

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. औद्योगिक विकास आयुक्त,

उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त

उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,

उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

4. नियन्त्रक प्राधिकारी,

समस्त विनियमित क्षेत्र,

उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक : 02 फरवरी, 2002

विषय : प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से कन्वीनिएन्स स्टोर्स की स्थापना हेतु मानक निर्धारण।

महोदय,

आवासीय योजना में निवासियों की सुविधा हेतु रोजमर्रा की आवश्यक वस्तुओं की उपलब्धता सुनिश्चित किया जाना आवासीय योजना की सफलता की एक महत्वपूर्ण आवश्यकता है। इनकी नियमित व्यवस्था न होने से जहाँ अवैध निर्माणों को बढ़ावा मिलता है, वहीं नागरिकों को असुविधा होती है। इस हेतु आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत सुनियोजित रूप से कन्वीनिएन्स स्टोर्स की श्रृंखलाएं स्थापित होने से न केवल विपणन अवस्थापना विकास होगा बल्कि रोजगार सृजन तथा नगरों के सर्वांगीण आर्थिक विकास में भी सहयोग मिलेगा।

2. अतः प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से कन्वीनिएन्स स्टोर्स की स्थापना हेतु निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन निर्माण अनुज्ञा प्रदान करने हेतु निम्नलिखित नीति निर्धारित की जाती है:-

2.1 अनुमन्य स्थल :

सामान्य कन्वीनिएन्स स्टार के निर्माण की अनुमति सम्बन्धित नगर की महायोजना में निर्धारित "व्यवसायिक" तथा "निर्मित क्षेत्र" में देय होगी, जबकि आवासीय क्षेत्र में एक सीमित आकार/फुटकर दुकान के रूप में कन्वीनिएन्स स्टार का निर्माण अनुमन्य होगा। यदि महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "शुद्ध आवासीय" तथा "मिश्रित आवासीय" क्षेत्र पृथक-पृथक चिन्हित हों, तो कन्वीनिएन्स स्टार का निर्माण केवल "मिश्रित आवासीय" क्षेत्र में ही अनुमन्य होगा, "शुद्ध आवासीय" में नहीं।

2.2 निर्माण अनुज्ञा हेतु मानक तथा अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

'व्यवसायिक' भू-उपयोग व 'निर्मित क्षेत्र' में सम्बन्धित नगर की भवन उपविधि में निहित प्राविधानों/मानकों के अनुसार निर्माण अनुमन्य होगा, जबकि 'आवासीय' भू-उपयोग में निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

(i) भूखण्ड का क्षेत्रफल : भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्ग मीटर एवं न्यूनतम फ्रन्टेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।

(ii) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. : आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टार हेतु भू-आच्छादन 40 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 1.2 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त प्रभावी शासनादेशों/भवन उपविधि के अनुसार निर्धारित सीमा तक क्रय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।

(iii) भवन की ऊँचाई : 24 मीटर तक चौड़ी सड़क पर भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर अनुमन्य होगी।

(iv) सैट-बैक : कन्वीनिएन्स स्टार हेतु न्यूनतम फ्रन्ट सैट-बैक 6 मीटर होगा, जबकि अन्य सैट-बैक उस भूखण्ड के लिए सम्बन्धित आवासीय कालोनी के ले-आउट प्लान में निर्धारित सैट-बैक के अनुसार रहेंगे ताकि अगल-बगल व पीछे के भवनों में प्रकाश एवं संवातन की समस्या तथा गोपनीयता (प्राइवेसी) भंग न हो।

(v) पार्किंग : वाहनों की पार्किंग हेतु भवन उपविधि-2000 के अनुसार प्रति 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर 1.25 'समान कार स्थल' जिसका क्षेत्रफल 13.75 वर्ग मीटर होगा, की व्यवस्था भूखण्ड के अन्दर करनी होगी। 'ड्राइव-वे' तथा वाहनों के मुड़ने हेतु अतिरिक्त स्थान का प्राविधान करना होगा। पार्किंग व्यवस्था हेतु बेसमेन्ट का निर्माण अनुमन्य होगा। बेसमेन्ट को अन्य उपयोग में लाए जाने पर उसकी गणना एफ.ए.आर.में की जाएगी तथा समस्त प्रकार अनुमन्य एफ.ए.आर. को सीमा से अधिक होने पर अवैध निर्माण अनुसार कार्यवाही होगी।

