



অতিরিক্ত সংখ্যা
কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রকাশিত

সোমবার, মার্চ ১, ২০০৪

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়
বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন
বিধিমালা-২০০৪

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪

দফাওয়ারী সূচী :

প্রথম অধ্যায়
প্রারম্ভিক

- ১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রয়োগ।
- ২। সংজ্ঞা।

দ্বিতীয় অধ্যায়
নিবন্ধীকরণ

- ৩। উদ্যোক্তা নিবন্ধীকরণ।
- ৪। বিদ্যমান উদ্যোক্তা সম্পর্কিত বিধান।
- ৫। লে- আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী নিবন্ধীকরণ।

তৃতীয় অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের শর্তাবলী, ইত্যাদি

- ৬। বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী।
- ৭। জমির মালিকানা স্বত্ব ও ক্ষতিগ্রস্তদের পুনর্বাসন সংক্রান্ত শর্ত।
- ৮। প্রকল্প এলাকার আয়তন ও জনসংখ্যা নির্ধারণ সংক্রান্ত শর্ত।
- ৯। প্রকল্প এলাকার সর্বোচ্চ বিক্রয়যোগ্য জমি, ভূমি ব্যবহার, ক্রেতা স্বার্থ সংরক্ষন সংক্রান্ত শর্ত।
- ১০। লে- আউট প্ল্যান প্রণয়নের শর্ত।

চতুর্থ অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ পদ্ধতি , ইত্যাদি

- ১১। প্রকল্প ধারণা ও পরামর্শকরণ।
- ১২। প্রাথমিক লে- আউট প্ল্যান।
- ১৩। লে- আউট প্ল্যান চূড়ান্তকরণ।

পঞ্চম অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প চূড়ান্ত অনুমোদন পদ্ধতি , ইত্যাদি

- ১৪। নতুন প্রকল্প চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য আবেদন পদ্ধতি।
- ১৫। প্রকল্পের সংশোধন, পুনঃ অনুমোদন বা নবায়নের আবেদন পদ্ধতি।
- ১৬। আবেদনপত্রের নিষ্পত্তি, প্রকল্প অনুমোদন, প্রচার ইত্যাদি।
- ১৭। প্রকল্প অনুমোদন ফিস্ ইত্যাদি।

ষষ্ঠ অধ্যায়

বিবিধ

- ১৮। কমিটি গঠন।
- ১৯। বিশেষ নিয়ন্ত্রণ।
- ২০। নোটিশ জারীকরণ।
- ২১। প্রকল্প সমাপ্তি প্রতিবেদন।

তফসিল

তফসিল-১ঃ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের আবেদন ফরম।

তফসিল-২ঃ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ ছক।

তফসিল-৩ঃ Space Standards For Urban Community Facilities in Acres By Population Size.

তফসিল-৪ঃ Certificate of Supervision.

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার
গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

প্রজ্ঞাপন

তারিখ, ১৪ ফাল্গুন, ১৪১০ বঙ্গাব্দ/২৬ ফেব্রুয়ারী, ২০০৪

এস, আর, ও নং ৫০-আইন/২০০৪- The Town Improvement Act. 1953 (E.B.Act XIII of 1953) এর Section 102. The Building Construction Act. 1952 (E.B. Act II of 1953) এর section 18 এবং মহানগরী, বিভাগীয় শহর ও জেলা শহরের পৌর এলাকাসহ দেশের সকল পৌর এলাকার খেলার মাঠ, উল্লভ স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধারা সংরক্ষণ আইন ২০০০ (২০০০ সনের ৩৬ নং আইন) এর ধারা ১৩ এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে, সরকার, নিম্নরূপ বিধিমালা প্রণয়ন করিল, যথাঃ-

প্রথম অধ্যায়
প্রারম্ভিক

- ১। সংক্ষিপ্ত শিরোনাম ও প্রয়োগ।—(১) এই বিধিমালা বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৮ নামে অভিহিত হইবে।
- ২। ইহা The Town Improvement Act, 1953 (E.B. Act. XIII of 1953) এবং The Building Construction Act, 1952 (E.B. Act II of 1952) এর অধীন প্রণীত মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায় প্রযোজ্য হইবে।
- ২। সংজ্ঞা।—বিষয় অথবা প্রসঙ্গের পরিপন্থী কোন কিছু না থাকিলে, এই বিধিমালায়—
- (ক) “আবেদনপত্র” অর্থ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের আবেদন বা পুনঃ অনুমোদন বা নবায়ন বা সংশোধন এর আবেদন;
- (খ) “ইমারত” অর্থ The Building Construction Act, 1952 (E.B. Act No. II of 1953) এর section 2 (b) তে সংজ্ঞায়িত “Building”;
- (গ) “উদ্যোক্তা” অর্থ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বা ইমারত নির্মাণকারী কোন ব্যক্তি, কোম্পানী, প্রতিষ্ঠান, অংশীদারী করবার, বার্ষিক প্রতিষ্ঠান, রিয়েল এস্টেট, ডেভেলপার, সমিতি বা সংগঠন।
- (ঘ) “কর্তৃপক্ষ” অর্থ The Town Improvement Act, 1953 (E.B. Act XIII of 1953) এর section 3 এর অধীন প্রতিষ্ঠিত রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ;
- (ঙ) “কোড” অর্থ Bangladesh National Building Code, 1993;
- (চ) “কমিটি” অর্থ বিধি ১৮ এর অধীন বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন ও ইমারত নির্মাণ সংক্রান্ত বিষয়ে গঠিত কমিটি;
- (ছ) “জলাধার সংরক্ষণ আইন” অর্থ মহানগরী, বিভাগীয় শহর ও জেলা শহরের পৌর এলাকাসহ দেশের সকল পৌর এলাকার খেলার মাঠ, উন্মুক্ত স্থান, উদ্যান এবং প্রাকৃতিক জলাধার সংরক্ষণ আইন, ২০০০ (২০০০ সনের ৩৬ নং আইন);
- (জ) “তফসিল” অর্থ এই বিধিমালার সহিত সংযোজিত কোন তফসিল ;
- (ঝ) “পরিবেশ” অর্থ বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন, ১৯৯৫ (১৯৯৫ সনের ১ নং আইন) এর ধারা ২(গ) তে সংজ্ঞায়িত পরিবেশ;
- (ঞ) “বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প” অর্থ কোন উদ্যোক্তা কর্তৃক বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন ও ইমারত নির্মাণের জন্য গৃহীত প্রকল্প;
- (ট) “ভরাট” বলিতে প্রাকৃতিক জলাধারা সংরক্ষণ আইনে বর্ণিত নদী, খাল, বিল, দিঘী, বাধা বা জলাশয় হিসাবে মহাপরিকল্পনায় চিহ্নিত বা সরকার, কোন স্থানীয় সরকার বা সংস্থা কর্তৃক সরকারী গেজেটে প্রজ্ঞাপন দ্বারা বন্যা প্রবাহ এলাকা হিসাবে ঘোষিত কোন জায়গা এবং সলল পানি এবং বৃষ্টির পানি ধারণ করে এমন কোন ভূমি ব্যতীত বৈধভাবে অন্যান্য উন্নয়নযোগ্য ভূমির ভরাট:

- (ঠ) “ভূমি উন্নয়ন” অর্থ মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায় চিহ্নিত ও সুপারিশকৃত কোন ভূমি কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে উক্ত ভূমিতে প্রয়োজনীয় নাগরিক সুযোগ-সুবিধাসহ বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বা ইমারত নির্মাণ ;
- (ড) “মহাপরিকল্পনা” অর্থ The Town Improvement Act, 1953 (E.BAct XIII of 1953) এর অধীনে প্রণীত মহাপরিকল্পনা ;
- (ঢ) “লে-আউট প্ল্যান” অর্থ নিবন্ধীকৃত নগর পরিকল্পনাবিধ, স্থপতি, প্রকৌশলী, উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠান, ফার্ম বা সংশ্লিষ্ট পেশাজীবী কর্তৃক প্রণীত প্রকল্পের জরীপ নকশা, লোকেশন ম্যাপ, সাইট প্লান, ভূমির বিস্তারিত বিভাজন, ভূমি উন্নয়ন, সড়ক নেটওয়ার্ক, পানি ও পয়ঃনিষ্কাশন, ড্রেনেজ, বিদ্যুৎ, গ্যাস, টেলিফোন, স্ট্রীট লাইট ইত্যাদির অবকাঠামোগত পরিকল্পনা এবং অন্যান্য যাবতীয় নাগরিক সুযোগ-সুবিধা সমেত প্রণীত কোন নকশা ।

দ্বিতীয় অধ্যায়

নিবন্ধীকরণ

- ৩। উদ্যোক্ত নিবন্ধীকরণ।—(১) মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায় কোন বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের উদ্যোক্তাকে এই বিধিমালার বিধানাবলী অনুযায়ী কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে নিবন্ধিত হইতে হইবে।
- (২) প্রত্যেক উদ্যোক্তাকে নিম্নবর্ণিত কাগজপত্রসহ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত পদ্ধতিতে নিবন্ধনের জন্য আবেদন করিতে হইবে, যথা :—
- (ক) ট্রেড লাইসেন্স ;
- (খ) টি আইএন নম্বর ;
- (গ) মূল্য সংযোজন কর (VAT) রেজিস্ট্রেশন নম্বর;
- (ঘ) মেমোরেন্ডাম অব আন্ডারস্ট্যান্ডিং (Memorandum of Understanding) এবং আর্টিক্যালস অব এসোসিয়েশন (Articles of Association) সহ সার্টিফিকেট অব ইনকরপোরেশন এবং রেজিস্ট্রেশন সার্টিফিকেট ;
- (ঙ) কারিগরি যোগ্যতার প্রমাণপত্র, ইত্যাদি ।
- (৩) উপ-বিধি (২) এর অধীনে আবেদন প্রাপ্তির পর উক্ত আবেদনে উল্লেখিত তথ্যাদির সত্যতা যাচাই করার জন্য কর্তৃপক্ষ পরবর্তী ৪৫(পয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে প্রয়োজনীয় তদন্তের ব্যবস্থা করিবে।
- (৪) উপ-ধারা (৩) এর অধীনে তদন্তের পর কর্তৃপক্ষ যদি এই মর্মে সন্তুষ্ট হন যে—
- (ক) আবেদনকারী বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের বাস্তবায়নের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলী পূরণ করিতে সক্ষম, তাহা হইলে তিনি উক্ত সময়ের মধ্যে আবেদনটি মঞ্জুর করিবেন;
- (খ) আবেদনকারী উক্ত শর্তাবলী পূরণ করিতে অক্ষম, তাহা হইলে কারণ উল্লেখ করিয়া, আবেদন না মঞ্জুর করিবেন এবং তৎসম্পর্কে আবেদনকারীকে অবহিত করিবেন।

