लखनऊ विकास प्राधिकरण, लखनऊ

प्रेषक,
अधिशासी अभियन्ता,
मानचित्र सेल,
लखनऊ विकास प्राधिकरण,
नवीन भवन, विपिन खण्ड,
गोमती नगर, लखनऊ।

सेवा में,
श्री संजय साहू जी0एम0 (पी)
रेल भूमि विकास प्राधिकरण,
इकाई–लखनऊ।

संख्या– NR-138/अ०अ०मा०सेल
दिनांक – 5.10.2018

विषयः

विभूति खण्ड, गोमती नगर स्थित पुराने रेलवे स्टेशन के रिडेवलपमेन्ट तथा रिटेल शॉप (व्यावसायिक) के निर्माण हेतु अनापत्ति निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक प्रस्तुत प्रस्ताव पर तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 12.09.2018 को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित–2011–2016) में इंगित प्राविधानों के परिप्रेक्ष्य में सम्यक अवलोकन एवं विचार विमर्श किया गया। समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त तकनीकी बिन्दुओं पर निम्न शर्तो के साथ सैद्धान्तिक रूप से स्वीकृति प्रदान की गई है:–

1. निर्माण कार्य आरम्भ करने से पूर्व सम्बन्धित विभागों यथा–अग्निशमन विभाग, उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, नगर निगम, विद्युत सुरक्षा विभाग, केन्द्रीय पर्यावरण विभाग, वन विभाग, जल संस्थान विभाग, यातायात विभाग, खनन कार्य हेतु जिलाधिकारी से अनापत्ति प्रमाण–पत्र अनिवार्य रूप से प्राप्त करने होगें।
2. निर्माण कार्य आरम्भ करने के पूर्व भूकम्परोधी प्रमाण–पत्र सहित स्ट्रक्चरल ड्राइंग व डिजाईन को किसी आई0आई0टी0 संस्थान से वैट कराना होगा।
3. रेल विभाग के मानचित्र में व्यवसायिक उपयोग क्षेत्र के प्रवेश एवं निकास को गोमती नगर की एप्रोच रोड पर सीधे खोला जा रहा है, जिससे विभूति खण्ड की 24 मी. अथवा 30 मी. रोड सम्पूर्ण रूप से रेलवे स्टेशन का भाग बन जायेगी। अतः रेलवे स्टेशन के क्षेत्र को बाउण्ड्रीवाल से विलग करते हुए सीमित प्रवेश व निकास का नियोजन किया जाना होगा।
4. शहीद पथ लखनऊ के यातायात के दृष्टिगत लाइफ लाइन बन चुका है, जिससे स्टेशन के सीधे प्रवेश व निकास मार्ग की व्यवस्था का प्राविधान करना होगा।
5. पब्लिक ट्रांसपोर्ट यथा सिटी बस ट्रैक्सी, ऑटो रिक्शा, ई–रिक्शा, रिक्शा आदि की पार्किंग व्यवस्था इस प्रकार से व्यवस्थित की जानी चाहिए कि इससे विभूति खण्ड की 24 मी. अथवा 30 मी. रोड बाधित न हो।
6. स्टेशन के मुख्य प्रवेश मार्ग के प्रारंभ पर गार्बेज कलेक्शन सेंटर तत्पश्चात एस.टी.पी. का प्राविधा न है। स्वच्छता एवं सौदर्यीकरण के दृष्टिगत उक्त प्राविधान पर पुनर्विचार किया जाना होगा।

प्रस्तावित पूर्वोत्तर रेलवे, गोमती नगर रेलवे स्टेशन के पुनर्विकास हेतु, विभूति खण्ड स्थित पुराने रेलवे स्टेशन को रिडेवलप्ड करने तथा रिवेन्यू जैनरेट करने के उद्देश्य से व्यवसायिक निर्माण (रिटेल शॉप) के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र का संक्षिप्त विवरण।

1. भूस्वामी/आवेदक का नाम व पता : श्री संजय साहू जी0एम0 (पी) रेल भूमि विकास प्राधिकरण लखनऊ।
2. स्थल/भूखण्ड की सं0 : पूर्वोत्तर रेलवे, विभूति खण्ड स्थित, गोमती नगर, लखनऊ।
3. भूखण्ड क्षेत्रफल का विवरण :

i.	Total Plot Area	- 121571.88 sqm.
ii.	Permissible ground coverage (45% of plot area)	- 54707.34 sqm.
iii.	Proposed ground coverage (15.47%)	- 18807.739 sqm.
iv.	Permissible F.A.R. (2.00 of plot area)	- 243143.76 sqm.
v.	Proposed F.A.R. (0.226)	- 55086.86 sqm.
vi.	Required green area (15%)	- 11659.11 sqm.
vii.	Proposed green area (15.09 %)	- 11700.00 sqm.