(vi) अन्य अपेक्षाएं : भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं सम्बन्धित प्राधिकरण/विनियमित क्षेत्र में प्रभावी भवन उपविधि में निहित प्राविधानों के अनुसार होंगी।

2.3 भू-उपयोग परिवर्तन/प्रभाव शुल्क:

आवासीय क्षेत्र में 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रभावी शासनादेशों के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया का अनुपालन अनिवार्य होगा और नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा। परन्तु ऐसे प्रकरणों जहाँ जोनिंग रेगुलेशन्स के आधार पर आवासीय क्षेत्र में कन्वीनिएन्स स्टोर की अनुमति प्रदान की जाए, वहाँ प्रभाव शुल्क (Impact Fee) देय होगा। प्रभाव शुल्क की राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3712/9-आ-3-2001-26 एल.यू.सी./91 दिनांक 21.8.2001 में "आवासीय" से "व्यवसायिक" भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु निर्धारित शुल्क का 25 प्रतिशत होगा। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क/प्रभाव शुल्क की दरों में दो वर्ष तक कोई कमी नहीं की जाएगी। यदि इन शुल्कों की दरों में कोई कमी इस अवधि में की जाती है तो उसका लाभ इन उद्यमियों को भी उपलब्ध होगा जिन्होंने अब निर्धारित की जा रही दरों पर भुगतान किया होगा।

2.4 स्टैण्डर्ड भवन मानचित्र की स्वीकृति :

चयनित स्थल पर महायोजना एवं जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कन्वीनिएन्स स्टोर का निर्माण अनुमन्य होने की दशा में 'काउन्सिल ऑफ आर्कीटेक्ट्स' में पंजीकृत वास्तुविद् के माध्यम से तैयार कराए गए कन्वीनिएन्स स्टोर की श्रृंखला के मानक भवन मानचित्र को भवन उपविधियों के आधार पर आवास बन्धु में परीक्षण कराने के उपरान्त तकनीकी दृष्टि से स्वीकृति योग्य पाए जाने पर सैद्धान्तिक सहमति आवास बन्धु द्वारा प्रदान की जाएगी। उसके आधार पर स्थान विशेष के निर्धारित भू-उपयोग की अनुमन्यता के ब्योरे के साथ तथा निर्धारित शुल्क जमा करने पर मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया जायेगा। मानचित्र स्वीकृति के समय प्राधिकरण केवल भू-उपयोग, उन शर्तों, जिनके अधीन आवास बन्धु ने सैद्धान्तिक सहमति दी हो, के अनुपालन एवं शुल्क के बारे में अपने को संतुष्ट कर लेगा। इस सुविधा के लिए न्यूनतम 20 स्टोर की श्रृंखला बनानी होगी, प्रति स्टोर रू0 2500/- (रूपए दो हजार पाँच सौ मात्र) की फीस (न्यूनतम रू0 50,000/-) आवास बन्धु को दये होगी एवं प्राधिकरण की फीस अलग से देय होगी। आवास बन्धु के माध्यम की व्यवस्था स्वैच्छिक होगी अर्थात् आवेदक चाहे तो सामान्य व्यवस्था के अन्तर्गत सीधे प्राधिकरण के समक्ष मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन कर सकता है। सम्बन्धित प्राधिकरण/औद्योगिक क्षेत्र/विहित प्राधिकारी कार्यालय में मानचित्र निर्धारित शुल्कों सहित जमा करने पर स्वतः स्वीकृत माना जाएगा। आवास बन्धु द्वारा परीक्षण कर सैद्धान्तिक सहमति अधिकतम 20 दिन में उपलब्ध कराई जाएगी एवं उसके आधार पर प्राधिकरण में निर्धारित शुल्क, आदि के साथ जमा करने पर अधिकतम बीस दिन में परीक्षण कर स्वीकृति उपलब्ध कराई जाएगी।

3. उपर्युक्त व्यवस्था नगरी विकास प्राधिकरणों तथा विनियमित क्षेत्रों के साथ ही औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में भी लागू करने हेतु शासनादेश औद्योगिक विभाग द्वारा जी किया जायेगा।
भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता

प्रमुख सचिव।

संख्या : 375(1)/9-आ-3-2002-73-एल.यू.सी./2001 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. संयुक्त अधिशाषी निदेशक, उद्योग बन्धु, उत्तर प्रदेश।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
3. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

जावेद एहतेशाम

उप सचिव।