- (৫) উপ-বিধি (৪) (ক) এর অধীন আবেদন মঞ্জুর করা হইলে সেই ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ আবেদনকারীর নিকট হইতে পরবর্তী ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে নিবন্ধনের জন্য নির্ধারিত ফিস আদায় সাপেক্ষে আবেদনকারীকে নিবন্ধন প্রদান করিবে।
- (৬) উপ-বিধি (১) এর অধীন নিবন্ধনের তালিকা কর্তৃপক্ষ সংরক্ষণ করিবে।
- ৪। বিদ্যমান উদ্যোক্তা সম্পর্কিত বিধান।—(১) এই বিধিমালা জারী হইবার অব্যবহিত পূর্বে কোন উদ্যোক্তা, কোন বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের সহিত জড়িত থাকিলে এবং প্রকল্পটি মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায় চিহ্নিত ও সুপারিশকৃত উন্নয়নযোগ্য জমির আওতায় হইলে, তিনি, এই বিধিমালা জারী হইবার ৬০ (ষাট) দিনের মধ্যে উক্ত বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরিচালনা অব্যাহত রাখিবার জন্য উপ-বিধি ৩(২) অনুযায়ী নিবন্ধনের জন্য কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করিতে হইবে।
- (২) উপ-বিধি (১) এ বর্ণিত সময়ের মধ্যে কোন উদ্যোক্তা আবেদন করিতে ব্যর্থ হইলে উক্ত উদ্যোক্তার সকল কার্যক্রম বিধি বহির্ভূত কার্যক্রম হিসাবে গণ্য হইবে।
- (৩) উপ-বিধি (১) এর অধীন আবেদনের ক্ষেত্রে উপ-বিধি ৩(৩), ৩(৪), ৩(৫) এবং ৩(৬) এর বিধানাবলী প্রযোজ্য হইবে।
- ৫। লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী নিবন্ধনকরণ।— (১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী প্রত্যেক নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি, প্রকৌশলী, উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠান বা ফার্মকে এই বিধিমালায় বিধানাবলী অনুযায়ী কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে নিবন্ধিত হইতে হইবে।
- (২) উপ-বিধি (১) এর অধীন নিবন্ধনের জন্য আবেদন করার ক্ষেত্রে লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী প্রত্যেক ব্যক্তিকে ক্ষেত্রমত নিম্নবর্ণিত কাগজপত্রসহ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ফরমে আবেদন করিতে হইবে, যথা:—
- (ক) শিক্ষাগত যোগ্যতার সার্টিফিকেট ও নম্বরপত্রের সত্যায়িত অনুলিপি;
- (খ) ট্রেড লাইসেন্স;
- (গ) টিআইএন নম্বর;
- (ঘ) মূল্য সংযোজন কর (VAT) রেজিস্ট্রেশন নম্বর;
- (ঙ) মেমোরেণ্ডাম অব আন্ডারস্ট্যান্ডিং (Memorandum of Understanding) এবং আর্টিক্যালস অব এসোসিয়েশন (Articles of Association) সহ সার্টিফিকেট অব ইনকরপোরেশন এবং রেজিস্ট্রেশন সার্টিফিকেট;
- (চ) কারিগরী যোগ্যতার প্রামাণ্যপত্র, ইত্যাদি।
- (৩) উপ-বিধি (২) এর অধীন আবেদন প্রাপ্তির পর উক্ত আবেদনে উল্লেখিত তথ্যাদির সত্যতা যাচাই করার জন্য কর্তৃপক্ষ পরবর্তী ৪৫ (পয়তাল্লিশ) দিনের মধ্যে প্রয়োজনীয় তদন্তের ব্যবস্থা করিবে।

- (৪) উপ-বিধি (৩) এর অধীন তদন্তের পর কর্তৃপক্ষ যদি এই মর্মে সন্তুষ্ট হন যে—
- (ক) আবেদনকারী বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলী পূরণ করিতে সক্ষম, তাহা হইলে তিনি উক্ত সময়ের মধ্যে আবেদনটি মঞ্জুর করিবেন;
- (খ) আবেদনকারী উক্ত শর্তাবলী পূরণ করিতে অক্ষম, তাহা হইলে কারণ উল্লেখ করিয়া, আবেদন না মঞ্জুর করিবেন এবং তৎসম্পর্কে আবেদনকারীকে অবহিত করিবেন।
- (৫) উপ-বিধি (৪) (ক) এর অধীন আবেদন মঞ্জুর করা হইলে সেইক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ আবেদনকারীর নিকট হইতে পরবর্তী ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে নিবন্ধনের জন্য নির্ধারিত ফিস আদায় সাপেক্ষে আবেদনকারীকে নিবন্ধন প্রদান করিবে।
- (৬) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী প্রত্যেক নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি, প্রকৌশলী, উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠান বা ফার্মকে তাহাদের প্রণীত নকশায় তাহাদের নাম, ঠিকানা স্বাক্ষর ও নিবন্ধন নম্বর উল্লেখ করিতে হইবে।
- (৭) উপ-বিধি (৬) এ যাহাই থাকুক না কেন, কোন উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠান বা ফার্ম কর্তৃক প্রণীত নকশার ক্ষেত্রে উক্ত প্রতিষ্ঠান বা ফার্মের নাম ও ঠিকানাসহ নকশাটির প্রকৃত প্রণয়নকারী নিবন্ধীকৃত নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি, প্রকৌশলী ও সংশ্লিষ্ট পেশাজীবির নাম, ঠিকানা, স্বাক্ষর ও নিবন্ধন নম্বর নকশায় উল্লেখ করিতে হইবে।
- (৮) উপ-বিধি (১) এর অধীন নিবন্ধনের তালিকা কর্তৃপক্ষ সংরক্ষণ করিবে।

তৃতীয় অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী, ইত্যাদি

- ৬। বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের সাধারণ শর্তাবলী।— বিধি ৭, ৮, ৯ এবং ১০ এ উল্লিখিত শর্তাবলী সাপেক্ষে এবং নিম্নবর্ণিত সাধারণ শর্তাবলী অনুসারে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের অনুমোদন প্রদান করা হইবে এবং উদ্যোক্তাকে অবশ্যই উক্ত শর্তাবলী মানিয়া চলিতে হইবে, যথাঃ-
- (ক) অনুমোদিত চূড়ান্ত লে-আউট প্ল্যান এবং উন্নয়ন পরিকল্পনা অনুযায়ী সর্বোচ্চ ১০ (দশ) বৎসরের মধ্যে প্রকল্পের পূনঃ উন্নয়ন যথাযথভাবে সমাপ্তকরণ;
- (খ) অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানের কপি সর্বদা প্রকল্পের সাইট অফিসে সংরক্ষণকরণ এবং উহা সংশ্লিষ্ট সংস্থাসমূহের ক্ষমতাপ্রাপ্ত কর্মকর্তাকে পরিদর্শনকালে তাৎক্ষণিকভাবে প্রদর্শন;

- (গ) অনুমোদিত লে-আউট প্লান এবং সংশ্লিষ্ট অন্যান্য নকশাসমূহ কর্তৃপক্ষ বা ক্ষেত্রমত কমিটির অনুমোদন ব্যতিরেকে কোন প্রকার পরিবর্তন বা পরিবর্ধন করা যাইবে না;
- (ঘ) অনুমোদিত প্রকল্পের অধীনে কর্তৃপক্ষ বা ক্ষেত্রমত কমিটির অনুমোদন ব্যতীত কোন নতুন এলাকা অন্তর্ভুক্ত করা যাইবে না;
- (ঙ) প্রকল্প এলাকায় ভূমির উচ্চতা বন্যার পানি-প্রবাহ সীমার উপর (Highest Flood Level) এর উপরে রাখার জন্য প্রয়োজনীয় ব্যবস্থা গ্রহণ;
- (চ) প্রকল্প এলাকায় কোন খান, বিল, নদী, নালা বা অন্য কোন জলাশয় থাকিলে উহার পানি প্রবাহে বিঘ্ন সৃষ্টি না করিয়া প্রবাহিত পানি যাহাতে প্রকল্পের শেষ প্রান্ত হইয়া ক্ষেত্রমত খাল, বিল, নদী, নালা, বা জলাধার পর্যন্ত প্রবাহিত হইতে পারে, উহা নিশ্চিতকরণ;
- (ছ) বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসের উন্নয়নের সহিত সংশ্লিষ্ট সংস্থা বা ক্ষেত্রমত প্রতিষ্ঠানের পরামর্শ ও নির্দেশনা অনুযায়ী প্রকল্পের বাস্তবায়ন;
- (জ) প্রকল্প বাস্তবায়নের সময় পার্শ্ববর্তী এলাকায় যাহাতে কোন ধরনের জলাবদ্ধতা সৃষ্টি বা পরিবেশের ভারসাম্য নষ্ট না হয় উহা নিশ্চিতকরণ;
- (ঝ) প্রতি বৎসরের ৩১ জানুয়ারী এর মধ্যে প্রকল্প এলাকায় পূর্ববর্তী বৎসরের বরাদ্দকৃত বা ক্ষেত্রমত বিক্রিত সকল ধরনের প্লটের তালিকা, প্লট তালিকা, প্লট হস্তান্তর ও রেজিস্ট্রেশনের বিবরণী কর্তৃপক্ষের নিকট দাখিল;
- (ঞ) অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যান মোতাবেক নাগরিত সুযোগ-সুবিধাদীর জন্য চিহ্নিত ও সংরক্ষিত কোন জমি কোন অবস্থায় সংকুচিত করিয়া আবাসিক বা অনাবাসিক প্লটে পরিবর্তন করে বরাদ্দ দেওয়া যাইবে না এবং প্রকল্পের উন্নয়নকালে উহার রক্ষণাবেক্ষনের দায়িত্ব উদ্যোক্তার উপর ন্যস্ত থাকিবে এবং প্রকল্পের উন্নয়ন কার্য সমাপ্তির পর উহা স্থানীয় সরকার বা ক্ষেত্রমত পৌর কর্তৃপক্ষ বা স্থানীয় জনকল্যাণ সমিতির নিকট রক্ষণাবেক্ষনের জন্য হস্তান্তর করিতে হইবে:
- (ট) বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিস এর রক্ষণাবেক্ষনের জন্য সংরক্ষিত জায়গা সংশ্লিষ্ট সংস্থার নিয়ম-নীতি অনুসরণে হস্তান্তর যা সেই সকল বরাদ্দ ও হস্তান্তরপত্রের অনুলিপি কর্তৃপক্ষের নিকট প্রদান;

