योगी करेंगे प्रदेश की पहली ग्रीनफील्ड टीओडी टाउनशिप का शिलान्यास

294 हेक्टेयर में विकसित होगी इंटीग्रेटेड टीओडी टाउनशिप

प्रदीप द्विवेदी, जागरण

मेरठ : देश की पहली रीजनल रैपिड रेल परियोजना (आरआरटीएस) यानी नमो भारत कारिडोर को सफल बनाने के लिए मोहिउद्दीनपुर में 294 हेक्टेयर में टाउनशिप विकसित की जाएगी। 122 हेक्टेयर जमीन खरीद ली गई है जिसका भूमि पूजन व शिलान्यास मुख्यमंत्री योगी आदित्यनाथ सोमवार को करेंगे। यह प्रदेश की पहली टाउनशिप है जो ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति पर आधारित है। इसमें टाउनशिप के संपूर्ण क्षेत्रफल का ही भूउपयोग (लैंडयूज) मिश्रित है। इस नीति का माडल होता है, नीचे दुकान ऊपर मकान। यहां बहुमंजिला भवन बनेंगे जिसमें आवास, कार्यालय, शापिंग कांप्लेक्स व आइटी जैसी औद्योगिक गतिविधियां एक साथ होंगी। यही नहीं सभी आय वर्ग (अल्प आय वर्ग से लेकर उच्च आय वर्ग तक) के लिए भी आवास उपलब्ध होंगे। किसी टाउनशिप का पूरा क्षेत्रफल ही मिश्रित भूउपयोग रखने के कारण यह प्रदेश की पहली टाउनशिप बन गई है।

गाजियाबाद जिले की सीमा पर स्थित मोहिउद्दीनपुर, इकला, छज्जूपुर व कायस्थ गांवड़ी की जमीन

मेरठ में विकसित की जाने वाली प्रदेश की पहली टीओडी टाउनशिप का प्रारूप ● मेडा

● 122 हेक्टेयर भूमि खरीदी गई, सहमति के आधार पर कराया जा रहा भूमि का बैनामा

खरीदकर मेरठ विकास प्राधिकरण (मेडा) इस टाउनशिप का विकास करेगा। इसे मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नए शहर प्रोत्साहन योजना के तहत विकसित जाना है जिसके लिए प्रदेश सरकार ने बिना ब्याज 1,258 करोड़ रुपये ऋण की स्वीकृति दी थी। उसी के अंतर्गत अब तक 809 करोड़ रुपये प्राप्त हो चुके हैं। भूमि खरीद पर लगभग 2,516 करोड़ रुपये व्यय होंगे। मेडा बाकी धनराशि की व्यवस्था बैंक ऋण से करेगा। फेस-वन व फेस-टू के अंतर्गत कुल 31 सेक्टरों में विकास होगा, जिसमें से दो सेक्टरों का विकास कार्य नवंबर 2025 तक कर लिया जाएगा। दीपावली पर टाउनशिप में प्लाट बिक्री की शुरुआत हो जाएगी।

यह है टीओडी नीति

किसी परिवहन परियोजना के आसपास सभी तरह के विकास की गतिविधियों को प्रोत्साहित करने वाली नीति को ट्रांजिट ओरिएंटेड डेवलपमेंट (टीओडी) नीति कहा जाता है। इस नीति के तहत भूमि पर बराबर में विस्तार के बजाय ऊंचाई पर बहुमंजिला विस्तार को प्रोत्साहित किया जाता है। इसमें किसी भी भवन में एक ही साथ आवासीय, व्यावसायिक, शैक्षिक, चिकित्सा, औद्योगिक आदि सभी प्रकार की गतिविधियों को छूट दी जाती है। इस तरह की छूट को मिश्रित भूउपयोग कहा जाता है। भारत सरकार ने 2017 में टीओडी नीति घोषित की जिसे मेट्रो या उसी के समान (जैसे आरआरटीएस) परियोजनाओं के लिए लागू किया गया। प्रदेश सरकार ने इसे 2023 में लागू किया। मेरठ में आरआरटीएस कारिडोर पर टीओडी लागू किया गया है। कारिडोर के किनारे 500 मीटर और नमो भारत के चार स्टेशनों के आसपास चिह्नित क्षेत्र की लंबाई 1.5 किमी है।

देश की भी पहली टाउनशिप, लेकिन दावा नहीं: मेडा के उपाध्यक्ष संजय कुमार मीना ने बताया कि यह प्रदेश की पहली टीओडी टाउनशिप है। उन्होंने देश के बारे में अनभिज्ञता जताई। वहीं उप्र आर्किटेक्ट एसोसिएशन के अध्यक्ष अंकित अग्रवाल का कहना है इस तरह की टीओडी टाउनशिप देश में अभी कहीं नहीं है। बुलेट ट्रेन कारिडोर पर इसी तरह की टाउनशिप के लिए भूमि अधिग्रहीत की गई है, लेकिन अभी कार्य शुरू नहीं हुआ है।