किंग के मुद्दे एवं प्रदूषण जैसी समस्याओं को उत्पन्न किया है। इससे रिहायशी क्षेत्रों पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा है।

6.2.1.2 नीतियाँ

- निर्मित भू-उपयोग क्षेत्र का प्रमुख भू-उपयोग आवासीय है। सीमांकित बाजारों एवं व्यावसायिक क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग की अनुमति है। इन क्षेत्रों हेतु ज़ोनल विनियमों में अलग नियम बनाए गए हैं। इसके अतिरिक्त, केवल आवासीय भू-उपयोग की अनुमति है।
- निर्मित क्षेत्र उपयोग क्षेत्र की मुख्य आवासीय प्रकृति को बनाए रखने हेतु, निर्मित क्षेत्र भू-उपयोग को विशेष रूप से महायोजना-2021 में सीमांकित किया गया था। वर्तमान महायोजना हेतु, इसी प्रकार का प्रतिनिधित्व किया गया है, जिसमें प्रमुख निर्मित क्षेत्र में स्थिति गैर-आवासीय भू-उपयोग को दर्शाता है।
- मुख्य आवासीय क्षेत्रों में व्यावसायिक क्षेत्रों के अतिक्रमण को ऐसी प्रकृति की भवन अनुमतियों को हतोत्साहित किया जाना चाहिए। व्यावसायिक अथवा अन्य भू-उपयोग की अनुमति केवल सन्दर्भित क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी की पर्याप्त जांच की अनुमति पर दी जाएगी।
- निर्मित क्षेत्र में उन सभी सड़कों की चौड़ाई, जिनकी चौड़ाई संशोधित महायोजना में प्रस्तावित नहीं की जाएगी। वर्तमान में उपलब्ध अधिकतम सीमा तक ही प्रस्तावित की गई है, इस प्रतिबन्ध के साथ कि सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई 4 मीटर ही अनुमन्य है।
- सड़क की चौड़ाई, सेटबैक आदि जैसे पहलुओं हेतु सड़कों के निकट व्यावसायिक क्षेत्रों के लिए ज़ोनल योजनाओं में अलग नियम तैयार किए जाने चाहिए।
- भवन योजना के अनुमोदन के समय, 100 मीटर से कम क्षेत्रफल वाले भू-खण्डों में न्यूनतम 1.5 मीटर का सेटबैक होगा। 100 मीटर से अधिक के भूखण्डों हेतु प्रचलित भवन उपनियम, अथवा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित, या समय-समय पर किसी भी संशोधन के अनुसार, लागू होंगे।
- निर्मित क्षेत्रों में अनुमन्य मंजिल (तलों) की अधिकतम संख्या 3 (तीन) अथवा 9 मीटर जो भी कम हो।
- निर्मित क्षेत्र में अनुमन्य भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य गैर-अनुरूप भू-उपयोग के सम्बन्ध में, उनके विस्तार एवं पुनः निर्माण/स्थानांतरण आदि के सम्बन्ध में ऐसा निर्णय सहारनपुर विकास प्राधिकरण की बैठक में योग्यता के आधार पर लिया जाएगा। ऐसी ही कुछ रणनीतियों का सुझाव इस अध्याय में आगे दर्शाया गया है।
- ये अनिवार्य प्रावधान हैं एवं शेष भवन उपनियमों के अनुसार होंगे।
- यातायात समाधान जैसे पैदल यात्री, जन परिवहन, एनएमवीटी, वन-वे ड्राइव आदि जैसे प्रावधान ज़ोनल महायोजना में विशिष्ट विश्लेषण के आधार पर लागू किए जाएंगे।

6.2.2 ग्रामीण निर्मित क्षेत्र

गांव में निर्मित क्षेत्रों हेतु अलग नियम प्रस्तावित हैं। केवल उन्ही ग्रामीणों को निर्माण हेतु अनुमति दी जाएगी जो 10 वर्ष से अधिक समय से ग्राम क्षेत्र में निवासरत् हैं एवं इन निर्मित संरचनाओं को अग्रिम 10 वर्षों तक बिक्रय की अनुमति नहीं दी जाएगी।

6.2.3 आवासीय

वर्तमान में भविष्य वर्ष 2031 हेतु तैयार की गई महायोजना हेतु, 750 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर आवासीय घनत्व माना गया है। आवासीय घनत्व का वितरण इस प्रकार से किया गया है कि ईडब्लूएस, एलआईजी, एचआईजी, एवं एमआईजी प्रकार की इकाईयों की घरेलू इकाईयों में नियोजित है ताकि कुल आवासीय इकाईयों के सापेक्ष 15 प्रतिशत ईडब्लूएस, 35 प्रतिशत एलआईजी, 35 प्रतिशत एचआईजी, एवं 15 प्रतिशत एमआईजी आवासीय इकाईयों हेतु प्रस्तावित है। औसत घरेलू आकार के रूप में प्रति परिवार 5 व्यक्ति मानकर, आवासीय क्षेत्र के समायोजन हेतु 4723 हैक्टेअर भूमि की आवश्यकता होगी।

6.2.3.1 प्रमुख मुद्दे

महायोजना-2021 में प्रस्तावित आवासीय भू-उपयोग की तुलना में वर्तमान स्थिति विश्लेषण के दौरान अत्यधिक विचलन पाया गया। कुल आवासीय क्षेत्रों में से केवल 66 प्रतिशत क्षेत्र ही भू-उपयोग के रूप में आच्छादित है (रिपोर्ट के रूप अध्याय में विचलन विश्लेषण दर्शाया गया है)। भू-उपयोग विचलन एवं अपंजीकृत आवासीय सम्पत्ति जैसे प्रमुख समस्याएं, गैर-अनुरूप क्षेत्रों में अतिक्रमण के रूप में अनाधिकृत कॉलोनियों का आवासीय विकास हुआ है। मुख्य रूप से आवासीय क्षेत्रों आदि में सड़कों के किनारे उच्च घनत्व/व्यावसायिक विकास देखा गया है।

6.2.3.2 नीतियां

- अनाधिकृत आवासीय कॉलोनियां जो गैर-आवासीय क्षेत्रों में बसी हुई हैं, उन्हें चरणबद्ध अनुसार एवं श्रेष्ठता के आधार पर आवासीय भू-उपयोग के रूप में समायोजित/अनुमति दी जानी चाहिए।
- आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत मुख्य मार्गों के साथ-साथ व्यावसायिक गतिविधियों को विकसित करने की प्रवृत्ति के दृष्टिगत आवासीय क्षेत्र के मुख्य मार्गों के साथ कुछ क्षेत्रीय व्यावसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किए जाने चाहिए। सड़कों से सटे व्यावसायिक क्षेत्रों हेतु ज़ोनल योजनाओं में अलग नियम बनाने की योजना है।
- व्यावसायिक भू-उपयोग में पार्किंग सुविधाओं के साथ व्यावसायिक गतिविधियों को योजनाबद्ध तरीके से विकसित किया जाना चाहिए। ऐसे क्षेत्रों हेतु जहां आवासीय निर्माण की प्रवृत्ति है, शीघ्र ही एक क्षेत्रीय योजना तैयार की जानी चाहिए।
- क्षेत्रीय योजना तैयार करते समय भू-स्वामित्व को भी आधार बनाया जाएगा, उदाहरण हेतु लैंड पूलिंग की जा सकती है, जिससे प्रत्येक भू-स्वामी की लगभग 60 प्रतिशत भूमि आवासीय भूखण्ड के रूप में वापस दी जा सके।
- किसी भी प्रकार के प्रदूषण के नियंत्रण हेतु शुद्ध आवासीय क्षेत्रों को प्रोत्साहित किया जाना चाहिए।
- मुख्य आवासीय क्षेत्रों में भीड़ के नियंत्रण हेतु अनुमति देने हेतु टीडीआर अवधारणा प्रारम्भ की जाएगी (भूमि स्वामियों हेतु टीडीआर द्वारा ग्रीन पॉकेट विकसित करने हेतु प्रोत्साहन एवं अनुमति देना)।

6.2.4 व्यावसायिक

रैखीय पेटर्न के रूप में एक व्यावसायिक क्षेत्र प्रस्तावित है, जोकि शहर में पूर्व विकसित कार्यप्रणाली है। वर्तमान स्थिति के विश्लेषण एवं हितधारकों के साथ चर्चा के आधार पर महायोजना-2021 में 472.32 हैक्टेअर क्षेत्र व्यावसायिक क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित हैं।

6.2.4.1 प्रमुख मुद्दे

- पूर्ववर्ती महायोजना से प्रतीत होता है कि विकसित व्यावसायिक क्षेत्र योजना अनुसार परिकल्पित नहीं है एवं व्यावसायिक गतिविधियों हेतु बहुत ही कम भूमि क्षेत्र आच्छादित है। इसके अतिरिक्त, कई

स्थानों पर भू-उपयोग विचलन देखा गया है। सड़क के किनारों पर व्यावसायिक गतिविधियां, रैखिक पट्टियों के रूप में, आवासीय क्षेत्रों में मॉल आदि तथा रा.रा. पर अत्यधिक व्यावसायिक पट्टियों के रूप में विकसित है। यह मुख्य रूप से कॉलोनियों अथवा आवासीय क्षेत्रों में सड़कों के अविकसित होने के कारण हुआ है। इनसे कई प्रकार की समस्याएँ उत्पन्न होती हैं, जैसा कि रिपोर्ट में पूर्व में भी चर्चा की गई है।

- शहर में व्यावसायिक विकास की विशेषताएँ इस प्रकार की जा सकती हैं – विरल, पॉकेटेड, लीनियर/स्ट्रिप पैटर्न वाले, कम उपयोग किये गये, बाह्य या पॉटर क्षेत्रों की ओर कम, अत्यधिक भीड़, पार्किंग आदि की समस्याएँ।
- शहर के बाहरी भागों में विरल व्यावसायिक की तुलना में पाए गये मुख्य शहर में उच्च तीव्रता वाले व्यावसायिक बाजार, मेडीकल स्टोर आदि की दुकानें, थोक बाजार आदि घंटा घर के समीप स्थित हैं।
- लकड़ी के समान एवं शिल्प की दुकानें मार्गों के किनारे स्थित है जिसके परिणामस्वरूप अत्यधिक यातायातीय भीड़ उत्पन्न होती है एवं सड़क के किनारे पार्किंग की समस्या उत्पन्न होती है।

6.2.4.2 नीतियां

- वर्तमान व्यावसायिक गतिविधियों एवं निर्माण व प्रस्तावित व्यावसायिक उपयोग को नीति निर्माण क्षेत्र के तहत मानचित्र पर स्पष्ट रूप से चिन्हित किया जाना चाहिए।
- सहारनपुर में लकड़ी कार्य में कार्यरत व्यावसायियों की पूर्ति हेतु की जाने वाली लकड़ी का प्रावधान।
- व्यावसायिक निर्माण प्रमुख सड़कों के किनारे पट्टियों के रूप में विकसित हुआ है। इस प्रवृत्ति को ध्यान में रखते हुए प्रमुख सड़कों के किनारे कुछ क्षेत्रीय व्यावसायिक भू-उपयोग केन्द्र प्रस्तावित किये जाने चाहिए, जहां पार्किंग सुविधाओं के साथ व्यावसायिक गतिविधियों को विकसित किया जा सके।
- **वर्णित तथ्यों के आधार पर निम्नलिखित प्रस्ताव दिये गये हैं –**

बाजार मार्ग (स्ट्रीट) : निर्मित क्षेत्र के अन्दर के मार्गों/सड़कों को बाजार स्ट्रीट के रूप में प्रस्तावित किया गया है जो व्यावसायिक रूप में रहेंगी। बाजार मार्ग के नियम प्रचलित उपनियमों के अनुसार एवं जोनिंग विनियमों उल्लिखित नियमों के अनुसार होंगे। सक्षम प्राधिकारी 25 मीटर से कम की गली को बाजार गली/मार्ग के रूप में नामित कर सकते हैं। समस्त गतिविधियों भवन नियम एवं उपनियमों के अनुसार होंगी।

नव केन्द्रित व्यावसायिक जिला (New Central Business District) : दिल्ली-सहारनपुर मार्ग पर एक नव सीबीडी की योजना बनाई जानी है जो व्यावसायिक गतिविधियों का आगामी केन्द्र है। यह शहर में व्यावसायिक भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य क्षेत्रों में हुई मुख्य व्यावसायिक गतिविधियों से उत्पन्न भीड़ को नियंत्रित करने हेतु प्रोत्साहित करेगा। सीबीडी में भवन विनियम, प्रचलित भवन उपनियमों एवं जोनिंग विनियमों में उल्लिखित नियमों के अनुसार होंगे।

महायोजना-2021 में निर्मित क्षेत्रों में घने बाजार क्षेत्रों एवं बाजार क्षेत्रों को चिन्हित किया गया था। वर्तमान महायोजना में भी प्रकार को विस्तृत किया गया है। इन क्षेत्रों हेतु प्रतिबन्ध निम्नानुसार हैं –

i. सघन बाजार क्षेत्र

- a) अधिकतम भूतल (ग्राउण्ड फ्लोर) कवरेज 75 प्रतिशत।
- b) व्यावसायिक/कार्यालय भू-उपयोग की अनुमति केवल भूतल पर ही होगी। शेष तलों पर आवासीय भू-उपयोग की अनुमति होगी।
- c) भवनों की अधिकतम ऊंचाई 9 मीटर अथवा 3 तलों तक की अनुमति, जो भी कम हो।
- d) भवन निर्माण सड़कों की प्रस्तावित चौड़ाई एवं सेटबैक को छोड़ते हुए।
- e) बेसमेंट की अनुमति नहीं होगी।
- f) फ्रंट बैक में निर्माण समाधेय (कम्पाउंडेबल) नहीं होगा।
- g) कम से कम 1.5 मीटर के फ्रंट सेट बैक में विशेष परिस्थितियों में बालकनी की अनुमति इस प्रतिबंध के साथ दी जाएगी कि इससे खंभों का निर्माण नहीं होने दिया जाएगा एवं यह प्रथम तल पर खुले रूप में रहेगा। 1.5 मीटर फ्रंट सेट बैक के पश्चात केवल 6.0 मीटर की

गहराई तक ही व्यावसायिक गतिविधियों की अनुमति होगी। इस प्रकार कुल 7.5 मीटर के बाद यदि भूखण्ड की शेष गहराई 24 मीटर से कम है तो उसका व्यावसायिक उपयोग भवन उप-नियमों के अन्य प्रावधानों के अनुसार होगा।

ii. बाज़ार क्षेत्र

- सघन बाजार क्षेत्र में ऊपर वर्णित बिन्दु संख्या 1 से 6 तक दिये गये प्रतिबन्ध लागू रहेंगे। किन्तु 12 मीटर (फ्रंट सेट बैक एवं पार्किंग सहित) की गहराई के साथ 3.0 मीटर की न्यूनतम गहराई 1.5 मीटर फ्रंट सेटबैक के साथ।
- व्यावसायिक गतिविधियों की अनुमति होगी। 12 मीटर की गहराई के बाद, यदि अवशिष्ट गहराई 2.4 मीटर से कम है, तो इसका व्यावसायिक उपयोग अनुमन्य होगा। अन्य प्रावधान भवन उपनियमों के अनुसार होंगे।
- निर्दिष्ट बाजार क्षेत्र में निम्नलिखित शर्तों के अधीन व्यावसायिक परिसर के निर्माण की अनुमति होगी :
 - न्यूनतम सड़क की चौड़ाई 24 वर्ग मीटर
 - भूखण्ड की न्यूनतम चौड़ाई 20 मीटर
 - भूखण्ड की अधिकतम गहराई 100 मीटर
- अधिकतम भूमि आच्छादन 40 प्रतिशत अधिकतम एफएआर-15
- न्यूनतम फ्रंट सेटबैक 12 मीटर, जिसका उपयोग 50 प्रतिशत पार्किंग की गणना हेतु किया जा सकता है। 12 मीटर के इस भाग का प्रयोग सार्वजनिक पार्किंग के लिए किया जाएगा। इसमें किसी भी प्रकार का निर्माण अनुमन्य एवं समाधये नहीं है।
- तलघर (बेसमेंट) के निर्माण की अनुमति केवल पार्किंग हेतु होगी।
- 50 मीटर से अधिक लम्बी सड़क/पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर होगी। 50 मीटर से कम एप्रोच/पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होगी।
- व्यावसायिक परिसर के निर्माण के सन्दर्भ में, सामान्य रूप से प्रभावी प्रभाव दर लागू होगी।
- पार्किंग स्थल, साइट सेट बैक एवं रियर सेट बैक व अन्य सभी प्रावधान प्रभावी उपनियमों के अनुसार किये जाएंगे।

पार्किंग प्लाजा

- पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9 मीटर होगी।
- फ्रंट सेट बैक एवं साइट सेट बैक न्यूनतम 5 मीटर।
- अधिकतम एफएआर-2 अनुमन्य होगा, जिसका प्रतिशत व्यावसायिक उपयोग हेतु अनुमन्य है।
- दूसरे तल तक के भवन का उपयोग केवल पार्किंग हेतु होगा।
- दूसरे तल से ऊपरी तलों तक व्यावसायिक उपयोग हेतु अनुमति होगी।
- व्यावसायिक उपयोग के ऊपरी तलों पर पार्किंग की अनुमति नहीं होगी। रैंप का प्रावधान अनिवार्य होगा।
- अन्य प्रावधान भवन उपनियमों के अनुसार होंगे।
- प्रस्तावित व्यावसायिक सीबीडी/उपकेन्द्रों में व्यावसायिक गतिविधियां योजनाबद्ध रूप से होनी चाहिए, ताकि सड़कों पर यातायात के सुचारु प्रवाह पर प्रतिकूल प्रभाव नह पड़े। ऐसे क्षेत्रों में पार्किंग हेतु निम्नलिखित प्रतिबन्ध हैं -
 - भूखण्ड के सम्मुख पार्किंग हेतु 12 मीटर गहराई की पट्टी अनिवार्य रूप से छोड़ी जाएगी। इस क्षेत्र का उपयोग सार्वजनिक पार्किंग हेतु किया जाएगा। इसका स्वामित्व प्राधिकारीण के पास होगा।
 - इसमें किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
 - भूमि आच्छादन एवं फर्श क्षेत्र की गणना के समय पार्किंग हेतु छोड़ी गई इस पट्टी को भूखण्ड का ही भाग माना जाता है।

6.2.5 औद्योगिक

यह अनुमानित है कि वर्ष 2031 तक अतिरिक्त 5.30 लाख कार्यबल होंगे, जिनमें से 1.13 लाख कोर औद्योगिक क्षेत्र होंगे। औद्योगिक क्षेत्र का घनत्व अनुमान लगाने हेतु 120 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर का घनत्व माना गया है। शहर में भविष्य में औद्योगिक क्षेत्र हेतु लगभग 1180 हैक्टेअर भूमि प्रस्तावित है।

6.2.5.1 प्रमुख मुद्दे:

वर्तमान औद्योगिक भूमि पर अन्य उपयोगों के साथ अतिक्रमण किया गया है। साथ ही, कुल नियोजित औद्योगिक भू-उपयोग के सापेक्ष केवल 17 प्रतिशत उद्योग सीमांकित क्षेत्र में आते हैं जबकि शेर गैर-अनुरूप क्षेत्रों जैसे हरित क्षेत्र, कृषि क्षेत्र, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक व व्यावसायिक भू-उपयोग में कहीं और स्थित है। लघु उद्यम क्षेत्र अंततः बढ़ रहा है एवं मुख्य शहर में सम्बन्धित आवासों के समीप आकार ले रहा है। गैर-अनुरूप भू उपयोग न केवल समस्याएँ उत्पन्न करते हैं अपितु एकरूपता के सन्दर्भ में प्रदूषण का मुख्य कारक है। इस अनुसार औद्योगिक इकाइयों को पृथक किया गया है।

6.2.5.2 नीतियां

औद्योगिक विकास हेतु स्थान ऐसे हैं कि इन्हें प्रमुख क्षेत्रीय सम्पर्क के दृष्टिकोण में प्रस्तावित किया गया है। औद्योगिक विकास हेतु कलस्टर दृष्टिकोण अपनाया गया है।

लकड़ी (शिल्प) कार्य औद्योगिक क्षेत्र : इस क्षेत्र को या तो निजी औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किया जा सकता है, या औद्योगिक विकास हेतु औद्योगिक नियोजन प्राधिकरण द्वारा लिया जा सकता है। यह क्षेत्र मुख्य रूप से एमएसएमई क्षेत्र के उद्योगों को समर्पित होगा। हालांकि, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमन्य अनुसार इन्हें प्रस्तावित किया जाएगा। विनियम, सम्बन्धित प्राधिकारी/अर्थात् नीति के अनुरूप होंगे।

सहारनपुर देहरादून मार्ग के साथ प्रमुख औद्योगिक योजना बनाई गई है जहां पूर्व से ही कई उद्योग स्थित हैं एवं मुख्य रूप से एक औद्योगिक कॉरिडोर के रूप में विकसित किया गया है।

6.2.6 पार्क एवं खुले मैदान

महायोजना-2021 के अनुसार शहर में पार्क एवं खुले मैदानों के अन्तर्गत कुल 1889 हैक्टेअर भूमि क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। महायोजना-2031 में अनाधिकृत शहरी विकास को यथासम्भव समायोजित कर पार्कों एवं खुले मैदानों का प्रावधान इस प्रकार किया गया है कि शहर में समस्त क्षेत्रों में इसका वितरण समान हो।

शहर के मध्य क्षेत्र से प्रवाहित हिंडन नदी पर नदी सम्मुख विकास (रिवर फ्रंट डेवलपमेंट) का प्रावधान किया गया है। इसमें रैखिक पवित्र रूप में पार्क एवं खुले स्थान होंगे। शहर के उत्तरी भाग में, साथ ही मध्य क्षेत्रों की ओर, वर्तमान पार्कों एवं खुले स्थानों के साथ-साथ अतिरिक्त पार्कों एवं खुले क्षेत्रों हेतु प्रावधान किया गया है। इन क्षेत्रों को नदी केन्द्रित महायोजना नियमों के अन्तर्गत विकसित किया जाएगा। इस क्षेत्र को विकसित करते समय हिंडन एक्शन प्लान पर भी विचार किया जाएगा।

6.2.6.1 प्रमुख मुद्दे

पूर्व योजना अवधि में शहर में पार्कों एवं खुले मैदानों का विकास बहुत न्यूनतम है। इस सम्बन्ध में बहुत सीमित निजी भागीदारी रही है। पार्कों एवं खुले मैदानों हेतु समर्पित भूमि में पिछले एक दशक में आवासीय, औद्योगिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक के साथ-साथ व्यावसायिक रूप में अत्यधिक अतिक्रमण हुआ है।

6.2.6.2 नीतियां

- पार्क एवं खुले क्षेत्र सबसे महत्वपूर्ण स्थान हैं, जो नागरिकों को शुद्ध वायु, प्राकृतिक सौंदर्य, खेल व व्यायाम के अवसर प्रदान करते हैं किन्तु उनका विकास आर्थिक रूप से लाभाकारी न होने के कारण, इस क्षेत्र का विकास सरकारी/संस्थानों अथवा निजी संगठनों द्वारा किया गया है।

