

प्रेषक,

शंकर अग्रवाल

प्रमुख सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष

विकास प्राधिकरण,

आगरा, मेरठ, हापुड़-पिलखुवा,

बुलन्दशहर एवं खुर्जा तथा

विकास क्षेत्र

न्यू टाउनशिप(चौबीसा)

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक 28 मार्च, 2008

विषय : कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में गेस्ट हाउस की अनुमन्यता के संबंध में।

महोदय,

कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 को दृष्टिगत रखते हुए दिल्ली के समीप उत्तर प्रदेश की सीमान्तर्गत पर्यटकों को आवास की सुविधा उपलब्ध कराने के लिए अतिथि गृहो (गेस्ट हाउसेज) एवं पेइंग गेस्ट एकमोडेशन को प्रोत्साहन दिए जाने की आवश्यकता अनुभव की जा रही है।

3- प्रचलित महायोजना के जोनिंग रेगुलेशनस् के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में अतिथि गृह का निर्माण विशेष अनुमति (प्राधिकरण बोर्ड) से अनुमन्य किए जाने का प्राविधान है, जिस हेतु उपविधि निर्धारित नहीं है।

4- चूँकि पेइंग केस्ट एकमोडेशन हेतु जोनिंग रेगुलेशनस् अथवा भवन उपविधि में व्यवस्था नहीं है,

अतएव प्राधिकरण क्षेत्र में आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह एवं पेइंग गेस्ट एकमोडेशन के संबंध में मानचित्र की स्वीकृति एवं भवन निर्माण हेतु उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अंतर्गत निम्नानुसार उपविधि निर्धारित की जाती है -

(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल

अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 400 वर्ग मीटर होना आवश्यक है। यदि दो या अधिक भूखण्डों को मिलाकर अतिथि गृह का निर्माण प्रस्तावित किया जाता है, तब भी न्यूनतम 400-400 वर्ग मीटर के भूखण्डों का होना तथा उक्त भूखण्डों का स्वामित्व एक ही व्यक्ति के नाम होना आवश्यक होगा, जिस हेतु नियमानुसार 'अमलगमेशन' शुल्क देय होगा।

(2) पहुँच मार्ग

अतिथि गृह क लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होना चाहिए।

(3) सैट-बैक

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट-बैक निम्नवत् होंगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैट-बैक (मीटर)			
	समने	पीछे	साइड-1	साइड-2
400 से 500 तक	4.5	4.5	3.0	---
500 से अधिक	6.0	6.0	3.0	1.5

(4) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक हाने पर अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा 500 वर्गमीटर से अधिक होने पर 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा। अतिथि गृह भवन के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा तथा नियमानुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।

(5) भवन की ऊँचाई

अतिथि गृह के भवनकी अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।

(6) पार्किंग व्यवस्था

प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर न्यूनतम एक कार पार्किंग का प्राविधान किया जाना होगा। पार्किंग व्यवस्था हेतु अधिकतम दो बेसमेंट का निर्माण बिल्डिंग इन्वेलप लाइन तक इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेंट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की संरचनात्मक सुरक्षा (स्ट्रक्चरल सेपटी) सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2.00 मीटर की दूरी पर अनुमनय होगा। बेसमेंट में आवास हेतु कोई कमरा/कम्पार्टमेंट आदि सृजित नहीं किया जायेगा और यह केवल पार्किंग व्यवस्था, स्टोरेज एवं जनरेटर इत्यादि स्थापित करने के प्रयोग में ही लाया जाएगा। जनरेटर ईको-फ्रेंडली/साइलेन्ट (Silent) प्रकृति का होगा। पार्किंग व्यवस्था मैकेनिकल पार्किंग नार्म्स के अनुसार भी की जा सकेगी।

(7) अन्य अपेक्षाएँ

(1) 400 वर्ग मी. के भूखण्ड पर निर्मित अतिथिगृह में अधिकतम 15 आवासीय कमरे अनुमन्य होंगे और कमरे का न्यूनतम आकार 200 वर्ग फीट तथा बाथरूम कम टॉयलेट का न्यूनतम आकार 40 वर्गफीट होगा अर्थात् बाथरूम, कम टॉयलेट सहित एक आवासीय कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 240 वर्ग फीट होगा। बरामदा, रसोईघर जलपानगृह, प्रतीक्षा कक्ष, स्वागत कक्ष, पैसेज, लिफ्ट एवं सीढ़ियों इत्यादि हेतु सम्मिलित रूप से कुल तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल रखा जायेगा। भूखण्ड का क्षेत्रफल 400 वर्ग मी. से अधिक होने पर प्रत्येक अनुवर्ती 100 वर्ग मी. क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त कमरे का

निर्माण इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अतिथिगृह में निर्मित किए जाने वाले कुल कमरों की अधिकतम संख्या 20 होगी।