- (ঠ) প্রকল্প এলাকার উন্নয়নের সময় পানি এবং বিদ্যুৎ সরবরাহ সুবিধা বা ব্যবস্থা না থাকিলে উদ্যোক্তার নিজস্ব খরচে অর্ন্তবর্তীকালীন পানি এবং বিদ্যুৎ সরবরাহের ব্যবস্থাকরণ;
- (ড) অনুমোদিত লে-আউট অনুসারে প্রকল্পভূক্ত সকল সড়ক নেট ওয়ার্কের নির্মাণ কাজ বিটুমিনাস কাপেটিং পর্যন্ত যথাযথভাবে সম্পন্ন করিয়া ইহা স্থানীয় সরকার বা ক্ষেত্রমত পৌর কর্তৃপক্ষের নিকট হস্তান্তর করিতে হবে;
- (ঢ) প্রকল্প এলাকা ঢাকা সিটি কর্পোরেশন ও ঢাকা ওয়াসার আওতায় বাহিরে হইলে সেইক্ষেত্রে উদ্যোক্তাদের নিজস্ব খরচে Waste Water & Sewerage Treatment Plant Composting Plant ইত্যাদি নির্মাণের ব্যবস্থাকরণ ;
- (ণ) প্রকল্প নির্মিতব্য যে কোন ধরনের ইমারতের নকশা (উদ্যোক্তা প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব স্থাপনের ক্ষেত্রেও) The Building Construction Act, 1952(E.B.Act II of 1953) এবং প্রচলিত ইমারত নির্মান বিধিমালা অনুসারে অনুমোদন গ্রহণ করিয়া সরকার কর্তৃক অনুমোদিত বিল্ডিং কোড অনুযায়ী প্রকল্পের বাস্তবায়ন এবং ইমারত নির্মানকরণ;
- (ত) বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষন আইন, ১৯৯৫ (১৯৯৫ সনের ১ নং আইন) এবং উহার অধীন প্রণীত বিধিমালা অনুসারে কর্তৃপক্ষের নিকট নিয়মিত প্রকল্পের পরিবেশগত সমীক্ষা প্রতিবেদন ((Environmental Impact Assessment) দাখিলকরণ।
- ৭। জমির মালিকানা স্বত্ব ও ক্ষতিগ্রস্তদের পুনর্বাসন সংক্রান্ত শর্ত।—বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের উদ্যোক্তাকে প্রকল্প এলাকার সমস্ত (একশত ভাগ) জমির নিরঙ্কুশ ও নিষ্কন্টক মালিক হইতে হইবে, তবে কোন উদ্যোক্তার পক্ষে প্রকল্প এলাকার কোন ভূমি বা বসত বাড়ীর মালিক হইতে কোন কারণে প্রকল্পটির সর্বোচ্চ ১০% জমি স্থানীয়ভাবে ক্রয় করা সম্ভবপর না হইলে (বিশেষ ক্ষেত্রে সরকার কর্তৃক গঠিত কমিটির অনুমোদন সাপেক্ষে ১৫% পর্যন্ত) প্রচলিত আইনের আওতায় ভূমি অধিগ্রহনের জন্য প্রস্তাব পেশ করা যাইবে এবং এইরূপ ক্ষেত্রে জমি অধিগ্রহনের প্রস্তাবের স্বপক্ষে উদ্যোক্তাকে প্রয়োজনীয় যৌক্তিকতাসহ আবেদন করিতে হইবে।
- (২) উপবিধি (১) এর অধীনে অধিগ্রহণকৃত জমি বা বসত বাড়ীর মালিককে The Acquisition and Requisition of Immovable Property Ordinance, 1982 (Ordinance No. II of 1982) এর বিধানমতে নির্ধারিত মূল্যের অতিরিক্ত ৫০% মূল্য প্রদান করিতে হইবে।
- (৩) উপ-বিধি (১) এর অধীন অধিগ্রহণকৃত জমির ক্ষতিগ্রস্ত বসত বাড়ীর মালিককে তাহাদের জমি প্রকল্পভুক্ত হওয়ার কারণে প্রকল্প এলাকার মধ্যেই প্রকল্পের উন্নয়নকৃত প্লটমূল্যের ৫০% কম মূল্যে একটি পুনর্বাসন প্লট (Rehabilitation Plot) প্রদান করিতে হইবে।

(৪) প্রকল্প এলাকায় বসত বাড়ী আছে এমন সকল ক্ষতিগ্রস্তকে পুনর্বাসনের ব্যবস্থা করিতে হইবে এবং এইরূপ মূল অধিবাসীদের ক্ষেত্রে বসত বাড়ীর জমিতে যেখানে তাহার মূল ঘর-বাড়ী বা অবকাঠামো ছিল সেখানেই তাহাদেরকে পুনর্বাসন প্লট বরাদ্দ করিতে হইবে এবং সেইরূপভাবে লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন করিতে হইবে।

(৫) লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নে মূল অধিবাসীদের ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তির জমি সড়ক, পয়ঃনিষ্কাশন বা অনুরূপ অত্যাবশ্যকীয় নাগরিক সুবিধাদির জন্য চিহ্নিত হইলে সেই ক্ষেত্রে যথাসম্ভব নিকটবর্তী স্থানে তাহাদেরকে পুনর্বাসন প্লট বরাদ্দ করিতে হইবে এবং এইরূপ ক্ষতিগ্রস্ত ব্যক্তির বসত বাড়ীর জমির অবস্থান ও পুনর্বাসন প্লট লে-আউট প্ল্যানে প্রদর্শন করিতে হইবে।

ব্যাখ্যাঃ এই উপ-বিধিতে 'মূল অধিবাসী' বলিতে এমন ব্যক্তিকে বুঝাইবে যিনি ইংরেজী ১৯৭১ সাল বা তৎপূর্ববর্তী সময়কাল হইতে ঐ বাড়ী বা জমিতে বসবাস করিয়া আসিতেছেন অথবা সি, এস রেকর্ড হইতে উত্তরাধীকারী হিসেবে মালিকানা প্রাপ্ত হইয়াছেন।

(৬) প্রকল্পভুক্ত সমূদয় জমির মালিকানার স্বপক্ষে আবেদনকারীকে সংশ্লিষ্ট কালেক্টর বা জেলা প্রশাসক এর নিকট হইতে মোজা ও সি, এস দাগসূচীর সমন্বয়ে দায়মুক্তি সনদপত্র (No-encumbrance Certificate), খতিয়ান, জমির দলিল, মিউটেশন এবং হাল নাগাদ ভূমি উন্নয়ন করসহ সকল কর পরিশোধের মূল রশিদ দাখিল করিতে হইবে।

৮। প্রকল্প এলাকার আয়তন ও জনসংখ্যা নির্ধারণ সংক্রান্ত শর্ত।—বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে ঢাকা সিটি করপোরেশন এলাকার অভ্যন্তরে ন্যূনতম ৫ (পাঁচ) একর এবং সিটি করপোরেশন বা পৌর এলাকা বাহিরে ন্যূনতম ১০ (দশ) একর জমির প্রয়োজন হইবে।

(২) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পে প্রতি একরে সর্বোচ্চ জনসংখ্যার ঘনত্ব (Gross Density) হইবে ৩৫০ জন এবং প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার বিস্তারিত বিবরণ আবেদনপত্রের সহিত সংযুক্ত করিতে হইবে।

৯। প্রকল্প এলাকার সর্বোচ্চ বিক্রয়যোগ্য জমি, ভূমি ব্যবহার, ক্রেতা স্বার্থ সংরক্ষণ সংক্রান্ত শর্ত।—(১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প এলাকার মোট জমির সর্বোচ্চ ৭০ (সত্তর) ভাগ উন্নয়নকৃত জমি বিক্রয়যোগ্য হইবে এবং নগর পরিকল্পনার দৃষ্টিকোণ হইতে প্রকল্প এলাকার প্রতিটি বাড়ীর অবস্থান, ব্লক, সেক্টর, পাশ্ববর্তী বাড়ীর অবস্থান (Block/Sector/Zone/Neighbourhood) এ নিরূপিত জনসংখ্যার বিবেচনায় বিস্তারিত ভূমি ব্যবহার সিডিউল প্রস্তুত করিয়া লে-আউট প্ল্যানের প্রদর্শন করিত হইবে।

(২) প্রকল্প এলাকার ৩০ (ত্রিশ) ভাগ জমির সম্পূর্ণভাবে অবিক্রয়যোগ্য বলিয়া গণ্য হইবে এবং এই জমি প্রকল্প এলাকার বসবাসকারীদের প্রয়োজনীয় নাগরিক সুযোগ-সুবিধা প্রদানসহ বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসেসের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে এবং তফসিল-৩ অনুসারে বিভিন্ন নাগরিক সুযোগ-সুবিধা এবং ইউটিলিটি সার্ভিস (Space Standards for Community Facilities) এর বিবরণী লে-আউট প্লানে প্রদর্শন করিতে হইবে।

(৩) যদি কোন খাল, বিল, নদী, নালা বা জলাধার এর পানি প্রকল্প এলাকার উপর দিয়া প্রবাহিত হইয়া ক্ষেত্রমত কোন খাল, বিল, নর্দমা, নদী নালা বা জলাধার এলাকায় বহির্গমন করিয়া থাকে বা প্রকল্প এলাকার কোন ভূমি সি, এস, এস, এ এবং আর, এস নকশায় খাল, বিল, নর্দমা, নদী, নালা বা জলাধার হিসাবে দেখানো আছে সেইরূপ কোন ভূমি উক্ত ৩০ (ত্রিশ) ভাগ অবিক্রয়যোগ্য জমির অন্তর্ভুক্ত হইবে না এবং ইহার কোন ব্যত্যয় ঘটিলে অথবা অনুমোদিত লে-আউট প্লানে প্রদর্শিত কোন খাল, বিল, নর্দমা, নদী, নালা বা জলাধার ইত্যাদির স্থান সংকুচিত করিয়া প্লট সৃষ্টি ও বরাদ্দ প্রদান করা হইলে সংশ্লিষ্ট উদ্যোক্তার বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে।

(৪) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প এলাকায় প্লট বা জমি ক্রেতার স্বার্থ রক্ষা করিতে হইবে ও ক্রেতার স্বার্থ রক্ষা সংক্রান্ত বীমা থাকিতে হইবে এবং পর্যায়ে প্লট বরাদ্দ, হস্তান্তর ও রেজিস্ট্রেশন প্রদানের ক্ষেত্রে কোন অভিযোগ উত্থাপিত হইলে সংশ্লিষ্ট উদ্যোক্তার বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে।

১০। লে-আউট প্লান প্রণয়ন সংক্রান্ত শর্ত।—বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প এলাকার মৌজা ম্যাপের উপর আধুনিক পদ্ধতিতে জরীপ (GPS based Survey) করিয়া Existing Topographical Survey Map প্রস্তুত করিতে হইবে এবং উক্ত ম্যাপে প্রকল্প এলাকায় বিদ্যমান কৃষি-অকৃষি, আবাসিক-অনাবাসিক সকল ভূমির বিবরণ সহকারে সংরক্ষণযোগ্য জমি যথা : জলাশয়, জলাধার, খাল-নদী-নালা, বনায়ন ইত্যাদির অবস্থান প্রদর্শন করিতে হইবে।

(২) লে-আউট প্লান প্রণয়নের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকার আশ-পাশের পরিবেশ, সৌন্দর্য, যাতায়াত ব্যবস্থা, জলাবদ্ধতা, পানি ও পয়গনিষ্কাশন, ড্রেনেজ এবং সংশ্লিষ্ট অন্যান্য বিষয়সমূহ অত্যন্ত গুরুত্ব সহকারে বিবেচনায় করিতে হইবে।

(৩) প্রকল্প এলাকার ৩০ (ত্রিশ) ভাগ জমি নাগরিক সুবিধাদি এবং বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসেসের জন্য সংরক্ষিত থাকিবে এবং ইহাতে সড়ক নেটওয়ার্ক (প্রধান ও মাধ্যমিক সড়ক বাদে), শিক্ষা প্রতিষ্ঠান, কাঁচা বাজার ও মার্কেট স্থাপন, স্বাস্থ্য ব্যবস্থা, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, কমিউনিটি সেন্টার, কবরস্থান, পার্ক, খেলার মাঠ এবং বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসেসের জন্য তফসিল-৩ অনুসারে বিভিন্ন নাগরিক সুযোগ-সুবিধা এবং ইউটিলিটি সার্ভিসেস (Space Standards for Community Facilities) বিভাজনপূর্বক Detailed Lay-Out Plan প্রণয়ন করিতে হইবে।