- शहर में पार्कों एवं खुले स्थानों के विकास में निम्नवत् तीन बिन्दुओं को महत्वपूर्ण माना गया है –
 - ऐसी संरचनाओं/भूखण्डों व क्षेत्रों (मुख्य क्षेत्रों में) को चिन्हित करना जिन्हें उनके स्वामियों द्वारा पार्क के रूप में विकसित किया जा सकता है।
 - वर्तमान पार्कों का पुनर्विकास/पुनोद्धार एवं राजस्व स्ट्रीम।
 - नए पार्क बनाना/विकसित करना : नदी सम्मुख विकास, मेगा पार्क आदि।
- निजी क्षेत्र में पार्कों एवं खुले मैदानों/क्षेत्रों के विकास को प्रोत्साहित करने हेतु निम्नलिखित प्रस्ताव दिए गए हैं –
 - यदि कोई निजी व्यक्ति अथवा संस्था पार्क व खुले स्थान का विकास करती है तो उसके विकसित होने पर कुल क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत पर शासन द्वारा निर्धारित अन्य गतिविधियों की अनुमति भी निर्धारित भवन उपनियमों के अन्तर्गत दी जाएगी।
 - यदि उस भूमि का स्वामी महायोजना में प्रस्तावित पार्क एवं खुला क्षेत्र अथवा उद्यान विकसित नहीं करता है तो वह इस भूमि को प्राधिकरण या सरकार द्वारा निर्धारित किसी अन्य एजेंसी को उपलब्ध करा देगा। इसके एवज में भू-स्वामी को आवासीय क्षेत्र में अतिरिक्त तल क्षेत्र आवंटित किया जाएगा। इस आवंटित फर्श क्षेत्र का भू-उपयोग भूमि स्वामी या उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति/संगठन को उसकी पसंद के स्थान पर उपलब्ध होगा। अतिरिक्त फ्लोर एरिया का उपयोग परित्यक्त भूमि के सर्किल रेट एवं उपयोग की जाने वाली भूमि के सर्किल रेट के सीधे अनुपात में स्वीकार्य होगा। उदाहरणतया यदि परित्यक्त भूमि का सर्किल रेट 100 रुपये प्रति वर्ग मीटर है एवं जहां आवंटित फर्श क्षेत्र का उपयोग किया जाना है, सर्किल दर रु. 200 हे तो भूमि स्वामी के पास अतिरिक्त 50 प्रतिशत मंजिल क्षेत्र की अनुमति होगी। अतिरिक्त मंजिल क्षेत्र के उपयोग के पश्चात अधिकतम मंजिल क्षेत्र सामान्य रूप से अनुमन्य मंजिल क्षेत्र के 1.25 गुना से अधिक नहीं होना चाहिये।
- धमोला नदी सम्मुख विकास : पार्क/मनोरंजन क्षेत्र (नदी क्षेत्र)
 - इस क्षेत्र की पहचान धमोला पुनर्विकास/पार्क क्षेत्र के रूप में की जाती है। क्षेत्र विनियमों में दिये गए नियमानुसार पार्क एवं खुले स्थान से सम्बन्धित गतिविधियों को समायोजित करेंगे। नदी क्षेत्र में किसी भी अतिक्रमण अथवा विद्यमान गैर-अनुरूप भू-उपयोग का उचित विश्लेषण किया जाएगा व सक्षम प्राधिकारी द्वारा किये गए निर्णय के अनुसार स्थानांतरित किया जाएगा। इस क्षेत्र में नियमों में अनुमन्य या प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित के अतिरिक्त किसी भी नए निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी।
- मेगा पार्क
 - सहारनपुर को नई पहचान दिलाने वाला मेगा पार्क सहारनपुर स्मार्ट सिटी अभिलेख में प्रस्तावित था।
 - पार्क न केवल शहर हेतु राहत देने वाल साबित होगा, बल्कि रेहड़ी-पटरी वाले विक्रेताओं व अनौपचारिक रोजगार गतिविधियों को भी सहायता प्रदान करेगा।
- वर्तमान पार्कों का पुनरोद्धार
 - वर्तमान पार्कों को चिन्हित, भौतिक एवं संरचनात्मक समस्याओं का आंकलन। इस सम्बन्ध में, बाल एवं वृद्धावस्था के अनुकूल सुविधाओं के साथ जुबली पार्क एवं गांधी उद्यान पार्क का महत्वपूर्ण रूप से विकास किया जाना है।

• हरित पट्टी बफर (Green Belt Buffers)

- वर्तमान के साथ-साथ प्रस्तावित प्रमुख क्षेत्रीय मार्गों, औद्योगिक क्षेत्रों व पुरातात्विक एवं ऐतिहासिक महत्व की संरचनाओं जैसे बायपास रोड, पुराने एवं प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों, शहर के स्मारकों आदि के समीप हरित पट्टी को बफर क्षेत्र के रूप में कार्य करने की योजना बनाई गई है।
- राष्ट्रीय हरित अभिकरण (National Green Tribunal) द्वारा प्राकृतिक विशेषताओं को हरित बफर प्रदान करने हेतु नए निर्णयों के अनुसार इस प्रकार के विचार महायोजना में तैयार किये जाते हैं।

नीतियां

- चिन्हित हरित पट्टी को महायोजना में दर्शित कर इसे हरित भू-उपयोग क्षेत्र के अन्तर्गत दर्शाया गया है। हरित पट्टी में अनुमन्य गतिविधियों को ज़ोनिंग नियमों में सूचीबद्ध किया गया है। हरित पट्टी क्षेत्रों में किसी भी औद्योगिक गतिविधि की अनुमति नहीं है। केवल कुछ ही परिस्थितियों में मनोरंजक गतिविधियों की अनुमति है।

• शहरी कृषि क्षेत्र

- महायोजना-2031 के अन्तर्गत शहरी कृषि क्षेत्र को भी सम्मिलित किया गया है। इन्हें भू-उपयोग कृषि के अन्तर्गत 'शहरी कृषि क्षेत्रों' के रूप में सीमांकित किया गया है। ये भूमि के खण्ड हैं जहां गांव के विस्तार क्षेत्रों तथा साथ ही साथ शहर के किनारे वाले क्षेत्रों में भी शहरी कृषि क्षेत्र की अनुमति है।

6.2.7 कृषि भूमि

सरकारी नीति के अनुसार कृषि भू-उपयोग में कुछ गतिविधियों की अनुमति दी गई है। हालांकि, प्रमुख कृषि भू-उपयोग को बनाए रखने हेतु, यह आवश्यक है कि कृषि के अतिरिक्त अन्य गतिविधियों को न्यूनतम आवश्यक रखा जाए। कृषि क्षेत्र में अनुमन्य गतिविधियों को ज़ोनिंग नियमों में दर्शाया गया है।

6.2.8 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग

महायोजना-2021 के अनुसार सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग के अन्तर्गत 796.93 हैक्टेअर भूमि प्रस्तावित थी। महायोजना-2031 हेतु योजना इकाईयों का अंतराल आंकलन पूर्व अध्याय में दर्शाया गया है। शहर में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों हेतु कुल 400.71 हैक्टेअर अतिरिक्त क्षेत्र प्रस्तावित है। महायोजना-2031 अनुसार सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक गतिविधियों हेतु कुल 1180.81 हैक्टेअर क्षेत्र प्रस्तावित है।

6.2.9 विविध

6.2.9.1

महायोजना में – जितना भी सम्भव हो सका जलाशय, तालाब, कब्रिस्तान, शमशान भूमि, पारम्परिक अथवा ऐतिहासिक सार्वजनिक स्थानों आदि को दर्शाया गया है लेकिन इस प्रकार के सभी क्षेत्रों को दर्शाया जाना सम्भव नहीं है। सरकार नीति के अनुसार इनका भू-उपयोग यथावत् रहेगा। इस प्रकार के भू-उपयोग में कोई परिवर्तन नहीं होगा। यद्यपि इस प्रकार के कुछ अन्य भू-उपयोग को महायोजना में दर्शाया गया हो।

6.2.9.2

नगरीय क्षेत्र में विद्यमान सभी ऐतिहासिक स्थलों का अनुरक्षण किया जाएगा। इन स्थलों पर किसी भी परिस्थिति में किसी अन्य भू-उपयोग की अनुमति नहीं दी जाएगी।

6.2.9.3

अनाधिकृत कॉलोनियां/विकास

पूर्ववर्ती महायोजना-2021 में सहारनपुर विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक 'नोटिस संख्या 24/2 दिनांक 19 अप्रैल 2006' में निर्णय लिया गया कि सहारनपुर महायोजना-2021 के विपरीत, जिन स्थलों पर अनाधिकृत विकास/निर्णयों के सन्दर्भ में भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित किये गये हैं, उन्हें महायोजना में पृथक रूप से चिन्हित किया जाना चाहिए। इन स्थलों पर यदि 50 प्रतिशत से अधिक हितग्राही नियमितकरण

हेतु आवेदन करते हैं तो शासन द्वारा निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा करने के उपरान्त नवीन प्रपत्र में निर्धारित भू-उपयोग मान्य होगा। यह निर्णय अभी भी प्रचलित है एवं वर्तमान महायोजना-2031 में इसे आगे विस्तारित किया गया है।

6.3 प्रस्तावित भू-उपयोग संरचना

प्रस्तावित भू-उपयोग योजना में नीचे दिए गए मानचित्र में दर्शाया गया है। नीचे दर्शित तालिका महायोजना-2031 हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग को दर्शाती है। विकास हेतु कुल 11,808 हैक्टेअर भूमि क्षेत्र (महायोजना-2021 अनुसार 7173.39 हैक्टेअर को सम्मिलित करते हुए) प्रस्तावित है। भू-उपयोग संरचना निम्नानुसार है -

तालिका 6-1 महायोजना-2031 अनुसार प्रस्तावित भू-उपयोग विभाजन

क्र. सं.	भू-उपयोग श्रेणी	मानकों के अनुसार प्रतिशत *	वैचारिक प्रतिशत	कुल अनुमानित क्षेत्र (हैक्टेअर) 2031	जीआईएस के अनुसार महायोजना क्षेत्र (हैक्टेअर)	प्रतिशत	एनआरएस सी के अनुसार वर्तमान भूउपयोग 2020 (महायोजना सीमान्तर्गत)	महायोजना 2021 सीमाक्षेत्र में खाली क्षेत्र (हैक्टेअर)	अतिरिक्त आवश्यक क्षेत्र (हैक्टेअर)
1	आवासीय	30-35	40	4,723.22	3,542.81	49.39	1,998.73	1,544.08	1,180.41
2	व्यावसायिक	4-6	4	472.32	180.36	2.51	64.08	116.27	291.97
3	औद्योगिक	8-10	10	1,180.81	787.28	10.98	274.17	513.11	393.52
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक	10-12	10	1,180.81	780.10	10.87	332.05	448.04	400.71
5	पार्क एवं खुले मैदान	15-20	16	1,889.29	796.93	11.11	107.76	689.17	1,092.36
6	यातायात एवं परिवहन	18-20	18	2,125.45	1,085.91	15.14	602.46	483.45	1,039.54
7	अन्य	Balance	2	236.16	-	-	-	-	236.16
कुल शहरीकरण योग्य क्षेत्र			100	11,808.05	7,173.39	100.00	3,379.26	3,794.12	4,634.67

नोट : *अनुमानित जनसंख्या 10 लाख से अधिक है। अतः इसे मेट्रो शहर माना जाएगा। मेट्रो शहरों हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग संरचना को आरएफपी के अनुसार माना जाता है।

6.3.1 आवासीय भू-उपयोग

प्रस्तावित भू-उपयोग में आवासीय भू-उपयोग कुल नियोजित क्षेत्र का लगभग 40 प्रतिशत है। आवासीय भू-उपयोग को तीन उप भू-उपयोगों में विभाजित किया गया है। बाह्य विकास कारकों एवं बढ़ी हुई क्षेत्रीय संयोजकता एवं आगामी परियोजनाओं के कारण शहर में आवासीय प्रवृत्ति में वृद्धि के कारण आवासीय क्षेत्र का प्रतिशत उच्च स्तर पर माना जाएगा।

6.3.2 व्यावसायिक भू-उपयोग

महायोजना में भू-विकास के अन्तर्गत कुल प्रस्तावित भूमि का 4 प्रतिशत व्यावसायिक क्षेत्र के रूप में प्रयोगार्थ है जिसे व्यावसायिक गतिविधियों की उप श्रेणियों में विभाजित किया गया है।

6.3.3 औद्योगिक भू-उपयोग

महायोजना में भू-उपयोग के अन्तर्गत कुल प्रस्तावित भूमि का 10 प्रतिशत औद्योगिक क्षेत्र के रूप में प्रयोगार्थ है।

6.3.4 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग

प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र में सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं हेतु कुल नियोजित क्षेत्र का लगभग 10 प्रतिशत भाग प्रस्तावित है। सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक भू-उपयोग को चार भू-उपयोग उप क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

6.3.5 यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग

प्रस्तावित भू-उपयोग क्षेत्र में यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग हेतु कुल नियोजित क्षेत्र का लगभग 18 प्रतिशत भाग प्रस्तावित है। भू-उपयोग को तीन भू-उपयोग उप क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।

6.3.6 पार्क एवं खुले मैदान भू-उपयोग

महायोजना में विकासाधीन कुल प्रस्तावित भूमि के 16 प्रतिशत भाग पर पार्क/खुले मैदान प्रस्तावित हैं। इसमें पार्क, खुले मैदान, हरित क्षेत्र एवं मनोरंजन क्षेत्र सम्मिलित हैं।

6.3.7 अन्य भू-उपयोग

भू-उपयोग जैसे नदी, नहर एवं अन्य जल निकाय, जल भराव क्षेत्र एवं अन्य अज्ञात क्षेत्रों को यहां सम्बन्ध किया गया है। ये कुल प्रस्तावित भू-क्षेत्र का 2 प्रतिशत भाग है।

6.4 विकास रणनीतियां/अनुशंसाएँ

6.4.1 सुधार एवं पुनर्विकास हेतु रणनीतियां/अनुशंसाएँ

उत्तर प्रदेश राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2014 आंतरिक शहरों के सुधार एवं पुनर्विकास हेतु रणनीति प्रदान करती है। नीति पर प्रस्तावित कार्यनीतियों एवं वर्तमान रिपोर्ट में किये गये विश्लेषण के आधार पर इस हेतु निम्नलिखित कार्य नीतियां प्रस्तावित हैं।

- शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में नॉन-कन्फार्मिंग भू-उपयोगों की भूमि, रिक्त तथा 'अण्डरयूटिलाइज्ड' भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेअर एवं इससे अधिक हो, ऐसी भूमियों के अन्तर्गत निर्मित-योग्य तल क्षेत्रफल के सम्बर्द्धन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जन सुविधाओं के प्राविधान हेतु विकासकर्ता को 'इन्सेन्टिव' (यथा-उच्च मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं एफ.ए. आर., भूखण्ड आमेलन इत्यादि) के लिए प्राविधान किये जाएंगे।
- शहरी क्षेत्रों में 1.0 हैक्टेअर से कम भूमि जिस पर रूग्ण उद्योग, बस टर्मिनल/डिपो इत्यादि विद्यमान हैं, ऐसे भूमियों की स्थिति एवं 'मार्केट पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना भू-उपयोग के अनुसार अथवा परिवर्तन अनुमन्य करते हुए उसके इष्टतम उपयोग हेतु पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी।
- उपरोक्त वर्णित तथ्यों के अनुसार सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की योजनाओं/टाउनशिप के ले-आउट प्लान्स को पुनरीक्षित करने की अनुमति होगी, ताकि 'अण्डर यूटिलाइज्ड' भूमि का पुनर्विकास के माध्यम से समुचित उपयोग सुनिश्चित हो सके। पुनर्विकास के फलस्वरूप निर्माण-योग्य भूमि, हरित क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं की आपूर्ति में वृद्धि होगी।
- पुनर्विकास के अन्तर्गत उदाहरणार्थ निम्न प्रकृति के क्षेत्र सम्मिलित हो सकते हैं -
 - रूग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयां तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां जिन्हें पुनर्वसित करने का निर्णय शासन अथवा बी.एफ.आई.आर. द्वारा लिया जाता है, से अध्यासित भूमि।
 - उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, सिंचाई विभाग तथा अन्य विभागों की रिक्त/अप्रयुक्त भूमियां।

- ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन-कन्फर्मिंग' हो अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने के कारण अन्यत्र/वाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों।
 - ऐसे क्षेत्र जिनकी संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय/दयनीय हो, भूमि का 'सब-ऑप्टिमल' उपयोग हो, भीड़युक्त तथा पर्याप्त अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हों।
 - अन्य 'नॉन-कन्फर्मिंग' उपयोग यथा-कारागार, बस टर्मिनल/डिपो, आदि जोकि शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित हैं।
- पुनर्विकास हेतु मानक तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे -
- पुनर्विकास योजना हेतु भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेअर होगा।
 - पुनर्विकास योजनाएँ शासकीय अभिकरणों, निजी विकासकर्ताओं, भू-स्वामियों एवं सहकारी अवास समितियों द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर बनाई जा सकेंगी।
 - पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु पुराने/जीर्ण भवनों के ध्वस्तीकरण की सक्षम स्तर से अनुमति देय होगी।
 - पटटागत लीजहोल्ड भूमि, पटटागत नजूल भूमि, 'इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट' की पटटागत भूमि, राजस्व की भूमि, औद्योगिक भूमि, शासकीय अभिकरणों द्वारा पटटे पर आवंटित भूमि तथा अन्य विभागों की पटटागत भूमि पर भी पुनर्विकास योजना अनुमन्य होगी, परन्तु अवैध कब्जों से अर्न्तग्रस्त किसी प्रकार की भूमि पर पुनर्विकास अनुमन्य नहीं होगा।
 - पुनर्विकास योजना बनाने हेतु पटटागत भूमि को सर्वप्रथम फ्री-होल्ड कराना अनिवार्य होगा। फ्री-होल्ड कराने एवं पुनर्विकास योजना बनाने हेतु समकालिक रूप से कार्यवाही की जा सकेगी। विभिन्न प्रकार की पटटागत भूमि के फ्री-होल्ड हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।
 - पुनर्विकास हेतु पात्र विभिन्न प्रकृति की भूमियों का उप-विभाजन करने पर पुनर्विकास की अनुमति नहीं होगी।
 - पुनर्विकास योजना के अन्तर्गत निजी स्वामित्व की भूमियों हेतु निम्नवत् भू-उपयोग अनुमन्य होगा।

भूमि का क्षेत्रफल (हैक्टेअर)	भू-उपयोग		
	सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र	शासकीय अभिकरण का अंश	भू-स्वामी का अंश
1-5	30	25	45
5 above	30	20	50

- शहरों के अन्दर स्थित ऐसे प्रदूषणकारी/खतरनाक औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा हेतु हानिकारक हैं, को जनहित में शहरों के बाहर स्थानान्तरित करने का प्रयास किया जाएगा, जिसके लिए पुनर्विकास योजनान्तर्गत भू-स्वामी का अंश उक्त तालिका में निर्धारित अंश से 5 प्रतिशत अधिक होगा तथा शासकीय अभिकरण का अंश तदनुसार 5 प्रतिशत कम होगा।
 - ले-आउट प्लान के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण के अंश की गणना भूमि के क्षेत्रफल को दृष्टिगत रखते हुए 'टेलिस्कोपिक' ढंग से की जाएगी।
 - सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा शासकीय अभिकरण का अंश एवं ले-आउट प्लान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाएंगे, ताकि उक्त भूमि पहुंच एवं उपयोग की दृष्टि से उपयुक्त लोकेशन में हो।
- पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं को अनुमन्य 'इन्सेन्टिव' तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध निम्नवत् होंगे -
- भूमि के उच्च उपयोग/मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन किया जाएगा।

- विकासकर्ता/भूस्वामी को बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क तथा 'ग्रीन बिल्डिंग' बनाए जाने की दशा में 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा।
 - ले-आउट प्लान के प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पत्तियों के 'अमलगमेशन' की अनुमति होगी।
 - विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं अतिरिक्त एफ.ए.आर. के एवज़ में पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाली भूमि एवं शासकीय अभिकरणों के अंश की भूमि निःशुल्क एवं निर्विवाद हस्तान्तरित की जाएगी।
 - पुनर्विकास योजना हेतु चयनित ऐसी भूमि जिस पर निवास कर रहे अध्यासियों का विधिक स्वामित्व हो, को न्यूनतम 25 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल की निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यावस्था की जाएगी।
 - विकासकर्ता/भू-स्वामी द्वारा पुनर्विकास योजना के अनुमोदन के समय शासकीय अभिकरण को भू-स्वामी की भूमि के अंश के सापेक्ष प्रचलित नियमों के अनुसार विकास शुल्क एवं शुल्क देय होंगे।
- पुनर्विकास क्षेत्रों में अनुमन्य मिश्रित उपयोग विकास, बशर्ते कि अनुमत क्षेत्रीय नियमों एवं गतिविधियों का पालन किया जाता है।

6.4.2 मिश्रित एवं गैर-अनुरूप भू-उपयोग हेतु रणनीतियां/अनुशंसाएं

मिश्रित उपयोगों हेतु नीति

- उत्तर प्रदेश राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति 2014, योजना मानक, जोनिंग नियम एवं मिश्रित उपयोग व टीओडी हेतु भवन उप-नियम शहर में मिश्रित उपयोग विकास को बढ़ावा देने हेतु रणनीतियां प्रदान करती हैं। नीति विश्लेषण के आधार पर रणनीतियां (रिपोर्ट में पूर्व में ही विस्तार से दर्शाई गई हैं) एवं शहर की स्थिति के अनुसार विश्लेषण नीचे दर्शित है। मिश्रित उपयोग विकास रणनीतियों के दो पहलू हैं, प्रथम मिश्रित उपयोग हेतु रणनीतियां जो मुख्य रूप से आवासीय क्षेत्रों (अथवा वर्तमान मिश्रित उपयोग विकास) में तथा द्वितीय रणनीतियां शहर के नए क्षेत्रों/अविकसित क्षेत्रों में मिश्रित उपयोग को बढ़ावा देने हेतु हैं।
- उपरोक्त नीतियां शहर के नए विकास में मिश्रित उपयोग के विकास को प्रोत्साहित करती हैं। प्रमुख पहलू निम्नानुसार हैं -
- नए विकास में मिश्रित उपयोग की अनुमति देना। उच्च घनत्व, दो या दो से अधिक उपयोगों के साथ हॉरीज़ोन्टली (क्षैतिज) एवं साथ ही साथ वर्टिकली (लम्बवत) मिश्रित उपयोग विकास में उचित दूरी के साथ अनुमति दी जाएगी।
 - मिश्रित उपयोग निम्न परिस्थितियों में अनुमन्य होगा (जैसा कि राज्य शहरी विकास एवं पर्यावास नीति द्वारा अनुशंसा की गई है)
 - 'मास रैपिड ट्रांजिट सिस्टम (एम.आर.टी.एस.) कॉरीडोर/ट्रांजिट ओरिएन्टेड डेवलपमेंट ज़ोन्स एवं शहरी पुनर्विकास योजनाएं (कुल क्षेत्रफल मिश्रित भू उपयोग के अधीन हो सकता है)
 - नई टाउनशिप/एकीकृत टाउनशिप योजनाएं : महायोजना/क्षेत्रीय (ज़ोनल) विकास योजनाएं, एक्सप्रेसवे, विकास नोड्स में प्रस्तावित प्रमुख राजमार्गों में सम्भावित स्थानों का सीमांकन (अधिकतम 20 प्रतिशत भूमि क्षेत्र मिश्रित उपयोग हेतु समर्पित किया जा सकता है)
 - मिश्रित उपयोग हेतु नए अथवा अविकसित क्षेत्र में अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 तथा तथा विकसित क्षेत्र में अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 होगा
 - पर्यावास नीति के अनुसार, मिश्रित उपयोग हेतु, सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर तथा भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 10 एकड़ (4.0 हैक्टेअर) होगा।
 - पर्यावास नीति के अनुसार, मिश्रित उपयोग हेतु टी.ओ.डी. ज़ोन्स में विकसित क्षेत्र हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 4.0 तथा नए अथवा अविकसित क्षेत्र में अधिकतम एफ.ए.आर. 5.0 होगा।

