संख्या–4218/9–आ–3–99–42 विविध/99

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग–3 लखनऊ : दिनाँक : 14 दिसम्बर, 2000

विषय : फिल्म नीति–1999 के अनुरूप मल्टीप्लैक्सेज/छविग्रहों की स्थापना को प्रोत्साहन दिया जाना एंव मल्टीप्लेक्सेज के निर्माण हेतु मानकों का निर्धारण।

महोदय,

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि प्रदेश की फिल्म नीति–1999 में छविगृहों को उद्योग का दर्जा प्रदान किया गया है तथा फिल्म उद्योग के समग्र विकास हेतु उच्च श्रेणी की सिनेमा प्रदर्शन सुविधाओं के प्राविधान की रणनीति निर्धारित है। इस हेतु बहु–सामुच्य (मल्टीप्लेक्स) फिल्म प्रदर्शन की नवीनतम विधि जो कि तकनीकी दृष्टि से अत्यधिक विकसित है, को प्रोत्साहित किए जाने पर बल दिया गया है। इसके अतिरिक्त, लम्बे समय से बन्द पड़े छविगृहों को भी पुनर्जीवित किए जाने एवं वर्तमान छविगृहों के उच्चीकरण को प्राथमिकता दी गई है। उक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु मल्टीप्लेक्सेज़/छविगृहों को भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 2206/9–आ–3–99–50 विविध/99 दिनांक 27.5.1999 द्वारा दिशा–निर्देश जारी किए गए थे, परन्तु मल्टीप्लेक्सेज के निर्माण हेतु उपविधि अथवा मानक निर्धारित न होने के कारण, निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने में कतिपय विकास प्राधिकरणों को कठिनाईयाँ उत्पन्न हो रहीं हैं।

2. अतएव मल्टीप्लेक्सेज़ को प्रोत्साहित किए जाने के उद्देश्य से श्री राज्यपाल महोदय, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा–92 की उपधारा (2) तथा उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41 की उपधारा (1) के अधीन यह निर्देश देते हैं कि नगरीय क्षेत्रों में 'मल्टीप्लेक्स' के निर्माण की अनुज्ञा निम्न प्राविधानों के अनुसार प्रदान की जाएगीः–

(i) **प्रयोज्यता** : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक ही काम्पलेक्स में छविगृह तथा वाणिज्यिक क्रियाएं एवं अन्य मनोरंजन सुविधाएं निर्धारित अनुपात में उपलब्ध कराई जा सकती है।

(ii) **अनुमन्य स्थल** : मल्टीप्लेक्स का निर्माण वाणिज्यिक, आवासीय, औद्योगिक (केवल प्रदूषणमुक्त व संकटरहित लघु एंव सेवा उद्योग) भू–उपयोग में तथा महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले–आउट प्लान में इस प्रयोजन हेतु चिन्हित ऐसे स्थलों जो नीचे प्रस्तर (iv) तथा (v) की शर्तों को पूर्ण करते हों, पर अनुमन्य होगा।

(iii) **छविगृह, मनोरंजन तथा वाणिज्यिक क्रियाओं का अनुपात** : मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत एक काम्पलेक्स में न्यूनतम तीन छविगृहों का निर्माण अनिवार्य होगा। गैर–वाणिज्यिक (आवासीय तथा औद्योगिक) क्षेत्र में भूमि के आवंटन अथवा भू–उपयोग की अनुमन्यता के रूप में छूट/सुविधा निहित होने पर कुल तल क्षेत्रफल के न्यूनतम 70 प्रतिशत भाग पर छविगृह तथा अधिकतम शेष 30 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक एंव अन्य मनोरंजन क्रियाओं का निर्माण अनुमन्य होगा। यदि भूखण्ड का उपयोग वाणिज्यिक है, तो उपरोक्त

प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा तथा वाणिज्यिक भू–उपयोग अनुसार निर्माण अनुमन्य होगा। विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित भूखण्डों पर छविगृह तथा वाणिज्यिक (एंव मनोरंजन) क्रियाओं का अनुपात नीलामी की शर्तों के अनुसार अनुमन्य होगा।

(iv) **भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल** : मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्ग मीटर होगा।

(v) **पहुँच मार्ग** : मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा।

(vi) **सैट बैक** : मल्टीप्लेक्स भवन में आगे न्यूनतम 9 मीटर तथा शेष तीन ओर (पीछे व दोनों साईड में) 6 मीटर सैट–बैक का प्राविधान आवश्यक होगा। परन्तु पार्किंग स्थल से 24 मीटर या अधिक चौड़ी सड़क की ओर गाड़ियों की निकासी के लिए समुचित 'सर्कुलेशन स्पेस' की व्यवस्था अनिवार्य होगी।