(৪) লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নে আবশ্যিকীয় ক্ষেত্রে মহাপরিকল্পনার দিক নির্দেশনা, পরিকল্পনা বিধি (Planning Rules) এবং অন্যান্য প্রযোজ্য বিধি-বিধান ও নিয়মাবলী অনুসরণ করিতে হইবে।

(৫) প্রকল্প এলাকার প্রতিটি (Block/Sector/Zone/Neighbourhood এর Detailed Lay-Out Plan প্রণয়ন করিতে হইবে এবং এই ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত শর্তাবলী অবশ্যই পালন করিতে হইবে, যথা :

(ক) সড়ক যোগাযোগ ব্যবস্থার বিন্যাস, প্রকল্প এলাকার আয়তন, জনসংখ্যা এবং আশে-পাশের Traffic Circulation বিবেচনায় রাখিতে হইবে, প্রকল্পের প্রধান সড়কের (Main/Primary Road) প্রশস্ততা (Right of Way or ROW) ন্যূনতম ৬০ ফুট, মাধ্যমিক সড়কের (Secondary Road) প্রশস্ততা (ROW) ন্যূনতম ৪০ ফুট এবং অভ্যন্তরীণ বা সংযোগ সড়কের (Internal / Access/Residential Roads) প্রশস্ততা (ROW) ন্যূনতম ২৫ ফুট হইতে হইবে এবং এই সকল সড়ক নেটওয়ার্ক উদ্যোক্তার নিজ খরচে স্বীকৃত উন্নয়ন বিধি, কোড এবং স্ট্যান্ডার্ড স্পেসিফিকেশন অনুসারে নির্মাণ করিতে হইবে ;

(খ) প্রকল্পের প্রধান সড়ক এবং মাধ্যমিক সড়কসমূহের Road Divider, Median Strip, Footpath, Plantation ইত্যাদির সহকারে Detailed Road Plan প্রণয়ন ক্রিতের হইবে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে Road Intersection, Foot-over Bridge, Pedestrian Facilities ইত্যাদির সংস্থান রাখিতে হইবে এবং এই সকল ব্যবস্থাদি উদ্যোক্তার নিজ খরচে স্বীকৃত উন্নয়ন বিধি, কোড এবং স্ট্যান্ডার্ড স্পেসিফিকেশন অনুসারে নির্মাণ করিতে হইবে।

(৬) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পে নিম্নবর্ণিত নাগরিক সুযোগ-সুবিধাদি (Common Facilities) থাকিতে হইবে, যথাঃ-

(ক) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে কাঁচা বাজার, মার্কেট, কমিউনিটি সেন্টার, ধর্মীয় প্রতিষ্ঠান, কবরস্থান ইত্যাদির জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ ও নির্মাণ করিতে হইবে এবং ইহা স্থানীয় সরকার বা ক্ষেত্রমত পৌর কর্তৃপক্ষের নিকট হস্তান্তর করিতে হইবে;

- (খ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যা (Population Size & Household) এর ভিত্তিতে স্বাস্থ্য কেন্দ্র, ক্লিনিক, হাসপাতাল ইত্যাদির জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ করে উক্ত জায়গা স্বাস্থ্য মন্ত্রণালয়ের নিকট হস্তান্তরের ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে হইবে। কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে উক্তরূপ সংরক্ষিত জায়গা আধুনিক স্বাস্থ্য কেন্দ্র বা হাসপাতাল স্থাপনে আগ্রহী ব্যক্তি বা প্রতিষ্ঠানের নিকট বিক্রয় করা যাইবে;
- (গ) আবাসিক প্রকল্প এলাকায় স্বাস্থ্যসম্মত পরিবেশ সৃষ্টি এবং চিত্ত-বিনোদনের জন্য নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় সংখ্যক মাঠ, পার্ক উন্মুক্ত অঞ্চল ও সবুজ চত্বরের জায়গা সংরক্ষণ করিতে হইবে এবং উদ্যোক্তার নিজস্ব খরচে উক্ত সংরক্ষিত স্থান এবং সুবিধাদি নির্মাণ করিয়া পরবর্তীতে উহা স্থানীয় পৌর কর্তৃপক্ষ অথবা কর্তৃপক্ষের অনুমোদনক্রমে জনকল্যানমূলক কোন সমিতির নিকট হস্তান্তর করিতে হইবে;
- (ঘ) প্রকল্প এলাকায় বিভিন্ন ইউটিলিটি সার্ভিসেস যথাঃ পানি সরবরাহ, পয়গনিষ্কাশন, আবর্জনা অপসারণ, বিদ্যুৎ, গ্যাস, টেলিফোন, পুলিশ ফাঁড়ি/স্টেশন, ফায়ার সার্ভিস, পোস্ট অফিস, বাসস্ট্যান্ড ইত্যাদি স্থাপনের জন্য প্রয়োজনীয় জায়গা সংরক্ষণ করিতে হইবে এবং এইরূপ সংরক্ষিত জায়গা ঐ সকল সার্ভিসের সহিত জড়িত বিভিন্ন প্রতিষ্ঠান যথাঃ ওয়াসা, পৌর কর্তৃপক্ষ, ডেসা/ডেসকো/আরইবি, তিতাস গ্যাস, টিএন্ডটি, পুলিশ, ফায়ার ব্রিগেড, ডাক বিভাগসহ সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান/সংস্থার নিকট নিয়ম-নীতি অনুযায়ী হস্তান্তর করিতে হইবে এবং প্রযোজ্য ক্ষেত্রে উদ্যোক্তাকে এই সকল ইউটিলিটি সার্ভিস-এর অবকাঠামোগত উন্নয়ন সম্পাদন করিতে হইবে।
- (ঙ) প্রকল্প এলাকার আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান অনুসারে নিম্নবর্ণিত শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের সুযোগ-সুবিধাদি থাকিতে হইবে, যথাঃ-
- (অ) আবাসিক প্রকল্প এলাকা যত ক্ষুদ্রই হউক না কেন ইহাতে নূন্যতম একটি নাসারী স্কুলের (খেলার মাঠসহকারে) ব্যবস্থা রাখিতে হইবে;
- (আ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে প্রয়োজনীয় প্রাইমারী স্কুলের সংখ্যা নির্ধারণ এবং স্থাপনের ব্যবস্থা করিতে হইবে এবং প্রতিটি প্রাইমারী স্কুলের ছাত্র সংখ্যার বিবেচনায় খেলার মাঠের সংস্থান রাখিতে হইবে;
- (ই) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে হাইস্কুলের সংখ্যা নির্ধারণ এবং স্থাপনের ব্যবস্থা করিতে হইবে এবং প্রতিটি হাইস্কুলের ছাত্র সংখ্যার বিবেচনায় খেলার মাঠের সংস্থান রাখিতে হইবে;
- (ঈ) প্রকল্প এলাকায় নিরূপিত জনসংখ্যার ভিত্তিতে উপযুক্ত খেলার মাঠসহকারে প্রয়োজনীয় কলেজ এবং উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের সংখ্যা নির্ধারণ এবং স্থাপনের ব্যবস্থা করিতে হইবে, তবে প্রকল্প এলাকার বাহিরের জনসাধারণের জন্য কলেজ বা উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠান স্থাপন করিয়া কোন অবস্থায় প্রকল্পের জনসাধারণের জীবনযাত্রা ও পরিবেশের ক্ষতিসাধন করা যাইবে না এবং প্রকল্পের লে-আউট প্লানে কলেজ বা উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের প্রাথমিক নকশা উপস্থাপন করিতে হইবে।

চতুর্থ অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ পদ্ধতি, ইত্যাদি।

১১। প্রকল্প ধারণা ও পরামর্শকরণ।—(১) মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকায় কোন বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের উদ্যোক্তাকে কর্তৃপক্ষের সহিত নিম্নবর্ণিত বিষয়ে পরামর্শ গ্রহণ করিতে হইবে, যথাঃ—

(ক) এই বিধিমালা জারীর পূর্বে বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের নকশা এবং ভূমি ব্যবহারের ছাড়পত্র অথবা অনুমোদন গ্রহণ করিয়া কোন উদ্যোক্ত কর্তৃক উক্ত প্রকল্পের উন্নয়ন কাজ শুরু বা সম্পন্ন না করা হইলে অথবা উক্ত প্রকল্পের প্লট বরাদ্দ ও হস্তান্তর না করা হইলে সেই ক্ষেত্রে এই বিধিমালা জারীর ৬ (ছয়) মাসের মধ্যে তফসিল-১ অনুযায়ী নির্ধারিত ছকে পরামর্শ, ক্ষেত্রমত বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের অনুমোদন বা পুনঃঅনুমোদন বা সংশোধিত অনুমোদন গ্রহণ করিতে হইবে, অন্যথায উক্ত উদ্যোক্তার সকল কার্যক্রম বিধি বহির্ভূত কার্যক্রম হিসাবে গন্য হইবে।

(খ) নতুন প্রকল্প গ্রহণের ক্ষেত্রে উদ্যোক্তাকে কর্তৃপক্ষের সহিত নিম্নবর্ণিত পরামর্শ গ্রহণ করিতে হইবে, যথাঃ—

(অ) তফসিল-১ অনুযায়ী নির্ধারিত ছকে প্রকল্প এলাকার পারিপার্শ্বিকতার (Neighbouring Environment) শ্রেণিত, প্রকল্প এলাকা (Project Site), ভূমি ব্যবহার (Land Use);

(আ) মহাপরিকল্পনা;

(ই) ভূমি সমীক্ষা;

(ঈ) ভূমি ব্যবহার নীতিমালা, ইত্যাদি।

(২) উপ-বিধি (১) এর অধীন আবেদনকারী আবেদন, জলাধার সংরক্ষণ আইন, পরিবেশ, বন্যা নিয়ন্ত্রণ ও পানি নিষ্কাশনসহ সংশ্লিষ্ট অন্যান্য কারণে প্রস্তাবিত জায়গার প্রকল্প গ্রহণে বাঁধা-নিষেধ থাকলে সেই সম্পর্কে, আবেদনপ্রাপ্তির ষাট দিনের মধ্যে আবেদনকারীকে জানাইয়া দেওয়া হইবে এবং উক্ত সময়সীমার মধ্যে পরামর্শ প্রদানে ব্যর্থ হইলে কর্তৃপক্ষের সংশ্লিষ্ট কর্মকর্তাদের বিরুদ্ধে আইনানুগ ব্যবস্থা গ্রহণ করা হইবে।

(৩) উপ-বিধি (১) এর অধীন উক্তরূপ পরামর্শ গ্রহণ প্রকল্পের কোন প্রাক-অনুমোদন বা সম্মতি প্রদান বুঝাইবে না।