- स्थल विशेष के 'डेवलपमेंट पोटेन्शियल', अवस्थापना सुविधाओं के स्तर एवं स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत मिश्रित उपयोग का नियोजन 'हाई-राईज' / लो-राईज अथवा दोनों के मिश्रण के रूप में किया जा सकेगा।
- 'ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेंट' तथा शहरी पुनर्विकास योजनाओं में मिश्रित उपयोग योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर अनुमन्य होगा, जबकि नए टाउनशिप/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं, एक्सप्रेसवेज/प्रमुख हाईवेज के साथ चिन्हित डेवलपमेंट नोड्स तथा महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान में टाउनशिप/योजना के अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा।
- मिश्रित उपयोग के लिए विकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 एवं नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, विद्युतापूर्ति, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली घनत्व/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।
- शहर के वर्तमान निर्मित क्षेत्रों में, मिश्रित उपयोग चरित्र पूर्व योजना अवधि में विकसित हुआ है एवं वर्तमान स्थिति विश्लेषण में देखा गया है। यह अनुशंसा की जाती है कि मिश्रित उपयोग क्षेत्र में निर्धारित भवनों में मिश्रित उपयोग बनाए रखा जा सकता है। शुद्ध आवासीय क्षेत्रों में आने वाले प्रतिबंधित किया जाएगा एवं उपरोक्त अनुशंसाओं के आधार पर या सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्णय के अनुसार स्थानांतरित करने की अनुमति दी जाएगी।
- टीओडी नीति औद्योगिक टाउनशिप, अन्य आवासीय टाउनशिप में मिश्रित उपयोग विकास जैसी गतिविधियों का प्रतिशत भाग, एफएआर आदि के लिए भू-उपयोग विभाजन पर विवरण प्रदान करती है। ऐसे पहलुओं पर विचार किया जाएगा।

6.4.3 भीड़ नियंत्रण एवं विकेन्द्रीकरण हेतु रणनीति

वर्तमान रिपोर्ट में शहर के आवासीय क्षेत्रों (मुख्य शहरी क्षेत्र अथवा निर्मित भू-उपयोग क्षेत्र) में उच्च घनत्व विकास से सम्बन्धित मुद्दों पर विस्तार से चर्चा की गई है। अत्यधिक घने एवं अत्यधिक भीड़ वाले विकास क्षेत्रों की विशेष पंक्ति प्रकार की छोटी आवास इकाईयों, संकीर्ण गलियों, यातायातीय भीड़, सड़क पर पार्किंग, मिश्रित उपयोग सहित एक स्थान पर गैर-अनुरूप उपयोगों से होती है। इसके अतिरिक्त, ऐसे क्षेत्र असंगत उद्योगों से प्रदूषण, आवासीय क्षेत्र में व्यापक व्यावसायिक विकास के साथ-साथ अनुचित स्वच्छता, जल निकासी के मुद्दों आदि के कारण ध्वनि एवं अन्य प्रदूषण उत्पन्न होते हैं। अतिक्रमणों के परिणामस्वरूप शहर में खुले स्थान सीमित हो गए हैं। अतः मुख्य क्षेत्रों में भीड़ को नियंत्रित करना अति आवश्यक है।

- जैसा कि पुनर्विकास हेतु उपरोक्त अनुशंसाओं में चर्चा की गई है, ऐसे प्रस्तावों पर विचार किया जाएगा जैसे कि निष्क्रिय अथवा प्रदूषणकारी उद्योगों का पुनर्वास, भूमि खण्ड या पुराने जीर्ण संरचनाओं पर पार्कों एवं खुले स्थानों का विकास आदि (पूर्व में उल्लिखित प्रोत्साहन योजनाओं के साथ) पर विचार किया जाएगा।
- जैसा कि पहले रिपोर्ट में चर्चा की गई है (खंड 2 : शहरी विस्तार, बस्ती पैटर्न एवं निर्मित क्षेत्र): यह अनुशंसा की जाती है कि रेलवे स्टेशन शहर का केन्द्र प्रतीत होता है एवं शहर ने एक न्यूक्लियेटेड पैटर्न प्राप्त कर लिया है एवं ऐसा प्रतीत होता है कि एक पारगमन आधारित विकास

मुख्य शहर में केन्द्रित है। पूर्ववर्ती महायोजना में प्रदान किए गए भू-उपयोग क्षेत्र का उपयोग नहीं किया गया था, अधिकांश व्यावसायिक गतिविधियां मुख्य मार्गों के समीप स्थित थीं। शहर के अग्रिम विकास हेतु संतुलित योजना अति आवश्यक है। यह सहारनपुर हेतु प्रमुख नियोजन दृष्टिकोण में से एक है (जैसा कि महायोजना की विषयगत अवधारणा में चर्चा की गई है)। विकेन्द्रीकरण का प्रस्ताव बाह्य क्षेत्रों, समर्पित औद्योगिक क्षेत्र, आवासीय एकीकृत टाउनशिप, प्रशासनिक या संस्थागत क्षेत्रों, सी.बी.डी., पार्कों, नदी सम्मुख विकास आदि हेतु विकास प्रस्तावित किए गए हैं, जिससे व्यावसायिक गतिविधियों को गति प्राप्त होगी।

6.4.4 पर्यावरण की दृष्टि से सतत् विकास हेतु अनुशंसा

6.4.4.1 हरित क्षेत्रों का संरक्षण

शहर में हरित क्षेत्रों को विकसित करने एवं बनाए रखने हेतु अनुशंसाएं निम्नानुसार हैं –

- हरित क्षेत्रों में गैर-अनुरूप भू-उपयोगों को चिन्हित करना एवं ऐसी गतिविधियों हेतु स्थानान्तरण/आदि की रणनीति बनाना।
- हरित विकास आधारित आर्थिक गतिविधियों के प्रोत्साहन के साथ यात्रा की मांग को कम करने एवं निजी वाहन के स्वामित्व को कम करने हेतु, प्रमुख ट्रांजिट कॉरिडोर के साथ उच्च घनत्व को प्रोत्साहित करने हेतु मिश्रित उपयोग की अनुमति देना।
- रणनीतिक एवं महत्वपूर्ण क्षेत्रों को चिन्हित करना : ऐसी प्राकृतिक विशेषताओं के पुनरोद्धार एवं विकास, जैसा कि पहले रिपोर्ट में चर्चा की गई थी, को प्राथमिकता दी जाएगी। इसके अतिरिक्त शहर में हरित उद्योगों एवं रोजगार के अवसरों को बढ़ावा देने हेतु ऐतिहासिक, पर्यावरणीय प्रासंगिकता एवं पुनर्विकास हेतु ऐसे नए क्षेत्रों को चिन्हित कर संरक्षण की आवश्यकता है।
- वर्तमान रिपोर्ट में धमोला एवं पांडोई नदी, पार्क एवं खुले स्थान आदि का चिन्हीकरण किया गया है, जिन्हें पुनर्विकास हेतु प्राथमिकता के रूप में लिया जाना है। इसके पश्चात ऐसी संरचनाओं की पहचान की जाती है, जिन्हें स्थानांतरित करने हेतु लिया जा सकता है एवं कोर सिटी क्षेत्र में खुले स्थान के रूप में पुनर्विकास किया जा सकता है।
- यह अनुशंसा की जाती है कि प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक 3 वर्षों में हरित क्षेत्रों के संरक्षण, वनीकरण अभियान एवं नदियों एवं जल निकायों के पुनरोद्धार में हुई प्रगति की समीक्षा की जाएगी।
- इस अभियान में स्कूलों, नागरिकों एवं निजी पार्टियों को सम्मिलित करना एवं जागरूकता गतिविधियों को कार्यान्वित करना।
- शहरी कृषि, हरित सार्वजनिक स्थान, शहरी वानिकी, नदी एवं झील संरक्षण, वृक्षारोपण अभियान, निजी भागीदारों को सम्मिलित कर शहर में हरित क्षेत्र एवं नागरिकों को प्रोत्साहन प्रदान करने आदि की अनुशंसा महायोजना के एक भाग के रूप में की जाती है।
- एक स्थानिक नीति घोषित करने के साथ-साथ महायोजना में पर्यावरण एवं जैव विविधता की स्थिति की अनिवार्य तीन वर्ष की समीक्षा सम्मिलित करना।

6.4.4.2 ऊर्जा संरक्षण

- सहारनपुर स्मार्ट सिटी प्रस्ताव अभिलेख के अनुसार, किसी भी स्मार्ट शहर में अक्षय ऊर्जा स्रोतों से कम से कम 10 प्रतिशत विद्युत उत्पादन होता है। वर्तमान में, शहर में ऊर्जा का कोई नवीकरणीय स्रोत नहीं है एवं निकट भविष्य हेतु इसके प्रोत्साहन की कोई प्रतिबद्धता नहीं है। निम्नवत् अनुशंसाएं राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति पर आधारित हैं।
- आवास क्षेत्र में सौर ऊर्जा को बढ़ावा देने हेतु आवासीय एवं व्यावसायिक परिसरों, सरकारी एवं गैर सरकारी कार्यालयों एवं 5000 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक क्षेत्र के भवनों में आंशिक विद्युत भार को पूर्ण करने हेतु सौर ऊर्जा संयंत्रों की स्थापना को प्रोत्साहित किया जाएगा। उपनियमों में आवश्यक प्रावधान किए जाने हैं।
- सोलर वाटर हीटिंग एवं सोलर लाईटिंग के उपयोग को प्रोत्साहित किया जाएगा।

- इनर्जी कन्जर्वेशन एक्ट, 2001 के प्राविधानों के अनुसार ऊर्जा के दक्ष उपयोग एवं संरक्षण हेतु विशेष प्रयास किये जाएंगे।
- 'ग्रीन बिल्डिंग्स' के निर्माण को प्रोत्साहित करने हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. अनुमत्य किया जाएगा। ग्रीन बिल्डिंग का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।
- भवन निर्माण में स्थानीय निर्माण सामग्री एवं नवीकरणीय सामग्री के उपयोग को बढ़ावा दिया जाएगा।
- योजना क्षेत्र में सभी नए विकासों को ऊर्जा दक्ष बनाने हेतु प्रोत्साहित किया जाएगा। शहर के वर्तमान संस्थानों को सोलर रूफटॉप लगाने हेतु निर्देशित किया जाएगा।
- सम्पूर्ण शहर में सोलर एलईडी स्ट्रीट लाइट लगाने को बढ़ावा दिया जाएगा।

6.4.4.3 जल संरक्षण

- शहर में जल प्रबन्धन से सम्बन्धित अत्यधिक समस्याएँ हैं जैसे कि उत्पादित जल, जलापूर्ति अथवा अत्यधिक जल बर्बाद होना। जल कनेक्शन हेतु कोई मीटरिंग प्रणाली नहीं है एवं अपशिष्ट जल उपचार संयंत्र (एस.टी.पी.) एवं स्ट्रोम वाटर ड्रेनेज नेटवर्क का अभाव है। शहर हेतु वर्षा जल संचयन हेतु भी कोई नीति नहीं है। वर्तमान में लगभग 38 एमएलडी उपचारित जल को एसटीपी के माध्यम से धमोला नदी में प्रवाहित किया जाता है। अतः जल प्रदूषण से बचने हेतु निम्नवत् अनुशंसाएँ की गई हैं।
- भूजल के रिचार्ज हेतु वर्षा जल संचयन प्रणाली की स्थापना एवं भवनों जल व जल स्रोतों के संरक्षण हेतु वर्षा जल संचयन के प्रभावी कार्यान्वयन का प्रोत्साहन।
- जल क्षति की निगरानी हेतु स्काडा (SCADA) आधारित निगरानी प्रणाली को अपनाना।
- स्मार्ट सिटी प्रस्ताव के अनुसार वर्तमान आई.टी.सी. सिगरेट फैक्ट्री एवं स्टार पेपर मिल द्वारा ट्रीटेड जल का पुनः उपयोग किया जा सकता है।
- अपशिष्ट जल पुनर्चक्रण क्रियान्वित किया जाना, अनौपचारिक उपयोग हेतु पुनर्चक्रित जल उपलब्ध कराकर जलापूर्ति की मांग में कमी लाना।
- जोन आधारित औद्योगिक विकास के साथ शहर में स्मार्ट जल प्रबन्धन पहलों को लागू किया जाएगा, जैसे कि उपचारित जल का उपयोग उद्योगों में किया जा सकता है।
- औद्योगिक क्षेत्रों में जीरो लिक्विड डिस्चार्ज की नीति लागू की जाएगी। जीरो लिक्विड डिस्चार्ज नीति एक रणनीतिक अपशिष्ट जल प्रबन्धन प्रणाली है जो यह सुनिश्चित करती है कि पर्यावरण में औद्योगिक अपशिष्ट जल का कोई निर्वहन नहीं होगा। इसे पुनर्चक्रण के माध्यम से अपशिष्ट जल का उपचार करके एवं औद्योगिक उद्देश्य हेतु पुनर्प्राप्ति एवं पुनः उपयोग करके प्राप्त किया जाता है।
- नगरीय क्षेत्रों में निरंतर जल दोहन के फलस्वरूप भू-जल स्तर के हास को रोकने हेतु नगरीय क्षेत्रों में विकसित की जाने वाली कॉलोनियों में विद्यमान तालाबों/जलाशयों के संरक्षण हेतु किये जाने वाले उपाय।
- भूजल स्रोतों के संरक्षण एवं उचित जल प्रबन्धन हेतु विभिन्न योजनाओं की रूपरेखा योजनाओं में 300 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी उपयोग के भवनों में पार्को एवं खुले क्षेत्रों तथा छत टॉपिंग के अन्तर्गत नए जलाशय बनाना अनिवार्य होना चाहिए।
- जल निकायों एवं सड़कों के किनारे वनरोपण को बढ़ावा देना एवं खुले क्षेत्रों व हरित पट्टी में पार्को का उचित रखरखाव करना। नागरिकों की भागीदारी को बढ़ाना।
- जल निकायों, विशेष रूप से नदियों के पुनरोद्धार, पुनर्विकास एवं संरक्षण को प्राथमिकता दी जाएगी।

6.4.4.4 ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन

- ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन हेतु निम्नलिखित अनुशंसाएँ की गई हैं।
- शहर हेतु प्रभावी ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन प्रणाली के निस्तारण हेतु प्रणाली विकसित करना।
 - स्रोत पर ठोस अपशिष्ट पृथक्करण का प्रोत्साहन।
 - सम्पूर्ण शहर स्तर पर 100 प्रतिशत अपशिष्ट संग्रहण, परिवहन एवं पुनर्चक्रण को बढ़ावा दिया जाएगा।
 - जी.पी.एस. एवं आर.एफ.आई.डी. बिन्स के स्मार्ट समाधानों का उपयोग करना।
 - स्मार्ट सिटी के प्रस्ताव के अनुसार कचरे से कम्पोस्ट एवं प्लास्टिक प्रोसेसिंग प्लांट एवं बायो गैस प्लांट को प्राथमिकता दी जाएगी।
 - शहर में विशेष रूप से पौढोई नदी, धामोली नदी के किनारे सार्वजनिक शौचालयों का प्रावधान।
 - सम्पूर्ण शहर स्तर पर सीवरेज नेटवर्क 100 प्रतिशत कवरेज के साथ स्थापित करना।

यूआरडीपीएफआई दिशानिर्देशों में शून्य अपशिष्ट नीति की अनुशंसा की गई है। 'जीरो वेस्ट/जीरो लैंडफिल' अवधारणा भारतीय शहरों में भी व्यावहारिक रूप से प्राप्त होने के रूप में प्राप्त कर रही है। यह नीति अहमदाबाद, भोपाल एवं त्रिवेंद्रम जैसे शहरों में पूर्ण रूप से लागू की गई है।

जीरो लैंड-फिल योजना तैयार कर, संग्रहण की सुविधा द्वारा एवं सबसे महत्वपूर्ण जन जागरूकता द्वारा स्रोत पर पृथक्करण के व्यवस्थित दृष्टिकोण को अपनाकर प्राप्त किया जा सकता है। हरित कचरे को पथल केक, रसोई कचरे को खाद निर्माण एवं विध्वंस के कचरों को ईंटों में, प्लास्टिक कचरे को तेल, कागज, कांच एवं स्टील आदि के रूप में परिवर्तित किया जा सकता है एवं सभी अपशिष्ट अक्रिय सामग्रियों को भी ईंटों के रूप में परिवर्तित किया जा सकता है। ज़ीरो भूमि-भराव प्राप्त करना अधिक सुविधाजनक रूप से सम्भव है यदि (ए) संग्रह घर-घर किया जाता है एवं कुछ अलगाव घरेलू स्तर पर किया जाता है एवं (बी) पुनर्चक्रण विकेन्द्रीकृत, जैसे वार्ड या उससे भी निचलेस्तर पर किया जाता है।

6.4.5 भू-उपयोग योजना का यातायात एवं परिवहन व मूलभूत सुविधा योजनाओं के साथ एकीकरण

राष्ट्रीय शहरी परिवहन नीति (एन.यू.टी.पी.), 2006 में भू-उपयोग एवं परिवहन योजना को एकीकृत करने की आवश्यकताओं पर प्रकाश डाला गया है। भूमि परिवहन एकीकरण परिवहन सम्बन्धी मूलभूत सुविधाओं व सेवाओं में निवेश निर्णय लेने में लाभ प्रदान करता है एवं आर्थिक, सामाजिक व पर्यावरणीय परिणामों से सम्बद्ध होता है। यह पारगमन गलियारों के प्रभाव क्षेत्रों में भूमि के इष्टतम उपयोग को निर्धारित करने में भी सहायता प्रदान करता है। भूमि परिवहन एकीकरण में निम्नवत् दो परस्पर सहायक प्रतिक्रियाएँ सम्मिलित होंगी।

- (a) एक शहर के भौतिक रूप एवं भू-उपयोग पैटर्न को व्यवस्थित करना ताकि यात्रा की मांग, यात्रा की दूरी एवं यात्रा के समय को कम किया जा सके एवं पहुंच, सुगमता एवं दक्षता को अधिकतम किया जा सके।
- (b) पैदल मार्ग से जल परिवहन प्रणालियों तक परिवहन की सभी प्रणालियों को व्यवस्थित करना ताकि वे एक-दूसरे के साथ अच्छी प्रकार से एकीकृत हों एवं उनकी समीपवर्ती भू-उपयोग की सामंजस्यपूर्ण स्थापना को सक्षम किया जा सके। इस प्रक्रिया में एक शहर हेतु प्रारूप तैयार करना जो दीर्घकालिक हो।

यह अनुशंसा की जाती है कि भू-उपयोग योजना एवं परिवहन व यातायात अध्ययन व महायोजना के तहत किये गये प्रासंगिक प्रस्तावों के आधार पर शहर हेतु एक व्यापक गतिशीलता योजना तैयार की जा सके।

परिवहन प्रणालियों के साथ भू-उपयोग के डिजाइन एवं योजना एकीकरण को 'ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट' कहा जा सकता है, जो अनिवार्य रूप से "कोई भी विकास, मेक्रो या माइक्रो है जो एक ट्रांजिट नोड के आसपास केन्द्रित है और ट्रांजिट सुविधा तक पहुंच की पूर्ण आसानी की सुविधा प्रदान करता है। लोगों को निजी परिवहन साधनों के बजाय पैदल चलने एवं सार्वजनिक परिवहन का उपयोग करने के लिए प्रेरित करना। महायोजना में कनेक्टिविटी के साथ-साथ औद्योगिक एवं आवासीय क्षेत्रों के विकास का प्रस्ताव है। इसके अतिरिक्त, राज्य की मिश्रित उपयोग एवं टीओडी नीति के अनुसार, यह शहर के विकास हेतु कॉम्पैक्ट शहर के विचार को बढ़ावा देगा एवं उसका समर्थन करेगा। यह अनुशंसा की जाती है कि क्षेत्रीय विकास योजनाओं की तैयारी के समय, नियोजन क्षेत्र के अनुसार, नियमन इस प्रकार बनाए जाए कि वे टीओडी एवं मिश्रित उपयोग नीति के अनुसार हों।

निम्नलिखित पहलुओं पर विचार किया जा सकता है: उपयोगकर्ताओं हेतु सड़क पर जगह करने व पैदल यात्री पटरियों के विकास के साथ सम्बद्ध करना : पौधोई नदी के किनारे छायावृक्ष लगाने के साथ आंतरिक सड़कों का विकास एवं शहरी क्षेत्र से निकलने वाली पूर्वी पश्चिमी नली, चिन्हित पैदल यात्री क्रांसिंग, पेलिकन क्रांसिंग, कपड़ा एवं रेडीमेड वस्त्रों आदि के बाजारों में पैदल चलने वालों हेतु क्षमता बढ़ाना।

6.4.6 शहरी रूप

शहरी रूप भौतिक विशेषताएँ हैं जो बस्तियों के आकार, घनत्व एवं विन्यास सहित निर्मित क्षेत्रों को बनाते हैं। इसे विभिन्न पैमाने पर माना जा सकता है : क्षेत्रीय से शहरी, निकटवर्ती, ब्लॉक एवं गली तक। पूर्व के कई वर्षों में सहारनपुर में बड़े पैमाने पर संकेन्द्रित घनत्व (उच्च घनत्व वाले आंतरिक क्षेत्र, मध्यम घनत्व, बाहरी-मध्य क्षेत्रों/कॉलोनियों : कम घनत्व वाले उपनगरों) के साथ एक विशिष्ट रूप प्राप्त कर लिया है। वर्तमान महायोजना में सिटी एज ग्रीन लंग्स एवं ग्रीन बेल्ट प्रस्तावित है। शहर के आकारिकी वर्तमान अत्यधिक घने शहर क्षेत्र के आसपास शहर में कनेक्टिविटी एवं परिवहन कॉरिडोर, भविष्य के आवासीय एवं औद्योगिक क्षेत्रों के साथ प्रस्तावित नए विकास से प्रभावित होंगे। ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट में कॉम्पैक्ट शहरों हेतु योजना बनाना एवं बेतरतीब शहरी विस्तार को कम करना व परिधि में बड़े पैमाने पर विकास पर निर्भरता को कम करना सम्मिलित है जो गैर-मोटर चलित से यात्रा के मोटर चलित मोड में परिवर्तन को प्रेरित करेगा। टीओडी के लिए दृष्टिकोण रणनीतिक सघनीकरण के भाग के रूप में मिश्रित भू-उपयोग क्षेत्र की स्थापना पर अत्यधिक निर्भर करता है।