(vii) **भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.** : गैर–वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय–योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू–उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू–आच्छादन एवं एफ.ए0आर. अनुमन्य होगा।

(viii) **पार्किंग प्राविधान** : प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.5 'इक्यूवेलेन्ट कार स्पेस' का प्राविधान किया जायेगा। 'इक्यूवेलेन्ट कार स्पेस' का क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा तथा ड्राइव–वे एवं वाहनों के मुड़ने हेतु स्थान इसके अतिरिक्त होंगे। खुले क्षेत्र के 50 प्रतिशत भाग का उपयोग पार्किंग व सड़कों के रूप में किया जा सकता है तथा अवशेष क्षेत्र में लैण्डस्केपिंग की जा सकती है। स्टिल्ट्स पर खुली पार्किंग अनुमन्य होगी परन्तु उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने पर) उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी।

(ix) **बेसमेन्ट** : पार्किंग, सर्विसिंग तथा स्टोरेज हेतु भू–आच्छादन के बराबर बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य होगा जो एफ.ए.आर. की गणना में शामिल नहीं होगा।

(x) **अन्य अपेक्षाएं** : छविगृह भवन की प्लानिंग, डिजाइनिंग एवं अग्निशमन व्यवस्था उ0प्र0 सिनेमेटोग्राफ रूल्स, 1951 तथा नेशनल बिल्डिंग कोड के संगत प्राविधानों अनुसार सुनिश्चित की जाएगी। मल्टीप्लेक्स में आवश्यक सेवाओं यथा पेयजल व्यवस्था, प्रसाधन, कैन्टीन, आदि का निर्धारित मानकों के अनुसार कामन (Common) प्राविधान किया जा सकता है।

3. मल्टीप्लेक्स के अन्तर्गत छविगृह के अतिरिक्त प्राविधानित की जाने वाली अन्य क्रियाओं/सुविधाओं हेतु यदि केन्द्र अथवा राज्य के अधिनियमों/नियमों/विनियमों के अधीन किसी अन्य विभाग से विधिक औपचारिकता पूर्ण किया जाना अपेक्षित हो, तो सम्बन्धित क्रियाओं/सुविधाओं के लिए सक्षम स्तर से अनुज्ञा अथवा अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राधिकरण/परिषद में प्रस्तुत किए जाने के उपरांत ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जायेगा।

4. यदि मल्टीप्लेक्स के निर्माण के लिए प्रोत्साहन हेतु शासन द्वारा प्रस्तर–2 (iii) में प्रदत्त छूट/सुविधाओं का उपयोग किया जाता है तो मल्टीप्लेक्स का समयबद्ध निर्माण सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण/परिषद द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय आवेदक से बैंक गारण्टी ली जाएगी जो प्रस्तावित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सेक्टर दर (प्राधिकरण/परिषद की दर न होने की दशा में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सामान्य आवासीय सर्किल रेट) पर आंकलित मूल्य की 20 प्रतिशत होगी। यदि मल्टीप्लेक्स का निर्माण मानचित्र स्वीकृति के दिनांक से पांच वर्ष में पूर्ण नहीं किया जाता है, तो प्राधिकरण/परिषद को बैंक गारण्टी दण्डस्वरूप जब्त करने का अधिकारी होगा।

5. मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा/अस्वीकृति, मानचित्र जमा करने की तिथि से विलम्बतम दो माह के अन्दर जारी की जायगी।

6. कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तात्कालिक प्रभाव से सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

पृष्ठांकन संख्या 4218 (1)/9–आ–3–99–42 विविध/99 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाथ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. प्रमुख सचिव, संस्थागत वित्त, उत्तर प्रदेश।
3. सचिव, औद्योगिक विकास एवं अधिशासी निदेशक, उद्योग बन्धु।
4. सचिव, संस्कृति विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. सचिव, मनोरंजन कर, उत्तर प्रदेश।
6. सचिव, पर्यटन विभाग, उत्तर प्रदेश।
7. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
8. निदेशक, सूचना एंव जनसम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश।
9. प्रबन्ध निदेशक, पिकप (फण्ड मैनेजर, फिल्म निधि)।
10. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
11. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी
विशेष सचिव

पृष्ठांकन संख्या 4218 (2)/9–आ–3–99–42 विविध/99 तददिनांक

प्रतिलिपि समस्त विनियमित क्षेत्रों के नियंत्रक प्राधिकारियों और नियम प्राधिकारियों को उपर्युक्त निदेशों के क्रम में आवश्यक व्यवस्था एवं उसके अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी
विशेष सचिव