- (II) किसी भी अतिथि गृह के कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 55 प्रतिशत क्षेत्रफल ही कमरों हेतु रखा जाएगा तथा शेष 45 प्रतिशत क्षेत्रफल बरामदा, रसाईघर, जल-पान गृह, प्रतीक्षा कक्ष, स्थागत कक्ष, पैसेज एवं सीढ़ियों, इत्यादि हेतु सम्मिलित रूप से रखा जाएगा।
- (III) अतिथि गृह केवल पर्यटकों/यात्रियों के ही निवास हेतु उपयोग में लाया जाएगा तथा इसमें कोई भी वाणिज्यिक उपयोग/ क्रिया यथा-विवाह, जन्मदिन, कान्फ्रेन्स, इत्यादि जैसे कार्यक्रम आयोजित नहीं किए जायेंगे।
- (IV) निर्मित होने वाले भवन में विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार संरचनात्मक सुरक्षा हेतु नियमानुसार भूकम्परोधी निर्माण, अग्निशमन सुरक्षा सम्बन्धी व्यवस्थाएं रूफ-टॉप रेन वाटर हार्वेस्टिंग तथा लैण्डस्केपिंग के प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

(8) अनुज्ञा की प्रक्रिया

- (I) अतिथि गृह की अनुज्ञा जारी किए जाने हेतु किन्हीं 02 प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कर जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे, जिसके लिए 15 दिन की समय अवधि होगी। उक्त कार्यवाही प्राधिकरण स्तर से ही सुनिश्चित की जाएगी। इसके अतिरिक्त आपत्ति एवं सुझाव के सम्बन्ध में सूचना प्राधिकरण के वेबसाइट पर भी दी जाएगी।
- (II) अतिथि गृह के निर्माण हेतु आवेदन करने की अन्तिम तिथि 31 मई, 2008 होगी एवं निर्माण अनुज्ञा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अधीन दिनांक 31.7.2008 तक निर्गत कर दी जाएगी।
- (III) भवन निर्माण कार्य पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 30.9.2009 तक प्राधिकरण को उपलब्ध कराना होगा अन्यथा आवेदक को, 03 माह के विलम्ब तक अनिर्माण शुल्क नियमानुसार देय होगा। यदि निर्माण फिर भी पूर्ण नहीं किया जाता है, तो निर्गत स्वीकृति निरस्त कर दी जाएगी।

(9) प्रभाव शुल्क

आवासीय भू-उपयोग में अतिथि गृह का निर्माण अनुमन्य किए जाने पर आवेदक द्वारा भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर प्रचलित जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।

(10) सेवाओं के मानक

(I) विद्युतीकरण

अतिथि गृह में प्रकाश व्यवस्था, एअर कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, रसाईघर एवं अन्य विद्युत उपकरणों में प्रयोग होने वाले विद्युत भार का ऑकलन विद्युत विभाग से कराए जाने के उपरान्त ही निर्धारित क्षमता का लोड लेना होगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर-कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल

वैन्टीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड इण्डिया, 2005 के पार्ट-8 के अनुसार सुनिश्चित किए जाएंगे।

(II) जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सैनीटेशन

जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सैनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-9 सेक्शन 1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। रसोई, गेस्ट हाउस स्टाफ विजिटर्स, इत्यादि की संख्या को दृष्टिगत रखते हुए जलापूर्ति हेतु पर्याप्त क्षमता का वाटर स्टोरेज अपेक्षित होगा। गर्म पानी के लिए विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की व्यवस्था भी की जानी होगी।

(ख) पेईंग गेस्ट एकमोडेशन

विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद् द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं में आवासीय भवनों पर पेईंग गेस्ट एकमोडेशन की अनुमति निम्न शर्तों के अधीन देय होगी :-

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 250 वर्ग मी. होगा।
2. कुल अनुमन्य/निर्मित एफ.ए.आर.(जो भी न्यूनतम हो) का अधिकतम 50 प्रतिशत तल क्षेत्र पेईंग गेस्ट एकमोडेशन के उपयोग में लाया जा सकेगा।
3. पेईंग गेस्ट एकमोडेशन की अनुमति के लिए भवन स्वामी को सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा, जिस हेतु "ऑन लाइन" पंजीकरण कराने की सुविधा उपलब्ध होगी।
4. भवन स्वामी द्वारा पेईंग गेस्ट से वसूल किए जाने वाले किराये (टैरिफ) की 10 प्रतिशत धनराशि का भुगतान शुल्क के रूप में सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को किया जायेगा, जिस हेतु इलेक्ट्रानिक ट्रांसफर की सुविधा उपलब्ध होगी। उक्त शुल्क से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि प्राधिकरण की अवस्थापना विकास कोष में जमा की जायेगी।

4- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उपरोक्त उपविधि पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

शंकर अग्रवाल
प्रमुख सचिव

संख्या (1)/8-3-2008, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निदेशक (विकास),आवास बन्धु।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश लखनऊ।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

शंकर अग्रवाल
प्रमुख सचिव