6.4.7 महायोजना-2031 में सम्मिलित किये जाने वाले प्रस्ताव/सुझाव

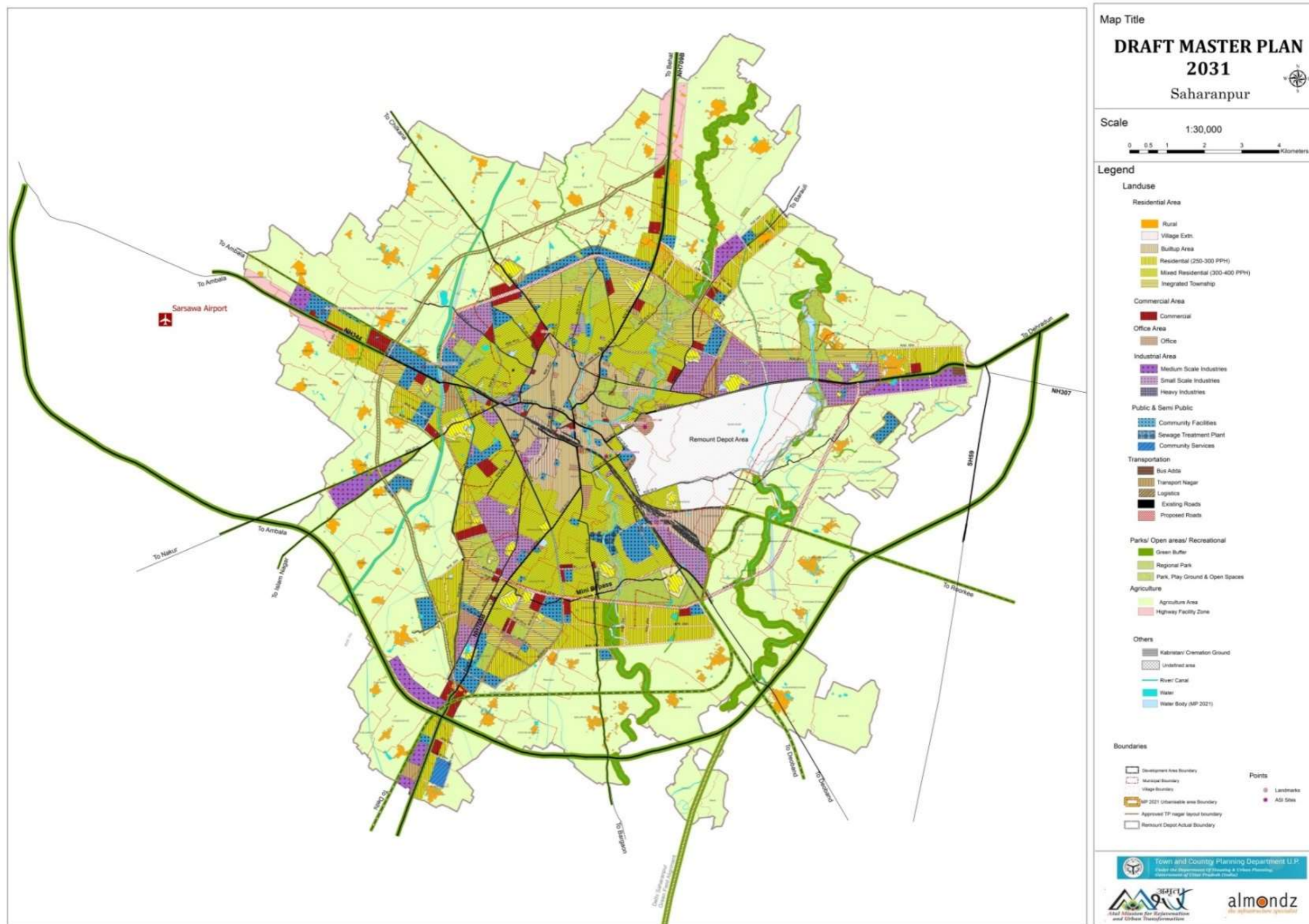
सलाहाकार, सीईआरसी समिति, एसडीए एवं अन्य प्रमुख हितधारकों द्वारा दिये गये महायोजना-2031 में कुछ प्रस्ताव एवं सुझाव सम्मिलित किये जाने हैं। जैसा कि महायोजना-2021 की शहरीकरण योग्य क्षेत्र सीमा के भीतर परिवर्तन का सुझाव दिया गया है, प्रस्तावों या सुझावों को सहारनपुर विकास बोर्ड द्वारा एवं जनता के माध्यम से प्रस्तावित महायोजना-2031 की आपत्तियों एवं सुझावों में अनुमोदित किया जाना है। सम्मिलित किये जाने वाले प्रमुख प्रस्ताव हैं :

- रिमाउंट डिपो वास्तविक सीमा को ड्राफ्ट महायोजना-2031 में सम्मिलित किया जाना है।
- ट्रांसपोर्ट नगर वास्तविक सीमा को ड्राफ्ट महायोजना-2031 में सम्मिलित किया जाना है।
- महायोजना-2021 में पुराने प्रस्तावित बायपास रोड के भाग को ड्राफ्ट महायोजना-2031 से हटाया जाना है।
- महायोजना-2021 में चिन्हित 2 गैर-उपयोग किये गये डंपिंग ग्राउण्ड को ड्राफ्ट महायोजना-2031 से हटाया जाना है।
- वर्तमान निर्मित क्षेत्र के अन्दर अतिरिक्त व्यावसायिक सड़कों को सम्मिलित किया जाएगा।
- मिश्रित आवासीय, एकीकृत टाउनशिप क्षेत्र, आवासीय (250-300 व्यक्ति प्रति हैक्टेअर) आवासीय विस्तार क्षेत्र जोकि महायोजना-2021 में चिन्हित है, को आवासीय के एकल भूमि उपयोग के रूप में परिवर्तित किया जाना है।

- स्मार्ट सिटी सहारनपुर में प्रस्तावित दो मल्टी लेवल पार्किंग स्थलों को ड्राफ्ट महायोजना-2031 में सम्मिलित किया जाएगा।

उपर्युक्त सुझावों एवं प्रस्तावों के अनुमोदन के पश्चात महायोजना-2021 के प्रारूप के मानचित्र में तदानुसार परिवर्तन किया जाएगा।

मानचित्र 10 ड्राफ्ट महायोजना-2031



The background of the entire image is a blurred scene featuring a stack of books, a wooden gavel, and a brass scale of justice. The lighting is warm and focused on the books and gavel.

अध्याय 7

क्षेत्रीय विकास योजनाओं हेतु रूपरेखा

7 ज़ोनल विकास योजनाओं हेतु रूपरेखा

7.1 योजना क्षेत्र का ज़ोन्स में सीमांकन

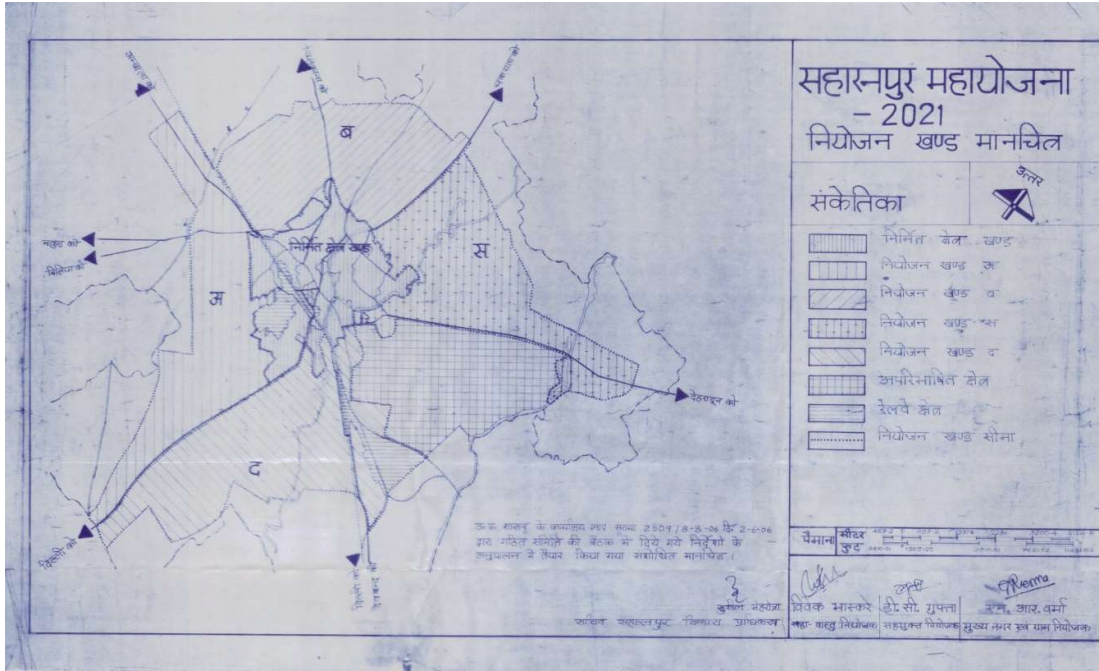
एक शहर की क्षेत्रीय विकास योजना (ज़ोनल डेव्लपमेंट प्लान) शहर के एक निर्दिष्ट क्षेत्र के दीर्घकालिक भौतिक विकास का मार्गदर्शन करने हेतु एक व्यापक सूक्ष्म स्तरीय विवरण योजना अभिलेख है। इसे एक समग्र महायोजना विकास रणनीति के अभिन्न अंग के रूप में देखा जाना चाहिए अर्थात् शहर एवं इसके कार्यात्मक क्षेत्र के आंतरिक एवं सहजीवी सम्बन्धों को चिन्हित करना।

क्षेत्र के विस्तृत भौतिक नियोजन को प्रभावी बनाने हेतु महायोजना योजना क्षेत्र को, 12 ज़ोन्स (योजना क्षेत्रों) में विभक्त किया गया है जो कि प्रत्येक क्षेत्र के एक निश्चित स्वरूप हेतु सक्षम करेगा एवं क्षेत्र विशेष को अत्मनिर्भर बनाने में भी योगदान प्रदान करेगा।

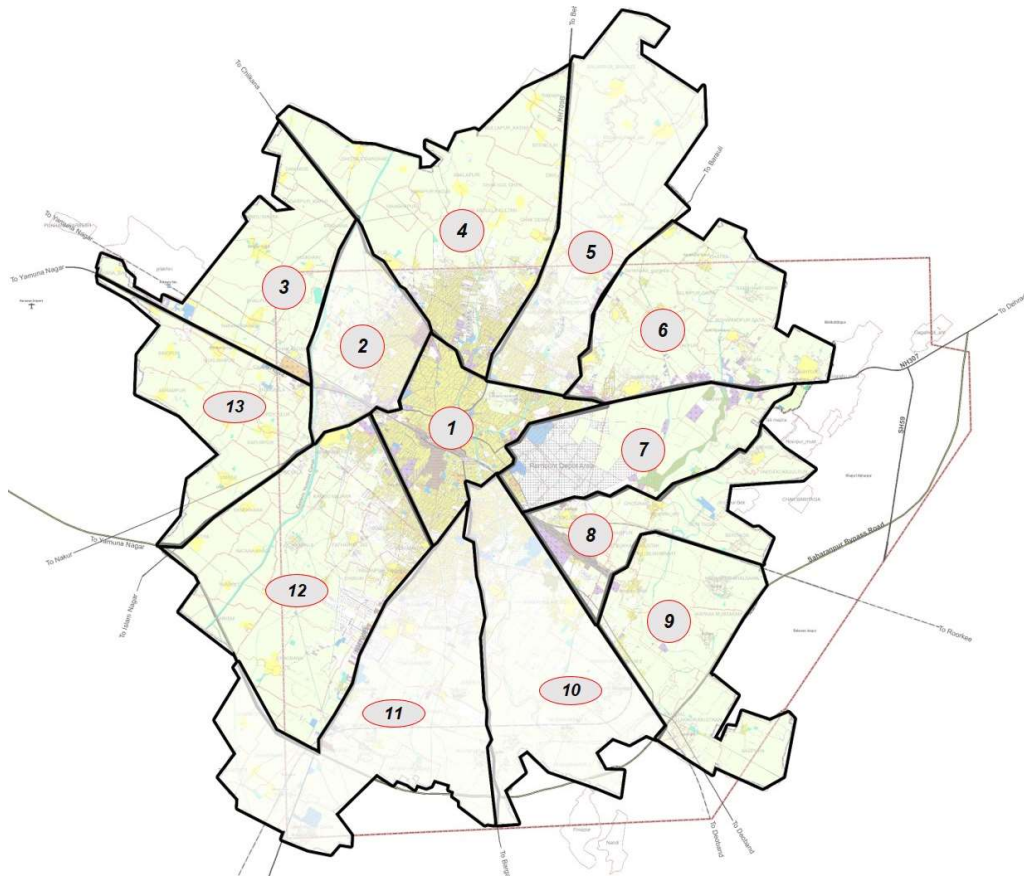
समाजिक एवं भौतिक मूलभूत सुविधाओं के समान वितरण को प्राप्त करने हेतु सभी क्षेत्रों की विस्तृत विकास योजनाएँ तैयार की जानी चाहिए। पूर्व से ही विकसित क्षेत्रों सहित नियोजन क्षेत्रों के मध्य अंतराल को कम कर विभिन्न सुविधाओं की अन्वोन्याश्रता के साथ स्वनिहित क्षेत्र बनाए जाएंगे। क्षेत्रीय विकास योजनाओं में उपयोग परिसर की व्याख्या को और अधिक सुदृढ़ करने हेतु विकास नियंत्रण का गठन किया जाएगा। क्षेत्रीय विकास योजनाओं की मुख्य विशेषताएँ निम्नवत् हैं –

- योजना क्षेत्र को इसकी विशेष विशेषताओं के आधार एवं अधिकांशतः मामलों में प्रमुख मार्गों की प्रकृति को भौतिक सीमाओं के रूप में लेते हुए 12 स्थाई एवं आत्मनिर्भर योजना क्षेत्रों में विभाजित किया गया है।
- क्षेत्रीय योजनाएँ तैयार करने के उद्देश्य से योजना क्षेत्रों को चित्रित किया गया है। ये क्षेत्र सम्भावित हैं एवं प्राधिकरण के परामर्श से इन्हें अंतिम रूप दिया जाएगा।
- मुख्य शहरी क्षेत्र/या निर्मित क्षेत्र पृथक क्षेत्र के रूप में कार्य करेंगे क्योंकि इसके चरित्र एवं ज़ोनिंग नियमों के प्रकार शहर के अन्य भागों से भिन्न होंगे।
- शहर के बाहर अथवा निकटवर्ती क्षेत्रों हेतु, बाहरी बाईपास सड़क या योजना सीमा सम्बन्धित क्षेत्रीय सीमा होगी।
- क्षेत्रीय सीमाओं में कोई परिवर्तन किए जाने की स्थिति में सक्षम/सक्षम प्राधिकारी का निर्णय अन्तिम होगा।
- निम्नलिखित आंकड़ा शहर हेतु ज़ोन्स को दर्शाता है। ज़ोन 1 प्रमुख आवासीय एवं निर्मित क्षेत्र विकास के साथ आंतरिक शहर क्षेत्र है। निर्मित क्षेत्र की ज़ोनल विकास योजना विकसित करते समय, वर्तमान संरचनाओं, उनके पुनर्विकास आदि पर विशेष ध्यान दिया जाएगा।
- ज़ोन्स की भौतिक सीमाएँ शहर में वर्तमान सड़कों/रेलवे लाइन एवं नहर के अनुसार लागू होती हैं।

चित्र 7-1 पूर्व महायोजना-2021 के अनुसार ज़ोनिंग



चित्र 7-2 सहारनपुर शहर में प्रस्तावित ज़ोन्स



स्रोत: सलाहकार विश्लेषण

7.2 क्षेत्रों एवं ज़ोन्स की कार्यात्मक विशेषताएँ

ज़ोन 1 : यह क्षेत्र लगभग 256 हैक्टेअर है। प्रमुख आवासीय भू-उपयोग के साथ आंतरिक शहरी क्षेत्र। रेलवे स्टेशन, अम्बेडकर स्टेडियम, आईटीसी सिगरेट उद्योग, कंपनी उद्यान इस क्षेत्र की प्रमुख संरचनाएँ हैं। आदर्श नगर, बीजूपुरी, न्यू पटेल नगर, खलासी लाइन्स मॉडल टाउन, बापूजी नगर इस क्षेत्र की प्रमुख कॉलोनियाँ हैं। ज़ोन की सीमाएँ दक्षिण पूर्व में दिल्ली सहारनपुर, दक्षिण पश्चिम में सरदार पटेल मार्ग तथा उत्तर में रा.रा. 344 द्वारा सीमांकित हैं।

ज़ोन 2 : इस ज़ोन का कुल क्षेत्र लगभग 912 हैक्टेअर है। चिलकाना मार्ग उत्तरी सीमा बनाती है तथा यमुना नहर पश्चिम एवं दक्षिण पश्चिम में है। दक्षिण में सहारनपुर नाका गंगोह थाना एवं पूर्व में अंबाला मार्ग स्थित है। रा.रा. 73 एवं रेलवे लाइनें इस ज़ोन से होकर निकलती हैं। रेलवे स्टेशन के दक्षिणी भाग एवं क्षेत्र के उत्तर पूर्वी क्षेत्र में मुख्य रूप से आवासीय एवं मिश्रित भू-उपयोग हैं। क्षेत्र के उत्तर पूर्व कोने में कृषि उपज मण्डी है। कई निकटवर्ती पार्क, तालाब, धार्मिक संरचनाएँ जैसे ईदगाह, बस्तियाँ आदि व कमल कालोनी, सलामत कालोनी आदि इस ज़ोन में मौजूद हैं।

ज़ोन 3 : यह ज़ोन यमुना नहर के पश्चिमी भाग में एवं योजना क्षेत्र की सीमा तक स्थित है। आवासीय, धार्मिक (संस्थागत) संरचनाओं की छोटे खण्डों के साथ यह क्षेत्र मुख्य रूप से कृषि भू-उपयोग के रूप में है। ज़ोन के दक्षिण में रा.रा. 344 एवं उत्तर में चिलकाना मार्ग है।

ज़ोन 4 : यह ज़ोन एक उल्टे त्रिकोण आकार में है, जो योजना क्षेत्र के उत्तर में सबसे अधिक भाग में स्थित है। क्षेत्र के शंक्काकार दक्षिण की ओर शहर का मुख्य रूप से आवासीय एवं कोर-निर्मित क्षेत्र स्थित है। इसके उत्तर की ओर वर्ण अधिक कृषि एवं हरित क्षेत्र अथवा निम्न विकास क्षेत्र हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्णय के अनुसार ज़ोन को अग्रिम दो भागों में विभाजित किया जा सकता है। शाह अमीन मार्ग उत्तर सीमा से निकलता है, पटनी/चिलकाना सड़क दक्षिण दक्षिण पश्चिम में है एवं दिल्ली सहारनपुर राजमार्ग क्षकत्र की पश्चिमी सीमा बनाती है। पांडोई नदी जो एक महत्वपूर्ण प्राकृतिक विशेषता है, इस क्षेत्र को दो भागों में विभाजित करती है। इस ज़ोन में व्यावसायिक पट्टियाँ प्रस्तावित हैं।

ज़ोन 5 : ज़ोन 4 से सटे एवं ज़ोन 1 के उत्तर में, ज़ोन 5 मुख्य रूप से कृषि, ग्रीन ज़ोन है जिसमें आवासीय, व्यावसायिक एवं संस्थागत भू-उपयोग खण्ड हैं। धामोली नदी इस क्षेत्र से होकर निकलती है। पाव धोई झील यहां का एक प्रमुख जल निकाय है। सलेमपुर, मिर्जापुर माजरा, सूमली, गोकुलपुर, मध परिधीय क्षेत्र की कुछ बस्तियाँ हैं।

ज़ोन 6 : यह क्षेत्र मुख्य रूप से औद्योगिक भू-उपयोग के रूप में प्रस्तावित हैं। परिधीय की ओर, गांव की बस्तियाँ हैं। रा.रा. 307 सहारनपुर-देहरादून दक्षिण सीमा बनाता है, चिलकाना सड़क पश्चिम और दक्षिण पश्चिम की ओर एवं योजना क्षेत्र की परिधीय सड़क क्षेत्र के उत्तर में स्थित है।

ज़ोन 7 : यह ज़ोन रा.रा. 344 एवं बिजोरिया मार्ग के मध्य का क्षेत्र है, जो रिमाउंट ट्रेनिंग स्कूल एवं विभाग क्षेत्र व केन्द्रीय जेल को सम्मिलित करने वाला एक लिंक मार्ग है। ज़ोन के पश्चिमी छोर की ओर औद्योगिक भू-उपयोग, हरित पट्टी प्रस्तावित है। वर्तमान में यह क्षेत्र मुख्य रूप से कृषि एवं हरित ज़ोन है।

ज़ोन 8 : ज़ोन 7 के दक्षिण की ओर इस ज़ोन में रेलवे लाइन इंटरजेक्शन सम्मिलित है। रेलवे लाइन दक्षिण, दक्षिण पूर्व भागों में क्षेत्र की सीमा बनाती है। इस क्षेत्र में मुख्य रूप से औद्योगिक एवं लोजिस्टिक भू-उपयोग हैं। ट्रांसपोर्ट नगर इसी ज़ोन में मौजूद है। भविष्य में भी, इस क्षेत्र में औद्योगिक उपयोग प्रमुख हैं। स्टर पेपर मिल भी इसी ज़ोन में स्थित है।

ज़ोन 9 : यह परिधीय एवं सीमांत क्षेत्र हैं, जिसमें वर्तमान में कृषि क्षेत्र प्रमुख भू-उपयोग के रूप में हैं। भविष्य में, ज़ोन 8 से एक औद्योगिक रैखिक विकास जारी रहा एवं ट्रांसपोर्ट नगर एवं रेलवे लाइन के

साथ यहां प्रस्तावित है। इस ज़ोन में कुछ गांव बस्तियां भी है। बायपास क्षेत्र के पश्चिमी छोर की ओर जाता है।

ज़ोन 10 : यह ज़ोन योजना क्षेत्र के दक्षिण की ओर एवं शंक्काकार (कॉनीकल) आकार का यह क्षेत्र मुख्य रूप से हरित क्षेत्र है। कई खुले हरित खण्ड हैं, इस क्षेत्र से धामोली/हिंडन नदी निकलती है। आईआईटी, रूड़की सेन्ट्रल पल्प एं पेपर इंस्टीट्यूट, पुलिस लाइन हैलीपेड प्रमुख संरचनाएँ हैं। दिल्ली-सहारनपुर मार्ग जोकि मुख्य रूप से व्यावसायिक क्षेत्र है, पूर्व रेलवे लाइन एवं पेपर मिल रोड पर ज़ोन की पश्चिमी सीमा बनाता है एवं दक्षिण की ओर बायपास रोड ज़ोन की सीमा बनाती है। इस क्षेत्र में दक्षिण की ओर रेलवे लाइन बायपास के लगभग समानांतर चलती है।

ज़ोन 11 : यह क्षेत्र दक्षिण की ओर बायपास के मध्य में कॉनीकल आकार में है पूर्वी सीमा राजकीय राजमार्ग शामली-सहारनपुर मार्ग है एवं पश्चिम की ओर दिल्ली-सहारनपुर हाईवे एवं उत्तर सरदार पटेल मार्ग है। इसके अतिरिक्त, बायपास मार्ग से परे एवं दक्षिण की ओर योजना क्षेत्र की सीमा तक भी इस क्षकत्र का भाग है। रेलवे स्टेशन के दक्षिण की ओर, केन्द्रिय कोर की ओर का क्षेत्र नई कॉलोनियों के साथ आवासीय है। पूर्वी यमुना नहर इसी क्षेत्र से होकर गुजरती है। वर्तमान में दिल्ली-सहारनपुर राजमार्ग की ओर औद्योगिक क्षेत्रों के खण्ड हेतु प्रस्ताव हैं।

ज़ोन 12 एवं ज़ोन 13 योजना क्षेत्र हेतु परिधीय क्षेत्र हैं। ये अधिकांशतः गांवों की बस्तियों, कृषि हरे क्षेत्रों पर कब्जा करते हैं। पूर्वी यमुना नहर ज़ोन 12 से होकर निकलती है। आवासीय पॉकेट उत्तर पूर्वी भाग की ओर, शहर के मुख्य क्षेत्र की ओर मौजूद हैं।

7.3 ज़ोन्स के विकास हेतु रणनीति

विकास रणनीति तैयार करने की एक प्रक्रिया है जो शहर के मध्य उत्पन्न होने वाली समस्याओं के निराकरण हेतु कार्य करती है। यह पूर्ण रूप से प्रत्येक शहर के सन्दर्भ में पहल पर निर्भर करती है। इसमें नियोजन रणनीतियां एवं विकास नीतियां सम्मिलित होती हैं।

