संख्या–1668 /8–3–13–04एल.यू.सी. /2010

प्रेषक,

राजीव अग्रवाल,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक: 20 जुलाई,2013

विषयः– उ0प्र0 में ''सार्वजनिक–निजी सहभागिता (पी.पी.पी.)'' के आधार पर विकसित किये जाने वाले बस स्टेशनों के विकास हेतु प्राधिकरणों में प्रवृत्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में संशोधन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय में ''सार्वजनिक–निजी सहभागिता (पी.पी.पी.)'' के आधार पर विकसित किये जाने वाले बस स्टेशन के अन्तर्गत क्रियाओं की अनुमन्यता एवं एफ.ए.आर. में संशोधन किये जाने का प्रस्ताव उ0प्र0 राज्य सड़क परिवहन निगम द्वारा उपलब्ध कराया गया है, का संदर्भ ग्रहण करें।

2– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उ0प्र0 राज्य सड़क परिवहन निगम से प्राप्त प्रस्ताव के क्रम में ''सार्वजनिक–निजी सहभागिता''(पी.पी.पी.) के आधार पर विकसित किये जाने वाले बस स्टेशनों के अन्तर्गत बस और यात्रियों से संबंधित सुविधाओं एवं वाणिज्यिक उपयोगों की व्यवस्था निर्धारण के दृष्टिगत उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–57 के आलोक में संबंधित प्राधिकरणों की भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों में संलग्न सूची के अनुसार प्रक्रियात्मक व्यवस्था प्रतिस्थापित की जाती है।

3– इस सम्बन्ध में संलग्न सूची द्वारा प्रतिस्थापित प्रक्रियात्मक व्यवस्था पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें। साथ ही स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो, तो बोर्ड की संस्तुति प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें, जिससे शासन स्तर से प्रस्ताव पर विचार किया जा सके।

संलग्नकःयथोक्त।

भवदीय,

(राजीव अग्रवाल)
सचिव

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि

शासनादेश संख्या–1668/8-3-2013 दिनांक–20/07/13 की संलग्न सूची

उ0प्र0 राज्य सड़क परिवहन निगम द्वारा पी.पी.पी.मॉडल पर विकसित किये जाने वाले बस स्टेशनों के निर्माण एवं विकास हेतु प्रकियात्मक व्यवस्था :–

1.	बस स्टेशन का न्यूनतम क्षेत्रफल	4000 वर्ग मीटर
2	पहुँच मार्ग	• निर्मित/विकसित क्षेत्र हेतु न्यूनतम 18 मीटर चौड़ा मार्ग • नये/अविकसित क्षेत्र हेतु न्यूनतम 24 मीटर चौड़ा मार्ग
3	भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर.	अधिकतम भू–आच्छादन 30 प्रतिशत अनुमन्य होगा। अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 तक इस शर्त के अधीन अनुमन्या होगा कि पहुँच मार्ग की चौड़ाई, अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता, सेट–बैक, पार्किंग एवं अग्निशमन, आदि की अपेक्षाएं प्रस्तावित एफ.ए.आर. के सापेक्ष नियमानुसार पूर्ण होनी चाहिए। क्रय योग्य एफ.ए.आर. लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधियों के नियमों के तहत अनुमन्य होगा।
4	कियाओं का अनुपात	बस स्टेशन हेतु अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. का न्यूनतम 55 प्रतिशत तक बस और यात्रियों से संबधित सुविधाएं हेतु तथा अधिकतम 45 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु अनुमन्य होगा।
5.	अनुमन्यता	बस स्टेशन एवं वाणिज्यिक उपयोग के अन्तर्गत कियाओं की अनुमन्यता जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार होगी।
6	सेट–बैक (18 मीटर ऊँचाई तक के भवनों हेतु)	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर): 4000 या 4000 से. अधिक; सेट–बैक (मीटर): अग्र भाग 12, पृष्ठ भाग 6, पार्श्व–1 6, पार्श्व–2 6

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सेट–बैक (मीटर) अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व–1	पार्श्व–2
4000 या 4000 से. अधिक	12	6	6	6

टिप्पणी :– भवन की ऊचाई 18 मीटर से अधिक प्रस्तावित होने की दशा में सेट–बैक का निर्धारण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्रस्तर–3.4.5 (I) में दी गयी व्यवस्था के अनुसार होगा।

7	पार्किंग	• बस स्टेशन के अन्तर्गत प्रस्तावित कियाओं यथा–माल/ मल्टीप्लेक्स, कार्यालय होटल, रेस्टोरेन्ट, व्यवसायिक दुकाने आदि हेतु प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार पार्किंग का प्राविधान किया जाना होगा। बस स्टेशन हेतु नियमानुसार वांछित सर्कुलेशन एरिया एवं पार्किंग के अतिरिक्त उपरोक्त कियाओं हेतु पृथकीकृत रूप से पार्किंग व्यवस्था करनी होगी। • बस स्टेशन पर बसों की पार्किंग के साथ–साथ यात्रियों के आवागमन हेतु टैक्सी, ऑटोरिक्शा, साइकिल, रिक्शा, मोटर साइकिल, आदि के लिए भी व्यवस्था करनी होगी। • बसों की पार्किंग के क्षेत्रफल का निर्धारण उक्त बस स्टेशन के 'पीक–आवर' के लिए अनुमानित/प्रस्तावित बसों की संख्या के आधार पर किया जाएग।
8	अन्य अपेक्षाएं	• बस स्टेशन की प्लानिंग एवं डिजाइनिंग तथा सर्कुलेशन प्लान इस प्रकार से तैयार किया जाएगा कि व्यवसायिक कियाओं हेतु 'एन्ट्री एवं 'एक्जिट' का बस परिवहन से 'कन्फिल्क्ट' न हो। • फायर सेफ्टी, स्ट्रक्चरल सेफ्टी तथा अन्य अपेक्षाएं यथा–शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु सुविधाएं, आदि प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होगी। • जलापूर्ति, ड्रेनेज, सेनीटेशन सिस्टम एवं कूड़ा निस्तारण की प्लानिंग, डिजाइन निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड की अपेक्षानुसार किया जायेगा।

(राजीव अग्रवाल)
सचिव