১২। প্রাথমিক লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন।—(১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প সংক্রান্ত পরামর্শ লাভের পর উদ্যোক্তা যথাযথ নিয়ম অনুসরণে প্রকল্পের ভূমির মালিকানা নিশ্চিতকরণের মাধ্যমে প্রাথমিক লে-আউট প্ল্যান প্রণয়ন করিয়া কর্তৃপক্ষের বিবেচনার জন্য দাখিল করিবে।

(২) বিধি মোতাবেক প্রণীত প্রকল্পের প্রাথমিক লে-আউট প্ল্যান এবং আবেদনকারীর প্রদত্ত তথ্যাবলীর বিভিন্ন দিক পরীক্ষা-নিরীক্ষার পর কর্তৃপক্ষের মতামতসহকারে উহা ৬০ (ষাট) কর্মদিবসের মধ্যে কমিটির বিবেচনার জন্য উপস্থাপন করা হইবে।

(৩) দাখিলকৃত তথ্যাবলীর উপর কোন ব্যাখ্যা গ্রহণ বা প্রাথমিক লে-আউট প্লানে কোন সংশোধনীর প্রয়োজন হইলে তাহা অবশ্যই এই সময়সীমার মধ্যে সম্পন্ন করিয়া কমিটির নিকট উপস্থাপন করিতে হইবে।

(৪) প্রাথমিক লে-আউট প্লান বিবেচনাকালে কমিটি প্রয়োজনে প্রকল্পভুক্ত ভূমির মালিকানা নিশ্চিত হওয়ার লক্ষ্যে প্রকল্পস্থিত ক্ষতিগ্রস্ত জনসাধারণ কিংবা প্রতিষ্ঠানের (যদি থাকে) স্থানীয়ভাবে শুনানী গ্রহণের ব্যবস্থা করিবে।

১৩। লে-আউট প্লান চূড়ান্তকরণ।—(১) কমিটি আবেদনকারীর প্রদত্ত তথ্যাবলীর বিভিন্ন দিক পর্যালোচনার পর বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের লে-আউট প্লান চূড়ান্তকরণ এবং অনুমোদনের বিষয়ে সিদ্ধান্ত প্রদান করিবে।

(২) লে-আউট প্লান চূড়ান্তকরণে কোন সংশোধন বা পরিবর্তনের প্রয়োজনীয়তা দেখা দিলে অথবা অনুমোদিত হইলে ইহা কমিটির সভা অনুষ্ঠানের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে আবেদনকারীকে জানাইয়া দেওয়া হইবে।

পঞ্চম অধ্যায়

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদন পদ্ধতি, ইত্যাদি।

১৪। নতুন প্রকল্প অনুমোদনের জন্য আবেদন পদ্ধতি।—(১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প সংক্রান্ত পরামর্শ লাভের পর উদ্যোক্তা কর্তৃক দাখিলকৃত নতুন প্রকল্প অনুমোদনের জন্য আবেদনের সহিত নিম্নবর্ণিত দলিলপত্র এবং তথ্যাদি প্রদান করিতে হইবে, যথাঃ-

- (ক) তফসিল-২ এ বর্ণিত ফরমে আবেদন;
- (খ) আবেদনকারী ব্যক্তি বা উদ্যোক্তা বা প্রতিষ্ঠান-এর সাংগঠনিক কাঠামো সংক্রান্ত তথ্যাবলী ও দলিলপত্র;
- (গ) বিধি ৩ এবং ক্ষেত্রমত বিধি ৪ অনুযায়ী প্রকার প্রণয়নকারী ও বাস্তবায়নকারী উদ্যোক্তা প্রতিষ্ঠানের নিবন্ধীকরণ সার্টিফিকেট-এর সত্যায়িত অনুলিপি;
- (ঘ) বিধি ১১ এর অধীন পরামর্শ গ্রহণের মূল কপি;
- (ঙ) বিধি ৭ এর বিধান অনুযায়ী প্রকল্পের জমির মালিকানা স্বত্ব, ক্ষতিগ্রস্তদের পুনর্বাসন ও সংশ্লিষ্ট অন্যান্য তথ্যাদি;
- (চ) বিধি ১০ এর বিধান অনুযায়ী প্রণীত লে-আউট প্লান; এবং
- (ছ) বিধি ১৭ এর বিধান অনুযায়ী জমাকৃত ফি-এর পে-অর্ডার/ব্যাংক ড্রাফট-এর মূল রশিদ;
- (জ) প্রকল্প এলাকার প্রাক-সমীক্ষা (Pre-Feasibility) প্রতিবেদন;
- (ঝ) প্রকল্প এলাকায় ভূমিকম্পের ঝুঁকি সম্পর্কিত (Earthquake Vulnerability) সংক্রান্ত সমীক্ষা;
- (ঞ) প্রকল্পের Land Development Including Source of Materials ;
- (ট) প্রাথমিক পরিবেশ সমীক্ষা (Initial Environmental Examination Report) প্রতিবেদন;
- (ঠ) প্রকল্পের Detailed Land Use Schedule ;

- (ড) প্রকল্প এলাকায় প্রস্তাবিত বিভিন্ন নাগরিক সুযোগ-সুবিধা, উন্নয়ন কর্মসূচী এবং অন্যান্য বিষয়ে অনূর্ধ্ব ২০ পৃষ্ঠার একটি প্রতিবেদন;
- (ঢ) আবেদনপত্রের সহিত নিম্নোক্ত ম্যাপ, নকশা এবং প্ল্যান সংযুক্ত করিতে হইবে, যথাঃ—
- (১) মৌজা ম্যাপের উপর প্রকল্প এলাকার সুনির্দিষ্ট সীমানা চিহ্নিত সাইট প্ল্যান (স্কেল ১"=৩৩০'-০");
 - (২) সি, এস/আর, এস ম্যাপের উপর প্রকল্প এলাকা এবং এর নিকটবর্তী প্রধান/সংযোগ সড়ক, খাল, বিল, জলাভূমি, উন্মুক্ত স্থান ও অন্যান্য সকল গুরুত্বপূর্ণ স্থাপনাসমূহের অবস্থানসম্বলিত লোকেশন ম্যাপ (স্কেল ১:১০,০০০);
 - (৩) Existing Topographical Survey Map showing all features (১"=১৬৫'-০") with 1'-০" Interval Contour;
 - (৪) ১"=১৬৫'-০" স্কেলে প্রণীত প্রকল্পের Detailed lay-out Plan ;
 - (৫) ১"=৩৩০'-০" স্কেলে নিম্নবর্ণিত ২(দুই) সেট নকশা ও পরিকল্পনা, যথাঃ-
 - (অ) Sectoral/ Block/ Zonal/ Neighbourhood Plan including detailed sub-division of lands;
 - (আ) Road Network Plan;
 - (ই) Drainage Plan;
 - (ঈ) Utility Services Plan of Water Supply, Sewerage System (Treatment & Final Disposal), Solid Waste Collection & Disposal, Gas Supply, Electricity Supply, Telephone Facilities, etc.
 - (ঋ) Traffic Circulation Plan;
 - (এ) এই বিধি অনুযায়ী প্রদেয় অন্য যে কোন নকশা, প্ল্যান এবং তথ্যাদি;
 - (ঐ) কমিটি কর্তৃক লে-আউট প্ল্যান চূড়ান্তভাবে অনুমোদনের পর সেই ভিত্তিতে (কোন সংশোধন থাকিলে তাহা সন্নিবেশিত করিয়া) প্রতিটি নকশা, ম্যাপ এবং প্ল্যানের ৭(সাত) সেট;
 - (ও) চূড়ান্তভাবে অনুমোদিত প্রকল্প লে-আউট প্ল্যানের এক কপি Mylar Print
- (২) আবেদনপত্রের সহিত নিম্নবর্ণিত ছাড়পত্র সংযুক্ত করিতে হইবে, যথাঃ—
- (ক) পরিবেশ অধিদপ্তর হইতে প্রকল্পের পরিবেশের উপর প্রভাব বিস্তার ও অবস্থানের বিষয়ে পরিবেশগত ছাড়পত্র ;

- (খ) ঢাকা যানবাহন সমন্বয় বোর্ড হইতে প্রকল্প এলাকা ও তৎসংলগ্ন এলাকার ট্রাফিক ব্যবস্থাপনা (Traffic Circulation) বিষয়ক ছাড়পত্র;
- (গ) বাংলাদেশ পানি উন্নয়ন বোর্ড হইতে প্রকল্প এলাকার বন্যা নিয়ন্ত্রণ ও পানি নিষ্কাশন সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ছাড়পত্র;
- (ঘ) ভূ-তত্ত্ব অধিদপ্তর হইতে প্রকল্প এলাকার ভূ-তাত্ত্বিক অবস্থান সম্পর্কিত ছাড়পত্র;
- (ঙ) ঢাকা ওয়াসা বা সংশ্লিষ্ট পানি সরবরাহকারী অফিস হইতে প্রকল্প এলাকায় পানি সরবরাহ ও পয়ঃনিষ্কাশন সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ছাড়পত্র;
- (চ) ডেসা/ডেসকো/আরইবি বা সংশ্লিষ্ট বিদ্যুৎ অফিস হইতে প্রকল্প এলাকায় বিদ্যুৎ সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ছাড়পত্র;
- (ছ) তিতাস গ্যাস ট্রান্সমিশন এন্ড ডিস্ট্রিবিউশন কোম্পানী লিমিটেড বা সংশ্লিষ্ট গ্যাস ট্রান্সমিশন এন্ড ডিস্ট্রিবিউশন কোম্পানী হইতে প্রকল্প এলাকায় গ্যাস সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ছাড়পত্র;
- (জ) বাংলাদেশ টেলিফোন এন্ড টেলিগ্রাফ বোর্ড হইতে প্রকল্প এলাকার টেলিফোন সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ;
- (ঝ) ঢাকা সিটি করপোরেশন বা ক্ষেত্রমত পৌরসভা হইতে প্রকল্প এলাকায় গৃহস্থালীর বর্জ্য অপসারণ করার নিমিত্ত সুবিধা প্রদান সংক্রান্ত ছাড়পত্র ;
- (ঞ) কেপিআই ডিসি হইতে ছাড়পত্র (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে) ;
- (ট) এই বিধিমালার বিধান অনুযায়ী কর্তৃপক্ষ বা ক্ষেত্রমত কমিটি কর্তৃক চাহিত অন্য যে কোন দলিলপত্র বা তথ্যাদি ।
- (৩) এই বিধির বিধান অনুযায়ী যাবতীয় দলিলপত্র ও তথ্যাবলী সহকারে পূরণকৃত আবেদন চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজউক ভবন, ঢাকা-১০০০ এর বরাবরে জমা প্রদান করিতে হইবে ।
- ১৫। প্রকল্পের সংশোধন, পুনঃঅনুমোদন বা নবায়নের আবেদন পদ্ধতি।—(১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প সংক্রান্ত পরামর্শ লাভের পর কর্তৃপক্ষের অনুমোদিত কোন প্রকল্পের সংশোধন পুনঃঅনুমোদন বা নবায়নের আবেদনের সহিত নিম্নবর্ণিত দলিলপত্র এবং তথ্যাদি প্রদান করিতে হইবে, যথাঃ-
- (ক) তফসিল-২এ বর্ণিত ফরমে আবেদন;
- (খ) বিধি ১১ এর অধীন পরামর্শ গ্রহণের মূল কপি;
- (গ) সর্বশেষ মূল অনুমোদিত নকশা, লে-আউট প্ল্যান ও অনুমোদনপত্র অথবা প্রকল্প গ্রহণ বা উন্নয়নের স্ব-পক্ষে ভূমি ব্যবহার ছাড়পত্রসহ পূর্ববর্তী অনুমোদন বা ছাড়পত্রের ভিত্তিতে উন্নয়নকৃত ও উন্নয়নাধীন সমুদয় জমির মালিকানা স্বত্বের (জমির দলিল, মিউটেশন, হাল নাগাদ খাজনা রশিদ, খতিয়ান ইত্যাদি সহকারে) তথ্যাদি ও দলিলপত্র দাখিল;