विकास हेतु सबसे महत्वपूर्ण शहरी मूलभूत सुविधाएँ, प्रारम्भ में भौतिक मूलभूत सुविधाओं का प्रावधान है। सड़क नेटवर्क के रूप में कनेक्टिविटी, विद्युत आपूर्ति का प्रावधान आदि। विद्युत किसी भी क्षेत्र में विकास को गति प्रदान करता है। सड़क नेटवर्क से आर्थिक गतिविधियों का विकास होगा जिससे बस्तियों का विकास होगा। आगामी क्षेत्रों के सुगम विकास को सक्षम करने हेतु सुलभ एवं सस्ता सार्वजनिक परिवहन एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। मातृशहर अर्थात निजी वाहन पर निर्भर शहर से लेकर सार्वजनिक परिवहन उन्मुख विकास तक उत्कृष्ट एवं सुलभ कनेक्टिविटी होना आवश्यक है।

क्षेत्रीय योजनाओं हेतु योजना रणनीति :

महायोजना : किसी भी शहर हेतु महायोजना एक दीर्घ कालिक योजना होती है जिसका अर्थ है कि कार्यान्वयन में 10 से 20 वर्ष का समय लगेगा। यह अभिलेख एक सामान्यीकृत अभिलेख है एवं विभिन्न भू-उपयोगों की विस्तृत योजना देता है। ऐसे प्रस्तावों को विस्तृत करने की आवश्यकता है ताकि इन्हें चरणबद्ध तरीके से लागू किया जा सके। ऐसे प्रस्तावों का विवरण एवं अन्तिम कार्यान्वयन योजना के विभिन्न चरणों/स्तरों होकर निकलता है। योजना के मुख्य स्तर निम्नवत् हैं -

- क्षेत्रीय (ज़ोनल) योजनाएँ तैयार करना
- सेक्टर योजनाएँ तैयार करना
- परियोजनाओं को तैयार करना

क्षेत्रीय योजनाएँ (Zonal Plans): क्षेत्रीय योजना वर्तमान महायोजना के ढांचे के भीतर परिकल्पित एक व्यापक योजना है, जिसमें निम्नवत् क्षेत्रों का वर्तमान एवं प्रस्तावित स्थान व समान्य लेआउट दर्शाया जाता है।

- आवासीय क्षेत्र
- व्यावसायिक क्षेत्र
- औद्योगिक क्षेत्र
- सार्वजनिक पार्क, खेल मैदान एवं अन्य मनोरंजक सुविधाएँ
- सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक उपयोग
- परिवहन नेटवर्क
- अन्य भू-उपयोग जो आवश्यक हों

ज़ोनल प्लान के चयन की प्राथमिकता महायोजना में प्रस्तावित विकास के चरणों के अनुसार की जाती है।

एक बार विकास योजना तैयार हो जाने के बाद स्थानीय क्षेत्र योजना तैयार कर इसके प्रस्तावों को आगे क्रियान्वित किया जा सकता है। यह योजना या तो क्षेत्रीय विकास योजना या स्थानीय क्षेत्र योजना हो सकती है एवं इनमें निम्नलिखित विषयवस्तु हो सकती है।

7.3.1 क्षेत्रीय (ज़ोनल) विकास योजना हेतु विषयवस्तु

1. परिचय

- शहर का एक संक्षिप्त परिचय जिसमें इसकी क्षेत्रीय संयोजका, कार्यात्मक चरित्र विकास प्रवृत्तियाँ सम्मिलित हैं।
- विकास योजना/महायोजना सन्दर्भ
- शहर के अन्य भागों पर ज़ोन्स की निर्भरता

2. क्षेत्र पृष्ठभूमि एवं विश्लेषण

- भू-उपयोग वितरण एवं विश्लेषण
- जनसंख्या एवं जनसंख्या घनत्व
- निर्मित क्षेत्र, विशेषताएँ, विस्तार एवं चित्रण
- परिवहन : परिसंचरण नेटवर्क, यातायात प्रवाह (लोग एवं सामग्री) एवं टर्मिनल सुविधाएँ
- भौतिक एवं सामाजिक मूलभूत सुविधाएँ
- भू-स्वामित्व
- प्रवणता विश्लेषण
- माइक्रो-ज़ोनिंग, आपदा ग्रस्त क्षेत्र
- हरित क्षेत्र : पार्क/खुले मैदान, वन, बाग, हरित पट्टी आदि
- क्षेत्र हेतु सम्भावनाएँ एवं बाधाएँ
- सुरक्षा मानचित्रण : अपेक्षाकृत सुरक्षित एवं असुरक्षित क्षेत्रों, मार्गों आदि को निर्दिष्ट करना
- आवासीय उपप्रणालियों के प्रकार : कम लागत वाले आवास, किफायती आवास

3. वैचारिक ढांचा

- योजना पैरामीटर
- योजना अवधारणा एवं समुदाय स्तर तक पदानुक्रम
- अनुमानित आवश्यकताएँ
- शहरी डिजाइन फ्रेमवर्क

4. प्रस्ताव एवं विकास रणनीति

- भू-उपयोग योजना
- प्रस्तावित संचालन प्रणाली
- भौतिक अवसंरचना हेतु प्रस्ताव
- सामुदायिक सुविधाओं के लिये प्रस्तावित

- नए विकास, पुनर्विकास एवं सुधार हेतु रणनीति
- शहरी गांवों को एकीकृत एवं विकसित करने का प्रस्ताव
- अनौपचारिक क्षेत्र हेतु प्रस्ताव
- अनाधिकृत कॉलोनियों के पुनर्वास/नियमन हेतु रणनीति
- सेवाओं के रखरखाव हेतु रणनीति
- शहरी विकास में शारीरिक रूप से अक्षम एवं विकलांगों की सुविधा हेतु प्रावधान

7.4 ज़ोनिंग (रेग्यूलेशन्स) विनियम एवं विकास नियंत्रण

योजना क्षेत्र में भू-उपयोग हेतु अनुमन्य एवं निषिद्ध गतिविधियों को ज़ोनिंग नियमों में सम्मिलित किया गया है। निम्नलिखित अध्याय में प्रत्येक भू-उपयोग हेतु ज़ोनिंग नियमों एवं भू-उपयोगों के अनुसार गतिविधियों का विवरण दिया गया है। इसके अतिरिक्त, क्षेत्रीय विकास योजनाओं की तैयारी के समय, गतिविधियां इन विनियमों के अनुसार होंगी। इन क्षेत्रों हेतु भवन उपनियम विकास प्राधिकरण के प्रचलित उप-नियमों के अनुसार होंगे एवं किसी भी संशोधन के सन्दर्भ में लागू किए जाएंगे।

अध्याय 8

ज़ोनिंग विनियमन (रेग्यूलेशन)



8 ज़ोनिंग विनियमन (रेग्यूलेशन)

8.1 परिचय

8.1.1 लक्ष्य एवं उद्देश्य

किसी भी शहरी क्षेत्र हेतु महायोजना, सामान्य रूप से आवासीय, व्यावसायिक, औद्योगिक, संस्थागत, पार्क एवं खुले मैदान जैसे प्रमुख भू-उपयोग के विभाजन को दर्शाती है। हालांकि मानचित्र पर उन गतिविधियों के प्रकार को दिखाना सम्भव नहीं है जो अनुमन्य, गैर अनुमन्य अथवा पूर्ण रूप से प्रतिबंधित हैं। प्रस्तावित क्षेत्रों अथवा भू-उपयोग में ऐसी किसी भी गतिविधि हेतु योजना एवं अनुमोदन तंत्र को सुविधाजनक बनाने के लिए, ज़ोनिंग नियम तैयार किए गए हैं। सक्षम प्राधिकारी द्वारा इन ज़ोनिंग नियमों एवं सम्बन्धित भवन उपनियमों के अनुसार किसी भी नई परियोजनाओं के निर्माण एवं विकास में ऐसी किसी भी सहायक/आकस्मिक गतिविधियों हेतु प्रावधान किया जाएगा।

यह नियामक तंत्र शहरी विकास में समन्वय सुनिश्चित करता है एवं निर्मित पर्यावरण के तर्कसंगत एवं व्यवस्थित विकास के माध्यम से भूमि के दुरुपयोग को रोकता है। विस्तार एवं विकास की विशेषताओं के साथ-साथ शहरी के शहरी ताने-बाने पर विकास नियंत्रण के दूरगामी प्रभाव एवं निहितार्थों के दृष्टिगत, इन्हें व्यापक विवरण एवं सावधानी के साथ तैयार करने की आवश्यकता है। विकास नियंत्रणों का निर्माण मानव विकास की मूलभूत आवश्यकताओं जैसे स्वास्थ्य, सुरक्षा, सुविधा, अर्थव्यवस्था एवं भौतिक व सामाजिक सुविधाओं के प्रावधान को पूर्ण करना चाहिए।

8.1.2 ज़ोनिंग विनियमों की मुख्य विशेषताएँ

विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों का विकास शहरों के परिवर्तित होते भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक वातावरण में से एक सतत प्रक्रिया है। वर्तमान ज़ोनिंग विनियमों के सन्दर्भ अनुसार प्रयोज्यता एवं अनुमेयता सुनिश्चित करने एवं अनुमोदन प्रक्रियाओं को सरल एवं सुगम बनाने हेतु उपयुक्त विनियम निर्धारित किए गए हैं। ज़ोनिंग विनियमों की मुख्य विशेषताएँ निम्नानुसार हैं –

- ज़ोनिंग विनियमों की पारम्परिक जटिलताओं को समाप्त कर दिया गया है। इसके लिए प्रस्तावित शामली महायोजना से सम्बन्धित भू-उपयोग में अनुमन्य एवं गैर-अनुमन्य गतिविधियों को ग्राफिक प्रारूप में प्रस्तुत किया गया है।
- परम्परागत भू-उपयोग योजना मानकों के स्थान पर लचीले एवं मिश्रित उपयोग वाले क्षेत्रीकरण की अनुमति है।
- मिश्रित उपयोगों हेतु अनुमतियां उनकी प्रासंगिकता एवं प्रयोज्यता के अनुसार बनाई जाती हैं ताकि संगत भू-उपयोग एक दूसरे से लाभान्वित हों एवं भूमि क्षेत्र की मूल प्रकृति बनी रहे।
- ज़ोनिंग विनियमों के आधार पर, अनुमन्य गतिविधियों के लिए प्रभाव शुल्क प्रस्तावित है, जिससे प्राधिकरण/निकाय को अतिरिक्त राजस्व स्रोतों के साथ सुविधा होगी।
- ज़ोनिंग विनियमों में अस्थाई भू-उपयोग की अवधारणा को अपनाया गया है, जो ऐसी गतिविधियों के विकास की अनुमति देता है जो महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में परिकल्पित नहीं है। गुण-दोष के आधार पर ऐसी गतिविधियों को आगे महायोजना में समाहित किया जाएगा।
- प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों हेतु अनुमोदन प्रदान करने हेतु एक पारदर्शी प्रक्रिया निर्धारित की जाती है एवं विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोगों का परीक्षण करने एवं विकास प्राधिकरण बोर्ड को सिफारिश करने के लिए एक समिति के गठन की व्यवस्था की जाती है।

8.2 विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों की अनुमन्य श्रेणियां

महायोजना में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों के अन्तर्गत अनुमन्य गतिविधियों/उपयोगों की निम्नलिखित श्रेणियां होंगी।

8.2.1 अनुमन्य उपयोग

वे गतिविधियां/उपयोग जो प्रमुख भू-उपयोगों हेतु आकस्मिक होंगे, अनुमन्य होंगे।

8.2.2 सशर्त अनुमन्य उपयोग

वे गतिविधियां/उपयोग जो सम्बन्धित प्रमुख भू-उपयोग में अनिवार्य शर्तों एवं प्रतिबंधों के साथ अनुमत होंगे। अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबंध भाग-3 में दर्शाए गए हैं।

8.2.3 सक्षम प्राधिकारी की विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग

उक्त प्राधिकारी के अनुमोदन पर, निर्माण के प्रकार, मूलभूत संरचना एवं समीपवर्ती क्षेत्र पर पर्यावरणीय प्रभाव के अनुसार सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन प्रक्रिया के दौरान जिन गतिविधियों/उपयोगों की अनुमति दी जाती है, उन्हें विशेष शर्तों के साथ अनुमति दी जाएगी। अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबंध भाग-3 के अनुसार होंगे।

8.2.4 निषिद्ध उपयोग

वे गतिविधियां/उपयोग, जो महायोजना के प्रमुख भू-उपयोगों में अनुमन्य नहीं हैं, जिन्हें प्रबन्धित गतिविधियों के रूप में सूचीबद्ध किया गया है, एवं ऐसी सभी गतिविधियां, सूचीबद्ध निषिद्ध के अतिरिक्त, एवं मुख्य भू-उपयोग हेतु सहायक नहीं हैं अथवा (ए), (बी), या (सी) श्रेणी के अनुमन्य कार्यों की सूची में सम्मिलित नहीं है की अनुमति नहीं दी जाएगी।

8.2.5 अस्थायी उपयोग (फ्लोटिंग उपयोग)

किसी भी स्वीकृत महायोजना में, कुछ गतिविधियां/उपयोग होते हैं, जो शहर के अलग-अलग सामाजिक, भौतिक एवं राजनीतिक वातावरण के अनुसार प्रस्तावित होते हैं, किन्तु ज़ोनिंग नियमों में सम्मिलित नहीं होते हैं। इस प्रकार के उपयोगों में बस/रेल/हवाई टर्मिनल, थोक बिक्री बाज़ार, सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं एवं विद्युत उप-स्टेशन, उपचार संयंत्र आदि सम्मिलित होते हैं। ऐसी कार्यवाहियों की अनुमति देने हेतु, कभी-कभी अधिनियम के तहत भूमि परिवर्तन की प्रक्रिया को अपनाया अपरिहार्य हो जाता है, जो अन्यथा हर सन्दर्भ में अस्थायी नहीं होता है। अतः आवश्यकता के अनुसार ऐसी गतिविधियों/उपयोगों को अनुमति देने के लिए "अस्थायी उपयोग" की अवधारणा को अपनाया गया है।

ह प्रस्तावित किया गया है कि इस प्रकार के अस्थायी उपयोग/कार्यों के बारे में जानकारी केवल तभी उपलब्ध होगी जब डेवलपर/निर्माता इस प्रकार की अनुमति हेतु आवेदन की गतिविधि के अपने कार्यों के मानक के साथ आवेदन जमा करें।

"फ्लोटिंग प्रयोग" अवधारणा को अपनाने से महायोजना के ज़ोनिंग प्रणाली में लचीलापन आएगा। इसका एक लाभ यह होगा कि किसी एक भी एक ज़ोन की गतिविधियां अन्य ज़ोन में प्रयोगार्थ नहीं होंगी। अतः अस्थायी उपयोगों के उपयोग से किसी भी भू-उपयोग का संकेन्द्रण नहीं होगा। अस्थायी उपयोग के अनुमोदन में सक्षम प्राधिकारी का निर्णय अंतिम होगा।

8.2.6 वर्षा जल संचयन (रेन वाटर हार्वेस्टिंग)

भूजल संरक्षण एवं रिचार्जिंग की अनुमति देने हेतु, प्राकृतिक जलाशयों, झीलों अथवा तालाबों जैसे सभी जल निकायों हेतु जिनका क्षेत्रफल 01 एकड़ अथवा उससे अधिक हो, उनका उपयोग किया जाएगा। चाहे उस क्षेत्र का भू-उपयोग जल निकाय के रूप में वर्णित हो।

8.2.7 प्रभाव शुल्क

विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजनाओं/नियोजित रूप से विकसित क्षेत्रों में जहां नियोजन मानकों के अनुसार आनुषांगिक क्रियाओं का प्राविधान किया जा चुका है, के अन्तर्गत अथवा भविष्य में कतिपय अन्य क्रियाओं/उपयोगों की अनुज्ञा हेतु आवेदन प्राप्त हो सकते हैं/होंगे। ऐसे आवेदनों पर जोनिंग विनियमन (रेग्यूलेशन) में निहित प्रावधानों के अधीन ही विचार किया जाएगा। यदि निम्न भू-उपयोग जोन में उच्च उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की जाती है तो इसके फलस्वरूप सम्बन्धित क्षेत्र में यातायातीय मूलभूत सुविधाओं तथा पर्यावरण पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा। अतः ऐसी अनुज्ञा के समय आवेदक द्वारा प्रभाव शुल्क देय होगा। महायोजना में दर्शाए गए अविकसित क्षेत्र जिसमें विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित योजना क्रियान्वित नहीं की गई, में यदि किसी क्रिया को प्रमुख प्रस्तावित भू-उपयोग में प्रमुख भू-उपयोग की आनुषांगिक क्रिया के स्थान पर पृथक रूप से स्वीकृत करने का आवेदन प्राप्त होता है एवं यह क्रिया जोनिंग विनियमन में निहित प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य है एवं यह क्रिया भू-उपयोग से उच्च स्तर की है तो भी प्रभाव शुल्क देय होगा। उदाहरणतः यदि आवासीय भू-उपयोग में कोई व्यावसायिक क्रिया का मानचित्र आवासीय भू-विन्यास का भाग न कर पृथक रूप से स्वीकृति हेतु प्राप्त होता है तो प्रभाव शुल्क देय होगा। यदि व्यावसायिक क्रिया का मानचित्र आवासीय भू-विन्यास के भाग के रूप में स्वीकृति हेतु प्रेषित होता है तो प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा। प्रभाव शुल्क का 90 प्रतिशत अंश विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के अवस्थापना विकास फण्ड में जमा किया जाएगा। यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन निहित है एवं उनमें भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। जबकि जोनिंग विनियम के आधार पर अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु केवल प्रभाव शुल्क देय होगा।

प्रभाव शुल्क महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9-8-200-26-एल.यू.सी./91 दिनांक 21.08.2001 एवं तत्सम्बन्धित प्रभावी अन्य शासनादेशों में निहित व्यवस्था को आधार मानकर वसूल किया जाएगा। प्रभाव शुल्क की राशि समान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु उक्त शासनादेश में निर्धारित शुल्क का 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु 50 प्रतिशत होगा। प्रभाव शुल्क का आंकलन विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा। विभिन्न भू-उपयोग जोन का निम्न से उच्च क्रम एवं प्रभाव शुल्क के निर्धारण की पद्धति जोनिंग विनियम के भाग 7 में दर्शाई गई है।

प्रभाव शुल्क निम्न परिस्थितियों में देय नहीं होगा :

- निर्मित क्षेत्र में समान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य अथवा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
- शुद्ध/मिश्रित आवासीय भू-उपयोग जोन में शासकीय एवं अर्द्ध-शासकीय अभिकरणों तथा चेरिटेबिल संस्थाओं द्वारा विकसित किए जाने वाले सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं/क्रियाओं हेतु।
- विभिन्न प्रमुख भू-उपयोग जोन में अस्थाई रूप से अनुमन्य की जाने वाली क्रियाओं/उपयोगों हेतु।
- राज्य सरकार द्वारा घोषित विभिन्न नीतियों जैसे पर्यटन नीति, सूचना प्रौद्योगिकी नीति, फिल्म नीति आदि के अधीन जिन क्रियाओं तथा भू-उपयोगों को शासकीय आदेशों के अनुसार भू-उपयोग जोन में अनुमन्य किया गया है, हेतु प्रभाव शुल्क देय नहीं होगा यथा आवासीय क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स तीन स्टार तक के होटल तथा पांच केवीए क्षमता तक की सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क हेतु।

8.2.8 अनुमन्य प्रक्रिया

- प्रमुख भू-उपयोग के अन्तर्गत पूर्व-विकसित योजनाओं/क्षेत्रों में मूल उपयोग/प्रयोग के अतिरिक्त (ज़ोनिंग विनियमन के अनुसार, इस प्रकार की गतिविधियों/उपयोग आमतौर पर स्वीकार्य/सशर्त अनुमन्य की अनुमति के साथ जनता से प्राप्त आपत्तियों/सुझावों की अनुमति है। समस्त आवेदनों को एक माह की समयावधि में उचित माध्यमों से आमंत्रित किया जाएगा तथा इन आपत्तियों/सुझावों के निराकरण के पश्चात ही स्वीकृति/अस्वीकृति की प्रक्रिया की जाएगी। अनुमति सम्बन्धी आवेदनों का निस्तारण आवेदन प्राप्त होने की तिथि से अधिकतम 60 दिवस के अन्दर सुनिश्चित किया जाएगा।
- विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी बड़े भू-उपयोग क्षेत्र में अन्य गतिविधियों हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति दिए जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति जांच करेगी एवं समिति की सिफारिश प्राधिकरण बोर्ड को प्रस्तुत की जाएगी। समिति में निम्नलिखित सदस्य होंगे
 - मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके प्रतिनिधि
 - विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
 - प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर-सरकारी सदस्य अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
- जोनिंग विनियम के अधीन आवेदक द्वारा किसी भी गतिविधि या उपयोग हेतु अनुमति अधिकार के रूप में प्राप्त नहीं की जा सकेगी।

8.2.9 अन्य सुविधाएँ

- महायोजना में चिन्हित किए गए प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों के अन्तर्गत किसी भी कार्यवाही अथवा विशिष्ट उपयोग हेतु प्रस्तावित क्षेत्र पर विकास/निर्माण की अनुमति उस कार्यवाही अथवा विशिष्ट उपयोग की प्रासंगिकता के अनुसार ही होगी।
- वर्तमान वन क्षेत्र या सार्वजनिक सुविधाओं एवं उपयोग से सम्बन्धित स्थल जैसे पार्क, खेल मैदान एवं मार्ग आदि यथास्थिति में रहेंगे चाहे भू-उपयोग के अनुसार ये प्रस्तावित महायोजना में स्थित हों।
- यदि किसी स्थल/भूखण्ड की जोनल विकास योजना अथवा लेआउट प्लान को सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किया गया है, तो ऐसी स्थिति में उक्त स्थल/भूखण्ड का अनुमन्य उपयोग क्षेत्रीय विकास योजना अथवा लेआउट में निर्दिष्ट के अनुसार होगा।
- प्रस्तावित जोनिंग विनियमों के अन्तर्गत सभी भू-उपयोग श्रेणियों में सभी विकास/निर्माण कार्य सम्बन्धित भवन उपनियमों के अनुसार होंगे।

8.3 परिभाषाएँ

- विनियमों हेतु "सक्षम प्राधिकारी" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत घोषित सहारनपुर विकास प्राधिकरण बोर्ड, सहारनपुर से है।
- "निर्मित क्षेत्र" का अर्थ महायोजना में निर्मित आवासीय क्षेत्रों के रूप में परिभाषित क्षेत्रों से है।
- "विकासशील/अविकसित क्षेत्र" का अर्थ उन क्षेत्रों से है जो निर्मित क्षेत्रों से बाहर के क्षेत्र हैं लेकिन विकासशील प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत आते हैं।

8.4 भू-उपयोग परिसर/क्रियाओं हेतु व्याख्याएँ

8.4.1 आवासीय भू-उपयोग

• शुद्ध आवासीय क्षेत्र

महायोजना/क्षेत्रीय योजना/सेक्टर प्लान के अनुसार ऐसे आवासीय क्षेत्र जहां सामान्य अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य भू-उपयोग के अतिरिक्त कोई अन्य भू-उपयोग की अनुमति नहीं है।

• मिश्रित आवासीय क्षेत्र

ऐसे रिहायशी क्षेत्र जहां सशर्त एवं विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य भू-उपयोग के अतिरिक्त, प्रासंगिकता के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की भी अनुमति है।