4. Covd. area Statement (In sqm.)
(Which are proposed in Phase-Ist)

S. No.	Description	Ground Floor	First Floor	Second Floor	Third Floor	Fourth Floor	Total FAR Area	Mumty & machine room etc./Non F.A.R. Area
	PROPOSED BUILDINGS IN PHASE-1							
1.	NORTH TERMINAL	4878.225	4312.425	4312.425			13503.075	288.467
2	SOUTH TERMINAL	1251.406	1029.674				2281.080	112.229
3	RETAIL & COMMERCIAL	5329.904	4917.731	7315.194	7315.194	7817.675	32695.698	651.570
4	CONCOURSE (Between north to South terminal)	2614.839					2614.839	
5	ESS BLOCK	1050.00					1050.00	
6	AC PLANT ROOM	995.400					995.400	
7.	GARBAGE ROOM & COMPOST PLANT	345.00					345.00	
8	FOB	1063.513					1063.513	
9.	CONNECTION BETWEEN NORTH TO RETAIL			274.190		264.070	538.260	
10.	LOWER BASEMENT							14576.778
11.	UPPER BASEMENT							14860.051
12.	UGWT							56.400
13	STP							39.365
	TOTAL	17528.28	10259.83	11901.809	7315.194	8081.745	55086.865	30584.860
	TOTAL COVD. AREA (FAR + NON FAR AREA) = (55086.865 + 30584.86)				85671.725			

5. Parking : वांछित 720 ई0सी0एस0 पार्किंग के सापेक्ष 1080 ई0सी0एस0 पार्किंग प्रस्तावित की गयी है।

प्रस्तुत प्रस्ताव में क्रय की गयी सम्पूर्ण भूमि (121571.88 वर्गमी0) का डेवलपमेंट आरएलडीए द्वारा दो चरणों (फेज–1 व फेज–2) में किया जाना तय किया गया है। वर्तमान में फेज–1 में विभूति खण्ड स्थित गोमती नगर रेलवे स्टेशन के रिडेवलपमेंट में नार्थ साइड टर्मिनल बिल्डिंग का निर्माण तथा दो रेलवे ट्रैक हेतु प्लेटफार्म–2,3, 4, 5 व 6 का निर्माण एवं पुरानी भूमि पर स्थित साउथ साइड टर्मिनल का निर्माण प्रस्तावित मानचित्र पर दर्शाया गया है तथा पार्किंग हेतु लोअर बेसमेण्ट व अपर बेसमेण्ट का प्राविधान करते हुये उसके ऊपर पांच मंजिलें रिटेल शॉप का प्रस्ताव फेज–1 मे दिया गया है। फेज–2 हेतु भूमि रिक्त अंकित की गयी है, जो भविष्य में प्रस्तुत प्रस्तावना के समय उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत विचाराणीय रहेगी। उल्लेखनीय है कि साउथ साइड में स्थित टर्मिनल, प्रस्तावित प्लेटफार्म व दो कनेक्टिंग ब्रिज प्रस्तावित भूमि की सीमा से बाहर होने के कारण अनापत्ति के अन्तर्गत विचारणीय नही है। प्रस्तावित निर्माण के अन्तर्गत उक्त साउथ टर्मिनल बिल्डिंग, रेलवे ट्रैक, प्लेटफार्म एवं कनेक्टिंग ब्रिजों का निर्माण इण्डियन रेलवे स्टेशन डेवलपमेंट अथॉरिटी द्वारा अपने प्राविधानानुसार एंव अपने निर्देशन में एन0बी0सी0सी0 नई दिल्ली से कराया जाना है। इसके लिए प्राधिकरण से अनापत्ति आवश्यक नही है।