- (ঘ) বিধি ৭ এর বিধান অনুযায়ী প্রকল্পের জমির মালিকানা স্বত্ব, ক্ষতিগ্রস্থদের পুনর্বাসন ও সংশ্লিষ্ট অন্যান্য তথ্যাদি;
- (ঙ) বিধি ১০ এবং এর বিধান অনুযায়ী প্রণীত লে-আউট প্ল্যান ;
- (চ) বিধি ১৪ এর বিধান অনুযায়ী যাবতীয় তথ্যাবলী, দলিলপত্র, প্রণীত লে-আউট প্ল্যান এবং বিভিন্ন দপ্তরের ছাড়পত্র;
- (ছ) বিধি ১৭ এর বিধান অনুযায়ী জমাকৃত ফি এর পে-অর্ডার/ ব্যাংক ড্রাফট এর মূল রশিদ;
- (জ) প্রকল্পের পরিবেশগত সমীক্ষা (Environmental Impact Assessment).
- (ঝ) প্রকল্পের জমি বা প্লট বিক্রি / বরাদ্দ, জমি হস্তান্তর ও রেজিস্ট্রেশন, বিভিন্ন নাগরিক সুবিধাদির উন্নয়ন ও সংরক্ষিত জমি, ইউটিলিটি সার্ভিস এবং উন্নয়নের ব্যয়ের বিবরণী; এবং
- (ঞ) এই বিধিমালার বিধান অনুযায়ী কর্তৃপক্ষ বা ক্ষেত্রমত কমিটি কর্তৃক চাহিত অন্য যে কোন দলিলপত্র বা তথ্যাদি ।
- (২) এই বিধির বিধান অনুযায়ী যাবতীয় দলিলপত্র ও তথ্যাবলী সহকারে পূরণকৃত আবেদন চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজউক ভবন , ঢাকা-১০০০ এর বরাবরে জমা প্রদান করিতে হইবে ।
- ১৬। আবেদনপত্রের নিষ্পত্তি, প্রকল্প অনুমোদন, প্রচার ইত্যাদি।—(১) বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের জন্য যথাযথভাবে দাখিলকৃত আবেদনপত্র প্রাপ্তির ১৫০ (একশত পঞ্চাশ) দিনের মধ্যে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিষ্পত্তি করিতে হইবে ।
- (২) উপ-বিধি (১) এ উল্লিখিত আবেদনপত্রে কোন তথ্য বা উক্ত আবেদনপত্রের সাথে দাখিলকৃত কোন দলিল বা কাগজপত্র যদি কর্তৃপক্ষ বা কমিটির নিকট অসম্পূর্ণ বা ভুল বলিয়া প্রতীয়মান হইলে সেই ক্ষেত্রে পূর্ণাঙ্গ ও সঠিক তথ্য, দলিল বা কাগজপত্র সরবরাহের পর চূড়ান্তভাবে আবেদনপত্র নিষ্পত্তি করা হইবে এবং উক্তরূপ ক্ষেত্রে নিম্নবর্ণিত পদ্ধতি অনুসরণ করিতে হইবে, যথাঃ-
- (ক) কমিটি কর্তৃক কোন প্রকল্প অনুমোদনের পর ইহা যথাযথভাবে আবেদনকারীকে জানাইতে হইবে;
- (খ) আবেদনকারীকে কমিটি কর্তৃক চূড়ান্তভাবে অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানের ৭ (সাত) ফর্দ কর্তৃপক্ষের নিকট জমা করিতে হইবে;

(গ) অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানের প্রতিটি কপিতে কমিটির সদস্যগণ স্বাক্ষর করিবেন এবং তন্মধ্যে একটি কপি কমিটির নিকট এবং অনুমোদন পত্র সহকারে ৪ (চার) কপি আবেদনকারীকে প্রদান করা হইবে এবং অবশিষ্ট কপিগুলো কর্তৃপক্ষের নিকট সংরক্ষণ করা হইবে।

(৩) কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সংশ্লিষ্ট বেসরকারী প্রকল্প অনুমোদনের পূর্বে প্রস্তাবিত প্রকল্প এলাকার কোন প্লট বা ভূমি বা ইমারত বিক্রয় বা বরাদ্দ প্রদানের জন্য কোন বিজ্ঞাপন প্রকাশ বা প্রচার কার্য পরিচালনা করা যাইবে না এবং প্রকল্প সংক্রান্ত যে কোন সাইন বোর্ড, বিজ্ঞাপন, প্রচার বা যোগাযোগপত্রে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত অনুমোদন নম্বর উলেখ করিতে হইবে।

(৪) প্রকল্প এলাকার উন্নয়ন কাজ স্বীকৃত উন্নয়ন বিধি, কোড এবং স্ট্যান্ডার্ড স্পেসিফিকেশনস অনুযায়ী সম্পন্ন করিতে হইবে এবং প্রকল্পের উন্নয়ন (ভরাট, খনন, নির্মাণ ইত্যাদি) কাজের অগ্রগতি ও সম্পাদনের ব্যাপারে প্রকল্পের নকশা প্রণয়নকারী নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি, প্রকৌশলীকে তফসিল-৪ অনুসারে নির্ধারিত ছকে প্রতি ৬ (ছয়) মাস অন্তর অন্তর Certificate of Supervision দাখিল করিতে হইবে।

১৭। প্রকল্প অনুমোদন ফিস, ইত্যাদি।—বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প সংক্রান্ত পরামর্শ লাভের পর উদ্যোক্তা কর্তৃক দাখিলকৃত নতুন প্রকল্প অনুমোদন, পুনঃঅনুমোদন ও সংশোধন আবেদনপত্রের সহিত নিম্নবর্ণিত ফিস প্রদান করিতে হইবে, যথা :-

- (১) নতুন প্রকল্প অনুমোদনের জন্য একর প্রতি ৩০০০/ (তিন হাজার) টাকা;
- (২) প্রকল্পের লে-আউট প্ল্যান অনুমোদনের পর প্রকল্প এলাকা বৃদ্ধি না করিয়া উক্ত লে-আউট প্লানে কোন প্রকার সংশোধনের ক্ষেত্রে দফা (ক) অনুযায়ী পূর্বে প্রদত্ত ফিস এর অতিরিক্ত ২৫% ফি;
- (৩) প্রকল্প এলাকা বৃদ্ধিসহ লে-আউট প্লানে সংশোধনের ক্ষেত্রে নতুন বর্ধিত এলাকার জন্য দফা (১) অনুযায়ী নির্ধারিত ফিসসহ সংশোধিত এলাকার জন্য পূর্বে প্রদত্ত ফিস এর অতিরিক্ত ৫০% ফি;
- (৪) প্রকল্প অনুমোদনের পর ১০ (দশ) বৎসরের মধ্যে প্রকল্প এলাকার পূর্ণাঙ্গ উন্নয়ন কার্যক্রম সমাপ্ত না হইলে অনুমোদন বাতিল হইয়া যাইবে এবং পুনঃ অনুমোদনের প্রয়োজন হইবে এবং এইরূপ ক্ষেত্রে অসম্পন্ন বা অনুল্লয়নকৃত এলাকার জন্য দফা (১) অনুযায়ী নির্ধারিত ফিস মোতাবেক নতুনভাবে ফিস প্রদান সহকারে অতিরিক্ত ৫০% ফি;
- (৫) অনুমোদনপত্র ও অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যানের সার্টিফাইড কপি সরবরাহের ক্ষেত্রে প্রতি কপির জন্য ১০০০ (এক হাজার) টাকা;
- (৬) এই বিধির অধীনে প্রদেয় যাবতীয় ফিস ঢাকা মহানগরীতে অবস্থিত বাংলাদেশ ব্যাংকের তফসিলভুক্ত যে কোন ব্যাংক হইতে “চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, রাজউক ভবন, ঢাকা-১০০০” বরাবরে পে-অর্ডার বা ব্যাংক ড্রাফট এর মাধ্যমে জমা প্রদান করিয়া আবেদনপত্রের সহিত ইহার মূল রশিদ সংযুক্ত করিতে হইবে।

ষষ্ঠ অধ্যায় বিবিধ

১৮। কমিটি গঠন।—(১) এই বিধির উদ্দেশ্য পূরণকল্পে, সরকার এক বা একাধিক সদস্য সমন্বয়ে এক বা একাধিক কমিটি গঠন করিতে পারিবে।

(২) কমিটি সরকার কর্তৃক সময় সময় অর্পিত দায়িত্ব পালন করিবে।

১৯। বিশেষ নিয়ন্ত্রণ।—বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন ও ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে কোন বিশেষ এলাকার জন্য সরকার কর্তৃক জারীকৃত প্রতিরক্ষা নিয়ন্ত্রণ, কী-পয়েন্ট ইনস্টলেশন, জাতীয় নিরাপত্তা, বিমান চলাচল ও টেলিযোগাযোগ, ভূ-কম্পনের ঝুঁকি সম্পর্কিত নিষেধাজ্ঞা বা অন্য যে কোন সরকারী নিষেধাজ্ঞা কার্যকরী হইবে।

২০। নোটিশ জারীকরণঃ—এই বিধির উদ্দেশ্যে পূরণকল্পে The Town Improvement Act, 1953 (E.B Act XIII of 1953), The Building Construction Act, 1952(E.B. Act II of 1952) জলাধার সংরক্ষণ আইন (২০০০ সনের ৩৬ নং আইন), বাংলাদেশ পরিবেশ সংরক্ষণ আইন ১৯৯৫ (১৯৯৫ সনের ১ নং আইন) এর সংশ্লিষ্ট ধারার অধীনে জারীযোগ্য সকল নোটিশ বা আদেশ প্রচলিত পদ্ধতিতে জারী করা যাইবে।

২১। প্রকল্প সমাপ্তি প্রতিবেদনঃ—(১) অনুমোদিত প্রকল্পের যথাযথভাবে উন্নয়ন শেষে প্রকল্পের সমাপ্তি প্রতিবেদন দাখিল করিতে হইবে এবং উক্ত প্রতিবেদনের সহিত প্রকল্পের As-Built Development Plan, জমি/প্লট বরাদ্দের পূর্ণাঙ্গ বিবরণী, প্রকল্প উন্নয়ন আয়-ব্যয় এবং চূড়ান্ত পরিবেশগত সমীক্ষা প্রতিবেদন সংযুক্ত করিতে হইবে।

(২) উদ্যোক্তা প্রতিষ্ঠানকে প্রকল্পের উন্নয়ন কাজ সমাপ্তির পর পরবর্তী ৫ (পাঁচ) বৎসর পর্যন্ত উক্ত প্রকল্পের কার্যকারিতার উপর বার্ষিক প্রতিবেদন দাখিল করিতে হইবে।