- **एकल आवास**

स्वतंत्र आवास इकाईयों से युक्त परिसर

- **समूह आवास**

परिसर में दो अथवा दो से अधिक तलों वाले भवन एवं प्रत्ये कतल पर स्वतंत्र आवास इकाईयां, भूमि एवं सुविधाओं के साथ एवं सह-स्वामित्व, खुले स्थान व परिवहन के साधन उपलब्ध हों।

- **सहायक कर्मचारी आवास**

एक परिसर जिसमें एक प्रमुख भू-उपयोग में कार्य करने वाले कर्मचारियों हेतु आवासीय इकाईयों का प्रावधान या तो स्वतंत्र इकाईयों के रूप में हो अथवा समूह आवास के रूप में किया जाता हो।

- **चौकीदार/संतरी आवास**

वह परिसर जिसमें अनुषंगी उपयोग की सुरक्षा एवं अनुरक्षण से सम्बन्धित व्यक्तियों हेतु आवासीय व्यवस्था की गई हो।

8.4.2 व्यावसायिक भू-उपयोग

- **खुदरा दुकानें**

वह परिसर जहां आवश्यक वस्तुएं सीधे उपभोक्ताओं को बिक्रय की जाती हैं।

- **शोरूम**

वह परिसर जहां सामग्री का संग्रहण एवं उपभोक्ताओं को प्रदर्शित करने की व्यवस्था के साथ विक्रय किया जाता है।

- **आटा चक्की**

वह परिसर जहां सूखे खाद्य पदार्थ जैसे, गेहूं, मसाले आदि को पीसकर दैनिक उपयोग हेतु तैयार किया जाता हैं।

- **थोक बाजार/व्यापार**

वह परिसर जहां अन्य सामान बेंचा जाता है एवं थोक विक्रेताओं को दिया जाता है। परिसर में भण्डारण एवं लोडिंग अनलोडिंग की सुविधाएं भी सम्मिलित होती हैं।

- **शीतगृह/कोल्ड स्टोरेज**

वह परिसर जहां आवश्यक तापमान आदि को बनाए रखने हेतु यांत्रिक एवं विद्युत साधनों का उपयोग करके एक ढके हुए स्थान में खराब होने वाली वस्तुओं का भण्डारण किया जाता हैं।

- **होटल**

वह परिसर जिनका उपयोग शुल्क के आधार पर भोजन के साथ अथवा इसके बिना व्यक्तियों के ठहरने हेतु किया जाता हैं।

- **मोटेल**

वह परिसर जो शहरी की सीमा के मुख्य मार्गों के किनारे स्थित होते हैं। जहां यात्रियों की सुविधा हेतु खानपान एवं वाहनों हेतु पार्किंग की व्यवस्था की जाती है।

- **जलपान गृह/कैन्टीन**

किसी संस्थान/कार्यालय के कर्मचारियों हेतु खाना पकाने की सुविधा सहित खाद्य पदार्थों की व्यवस्था के लिए उपयोग किए जाने वाले परिसर, जहां बैठन की व्यवस्था की गई हो।

- **रेस्टोरेंट**

खाना पकाने की सुविधाओं सहित व्यावसायिक आधार पर खुले अथवा बंद परिसर के रूप में, जहां खाद्य पदार्थों के सेवन के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर, जहां बैठने की उचित व्यवस्था भी हो।

- **सिनेमा**

दर्शकों के बैठने हेतु एक बंद परिसर जहां फिल्म देखने की व्यवस्था हो।

- **मल्टीप्लेक्स**

जिस परिसर में फिल्म स्क्रीनिंग की नवीनतम तकनीक सहित मनोरंजन सुविधाओं का प्रावधान एवं उससे सम्बन्धित व्यावसायिक गतिविधियों की व्यवस्था एक ही परिसर में की जाती है।

- **पी.सी.ओ./सेल्युलर मोबाइल सेवा**

परिसर जहां से स्थानीय, अंतर्राज्यीय, देश-विदेश आदि कॉल करने की व्यवस्था टेलीफोन या सेल्युलर के माध्यम से शुल्क देकर की जा सकती है।

- **पेट्रोल/डीज़ल फिलिंग स्टेशन**

उपभोक्ताओं को पेट्रोलियम उत्पाद बेचने हेतु परिसर, जिसमें ऑटोमोबाइल की सर्विसिंग भी सम्मिलित हो सकती है।

- **गैस गोदाम/गैस स्थापना**

परिसर जहां रसोई गैस अथवा गैस सिलेंडर भण्डारण किए जाते हैं।

- **कबाड़खाना**

परिसर जहां कवर अथवा अर्द्ध कवर या खुला क्षेत्र जहां, बेकार की बस्तुओं, समान, लेखन सामग्री आदि को एकत्रित एवं उन्हें क्रय किया जाता है।

- **गोदाम/वेयर हाऊस**

वे परिसर जिनका उपयोग केवल सम्बन्धित सामग्री की आवश्यकता के अनुसार माल एवं वस्तुओं के भण्डारण के लिए किया जाता है। ऐसे परिसरों में यातायात व परिवहन, रेल परिवहन, आदि क्षेत्रों की सम्बन्धित सामग्री के आवागमन से पूर्व अथवा पश्चात उतराने एवं चढ़ाने की व्यवस्था की जाती है।

8.4.3 औद्योगिक भू-उपयोग

- **खनन उद्योग**

परिसर जहां पत्थर एवं अन्य भूमिगत सामग्री की खुदाई एवं प्रसंस्करण किया जाता है।

- **सॉफ्टवेयर/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क**

वे परिसर जहां सूचना प्रौद्योगिकी में प्रयुक्त कम्प्यूटर सॉफ्टवेयर तथा इस क्षेत्र की नवीनतम प्रौद्योगिकी के अन्य सॉफ्टवेयर आदि का निर्माण किया जाता है।

- **तेल डिपो**

वे परिसर जहां लिनेन सम्बन्धी सुविधाओं के साथ पेट्रोलियम उत्पादों का भण्डारण किया जाता है।

8.4.4 कार्यालय/संस्थान भू-उपयोग

- **सरकारी कार्यालय**

केन्द्र/राज्य सरकार के कार्यालयों हेतु उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **स्थानीय निकाय कार्यालय**

स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **अर्ध-सरकारी कार्यालय परिसर**

परिसर जो किसी भी अधिनियम के तहत स्थापित किसी ऐजेंसी, निकाय, परिषद आदि के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाता है।

- **निजी कार्यालय**

परिसर जिसमें किसी एक या एक छोटे द्वारा व्यावसायिक उद्देश्यों हेतु परामर्श/सेवा प्रदान की जाती है जैसे चार्टर्ड एकाउंटेंट, अधिवक्ता, डॉक्टर, अर्किटेक्ट डिजाइनर, कम्प्यूटर प्रोग्रामर, टूर एण्ड ट्रैवल एजेंट आदि।

- **स्थानीय निकाय कार्यालय**

स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **बैंक**

स्थानीय निकायों के कार्यालयों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय**

वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के कार्यालय हेतु उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **श्रमिक कल्याण**

एक परिसर जहां श्रमिकों के कल्याण एवं विकास के प्रोत्साहन हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।

- **अनुसंधान केन्द्र एवं विकास केन्द्र/अनुसंधान केन्द्र**

वह परिसर जहां अनुसंधान एवं विकास की सुविधाओं की व्यवस्था आम जनता हेतु विशेष वर्ग के लिए की जाती है।

- **मौसम विज्ञान अनुसंधान केन्द्र**

परिसर में एमईएसएएम एवं इससे सम्बन्धित डाटा के अध्ययन/अनुसंधान एवं विकास हेतु सुविधाएं हैं।

- **माइक्रोवेब एवं वायरलेस केन्द्र**

टावरों सहित संचार उद्देश्यों के लिए उपयोग किये जाने वाले परिसर।

8.4.5 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं हेतु भू-उपयोग

- **अतिथि गृह/निरीक्षण गुह**

वे परिसर जहां सरकारी/गैर-सरकारी उपक्रमों, कम्पनी के कर्मचारियों एवं अन्य व्यक्तियों को अल्प अवधि के लिए ठहराया जाता है।

- **धर्मशाला**

वे परिसर जिसमें बिना किसी लाभ के अल्पकालिक अस्थायी आवास प्रदान किया जाता है।

- **बोर्डिंग/लॉजिंग हाऊस**

वे परिसर जिनके कमरे आवासीय सुविधा हेतु लम्बी अवधि के लिए किराए पर दिये जाते हैं।

- **अनाथालय**

वे परिसर जहां अनाथ बच्चों के ठहरने की सुविधा उपलब्ध हो। इसमें शैक्षणिक सुविधाओं का प्रावधान भी हो सकता है।

- **रैन बसेरा**

वे परिसर, जिसमें बिना किसी शुल्क या मामूली शुल्क के रात के समय आवास उपलब्ध है।

- **सुधारक परिसर**

अपराधियों की हिरासत एवं सुधार के लिए सुविधाओं के साथ एक परिसर।

- **विकलांग शिशु गृह**

परिसर जहां विकलांग और मानसिक रूप से विकलांग बच्चों के सुधार और चिकित्सा उपचार की सुविधा का प्रावधान है। इसका प्रबन्धन किसी एक व्यक्ति या संगठन द्वारा वाणिज्यिक या गैर-व्यावसायिक आधार पर किया जा सकता है।

- **दिवस देखभाल केन्द्र**

परिसर में दिन के समय बच्चों हेतु नर्सरी की सुविधा है। केन्द्र का प्रबन्धन किसी एक व्यक्ति या किसी संगठन द्वारा व्यावसायिक आधार पर किया जा सकता है।

- **उच्च माध्यमिक/इण्टर कॉलेज**

वे परिसर, जहां कक्षा 10वीं/12वीं तक के छात्रों हेतु शिक्षण एवं खेल सुविधाओं का प्रावधान हो।

- **महाविद्यालय**

वह परिसर जहां किसी विश्वविद्यालय के अन्तर्गत स्नातक/स्नात्कोत्तर पाठ्यक्रमों हेतु शिक्षण एवं खेलकूद तथा अन्य सम्बन्धित सुविधाओं का प्रावधान हो।

- **पॉलिटेक्निक**

डिप्लोमा स्तर तक तकनीकी क्षेत्र में पाठ्यक्रमों हेतु प्रशिक्षण सुविधाओं का प्रावधान वाला परिसर। इसमें तकनीकी स्कूल, औद्योगिक प्रशिक्षण संस्थान सम्मिलित होंगे।

- **मेडिकल/डेंटल कॉलेज**

वह परिसर जहां रोगों का उपचार, दंत शल्य चिकित्सा आदि तथा शिक्षण एवं शोध कार्य मानव विज्ञान के अन्तर्गत किया जाता है।

- **उच्च तकनीकी संस्थान**

परिसर जहां तकनीकी क्षेत्र में स्नातक अथवा स्नातकोत्तर तक शिक्षा एवं प्रशिक्षण सुविधाओं का प्रावधान है।

- **कुटीर उद्योग प्रशिक्षण**

परिसर जहां घरेलू/लघु/सेवा उद्योग जैसे सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर, यात्रा एवं यात्रा आदि में प्रशिक्षण दिया जाता है।

- **प्रबन्धन संस्थान**

परिसर जहां प्रबन्धन क्षेत्र में शिक्षण/प्रशिक्षण सुविधाओं का प्रावधान है।

- **सामान्य शैक्षणिक संस्थान**

परिसर जहां गैर-तकनीकी शिक्षा प्रदान की जाती है।

- **डाक बंगला**

परिसर जहां जनता के उपयोग हेतु डाक के प्रसारण के लिए डाक प्रसारण के लिए सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।

- **पोस्ट एवं टेलीग्राफ**

परिसर जहां जहां जनता के उपयोग हेतु लिए डाक एवं दूरसंचार सुविधाओं का प्रावधान है।

- **टेलीफोन कार्यालय/केन्द्र**

वे परिसर में सम्बन्धित क्षेत्र के लिए टेलीफोन प्रणाली के केन्द्रीय संचालन की सुविधा है।

- **रेडियों एवं टेलीविज़न केन्द्र**

परिसर जहां सम्बन्धित माध्यम से समाचार एवं अन्य कार्यक्रमों को रिकार्ड करने और प्रसारित करने की सुविधा प्रदान की जाती है।

- **कारागार**

परिसर जहां कानून के तहत अपराधियों की नज़रबंदी, कारावास एवं सुधार हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।

- **पुलिस स्टेशन**

परिसर जहां स्थानीय पुलिस कार्यालय के लिए सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।

- **नर्सिंग होम**

एक परिसर जिसमें 30 बैड्स तक के इनडोर एवं बाह्य रोगियों हेतु चिकित्सा सुविधाएँ हैं एवं एक व्यावसायिक आधार पर एक डॉक्टर के समूह द्वारा प्रबंधित किया जाता है।

- **अस्पताल**

एक परिसर जहाँ आंतरिक एवं बाह्य रोगियों के उपचार के लिए सामान्य या विशेष प्रकार की चिकित्सा सुविधाओं का प्रावधान किया जाता है।

- **क्लीनिक / पॉलीक्लीनिक**

परिसर जहाँ जहाँ एक चिकित्सक / डॉक्टरों के समूह द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार हेतु सुविधाओं की व्यवस्था की जाती है।

- **स्वास्थ्य केन्द्र**

परिसर जहाँ जहाँ एक चिकित्सक / डॉक्टरों के समूह द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार हेतु सुविधाओं की व्यवस्था की जाती है।

- **स्वास्थ्य केन्द्र / परिवार कल्याण केन्द्र / स्वास्थ्य केन्द्र**

परिसर जहाँ 30 बेड तक के इनडोर एवं आउटडोर मरीजों के इलाज की सुविधा उपलब्ध है। स्वास्थ्य केन्द्र का प्रबंधन गैर-व्यावसायिक आधार पर किसी सार्वजनिक या धर्मार्थ अथवा अन्य संगठन द्वारा किया जा सकता है, इसमें परिवार कल्याण केन्द्र भी सम्मिलित हैं।

- **औषधालय / डिस्पेंसरी**

एक परिसर जिसमें चिकित्सा परामर्श एवं दवाओं के प्रावधान की सुविधा है एवं जिसका प्रबंधन सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्थानों द्वारा किया जाता है।

- **रोग प्रयोगशाला (पैथोलोजिकल लेबोरेट्री)**

परिसर में रोग के लक्षणों का पता लगाने हेतु विभिन्न परीक्षण करने की सुविधा है।

- **असेंबली हॉल, सामुदायिक भवन**

वह परिसर जहाँ बैठक, सामाजिक एवं सांस्कृतिक गतिविधियों की व्यवस्था की जाती है।

- **योग, ध्यान, आध्यात्मिक, धार्मिक प्रवचन केन्द्र / सत्संग भवन**

वे परिसर में आत्म-साक्षात्कार, बुद्धि एवं शरीर के उच्च गुणों की प्राप्ति, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन आदि से सम्बन्धित सुविधाएँ आयोजित की जाती हैं।

- **धार्मिक भवन**

वह परिसर जिसका उपयोग पूजा एवं अन्य धार्मिक कार्यक्रमों हेतु किया जाता है।

- **सामाजिक एवं सांस्कृतिक संस्थान / भवन**

एक परिसर सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यक्रमों हेतु मुख्य रूप से जनता द्वारा या स्वेच्छा से किसी व्यक्ति / संस्था द्वारा गैर-व्यावसायिक आधार पर सुविधाएँ प्रदान की जाती है।

- **सांस्कृतिक केन्द्र**

परिसर जहां जहां एक चिकित्सक/डॉक्टरों के समूह द्वारा बाह्य रोगियों के उपचार हेतु सुविधाओं की व्यवस्था की जाती है।

- **बारात-घर/बैकेट हॉल**

यह परिसर, जिसका उपयोग वैवाहिक कार्यों एवं अन्य सामाजिक कार्यों हेतु किया जाता है।

- **सभागार**

वह परिसर जहां विभिन्न प्रदर्शनों जैसे संगीत, नाटक, संगीत प्रदर्शन आदि के लिए मंच एवं बैठने की व्यवस्था है।

- **ओपर एअर थियेटर**

वह परिसर जहां दर्शकों के बैठने की व्यवस्था एवं खुले में प्रदर्शन हेतु मंच सुविधा आदि की व्यवस्था की जाती है।

- **रंगमंच/नाट्यशाला**

दर्शकों के बैठने एवं प्रदर्शन की सुविधा वाले परिसर।

- **संग्रहालय**

यह परिसर प्राचीन वस्तुओं, प्राकृतिक इतिहास, कला आदि जैसी वस्तुओं के संग्रहण एवं प्रदर्शन की सुविधाओं से युक्त है।

- **कला गैलरी/प्रदर्शन केन्द्र**

एक परिसर जहां किसी विशेष वर्ग के चित्रों, फोटोग्राफी, मूर्तिकला, चित्रकला, हस्तशिल्प या उत्पादों की प्रदर्शनी एवं सजावट के लिए सुविधाएं प्रदान की जाती हैं।

- **संगीत/नृत्य/नाट्य प्रशिक्षण/कला केन्द्र**

वह परिसर जहां संगीत, नृत्य एवं नाट्य कला के प्रशिक्षण एवं शिक्षण का प्रावधान है।

- **पुस्तकालय**

वह परिसर जहां आम जनता या किसी विशेष वर्ग के लिए पढ़ने एवं संदर्भ के लिए पुस्तकों के संग्रह का प्रावधान है।

- **वाचनालय**

वह परिसर जहां जहां जनता या किसी विशेष वर्ग हेतु सामाचार पत्र, पत्रिकाएं आदि पढ़ने का प्रावधान हो।

- **सूचना केन्द्र**

वह परिसर जहां राज्य एवं देश की विभिन्न गतिविधियों की जानकारी के लिए सुविधाओं की व्यवस्था की जाती है।

- **अग्निशमन केन्द्र**

वह परिसर जहां अग्निशामक सुविधाओं का प्रावधान हो।

- **समाज कल्याण केन्द्र**
वह परिसर जहां समाज के कल्याण एवं विकास के प्रोत्साहन हेतु सुविधाएं प्रदान की जाती हैं एवं यह एक सार्वजनिक या धर्मार्थ या अन्य संस्था द्वारा चलाया जाता है।
- **विद्युत शवदाह गृह**
वह परिसर जहां विद्युत भस्मक द्वारा शवों को जलाने की सुविधा प्रदान की जाती है।
- **दाह संस्कार गृह**
वह परिसर जहां शवों को जलाकर अंतिम धार्मिक अनुष्ठान करने की सुविधा प्रदान की जाती है।
- **कब्रिस्तान**
वह परिसर जहां शवों को दफनाने की सुविधा प्रदान की जाती है।
- **डंपिंग ग्राउंड**
वह परिसर जहां शहर के विभिन्न क्षेत्रों से ठोस अपशिष्ट एकत्र किया जाता है एवं उसके अंतिम उपचार तक जमा किया जाता है।
- **सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट**
वह परिसर जहां तकनीकी रसायनिक प्रतिक्रिया द्वारा ठोस एवं तरल अपशिष्ट को हानिरहित बनाया जाता है।
- **सार्वजनिक उपयोगिताओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित भवन/प्रतिष्ठान**
जिस परिसर में जल का भण्डारण एवं आपूर्ति सार्वजनिक उपयोग हेतु हो, अवर जलाशय/भूमिगत जलाशय, पम्प हाऊस आदि सीवरेज से सम्बन्धित ऑक्सीडेशन तालाब, सेप्टिक टैंक, सीवरेज पम्पिंग स्टेशन आदि हो। इसमें सार्वजनिक शौचालय, मूत्रालय एवं कूड़ेदान भी सम्मिलित हों।
- **विद्युत पावर प्लांट/पावर स्टेशन/उप-स्टेशन**
वह परिसर जहां विद्युत के उत्पादन/वितरण हेतु विद्युत प्रतिष्ठान आदि स्थित है।
- **मेला स्थान**
वह परिसर जहां प्रतिभागियों के एक समूह हेतु प्रदर्शनी एवं सजावट व अन्य सांस्कृतिक/धार्मिक गतिविधियों की सुविधा की व्यवस्था की जाती है।
- **धोबी घाट**
धोबी द्वारा कपड़े धोने एवं सुखाने हेतु उपयोग किया जाने वाला परिसर।

8.4.6 यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग

- **पार्किंग क्षेत्र**
वह परिसर जो वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग किया जाता है।
- **बस स्टेण्ड**

सार्वजनिक सुविधा एवं सेवा हेतु कम अवधि के लिए बसें चलाने हेतु सार्वजनिक परिवहन एजेण्सी या किसी संस्थान द्वारा उपयोग किया जाने वाला परिसर।

- **मोटर गैरेज/सेवा गैरेज एवं कार्यशाला**
परिसर जिसमें ऑटोमोबाइल की सर्विसिंग एवं मरम्मत की जाती है।
 - **टैक्सी/टेम्पो/रिक्शा स्टेण्ड**
व्यावसायिक/गैर-व्यावसायिक आधार पर चलने वाले मध्यवर्ती सार्वजनिक परिवहन वाहनों की पार्किंग हेतु उपयोग किया जाने वाला परिसर।
 - **मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र**
परिसर में वाहन चलाने के प्रशिक्षण की सुविधा है।
 - **ट्रांसपोर्ट नगर**
ट्रकों हेतु छोटी अथवा दीर्घ अवधि की पार्किंग के लिए प्रयोग किया जाने वाला परिसर। इसमें ट्रक एजेण्सी का कार्यालय, वाहनों की मरम्मत व सर्विसिंग का दावा करता है। स्पेयर पार्ट की दुकानें एवं गोदाम आदि भी हो सकते हैं।
 - **धर्मकांटा परिसर**
जहां सामग्री युक्त अथवा खाली ट्रकों का वनज मापा जाता है।
 - **बस डिपो**
सार्वजनिक परिवहन एजेण्सी या किसी अन्य समान एजेण्सी द्वारा बसों की पार्किंग, रखरखाव एवं मरम्मत के उद्देश्य से उपयोग किया जाने वाला परिसर। इसमें वर्कशॉप भी सम्मिलित हो सकती है।
- 8.4.7 पार्क, खुले मैदान, हरित पट्टी एवं खेल स्थलों हेतु भू-उपयोग**
- **पार्क**
वह परिसर जिसमें मनोरंजक गतिविधियों एवं खुले स्थान के लिए लॉन हो। हरियाली आदि हेतु भी इसी प्रकार की व्यवस्था होनी चाहिए। इसमें लैंडस्केप, पार्किंग की सुविधा, सार्वजनिक शौचालय, बाड़ आदि से सम्बन्धित आवश्यकताओं की व्यवस्था सम्मिलित हो सकती है।
 - **क्लब**
सभी सम्बन्धित सुविधाओं के साथ यह परिसर, सामाजिक एवं मनोरंजक उद्देश्यों हेतु एक समूह द्वारा उपयोग किया जाता है।
 - **खेल का मैदान**
आउटडोर खेलों के लिए उपयोग किया जाने वाला परिसर, पार्किंग, सार्वजनिक शौचालय आदि के साथ प्रदान किया गया।
 - **एम्पूज़मेंट पार्क**
वह परिसर जहां मनोरंजन के लिए पार्क या मैदान हों, पार्क एवं मनोरंन आदि उपयुक्त सुविधाओं हों।