उक्त प्रस्तावित समस्त कार्य के क्रियान्वयन/निर्माण हेतु नेशनल बिल्डिंग कान्स0 कम्पनी नई दिल्ली से पत्रांक: NosNBCC/ED/2018/97 Dated 28.02.2018 & NBCC/ED/2018/143 Date 27.03.2018 के द्वारा अनुबन्ध किया गया है। निर्माण आरम्भ से पूर्व प्रस्तावित मानचित्रों पर निम्न विभागों का अनापत्ति आर0एल0डी0ए0 को प्राप्त करना आवश्यक है तथा निर्माण के स्ट्रक्चर सेफ्टी का समस्त उत्तरदायित्व स्वयं आर0एल0डी0ए0 का होगा। इस हेतु अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर के स्ट्रक्चर डिजाइन/ड्राइंग के अनुसार ही निर्माण कार्य करना होगा।

(I) अग्निशमन विभाग, लखनऊ।
(II) उ0प्र0 प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, लखनऊ।
(III) नगर निगम, लखनऊ।
(IV) विद्युत सुरक्षा विभाग, लखनऊ।
(V) कैन्द्रीय पर्यावरण विभाग ईकाइ लखनऊ।
(VI) वन विभाग, लखनऊ।
(VII) जल संस्थान विभाग, लखनऊ।
(VIII) यातायात विभाग।
(IX) खनन कार्य हेतु जिलाधिकारी, लखनऊ।

प्रस्तुत प्रस्ताव में भू-आच्छादन (15.47%) व एफ0ए0आर0 (0.226) प्रस्तावित है तथा सेटबैक व पार्किंग आदि उपविधि के मानकों के अन्तर्गत है। प्रस्तावित मानचित्र तकनीकी दृष्टि से भवन उपविधि-2008 यथा संशोधित (2011/2016) के प्राविधानों के अनुसार है, नियोजन की दृष्टि से अवलोकन/परीक्षण किया जाना प्रस्तावित है। स्थल का भू-उपयोग व्यवसायिक है, जो प्रस्तावना के अनुकूल है। इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा विक्रीत भूमि (121571.88 वर्गमी0) की सीमा के अन्तर्गत प्रस्तावित मानचित्र के अनुसार स्थल पर निर्माण किये जाने हेतु नोट पृष्ठ संख्या-08 पर अंकित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ अनापत्ति निर्गत किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

देय शुल्कों की गणना : प्रस्तावित निर्माण/विकास कार्य रेलवे विभाग का है, जो केन्द्र सरकार के अधीन है। प्रकरण केवल प्रस्तावित निर्माण/विकास हेतु उपविधि के प्राविधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आपत्ति/अनापत्ति आख्या प्रेषित किये जाने से सम्बन्धित है। समस्त विकास कार्य रेलवे को स्वयं के खर्चे पर कराने है, अतः शुल्कों की देयता परिलक्षित नही होती है।

उपरोक्तानुसार पूर्वोत्तर रेलवे, विभूति खण्ड, गोमती नगर स्थित पुराने रेलवे स्टेशन को रिडेवलप्ड करने तथा रिवेन्यू जैनरेट करने के उद्देश्य से व्यवसायिक निर्माण (रिटेल शॉप) के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र पर आपत्ति/अनापत्ति दिये जाने के विचारार्थ पत्रावली तकनीकी समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

अवर अभियन्ता

अधिशासी अभियन्ता
मानचित्र सेल

7. भविष्य में उ.प्र. राज्य सड़क परिवहन निगम लि. द्वारा स्टेशन की दूसरी तरफ मॉडल बस स्टेशन के विकास के दृष्टिगत शहीद पथ की सर्विस रोड से अपना बाजार के पीछे से होते हुए स्टेशन के प्रवेश व निकास को भी विकसित किया जाना होगा।

8. आंतरिक ले–आउट में कॉनकोर्स लेविल तक रैम्प का ढाल 1:15 तथा उतार पर 1:10 प्राविधानित है। पब्लिक/सार्वजनिक उपयोग के दृष्टिगत यह स्लोप 1:25 किया जाना होगा।

9. उपरोक्त बिन्दुओं (3 से 8 तक) के क्रियान्वयन हेतु एन0बी0सी0सी0 एवं आर0एल0डी0ए0 संयुक्त रूप से अपने मुख्यालय से संपर्क स्थापित कर कार्य योजना/प्रस्ताव तैयार करेंगे जिसे आगामी छः माह के अन्दर प्राधिकरण से प्रति हस्ताक्षरित कराना होगा।

उपरोक्तानुसार शर्तों/प्रतिबन्धों के अनुपालन में प्रश्नगत स्थल पर आवेदक विभाग द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार निर्माण कार्य कराये जाने में कोई तकनीकी आपत्ति नहीं है।

अधिशासी अभियन्ता,
मानचित्र सेल