তফসিল-১

[বিধি ১১(১) (ক) এবং ১১(১)(খ) দ্রষ্টব্য]

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প পরামর্শকরণ ছক

- ১। আবেদনকারী ও প্রতিষ্ঠানের নাম ও ঠিকানা :
- ২। আবেদনকারীর নিবন্ধীকরণ নম্বর :
- ৩। প্রকল্প গ্রহণ ও বাস্তবায়নের প্রাক্ অনুমোদন আছে নাই
- ৪। প্রাক্ অনুমোদন থাকিলে ইহার বিবরণ (স্মারক নম্বর ও তারিখ)
- (ক) প্রকল্পের নকশা প্রণয়নকারীর নাম ও পেশা :
- (খ) উন্নয়ন কাজ শুরু সন, বাস্তবায়িত কাজের বিবরণ ও অগ্রগতি :
- (গ) উন্নয়নকৃত জমির পরিমাণ/প্লটের সংখ্যা, বরাদ্দকৃত প্লটের সংখ্যা ও সাইজ, হস্তান্তরিত প্লটের সংখ্যা :
- (ঘ) ইউটিলিটি সার্ভিস ও নাগরিক সুবিধাদির বিবরণ :
- ৫। প্রকল্পের জমির বিবরণ—
- (ক) মোট জমির পরিমাণ :
- (খ) নিজস্ব খরিদকৃত বা মালিকানাধীন জমির পরিমাণ :
- (গ) অবশিষ্ট জমির মালিকানার বিবরণ (যদি থাকে) :
- (ঘ) খাস বা সরকারী জমির পরিমাণ (যদি থাকে) :
- (ঙ) বিদ্যমান খাল-বিল নদী-নালার বিবরণ (যদি থাকে) :
- ৬। প্রকল্প এলাকার পারি-পার্শ্বিকতার বিবরণ (অবস্থান ও বিদ্যমান সুবিধাদি সহকারে):
- ৭। জমির বর্তমান ব্যবহার/অবস্থা : কৃষি কৃষিজ পতিত
- (উপ বিধি-১০(১) অনুসারে মৌজা অব্যবহৃত পতিত উচু
- ম্যাপের উপর জমির বর্তমান অবস্থা নীচু অথচ অপ্রাপিত জলাশয়/বিল
- জমি/ভরাটকৃত প্রদর্শন করিতে হইবে বন্যায় অপ্রাপিত অন্যান্য
- ৮। প্রকল্প এলাকায় বিদ্যমান ঘর-বাড়ী ও স্থাপনার বিবরণ (যদি থাকে) :.....
- ৯। প্রকল্পভুক্ত জমির ভূমি ব্যবহার (রাজউকের নগর পরিকল্পনা শাখা কর্তৃক প্রদত্ত ছাড়পত্র মোতাবেক)
-
- ১০। প্রকল্প এলাকার প্রাক-সমীক্ষা প্রতিবেদন : করা হয়েছে করা হয়নি
- ১১। প্রস্তাবিত বিভিন্ন সুযোগ-সুবিধাদির উপর সংক্ষিপ্ত বিবরণ :
-
-
- বিঃদ্রঃ প্রদত্ত তথ্যাবলীর সপক্ষে সংশ্লিষ্ট দলিল ও কাগজপত্র সংযুক্ত করিতে হইবে। আবেদনকারীর প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব প্যাডে বিস্তারিত তথ্যাবলী সংযুক্ত করা যাইবে।
- (আবেদনকারীর স্বাক্ষর)

তারিখ :

পুরো নাম

পদবী

তফসিল-২

[বিধি ১৪(১) (ক) এবং ১৫(১)(ক) দ্রষ্টব্য]

প্রথম অনুমোদন

বেসরকারী আবাসিক প্রকল্প অনুমোদনের ফরম

পুনঃ অনুমোদন/সংশোধিত অনুমোদন
(মূল অনুমোদন নম্বর.....)

(প্রযোজ্য স্থানে টিক চিহ্ন দিন)

- ১। আবেদনকারী ব্যক্তি/প্রতিষ্ঠানের নাম ও ঠিকানা :
 ২। নিবন্ধনকরণ নম্বর :
 ৩। প্রকল্পের নাম (যদি থাকে) :
 ৪। উদ্যোগী ব্যক্তি/উদ্যোক্তা প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব তথ্যাদি ও দলিলাদির বিবরণ :
 (ক) ট্রেড লাইসেন্স :
 (খ) টিআই এন নম্বর ও সার্টিফিকেট :
 (গ) মূল্য সংযোজন কর (VAT) রেজিস্ট্রেশন সার্টিফিকেট :
 (ঘ) মেমোরেন্ডাম অব আন্ডারস্ট্যান্ডিং এন্ড আর্টিকেলস অব এসোসিয়েশন :
 (ঙ) সার্টিফিকেট অব ইনকরপোরেশন এবং রেজিস্ট্রেশন সার্টিফিকেট :
 (চ) প্রকল্পের নকশা ও লে-আউট প্ল্যান প্রণয়নকারী নগর পরিকল্পনাবিদ, স্থপতি,
 প্রকৌশলী/ উপদেষ্টা প্রতিষ্ঠানের নাম এবং নিবন্ধন নম্বর ও ঠিকানা :
 (ছ) প্রকল্পের অন্যান্য কারিগরী জনবলের বিবরণ :
 (জ) কারিগরী যন্ত্রপাতি (Plant, Machinery, Equipment & Tools) বিবরণ :
 (ঝ) বাস্তবায়িত, চলমান ও অন্যান্য প্রস্তাবিত প্রকল্পের নাম ও সংক্ষিপ্ত বিবরণ :
 (ঞ) অর্থ যোগানদারী ব্যাংক বা প্রতিষ্ঠানের নাম ও শাখা :
 বিঃদ্রঃ- প্রদত্ত তথ্যাদির সপক্ষে যাবতীয় কাগজপত্র/দলিলাদির সত্যায়িত অনুলিপি এবং বিবরণী
 সংযুক্ত করিতে হইবে।
 ৫। প্রকল্পের জমির অবস্থান ও বর্ণনাঃ :
 (ক) জেলা ও পৌর এলাকার নাম :
 (খ) থানা ও ইউনিয়নের নাম :
 (গ) উপ-বিধি ১৪(১)(ত) (১) মোতাবেক মৌজা ম্যাপের উপর সাইট প্ল্যান :
 (ঘ) উপ-বিধি ১৪(১)(ত) (২) মোতাবেক সি, এস/আর, এস ম্যাপে প্রকল্প এলাকার
 লোকেশন ম্যাপ :
 (ঙ) উপ-বিধি ১৪(১)(ত) (৩) মোতাবেক প্রণীত প্রকল্পের Topographical Survey
 Map

- (চ) মোট জমির পরিমাণ.....একর।
- (১) নিজস্ব খরিদকৃত বা মালিকানাধীন জমির পরিমাণ.....একর।
- (২) উপ-বিধি ৭(১) মোতাবেক খরিদ করা সম্ভবপর হয় নাই এই রকম জমির পরিমাণ (সি,এস/ আর ,এস দাগসহ):
- (৩) খাস/সরকারী জমির পরিমাণ (যদি থাকে).....একর।
- (৪) প্রকল্প এলাকায় বিদ্যমান খাল-বিল,নদী নালা, জলাশয়-নিষ্কাশনের পরিমাণ.....একর।

বিঃ দ্রঃ- প্রকল্পভুক্ত জমির মালিকানা সম্পর্কিত যাবতীয় দলিলপত্র এবং প্রমাণাদি সংযুক্ত করিতে হইবে।

- ৬। উপ-বিধি ৭(৪) মোতাবেক প্রকল্প এলাকায় ক্ষতিগ্রস্তদের নাম ও জমির বিবরণঃ
- ৭। ক্ষতিগ্রস্তদের পূর্নবাসনের বিবরণঃ
- ৮। বিধি ৮ মোতাবেক প্রকল্প এলাকায় নিরুপিত জনসংখ্যার বিবরণঃ
- ৯। প্রকল্প উন্নয়ন সংক্রান্ত :

(ক) Formation Level (mPWD/MSL):

(খ) ভূমি উন্নয়ন পদ্ধতি (Source of Materials সহকারে):

(গ) উপ- বিধি ১০(৫) এবং ১০(৬) মোতাবেক সড়ক নেট-ওয়ার্ক একং নাগরিক সুযোগ-সুবিধাদির উন্নয়নঃ

- ১০। প্রকল্প এলাকায় ইউটিলিটি সার্ভিস এর বিবরণ : (ক) পানি সরবরাহ আছে নাই।
থাকিলে কি ধরনের ব্যবস্থা উল্লেখ করণ :
না থাকিলে কি ব্যবস্থা গৃহীত হইবে :
- (খ) বিদ্যুৎ সরবরাহ আছে নাই।
থাকিলে কি ধরনের ব্যবস্থা উল্লেখ করণ :
না থাকিলে কি ব্যবস্থা গৃহীত হইবে :
- (গ) গ্যাস সরবরাহ আছে নাই।
থাকিলে কি ধরনের ব্যবস্থা উল্লেখ করণ :
না থাকিলে কি ব্যবস্থা গৃহীত হইবে :
- (ঘ) টেলিফোন ব্যবস্থা আছে নাই।
থাকিলে কি ধরনের ব্যবস্থা উল্লেখ করণ :
না থাকিলে কি ব্যবস্থা গৃহীত হইবে :
- (ঙ) পয়ঃ ও বজ্র নিষ্কাশন ব্যবস্থা আছে নাই।
থাকিলে কি ধরনের ব্যবস্থা উল্লেখ করণ :
না থাকিলে কি ব্যবস্থা গৃহীত হইবে :

১১। লে-আউট প্ল্যান সম্পর্কিত বিবরণ

(ক) আবাসিক প্লটের বিবরণ

ঃ.....কাঠা.....টি.জমির পরিমাণ.....একর
 ঃ.....কাঠা.....টি.জমির পরিমাণ.....একর
 ঃ.....কাঠা.....টি.জমির পরিমাণ.....একর
 ঃ.....কাঠা.....টি.জমির পরিমাণ.....একর
 মোট প্লটঃ.....টি মোট জমির পরিমাণ.....একর

(খ) অনাবাসিক প্লটের বিবরণ ঃ

প্লটের সাইজ ও সংখ্যা.....
 মোট জমির পরিমাণ

(গ) সড়ক নেট-ওয়ার্কের বিবরণঃ

প্রধান সড়কফুট/.....মিটার
 মাধ্যমিক সড়কফুট/.....মিটার
 অভ্যন্তরীণ সংযোগ সড়ক.....ফুট/.....মিটার
 অন্যান্য সড়কফুট/.....মিটার
 মোট সড়কের দৈর্ঘ্যের পরিমাণ=ফুট/.....মিটার

(ঘ) Footpath, Median, Island, Road Inter-Section, Foot over Bridge, Pedestrian Facilities