- **स्टेडियम**
पवेलियन भवन एवं स्टेडियम के प्रावधान के साथ संलग्न दर्शकों के बैठनेकी व्यवस्था के साथ परिसर एवं खिलाड़ियों के लिए समानुपातिक सुविधाएँ हों।
- **ट्रैफिक पार्क**
यातायात और सुरक्षा कर्मियों को सूचना एवं शिक्षा प्रदान करने की सुविधाओं के साथ एक यातायात पाल पार्क के रूप में परिसर।
- **स्विमिंग पूल**
स्विमिंग, ट्रेसिंग रूम, बैठने एव सहायक सेवाओं जैसे शौचालय आदि के प्रावधान के साथ परिसर।
- **पिकनिक साइट/कैम्पिंग साइट**
एक पर्यटक या मनोरंन केन्द्र के भीतर परिसर, मनोरंन या आकाश के प्रयोजनों हेतु कम समय के ठहरने हेतु उपयोग किया जाता है।
- **फ्लाईंग क्लब**
इस प्रकार के परिसरों का उपयोग छोटे वायुयानों, ग्लाइडरो आदि सवारी के प्रशिक्षण उद्देश्यों हेतु किया जाता है।
- **शूटिंग रेंज**
वह परिसर जोकि निशानेवाजी के प्रशिक्षण हेतु प्रयुक्त होता है।

8.4.8 कृषि भू-उपयोग

- **नर्सरी**
वह परिसर जहां छोटे पौधे उगाने एवं विक्रय की सुविधा मिलती है।
- **दुग्धशाला/गौशाला**
डेयरी उत्पादों के निर्माण एवं तैयारी की सुविधा वाले परिसर। इसमें पशु शेड के लिए एक अस्थाई संरचना हो सकती है।
- **मुर्गीपालन फार्म**
वह परिसर जिसमें मुर्गी, बत्तख आदि पक्षियों का पालन एवं उनके अण्डों के व्यावसाय हेतु सुविधाओं की व्यवस्था होती है। इसमें पक्षी शेड भी हो सकते हैं।
- **फार्म हाऊस**
वह परिसर जहां कृषि भूमि के स्वामी के उपयोग हेतु उसी कृषि भूमि में आवसीय भवन स्थापित हो।
- **बगीचा**
फूल एवं फल देने वाले वृक्षों/पौधे लगाने हेतु उपयोग किया जाने वाला परिसर।
- **दूध संग्रहण केन्द्र**
वह परिसर जहां किसी दिऐ शहर हेतु सम्बन्धित क्षेत्र से दूध एकत्र किया जाता है।

- कृषि उपकरणों की मरम्मत एवं सर्विसिंग
कृषि में प्रयुक्त परिसर एवं यांत्रिक/विद्युत उपकरण जैसे ट्रैक्टर, हार्वेस्टर आदि की सर्विसिंग।

- हरित पट्टी

8.4.9 अन्य परिसर

- वन क्षेत्र

प्राकृतिक या स्वयं स्थापित पेड़ वाले परिसर। इसमें शहरी वन भी सम्मिलित होंगे।

- स्मारक

एक महत्वपूर्ण व्यक्ति की स्मृति में अतीय या कब्रों, समाधि या स्मारकों से सम्बन्धित संरचनाओं के आगंतुकों के लिए सभी सुविधाओं के साथ परिसर।

- चिड़ियाघर

एक चिड़ियाघर परिसर जिसका उपयोग उद्यान या पार्क या चिड़ियाघर के रूप में किया गया जाता है, जिसमें भूमि एवं जल जीवों, एवं पक्षियों के समूह के साथ प्रदर्शनी एवं अध्ययन हेतु सम्बन्धित सुविधाएँ होती हैं।

- पक्षी अभयारण्य

सभी सम्बन्धित सुविधाओं के साथ पक्षियों के संरक्षण एवं पालन-पोषण हेतु एक विस्तृत पार्क या जंगल के रूप में परिसर।

8.4.10 अस्थाई उपयोग

उपयोग जिस हेतु महायोजना/ज़ोनल प्लान/सेक्टर प्लान/लेआउट प्लान में कोई पृथक क्षेत्र आरक्षित नहीं है, लेकिन जो विकासकर्ता/निर्माता द्वारा अनुमति के आवेदन पर निर्धारित किया जाएगा।

8.5 प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में सशर्त अनुमन्य गतिविधियाँ/उपयोगों हेतु अनिवार्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

1. भूतल पर चौकीदार/संतरी आवास
2. समूह आवास के उपनियमों के प्रावधानों के अनुसार भूतल को छोड़कर ऊपरी तलों पर आवास
3. केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु योजना के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत
4. योजना के कुल क्षेत्रफल का अधिकतम 0.4 हैक्टेअर अथवा कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत, अथवा जो भी कम हो।
5. केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु भूतल के क्षेत्र का 10 प्रतिशत, भूतल के अतिरिक्त
6. न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क
7. न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क
8. न्यूनतम 24 मीटर चौड़ी सड़क
9. न्यूनतम 30 मीटर चौड़ी सड़क
10. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 20 बेड्स तक
11. न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 50 बेड्स तक

12. महायोजना में चिन्हित केवल थोक व्यावसायिक केन्द्र स्थलों के अन्तर्गत
13. केवल अति दुर्बल/निम्न आय वर्ग की योजनाओं में (संलग्नक 2 के अनुसार)
14. ज्वलनशील, खराब होने वाली एवं आपातकालीन वस्तुओं के अतिरिक्त अन्य वस्तुओं का भण्डारण
15. केवल शहर की विकसित जनसंख्या के बाहर
16. 5 हार्स पावर तक (संलग्नक 2 के अनुसार)
17. राइट ऑफ वे के बाहर
18. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर अधिकतम 5 हार्स पावर तक
19. अनुमन्य एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अथवा 100 वर्ग मीटर तक
20. अधिकतम अनुमन्य भूमि आच्छादन का केवल 10 प्रतिशत
21. केवल आकस्मिक उपयोग हेतु
22. केवल खुले क्षेत्र के रूप में एवं अस्थायी
23. केवल संक्रामक रोग
24. न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल 3 स्टार तक
25. कम से कम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर 3 से अधिक स्टार
26. 10 हार्स पावर तक (संलग्नक 3 के अनुसार)
27. नई बस्ती/योजना के भाग के रूप में
28. महायोजना में बाजार क्षेत्र हेतु निर्धारित उपनियमों के अनुसार
29. यातायात शहर एवं बस स्टेण्ड के भूनिर्माण के अनुसार
30. अनुमन्य एफएआर का 10 प्रतिशत या 100 वर्ग मीटर जो भी कम हो केवल औद्योगिक इकाई के उत्पाद के प्रदर्शन एवं बिक्री हेतु
31. महायोजना की नीतियों के अनुरूप.

8.6 गतिविधियों हेतु आवश्यकताएँ, जिन्हें विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य किया जा सकता है

प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में, विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य गतिविधियों की अनुमति सक्षम प्राधिकारी द्वारा निम्नलिखित परिस्थितियों एवं शर्तों व प्रतिबंधों के तहत दी जाएंगी।

1. विकास क्षेत्रों/विशेष विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्र में सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष परिस्थितियों में अन्य गतिविधियों की अनुमति देने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में निम्नलिखित समिति द्वारा जांच की जानी चाहिए।
 - उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नियुक्त कोई सक्षम अधिकारी।
 - मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश शासन अथवा उनके प्रतिनिधि।
 - अध्यक्ष विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के कोई एक गैर-सरकारी सदस्य।

प्रत्येक सन्दर्भ में गुण-दोष के आधार पर उपरोक्त समिति द्वारा विशेष अनुमति से अनुमन्य गतिविधियों हेतु निम्नलिखित बिन्दु सुनिश्चित किये जाने चाहिए।

- i) प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्र के बुनियादी ढांचे एवं जलापूर्ति, जल निकासी, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खुले क्षेत्र एवं यातायात, पार्किंग आदि पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं होना चाहिए।
- ii) प्रस्तावित कार्यवाही के कारण निकटवर्ती भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश व्यवस्था एवं संचालन तथा गोपनीयता भंग नहीं होनी चाहिए।
- iii) प्रस्तावित कार्यवाही के कारण प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्र में किसी प्रकार के शोर/धुआं/गंध आदि के प्रदूषण की कोई सम्भावना नहीं होनी चाहिए।

- iv) प्रस्तावित गतिविधि जहां तक सम्भव हो मुख्य सड़क पर या अलग से मुख्य भू-उपयोग के बाह्य क्षेत्र में स्थित होना चाहिए।
 - v) प्रस्तावित कार्यवाही की स्वीकृति इस शर्त के साथ दी जाएगी कि भवन की अधिकतम एफएआर एवं ऊंचाई प्रमुख भू-उपयोग या प्रस्तावित गतिविधि के प्रावधानों के भीतर, जो भी कम हो।
 - vi) यदि प्रमुख भू-उपयोग जैसे कृषि हरित पट्टी, हरित पट्टी, पार्क एवं खुले क्षेत्र जो सामान्यतः खुले क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित हैं, में विशेष अनुमति के साथ किसी कार्यवाही की अनुमति दी जाती है, तो इस शर्त के साथ प्रस्तावित कार्यवाही की स्वीकृति बशर्ते कि अधिकतम कवरेज एवं अधिकतम महायोजना में प्रस्तावित नीतियों के अनुसार प्रस्तावित कार्यवाही का एफएआर अनुमन्य होगा।
1. यदि किसी बड़े भू-उपयोग क्षे. में विशेष अनुमति के साथ किसी गतिविधि हेतु अनुमति दी जाती है तो भविष्य में सड़क विस्तार/सार्वजनिक पार्किंग आदि हेतु यदि आवश्यक हो तो पार्किंग/सेट बैक आदि में दिखाई गई भूमि आवेदक द्वारा प्राधिकरण को निशुल्क हस्तांतरित करनी होगी।
 2. ज़ोनिंग विनियमों में दर्शाई गई गतिविधियों के अतिरिक्त, मुख्य भू-उपयोग से सम्बन्धित अन्य गतिविधियां, जिनका उल्लेख नहीं है, को भी सक्षम प्राधिकारी द्वारा विशेष अनुमति के साथ गुण-दोष के आधार पर अनुमति दी जा सकती है।

नोट :

(1) ज़ोनिंग विनियमों में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमति दिए जाने की स्थिति में, भवन निर्माण एवं विकास के प्रभारी सभी गतिविधियों/क्रियाओं के मानचित्रों को उपनियमों के अनुसार अनुमोदित किया जाएगा। भूमि कवर, एफएआर सेट बैक, पार्किंग आदि के सम्बन्ध में जिन गतिविधियों/उपयोगों हेतु भवन उपनियम में कोई प्रावधान नहीं है। उनके सम्बन्ध में कार्यवाही की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए, उक्त समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड को सिफारिश प्रस्तुत की जाएगी।

(2) सक्षम प्राधिकारी विशेष अनुमति के साथ किसी भी उपयोग/क्रिया की अनुमति देने हेतु बाध्य नहीं होगा एवं आवेदक इसे अधिकार के रूप में मांग नहीं कर पाएगा।

8.6.1 प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्र

वर्तमान नगरीय संरचना एवं भविष्य के स्वरूप में निर्देशित विकास हेतु सम्पूर्ण महायोजना क्षेत्र को निम्नलिखित प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में विभाजित किया गया है :

1. निर्मित क्षेत्र
2. बाजार क्षेत्र/इंटेंसिव बाजार क्षेत्र
3. मिश्रित आवासीय
4. आवासीय
5. प्रोफेशनल्स
6. लघु उद्योग
7. वृहद्ध उद्योग
8. कार्यालय
9. सार्वजनिक सुविधाएं एवं सेवाएं
10. परिवहन-बस स्टैण्ड/परिवहन सिटी पार्क
11. पार्क एवं मनोरंजक सुविधाएं
12. ग्रामीण जनसंख्या/भविष्य का विस्तार
13. कृषि
14. राजमार्ग सुविधा कोरिडोर

कृषि क्षेत्र-रेलवे क्षेत्र एवं अपरिभाषित क्षेत्र हेतु ज़ोनिंग निर्धारित नहीं की गई है। कृपया धारा 18.9 से 18.11 को देखें कि किसी प्रकार की दुकानें एवं व्यावसायिक क्षेत्रों में अनुमन्य लघु उद्योग हैं।

विकास अधिकार क्षेत्र (टीओडी) हेतु विभिन्न उपयोगों की अनुमति इस प्रकार होगी।

- **अनुमन्य उपयोग**

समूह आवास, छात्रावास, नर्सरी, प्राथमिक विद्यालय, नर्सिंग होम/अस्पताल, सामाजिक एवं सांस्कृतिक सुविधाएँ, होटल, रेस्टोरेंट, व्यावसायिक दुकानें एवं वाणिज्यिक व व्यावसायिक कार्यालय (योजनाबद्ध परिसर के अनुसार), पेट्रोल फिलिंग स्टेशन (45 मीटर चौड़ा मार्ग), स्कूल, कॉलेज, अनुसंधान संस्थान, राज्य, केन्द्रीय एवं स्थानीय कार्यालय, रिसॉर्ट संस्थान, यात्रियों हेतु बस स्टॉप, पार्किंग, उपयोगिता सुविधाएँ आदि। किसी भी कार्यवाही की अनुमति देने हेतु नियोजित लेआउट अनिवार्य होगा।

- **निषिद्ध उपयोग**

उद्योग, थोक दुकानें, गोदाम, मांस एवं मछली से सम्बन्धित गोदाम एवं बाजार, पेट्रोलियम एवं अन्य ज्वलनशील सामग्री से सम्बन्धित गोदाम, ट्रक टर्मिनल, गोदाम, कबाड़ यार्ड आदि ऐसी सभी गतिविधियां जो हानिकारक शोर कंपन, गैस, धूँआ, गंध, धूल उत्पन्न करना एवं अन्य हानिकारक स्थितियां उत्पन्न करती हैं।

- विकास प्राधिकरण द्वारा विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य उपयोग।

उपरोक्त निषिद्ध उपयोग में उल्लिखित गतिविधियों के अतिरिक्त अन्य सभी गतिविधियां।

8.7 प्रमुख भू-उपयोग क्षेत्रों में विभिन्न गतिविधियां

भू-उपयोग क्षेत्रों में विभिन्न गतिविधियां				सूचक	
संक्षिप्तीकरण				अनुमन्य उपयोग	
निर्मित क्षेत्र (B.P.)	शुद्ध आवासीय (P.R)	सार्वजनिक सुविधाएँ (P.F)	ग्रामीण जनसंख्या / भविष्य विस्तार (F.E)	सशर्त अनुमन्य उपयोग	Code
बाज़ार क्षेत्र (M.A)	मिश्रित भू-उपयोग (M.L)	यातायात एवं परिवहन (T&T)	नगरीय कृषि क्षेत्र (U.A.A)	विशेष अनुमति के साथ अनुमन्य उपयोग	
आवासीय (R)	व्यावसायिक (C)	पार्क एवं खुले मैदान (P.O.S)	कृषि क्षेत्र (A.A)	विशेष अनुमति के साथ सशर्त अनुमन्य	Code
कार्यालय (O)	औद्योगिक (I)	हरित पट्टी (G.B)	Refer section 18.5 for conditions of for conditionally permissible activities and for landuses 18.6.1	निषिद्ध उपयोग	
गतिविधियां	निर्मित क्षेत्र	भू-उपयोग ज़ोन का विकास/अविकसित क्षेत्र			

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P.R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	आवासीय (R)															
1.1	एकल आवास					1	1	3	3	3	1	1	1			
1.2	समूह आवास (ग्रुप हाउसिंग)	7	7				2	5	5	5						
2	व्यावसायिक (C)															
2.1	खुदरा दुकानें	31	28	6				27	27	27	27					
2.2	शोरूम	6	28					30			29					
2.3	साप्ताहिक बाज़ार													6	22	22
2.4	थोक बाज़ार						11								31	31
2.5	नीलामी बाज़ार					7	7								22	22
2.6	बेकरी एवं मिष्ठान भण्डार, आटा चक्की (10 हॉर्स पावर तक)		28	6												
2.7	कोयला एवं लकड़ी का भण्डारण	7	28	7										6		

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P.R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
2.8	कृषि उपज बिक्री केन्द्र													6	31	31
2.9	कोल्ड स्टोरेज						11								31	31
2.1	रिसोर्ट					7	7								31	31
2.11	होटल	24	24	24				24							31,25	31,25
2.12	साइट रेस्टोरेंट (ढाबा)														31	31
2.13	रेस्टोरेंट							27	27	27	27	31.27	31		25	25
2.14	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	7	7	7											31	
2.15	प्रदर्शनी, सर्कस	7	7	8						8	7	22	22	6	22	22
2.16	पीसीओ, सेल्यूलर मोबाइल सेवा केन्द्र														21	
2.17	पैट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन	7	7	8									31		31	31
2.18	गैस स्टेशन	7	7	8										6		
2.19	गैस गोदाम															
2.2	गोदाम एवं भण्डारण केन्द्र (वियर हाऊस)					14	14	14							31	31
3	औद्योगिक (I)															
3.1	कॉटेज इंडस्ट्री	16	16	13											31	
3.2	सूचना प्रौद्योगिकी/ सॉफ्टवियर प्रौद्योगिकी	18	18	18											31	
3.3	लघु उद्योग					26	26							26	31	
3.4	चीनी मिल, चावल मिल, कृषि आधारित उद्योग														31	31
3.5	भययुक्त उद्योग														31	31
3.6	खनन															
3.7	एलपीजी फिलिंग प्लांट														31	31
3.8	वृहद् उद्योग														31	
3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र केन्द्र														31	31
4	कार्यालय (O)															

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P.R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
4.1	केन्द्र सरकार, राज्य सरकार तथा स्थानीय निकाय के कार्यालय आदि	6	6	7						21	21					
4.2	निजी क्षेत्र के कार्यालय	20		20						21	21					
4.3	बैंक	6	6,28											6	31	
4.4	वाणिज्यिक / व्यावसायिक कार्यालय	6	6,28					27	27		29					
4.5	श्रम कल्याण केन्द्र															
4.6	पी.ए.सी. / पुलिस लाइन															
4.7	मौसम विज्ञान अनुसंधान केन्द्र, बैधशाला (Observatory)															
5	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएँ															
5.1	गेस्ट हाऊस	6	6	7										6		
5.2	धर्मशाला अथवा डॉस हाऊस	6	6	7										6		
5.3	छात्रावास	6	6	6											31	
5.4	अनाथालय														31	
5.5	जेल															
5.6	विकलांग शिशु गृह	6	6	6												
5.7	नर्सरी															
5.8	वृद्धाश्रम															
5.9	प्राथमिक शिक्षण संस्थान	6	6	6												
5.1	उच्च माध्यमिक विद्यालय, इण्टर कॉलेज	6	6	7										6		
5.11	विश्वविद्यालय															
5.12	मेडिकल, डेंटल, इंजीनियरिंग विद्यालय															
5.13	पॉलीटेक्निक, आई.टी.आई.															
5.14	प्रबन्धन संस्थान															

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P. R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
5.15	टेलीफोन एक्सचेंज	6	6	7												
5.16	डाक घर	6	6													
5.17	पुलिस थाना, पुलिस चौकी	6	6													
5.18	पुस्तकालय	6	6													
5.19	स्वास्थ्य केन्द्र	10	10	10												
5.2	अस्पताल							11	11					11		
5.21	नर्सिंग होम	10	10	10				11	11							
5.22	नैदानिक प्रयोगशाला (Clinical Laboratory)															
5.23	हेल्थ क्लब															
5.24	इलेक्ट्रिक शमशान गृह, शमशान गृह															
5.25	नृत्य अकादमी	6	6	6												
5.26	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई केन्द्र तथा कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र आदि			20										6		
5.27	ऑडिटोरियम	6	6	7								22		6		
5.28	धार्मिक भवन	6	6											6		
5.29	सामुदायिक केन्द्र	6	6	7										6		
5.3	बैंकेट हॉल	7	7	7		7	7	7		7					7	
5.31	सम्मेलन हॉल	6	6	7				27	27	27	27				27	
5.32	संग्रहालय															
5.33	आर्ट गैलरी	22	22	7								22				
5.34	रेडियो स्टेशन															
5.35	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र							21								
5.36	समाज कल्याण केन्द्र															
5.37	सत्संग हॉल	6	6	7								22		6	22	22
6	सार्वजनिक सुविधाएँ (P.F)															

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P.R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
6.1	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी)							15		15						
6.2	अवर जलाशय, ट्यूबवैल (नलकूप)															
6.3	वाटर वर्क्स															
6.4	माइक्रोवेव केन्द्र															
6.5	खाद्य संयंत्र															
6.6	पशु वध गृह (कसाई खाना)															
6.7	सेल्यूलर मोबाइल टावर केन्द्र															
7	यातायात एवं परिवहन (T&T)															
7.1	पार्किंग										16	31				
7.2	टैक्सी स्टैण्ड	6	6	7							16					
7.3	ट्रांसपोर्ट नगर															
7.4	बस स्टैण्ड	7	7	7		7	7	7	7	7	16			6		
7.5	बस टर्मिनल															
7.6	मोटर गैरेज/मरम्मत केन्द्र		7											6		
7.7	मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र															
7.8	माल भाड़ा लोडिंग-अनलोडिंग सुविधा	7	7											6		
7.9	रेलवे यार्ड टर्मिनल															
7.10	धर्म कांटा	7	7			7	11	7		7				6	31	31
7.11	हवाई अड्डा															
8	पार्क एवं खुले मैदान (P.O.S)															
8.1	पार्क एवं खेल मैदान															
8.2	बहुउद्देशीय प्रयोजन हेतु खुले क्षेत्र	7	7	7										6		
8.3	गोल्फ कोर्स															
8.4	स्टेडियम															

क्र.सं.	संक्षिप्तीकरण	B.P	M.A	R	P.R	M.L	C	I	O	P.F	T&T	P.O.S	G.B	F.E	U.A.A	A.A
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
8.5	पिकनिक स्थान											22				
8.6	ट्रैफिक पार्क															
8.7	मनोरंजन पार्क,	6		7								22				
8.8	क्लब, स्वीमिंग पूल	6	6	7												
8.9	चिड़ियाघर															
8.10	हैलीपैड							22	22	22						31
8.11	निशानेबाजी क्षेत्र															
9	कृषि क्षेत्र (A.A)															
9.1	बागवानी, प्रयोगशाला, उद्यान, वन अथवा जंगल, वनस्पति उद्यान															
9.2	फार्म हाऊस															
9.3	चारागृह															
9.4	धोबीघाट															
9.5	मधुमक्खी पालन, पशुपालन एवं प्रजनन केन्द्र															
9.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत केन्द्र															
10	अस्थाई प्रयोग															
10.1	सार्वजनिक सुविधाएँ															
10.2	व्यावसायिक															
10.3	यातायात एवं परिवहन															
10.4	उद्योग															
Note:- Refer to Annexure-3 to explain this matrix																
Refer to Part-16.3 for the conditions and restrictions laid down for the permission of the conditionally permissible uses.																

8.8 भू-उपयोग क्षेत्रों हेतु अनुक्रम एवं प्रभाव शुल्क निर्धारित करने की प्रक्रिया

6. भू-उपयोग जोन्स का निम्न से उच्च कम एवं प्रभाव शुल्क (Impact Fee) का निर्धारण

प्रभाव शुल्क से घट		भू-उपयोग जोन्स							संकेत	
गैर-व्यवसायिक एवं चैरिटेबल क्रियाएं/उपयोग	1	विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च कम में)							प्रभाव शुल्क लागू नहीं	
सेवा एवं कुटीर उद्योग	2	कृषि, ह.पट्टी, पार्क, क्रीडास्थल	सार्वजनिक सुविधाएं	यातायात एवं परिवहन	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	व्यवसायिक	प्रभाव शुल्क देय नहीं	
सम्बन्धित उपयोग के प्रयोजनार्थ समूह आवास	3	1	2	3	4	5	6	7	प्रभाव शुल्क देय	
क्रियाएं (Activities)/उपयोग श्रेणी (निम्न से उच्च कम में)	निर्मित क्षेत्र	विकासशील/अविकसित क्षेत्र (निम्न से उच्च कम में)								
		1	2	3	4	5	6	7		
1 कृषि, हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) पार्क, क्रीडास्थल										
2 सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं		0.25 ①				0.25 ①				
3 यातायात एवं परिवहन		0.30	0.10							
4 औद्योगिक		0.40 ②	0.25 ②	0.25 ②						
5 आवासीय		0.50	0.40	0.40	0.25 ③					
6 कार्यालय		1.00	0.75	0.75	0.75	0.50				
7 व्यवसायिक		1.50	1.25	1.25	1.00	1.00	0.50			

टिप्पणी : 1. विभिन्न भू-उपयोग जोन्स में अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु निर्धारित "प्रभाव शुल्क गुणांक" की वैल्यू उन प्रकोष्ठों में दी गई है जहाँ प्रभाव शुल्क देय है।

2. सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु प्रभाव शुल्क 25 प्रतिशत तथा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/उपयोगों हेतु 50 प्रतिशत देय होगा तथा प्रभाव शुल्क का आकलन सम्बन्धित भू-उपयोग जोन हेतु निर्धारित गुणांक की वैल्यू के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार किया जाएगा:-

2.1 सामान्यतः अनुमन्य एवं सशर्त अनुमन्य क्रियाओं हेतु- भूखण्ड का क्षेत्रफल x सर्किल रेट x गुणांक x 0.25

2.2 विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु :- भूखण्ड का क्षेत्रफल x सर्किल रेट x गुणांक x 0.50

3. प्रभाव शुल्क का आकलन विकास प्राधिकरण/आवास परिषद की वर्तमान सेक्टर (आवासीय) दर, प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर किया जाएगा।

प्रभाव शुल्क के आगणन हेतु उदाहरण

उदाहरण-1	उदाहरण-2
<p>मिश्रित आवासीय क्षेत्र में नर्सिंग होम की अनुज्ञा हेतु :</p> <p>भूखण्ड का क्षेत्रफल = 350 वर्ग मीटर</p> <p>प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर = ₹0 2000 प्रति वर्ग मीटर</p> <p>देय प्रभाव शुल्क = भूखण्ड का क्षेत्रफल x सेक्टर रेट x गुणांक x 0.25</p> <p>अर्थात् 350 x 2000 x 0.25 x 0.25 = ₹0 43,750</p>	<p>कृषि भू-उपयोग जोन में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प की अनुज्ञा हेतु :</p> <p>भूखण्ड का क्षेत्रफल = 500 वर्ग मीटर</p> <p>कृषि भूमि का सर्किल रेट = ₹0 200 प्रति वर्ग मीटर</p> <p>देय प्रभाव शुल्क = 500 x 200 x 1.5 x 0.5 = ₹0 75000/-</p>

बाजार मार्ग एवं राजमार्ग सुविधा कोरिडोर हेतु ज़ोनिंग नियम

B.S	बाजार मार्ग	अनुमन्य उपयोग	
H.F.C	राजमार्ग सुविधा कोरिडोर	सशर्त अनुमन्य उपयोग	Code
		विशेष अनुमति के साथ अनुमत उपयोग	
		निषिद्ध उपयोग	

गतिविधियां		निर्मित क्षेत्र	
		बाज़ार स्ट्रीट	हाईवे सुविधा कॉरिडोर
Sr. No.	1	2	3
1	आवासीय (R)		
1.1	एकल आवास		
1.2	समूह आवास	26	
1.3	सम्बन्धित कर्मचारी / चौकीदार आवास		
2	व्यावसायिक (C)		
2.1	खुदरा दुकानें		
2.1.1	साप्ताहिक बाज़ार		
2.1.2	बेकरी एवं मिष्ठान भण्डार, आटा चक्की (10 हॉर्स पावर तक)		
2.2	दैनिक दुकानें		
2.3	शोरूम (मोटर वाहनों को छोड़कर)		
2.4	शोरूम मोटर वाहनों हेतु	8	
2.5	मोटर वाहनों हेतु स्पेयर पार्ट्स की दुकानें		
2.6	थोक बाजार		
2.7	नीलामी बाज़ार		
2.8	कोयला एवं लकड़ी का भण्डारण		
2.9	कृषि उपज बिक्री केन्द्र		
2.10	कोल्ड स्टोरेज		
2.11	रिसोर्ट		
2.12	होटल	8	
2.13	मोटल, साइट रेस्टोरेंट (ढाबा)		
2.14	रेस्टोरेंट		
2.15	सिनेमा, मल्टीप्लेक्स	8	
2.16	पीसीओ, सेल्यूलर मोबाइल सेवा केन्द्र		
2.17	पेट्रोल / डीज़ल फिलिंग स्टेशन		
2.18	गोदाम एवं भण्डारण केन्द्र (वियर हाऊस)		
2.19	गैस स्टेशन, ज्वलनशील पदार्थ व भययुक्त सामग्री		
2.20	सेवा अपार्टमेंट		
3	औद्योगिक (I)		
3.1	कॉटेज इंडस्ट्री		
3.2	सूचना प्रौद्योगिकी / सॉफ्टवेयर प्रौद्योगिकी		
3.3	लघु उद्योग		
3.4	वृहद् उद्योग, चीनी मिल, चावल मिल, कृषि आधारित उद्योग		

गतिविधियां		निर्मित क्षेत्र	
		बाज़ार स्ट्रीट	हाईवे सुविधा कॉरिडोर
3.5	भययुक्त उद्योग, प्रदूषणयुक्त उद्योग		
3.6	खनन		
3.7	एलपीजी फिलिंग प्लांट		
3.8	दुग्ध भण्डारण प्लांट्स		
3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र केन्द्र		
3.1	लॉजिस्टिक पार्क		
4	कार्यालय (O)		
4.1	केन्द्र सरकार, राज्य सरकार तथा स्थानीय निकाय के कार्यालय आदि		
4.2	निजी क्षेत्र के कार्यालय		
4.3	बैंक		
4.4	वाणिज्यिक/व्यावसायिक कार्यालय		
4.5	श्रम कल्याण केन्द्र		
4.6	पी.ए.सी./पुलिस लाइन		
4.7	साइबर कैफे		
4.8	बायोटेक पार्क		
4.9	बिज़नेस पार्क		
4.10	डाटा प्रोसेसिंग केन्द्र		
4.11	कॉल सेन्टर		
4.12	बी.पी.ओ.		
4.13	अनुसंधान प्रयोगशाला	8	
4.14	मौसम विज्ञान अनुसंधान केन्द्र, बैधशाला (Observatory)		
5	सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाएँ		
5.1	गेस्ट हाऊस		
5.2	धर्मशाला अथवा डॉस हाऊस		
5.3	छात्रावास		
5.4	अनाथालय		
5.5	जेल		
5.6	विकलांग शिशु गृह		
5.7	नर्सरी		
5.8	वृद्धाश्रम		
5.9	प्राथमिक शिक्षण संस्थान		
5.10	उच्च माध्यमिक विद्यालय, इण्टर कॉलेज	8	
5.11	विद्यालय		
5.12	विश्वविद्यालय		
5.13	मेडिकल, डेंटल, इंजीनियरिंग विद्यालय		
5.14	पॉलीटेक्निक, आईटीआई		
5.15	डाक घर		
5.16	पुलिस थाना, पुलिस चौकी		
5.17	पुस्तकालय		
5.18	स्वास्थ्य केन्द्र		
5.19	अस्पताल		

गतिविधियां		निर्मित क्षेत्र	
		बाज़ार स्ट्रीट	हाईवे सुविधा कॉरिडोर
5.20	नर्सिंग होम		
5.21	नैदानिक प्रयोगशाला (Clinical Laboratory)		
5.22	हेल्थ क्लब		
5.23	इलेक्ट्रिक शमशान गृह, शमशान गृह		
5.24	नृत्य अकादमी	8	
5.25	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई केन्द्र तथा कम्प्यूटर प्रशिक्षण केन्द्र आदि	8	
5.26	ऑडीटोरियम	8	21
5.27	सत्संग हॉल, योगा केन्द्र	8	21
5.28	धार्मिक भवन		
5.29	सामुदायिक केन्द्र		
5.30	बैंकेट हॉल		
5.31	सम्मेलन हॉल		
5.32	संग्रहालय		
5.33	आर्ट गैलरी		
5.34	रेडियो स्टेशन		
5.34.1	अनुसंधान एवं विकास केन्द्र		
5.35	समाज कल्याण केन्द्र		
5.36	डम्पिंग ग्राउण्ड		
5.37	अवर जलाशय, ट्यूबवैल (नलकूप)		
5.28	वाटर वर्क्स		
5.39	माइक्रोवेव केन्द्र		
5.40	खाद्य संयंत्र		
5.41	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी)		
5.42	डस्टबिन (कचरे का डिब्बा)		
5.43	सार्वजनिक शौचालय		
5.44	ए.टी.एम.		
5.45	सार्वजनिक सुविधा केन्द्र		
5.46	नॉलेज पार्क		
5.47	पशु वध गृह (कसाई खाना)		
5.48	अपशिष्ट का पुनर्चक्रण केन्द्र		
6	यातायात एवं परिवहन (T&T)		
6.1	पार्किंग		
6.2	टैक्सी स्टैण्ड		
6.3	ट्रांसपोर्ट नगर		
6.4	बस स्टैण्ड		
6.5	बस टर्मिनल		
6.6	मोटर गैरेज/मरम्मत केन्द्र		
6.7	मोटर ड्राइविंग प्रशिक्षण केन्द्र		
6.8	माल भाड़ा लोडिंग-अनलोडिंग सुविधा		
6.9	रेलवे यार्ड टर्मिनल		
6.10	धर्म कांटा		
6.11	हवाई अड्डा/एअरपोर्ट		

गतिविधियां		निर्मित क्षेत्र	
		बाजार स्ट्रीट	हाईवे सुविधा कॉरिडोर
7	पार्क एवं खुले मैदान (P.O.S)		
7.1	पार्क एवं खेल मैदान		
7.2	बहुउददेशीय प्रयोजन हेतु खुले क्षेत्र		
7.3	गोल्फ कोर्स		
7.4	स्टेडियम		
7.5	पिकनिक स्थान		
7.6	ट्रैफिक पार्क		
7.7	मनोरंजन पार्क,		
7.8	क्लब, स्वीमिंग पूल		
7.9	चिड़ियाघर		
7.10	हैलीपैड		
7.11	निशानेबाजी क्षेत्र		
8	कृषि क्षेत्र (A.A)		
8.1	बागवानी, प्रयोगशाला, उद्यान, वन अथवा जंगल, वनस्पति उद्यान		
8.2	फार्म हाऊस		
8.3	चारागृह		
8.4	धोबीघाट		
8.5	मधुमक्खी पालन, पशुपालन एवं प्रजनन केन्द्र		
8.6	कृषि उपकरणों की मरम्मत केन्द्र		
9	अस्थायी प्रयोग		
9.1	सार्वजनिक सुविधाएँ		
9.2	थोक व्यापारी		
9.3	यातायात एवं परिवहन		
9.4	सेवा/कुटीर उद्योग		
9.5	विशेष उद्योग (भययुक्त/ प्रदूषणकारी गतिविधियां)		
10	अस्थायी गतिविधियां		
10.1	साप्ताहिक बाजार		
10.2	अस्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला		
10.3	वैलडिंग क्षेत्र		

दिशानिर्देशों के अनुसार बाजार स्ट्रीट हेतु मानदंड

- वर्तमान महायोजना के निर्मित क्षेत्र में प्रस्तावित मार्केट स्ट्रीट एवं ड्राफ्ट महायोजना-2031 के तहत निर्मित क्षेत्र में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट हेतु मार्ग। प्रस्तावित/वर्तमान चौड़ाई के अनुसार स्थानीय आवश्यकताओं के किनारे से अधिकतम 15 मीटर की दूरी तय करने का सुझाव दिया गया था।
- अन्य क्षेत्रों (निर्मित क्षेत्र को छोड़कर) में 24.0 मीटर एवं उससे अधिक की प्रस्तावित/वर्तमान सड़कों में 30 मीटर एवं अधिक सर्विस लेन अनिवार्य रूप से बनाने की शर्त के साथ सुझाव दिया गया था। प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट के साथ उचित चौड़ी सड़कों का निर्माण।
- ड्राफ्ट महायोजना में प्रस्तावित बाजार स्ट्रीट से सम्बन्धित भूखण्ड पर गतिविधियों को शर्त के साथ अनुमति देने का सुझाव दिया गया है। स्वामित्व वाले भूखण्ड के जॉनिंग नियमों के अनुसार,

महायोजना के अनुसार, जो सीधे बाजार स्ट्रीट से सम्बन्धित है, को बाजार स्ट्रीट भू-उपयोग पर अनुमति दी जा सकती है।

- प्राधिकरण की योजनाओं/अनुमोदित लेआउट में महायोजना प्रस्तावों के तहत बाजार स्ट्रीट के प्रस्ताव के सन्दर्भ में, बाजार स्ट्रीट का प्रस्ताव नियमानुसार लेआउट में परिवर्तन की प्रक्रिया पूर्ण होने के बाद ही प्रभावी होगा।
- बाजार स्ट्रीट हेतु ड्राफ्ट जोनिंग विनियमों को संलग्न किया जा रहा है जिसे आपत्तियों/सुझावों को प्राप्त करने के पश्चात ही अन्तिम रूप देना होगा।

राजमार्ग सुविधा कॉरिडोर हेतु मानक

ड्राफ्ट महायोजना-2031 में सम्भावित विकास क्षमता का आकलन कर प्रस्तावित शहरीकरण क्षेत्त्र के बाहर स्थित राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रांतीय राजमार्ग एवं निर्मित/निर्माणाधीन/प्रस्तावित बायपास के दोनों ओर 30-30 मीटर की हरित पट्टी छोड़ने के पश्चात शहर में अधिकतम 300 मीटर राजमार्ग सुविधा क्षेत्र का प्रस्ताव करने हेतु वोट निम्नलिखित सुझावों के साथ तय किया गया था।

- राजमार्ग सुविधा क्षेत्र की श्रेणी को केवल कृषि भू-उपयोग के भाग के रूप में माना जाएगा।
- यदि राजमार्ग सुविधा क्षेत्र में कोई भूखण्ड/भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग, प्रांतीय राजमार्ग एवं बाईपास से जुड़ा है, साथ ही यदि वह चक रोड से भी सम्बन्धित है तो उक्त के मध्य कम से कम 12.0 मीटर का मार्ग सही है। चक मार्ग हेतु सुनिश्चित करना होगा, जिसमें किसी भी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
- राजमार्ग सुविधा क्षेत्र हेतु ड्राफ्ट जोनिंग विनियम संलग्न किया जा रहा है जिसे आपत्तियों/सुझाव प्राप्त करने के बाद अन्तिम रूप देना होगा।
- उपरोक्त जोनिंग विनियम के अनुसार, भूमि के अन्तर्गत स्थित भूखण्डों पर प्रस्तावित कार्यों हेतु प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपनियम में कृषि भू-उपयोग के तहत अधिकतम भूमि कवर, फर्श क्षेत्र अनुपात (एफएआर) आदि के प्रावधान अनुमत हैं।

8.9 दैनिक उपयोग की दुकानों की सूची (अधिकतम 2 कर्मचारियों तक)

1. सामान्य प्रोविज़न स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएँ एवं दूध, ब्रेड, मक्खन, अंडे आदि
3. सब्जियाँ एवं फल
4. फलों का रस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी एवं सिगरेट
7. मेडीकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाईपिंग, फोटो स्टेट, फ़ैक्स आदि
10. पुस्तकें/पत्रिकाएँ/समाचार पत्र आदि
11. खेलकूद के सामान
12. टेलीफोन बूथ, पीसीओ
13. रेडीमेड गारमेंट
14. ब्यूटी पार्लर
15. प्रसाधन सामग्री
16. हेयर ड्रेसिंग
17. सिलाई
18. घड़ी की मरम्मत
19. कढ़ाई, बुनाई एवं पेंटिंग
20. केबल टीवी ऑपरेशन
21. वीडियो पार्लर
22. प्लंबर की दुकान
23. विद्युत उपकरण
24. हार्डवेयर
25. टायर पंचर

अन्य दैनिक उपयोगिताओं के समान दुकानें।

8.10 आवासीय क्षेत्र में अनुमन्य सेवा उद्योगों की सूची (10 हार्स पावर तक)

1. कपड़े धोना (लांड्री)
2. ड्राई क्लीनिंग
3. टीवी की सर्विसिंग एवं मरम्मत
4. रेडियों आदि
5. दुग्ध उत्पाद, घी, मक्खन आदि बनाना
6. मोटल कार, मोटर साइकिल, स्कूटर, आदि की सर्विसिंग
7. प्रिंटिंग प्रेस एवं बुक बाइंडिंग
8. सोना एवं चांदी का काम
9. कढ़ाई एवं बुनाई
10. जूते का फीता तैयार करना
11. सिलाई एवं बुटीक
12. बढईगीरी
13. लुहार

14. घड़ी, कलम, चश्मा मरम्मत
15. सड़न बोर्ड (लौह बोर्ड को छोड़कर)
16. फोटो फ्रेमिंग
17. जूता मरम्मत
18. विद्युत उपकरण मरम्मत
19. बेकरी कन्फेक्शनरी
20. आटा चक्की मरम्मत (10 हॉर्स पावर तक)
21. फर्नीचर

समतुल्य/समान सेवा उद्योग।

8.11 व्यावसायिक क्षेत्रों में विशेष अनुमति के साथ प्रदूषण मुक्त लघु उद्योग (10 हॉर्स पावर तक अनुमत्य)

1. आटा चक्की
2. मूंगफली सुखाना
3. द्रुतशीतन
4. सिलाई
5. कपास एवं ऊनी
6. बुने हुए कपड़े
7. कपड़ा उद्योग
8. हथकरघा
9. जूते का फीता तैयार करना
10. सोना एवं चांदी का कार्य
11. तार एवं जरी का कार्य
12. चमड़े के जूते एवं अन्य चमड़े के उत्पाद
13. कांच की चादरों से दर्पण एवं तस्वीरें तैयार करना
14. संगीत वाद्ययंत्रों का निर्माण
15. खेल के सामान बांस एवं बेंत के उत्पाद
16. कार्डबोर्ड एवं पेपर उत्पाद इन्सुलेशन एवं अन्य लेपित पेपर
17. विज्ञान एवं गणित के उपकरण
18. स्टील एवं लकड़ी के सामान
19. घरेलू विद्युत उपकरणों की तैयारी
20. रेडियो, टीवी की मरम्मत
21. घड़ियों की मरम्मत
22. चश्मा
23. सर्जिकल पट्टियां
24. कताई एवं बुनाई
25. रस्सियां बनाना
26. साईकिल एवं अन्य गैर मोटर चलित वाहनों का संयोजन
27. इलैक्ट्रॉनिक उपकरणों का निर्माण
28. खिलौने बनाना
29. मोमबत्ती बनाना
30. आरा मशीन, बढ़ई तेल निष्कर्षण को छोड़कर (रिफाइनिंग को छोड़कर)
31. आइसक्रीम बनाना
32. खनिजयुक्त जल

33. जैबिंग एवं मशीनिंग आयरन चेस्ट एवं सूटकेस
34. पेपर पिन एवं यू-क्लिप
35. छपाई हेतु ब्लॉक तैयार करना
36. वांच का फ्रेम
37. कैंची का निर्माण
38. कपड़ा छपाई का काम
39. अन्य प्रदूषण मुक्त उद्योग

9 संलग्नक

संलग्नक 1: सहारनपुर योजना क्षेत्र में सम्मिलित गांवों की सूची

1	अब्दुल्लापुर	50	ग्वालीरा	99	मुहम्मदपुर बहलोलपुर
2	बादशाहपुर	51	घोकरिकी अह.	100	मुहम्मदपुर गदा
3	बगकलाजन	52	घोघरिकी मस्ट	101	मुहीउददीनपुर
4	बहाडकी अह.	53	घोसीपुरा	102	मुबारकपुर
5	बहाडकी मस्ट.	54	गेकलपुर	103	मुखलिसपुर
6	बानी खेड़ा	55	हलालपुर	104	मुल्लापुर कदीम
7	बरितगा अह.	56	हसनपुर बालास्वा अह.	105	मुल्लापुर मजबत
8	बरितगा मस्ट.	57	हसनपुर बालास्वा म.	106	नागराजपुर
9	बीडपुर	58	हसनपुर कदीम	107	नाल्हेदा बक्काल
10	भाऊपुर	59	हसनपुर मजरा तहरपुर	108	नन्दी अह.
11	बिटया	60	होज खेरी	109	नूरपुर म.
12	चक अब्दुल्ल सुल्तान	61	इगरी	110	पाडली खुशहालपुर
13	चक आदमपुर	62	इस्माईलपुर	111	पंजोरा
14	चक बारितगा	63	जयरामपुर	112	पपड़ा की रसूलपुर अस्त. (गैर-अधिसूचित)
15	चक गुल्लहीं	64	जमालपुर	113	पपड़ा की रसूलपुर म.
16	चक हराती	65	जमालपुर बरी अह.	114	परागपुर अह.
17	चक कटौली	66	जमालपुर बारी म.	115	परागपुर म.
18	चक काजी बाला	67	जन्धारी	116	पिकी
19	चक खानू	68	कदरपुर माफी	117	पिलखाना बक्काल
20	चक परागपुर	69	कैलाशपुर (ct)	118	पिलखनी
21	चकदेवली	70	ककराला	119	रसूलपुर
22	चकसैद राजा	71	कम्बोह मजरा	120	रसूलपुर पापहेड़ी
23	चकसराए भारतीचंद	72	कनकर कूर्ई	121	रतना खरी
24	चंदनपुर	73	कपासा अह.	122	रूप दी गुजर
25	चंदू मजरा	74	कपासा म.	123	सदक दुधली
26	चप्रदी	75	कपूरपुर	124	सैदपुरा
27	चटका	76	कराशानी	125	सकलापुरी
28	छाजपुरा	77	खानालामपुरा	126	सलामपुर भुक्दी
29	चिद्वना	78	खतरीवाला	127	सलामपुर गददा
30	चिरुकी	79	खुर्द	128	सम्बलकी शेख
31	चुनती गडा	80	कृष्णापुरा	129	सम्भालका गुनारदार
32	दबकी जुज्जर	81	कुम्हार हेड़ा	130	सम्बलकी खुर्द
33	दबकी जुनारदार	82	लखनौर अह.	131	सरकादी शेख
34	दमकड़ी	83	लाखनपुरा म.	132	सबलपुर नवादा
35	दारा अली स्वाद सहारनपुर	84	मध	133	शाहपुर कदीम
36	दारा कोटल्ला	85	माहीपुरा	134	शेखवाला
37	दारा मिल्काना	86	मल्हीपुर (सीटी)	135	शेखपुर कदीम
38	दारा रजपुरा	87	माणक मऊ	136	सूमली

39	दारा शिवपुरी	88	मनानी	137	तहरपुर
40	दरगाहपुर	89	मंसापुर	138	तेली मजरा
41	दतौली रंगद	90	मत्थनपुरा	139	ठारोली
42	देवला	91	मावी कलां	140	थतपारपुर
43	धमोला	92	मावी खुर्द	141	तुगलकपुर
44	दुधी बुखारा अह.	93	मेघ छप्पर	142	उग्रहू म.
45	दुधी बुखारा म.	94	मिल्क वज़ीउददीनपुर	143	उग्रहू अह. (गैर-अधिसूचित)
46	फतेहपुर गुजर	95	मिर्जापुर मजरा पिकी	144	उणाली
47	फतेहपुर जाट	96	मिर्जापुर (गैर अधिसूचित)	145	उसफपुर अह.
48	फतेहपुर अह.	97	मुहम्मदपुर माफी	146	उसफपुर म.
49	गागलहेड़ी अह.	98	मोहनपुर गदा	147	वाजिदपुर मजरा सड़कडी शेख