ইত্যাদির বিবরণ ঃ

(ঙ) শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের জমির বিবরণ ঃ

নার্সারী স্কুল.....টি, জমির পরিমাণঃএকর
 প্রাইমারী স্কুল.....টি, জমির পরিমাণঃএকর
 হাই স্কুল/.....টি, জমির পরিমাণঃএকর
 কলেজ/উচ্চতর শিক্ষা প্রতিষ্ঠানের জমির পরিমাণঃ.....একর
 মোট জমির পরিমাণঃ.....একর

(চ) স্বাস্থ্য কেন্দ্র(ক্লিনিক/হাসপাতাল) এর জন্য সংরক্ষিত

জমির বিবরণঃ সংখ্যা.....টি, মোট জমির পরিমাণ.....একর।

(ছ) পার্ক/খেলার মাঠ/উন্মুক্ত স্থান/ সবুজ চতুর ইত্যাদির বিবরণঃ

খেলার মাঠ.....টি, জমির পরিমাণঃ.....একর
 পার্ক.....টি, জমির পরিমাণঃ.....একর
 উন্মুক্তাঞ্চল.....টি, জমির পরিমাণঃ.....একর
 সবুজ চতুর.....টি, জমির পরিমাণঃ.....একর
 মোট জমির পরিমাণঃ.....একর

- (জ) ধর্মীয় প্রতিষ্ঠানের জমির বিবরণঃ
 মসজিদ.....টি জমির পরিমাণ :.....একর
 অন্যান্য ধর্মীয় প্রতিষ্ঠানের জমির সংরক্ষিত পরিমাণঃ.....একর
 (ঝ) কবরস্থানের জন্য জমির পরিমাণঃ.....একর
 (ঞ) কাঁচা বাজার/ মার্কেট/শপিং কমপ্লেক্সের জমির পরিমাণঃ
 সংখ্যা.....টি, মোট জমির পরিমাণ.....একর ।
 (ট) কম্যুনিটিসেন্টার নির্মানের জমির সংরক্ষিত বিবরণঃ.....একর ।
 (ঠ) আনুষংগিক সুবিধাদির জন্য চিহ্নিত স্থানঃ
 ...পানি সরবরাহ ব্যবস্থার জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...বিদ্যুৎ ব্যবস্থার জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...গ্যাস ব্যবস্থার জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...পুলিশ ফাঁড়ি স্থাপনের জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...ফায়ার সার্ভিস স্থাপনের জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...জনকল্যান সমিতির জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...বাস স্টেশন স্থাপনের জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...পৌরসভা/পৌর কর্তৃপক্ষের জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 ...ডাক বিভাগের জন্য সংরক্ষিত জমির পরিমাণঃ.....একর
 মোট জমির পরিমাণ.....একর
 (ড) অন্যান্য সুবিধাদির জন্য চিহ্নিত /সংরক্ষিত জমির বিবরণঃ

১২।

প্রকল্পটি বাস্তবায়নধীন হইলে সেই ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকায় ক্ষতিগ্রস্তদের বিবরণ, প্রকল্পের বাস্তবায়নের সর্বশেষ অবস্থা, উন্নয়নকৃত ও বরাদ্দকৃত প্লটের সংখ্যা, হস্তান্তরিত প্লটের বিবরণ, ক্রেতা স্বার্থ সংরক্ষণে গৃহীত ব্যবস্থা, অবকাঠামোগত উন্নয়ন, নির্মিত/নির্মণাধীন ইমারতের সংখ্যা, পরিবেশগত সমীক্ষা (Environmental Impact Assessment) উন্নয়ন কর্মসূচী ইত্যাদির উপর As-Built Development Plan সহকারে একটি বিস্তারিত প্রতিবেদন সংযুক্ত করিতে হইবেঃ-

১৩। প্রথম অনুমোদন বা পুনঃঅনুমোদন /সংশোধিত অনুমোদনের ক্ষেত্রে প্রকল্পের যে সকল তথ্যাবলী, দলিলপত্র, নকশা/প্ল্যান ও ছাড়পত্র অবশ্যই আবেদনপত্রের সহিত সংযুক্ত করিতে হইবেঃ

- (১) উপ-বিধি ১৪(১)(ঘ-ড) এর বর্ণনামতে সকল তথ্যাবলী, দলিলপত্র সমীক্ষা ও প্রতিবেদন;
- (২) উপ-বিধি ১৪(১)(ঘ) হইতে (ড) এর বর্ণনামতে প্রকল্পের বিস্তারিত লে-আউট প্ল্যান ও অন্যান্য যাবতীয় নকশা/ম্যাপ/পরিকল্পনা; এবং

(৩) উপ-বিধি ১৪ (১) (চ) (১) হইতে (৫) এর বর্ণনা মোতাবেক সকল ছাড়পত্র।

- বিঃ দ্রঃ (ক) আবেদনপত্রের সহিত উপ-বিধি ১৪(১) এর বর্ণনা মোতাবেক পূর্ণাঙ্গ তথ্যাবলীসহ এবং প্রকল্পের Detailed Lay-out plan এবং অন্যান্য সকল নকশা/ম্যাপ/প্ল্যানের ২(দুই) সেট করিয়া দাখিল করিতে হইবে।
- (খ) কর্তৃপক্ষ /কমিটির চাহিদা মোতাবেক অন্য যে কোন নকশা/ প্ল্যান/ তথ্যাদি দাখিল করিতে হইবে।
- (গ) কমিটি কর্তৃক অনুমোদিত লে-আউট প্ল্যান মোতাবেক (কোন সংশোধন থাকিলে ইহা সন্নিবেশিত করিয়া) প্রকল্পের চূড়ান্তকৃত Detailed Lay-out Plan এবং অন্যান্য নকশা/ম্যাপ/প্ল্যানের ৭(সাত) সেট করিয়া দাখিল করিতে হইবে।
- (ঘ) চূড়ান্তভাবে অনুমোদিত Detailed Lay-out plan এর এক কপি Mylar Print দাখিল করিতে হইবে।

১৪। প্রকল্প অনুমোদন /পুনঃ অনুমোদন, সংশোধন/ নবায়ন ফি এর বিবরণঃ টাকা.....
(.....) ব্যাংক..... শাখা.....
এ ব্যাংক ড্রাফট/পে-অর্ডার নং তারিখ..... এর
মাধ্যমে জমা প্রদান করা হইয়াছে (মূল রশিদ সংযুক্ত)।
আমি, নিম্নস্বাক্ষরকারী এই মর্মে প্রত্যয়ন করিতেছি যে, উপরে উল্লেখিত সকল তথ্যাদি সঠিক এবং কোন তথ্যই মিথ্যা পরিবেশন করা হয় নাই কিংবা গোপন করা হয় নাই। প্রদত্ত তথ্যাবলীতে কোন অসংগতি, মিথ্যা বা ভ্রান্তিমূলক তথ্য পাওয়া গেলে কর্তৃপক্ষ আমার জমাকৃত সকল ফি বাজেয়াপ্তসহ আমার/আমাদের প্রতিষ্ঠানের বিরুদ্ধে আইনানুগ কার্যক্রম গ্রহণসহকারে আবেদন বাতিল করিয়া দিতে পারিবে।

তারিখঃ.....

(আবেদনকারীর স্বাক্ষর)

পুরো নাম.....

পদবী.....

প্রতিষ্ঠানের সীল

ফোন.....

ফ্যাক্স.....

ই-মেইল.....

মোবাইল.....

- বিঃ দ্রঃ (ক) প্রদত্ত তথ্যাদির স্বপক্ষে কোন ব্যাখ্যা বা অন্য কোন তথ্যাদি প্রদানের ক্ষেত্রে উহা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তি/ সমিতি/ প্রতিষ্ঠানের নিজস্ব প্যাডে অতিরিক্ত তথ্য বা শীট হিসাবে আবেদনের সহিত সংযুক্ত করিয়া দেওয়া যাইতে পারে।
- (খ) আবেদনপত্রে চাহিত কোন তথ্যাদি অসম্পূর্ণ থাকিলে প্রকল্প অনুমোদনের জন্য প্রক্রিয়া করা হইবে না।

Space Standards for Urban Community Facilities in acres by Population size

Community Facilities	Size of Population									Facility per 1000 Population
	2500	5000	10000	15000	20000	25000	50000	100000	150000	
EDUCATION										
Nursery	0.2	0.4	0.8	1.2	1.6	2.0	4.0	8.0	12.0	0.08
Primary School	0.3	0.6	1.0	1.2	1.6	2.0	4.0	8.0	12.0	0.08
Secondary School			1.2	1.5	2.0	2.5	5.0	10.0	15.0	0.10
College*				1.2	1.6	2.0	4.0	8.0	12.0	0.08
HEALTH										
Small Clinic*				0.6	0.8	1.0	2.0			0.04
Hospital*								4.0	6.0	0.04
COMMUNITY ORGANIZATION										
Community Center/Mosque	0.1	0.2	0.5	0.6	0.8	1.0	2.0	4.0	6.0	0.04
RECREATION										
Play-Ground/ Play-field	0.5	1.0	1.0	1.2	1.6	2.0	4.0	8.0	12.0	0.08
Park	0.5	1.0	1.5	1.8	2.4	3.0	6.0	12.0	18.0	0.12
COMMERCIAL										
Corner Shop/ Market/Kutcha Bazar*	0.2	0.3	0.5	0.6	0.8	1.0	2.0	4.0	6.0	0.04
ROADS										
Residential Roads**	0.9	1.7	3.5	5.0	6.8	8.5	17.0	34.0	51.0	0.34
Total Area for community Facilities (minimun)	2.7	5.2	10.0	14.90	20.0	25.0	50.0	100.0	150.0	1.00
Net Residential Area	4.44	9.08	18.5	27.95	37.14	46.43	92.85	185.71	278.57	
Gross Residential Area	7.14	14.28	28.57	42.85	57.14	71.43	142.85	285.71	428.57	
Persons per Area	350	350	350	350	350	350	350	350	350	

*land for such facility may be sold by the developer.

**Includes only internal /access roads. For primary and secondary roads and utility facilities land should be earmarked separately.

তফসিল-৪

[বিধি ১৬(৩) দ্রষ্টব্য]

Certificate of Supervision

Name of the Project:.....

RAJUK's Approval Number &Date:.....

Project Site:

Address of Owner/Authorized Developer:

Duration of Supervision/Inspection:

Description of works Supervises:

Observation & Comments :.....

Drawings/Documents enclosed :

I do hereby certify that the above mentioned projects being supervised by me. I am responsible/shall remain responsible for the workmanship and quality of works as per the provisions of the Bangladesh National Building code approved lay- out plan &other detailed plans including the cricria setforth in the approval of the project.

Signature of the planner/architect/engineer

Name..... Position in the Management

Registration no..... Date :.....

Address:..... Seal :.....

N.B: For more clarity extra page may be added in support of above inspection/ supervision.

রাষ্ট্রপতির আদেশক্রমে

মোঃ শহীদ আলম

যুগ্ম-সচিব (প্রশাসন)।

শেখ মোঃ মোবারক হোসেন (উপ-সচিব), উপ-নিয়ন্ত্রক, বাংলাদেশ সরকারী মুদ্রণালয়, ঢাকা কর্তৃক মুদ্রিত।

মোঃ আমিন জুবেরী আলম, উপ-নিয়ন্ত্রক, বাংলাদেশ ফরম ও প্রকাশনা অফিস,

তেজগাঁও, ঢাকা কর্তৃক প্রকাশিত।