दिनांक 20.09.2023 को अपर मुख्य सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग की अध्यक्षता में आयोजना क्षेत्र प्राधिकारों की समीक्षा एवं मास्टर प्लान की तैयारी हेतु आयोजित बैठक की कार्यवाही:–

दिनांक 20.09.2023 को विभागीय सभाकक्ष में आयोजित बैठक में अपर मुख्य सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग द्वारा सर्वप्रथम बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 एवं बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के अधीन तैयार किए गए बिहार भवन उपविधि के प्रावधानों के बारे में बताया गया। राज्य के सभी नगरपालिका क्षेत्रों के GIS मैपिंग तथा आयोजना क्षेत्रों का मास्टर प्लान तैयार किए जाने की अद्यतन स्थिति से अवगत कराया गया। बैठक में विचार–विमर्श के पश्चात् निम्न निर्णय लिए गए:–

1. किसी भी शहरी क्षेत्र/आयोजना क्षेत्र में शहरी आधारभूत संरचना के निर्माण हेतु कम से कम 20 फीट चौड़ी सड़क/रास्ता की उपलब्धता आवश्यक है। प्रायः देखा जा रहा है कि राज्य के नगरपालिका के नये क्षेत्रों अथवा कम विकसित आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्रों में ले आउट की स्वीकृति कराये बिना प्लॉटिंग के आधार पर भूखंडों की खरीद–बिक्री की जा रही है। यह भी देखा जा रहा है कि इन क्षेत्रों में अलग–अलग प्लॉट की बिक्री बिना पहुँच पथ अथवा बिना न्यूनतम आवश्यकता से कम चौड़ी सड़क छोड़े की जा रही है, जो Means of Access के संबंध में बिहार भवन उपविधि में किए गए प्रावधानों का उल्लंघन है।

राज्य के नगरपालिका एवं आयोजना क्षेत्रों में प्लॉटिंग एवं गैर कृषि उपयोग के लिए भूमि निबंधन के क्रम में 20 फीट चौड़ाई का रास्ता छोड़े जाने से संबंधित विभागीय पत्रांक 4770 दिनांक 05.09.2023 के संदर्भ में राज्य के नगरपालिका एवं आयोजना क्षेत्रों में प्लॉटिंग के द्वारा भूखंडों के खरीद–बिक्री या 25 डिसमिल के कम क्षेत्रफल वाले भूखंड की खरीद–बिक्री के समय भूखंड के सामने कम से कम 20 फीट चौड़ी सड़क/रास्ता, जिला पदाधिकारी, जो आयोजना क्षेत्र प्राधिकार के अध्यक्ष भी है, से समन्वय स्थापित कर निबंधित दस्तावेज के माध्यम से उपलब्ध कराना सुनिश्चित किया जाय (पत्र की छायाप्रति संलग्न)।

2. आयोजना क्षेत्रों का GIS Based Master Plan तैयार कराये जाने के क्रम में भूमि उपयोग वर्गीकरण (Land Use Classification) निम्न प्रकार रखे जाने का निर्णय लिया गया:–

(a) Residential
(b) Commercial
(c) Industrial
(d) Institutional
(e) Public Use/Buildings
(f) Utilities, Logistics and Transport
(g) Agriculture
(h) Green Belt/Parks/Water Bodies/Forest
(i) Special Area
(j) Mixed Land Use

3. नगरपालिका क्षेत्रों में कतिपय भवनों के बाहरी दीवारों पर प्लास्टर नहीं होने के कारण शहर की सुन्दरता प्रभावित होती है। अतः भवनों के बाहरी दीवार पर प्लास्टर सुनिश्चित करने के उद्देश्य से संबंधित भूस्वामियों से निर्धारित समय सीमा के अंदर अपने स्तर से यह कार्य

कराने का अनुरोध किया जाय। निर्धारित अवधि के अंदर भूस्वामियों के द्वारा यह कार्य नहीं कराये जाने पर विभागीय स्तर से यह कार्य कराया जा सकता है, जिसकी वसूली संबंधित भूस्वामी से की जा सकती है। नक्शा स्वीकृति के क्रम में इस आशय की शर्त्त जोड़ने का निर्णय लिया गया (सुलभ प्रसंग हेतु पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार का पत्र संलग्न)।

4. बिहार भवन उपविधि के अन्तर्गत उपविधि–7(1)(IV) में Fees for change of occupancy के निर्धारण का प्रावधान किया गया है। इसके आलोक में Fees for change of occupancy का प्रारम्भिक प्रारूप संलग्न करते हुए इस संदर्भ में सभी पदाधिकारियों को 15 दिनों के अंदर मंतव्य उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया ताकि इसके आधार पर विभाग के द्वारा सुविचारित निर्णय लिया जा सके (Methodology की छायाप्रति संलग्न)।

5. बैठक में उपस्थित मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, सोनपुर आयोजना क्षेत्र प्राधिकार द्वारा बताया गया कि सोनपुर आयोजना क्षेत्र का मास्टर प्लान जिलाधिकारी के निर्देशन में परामर्शी के माध्यम से तैयार किया जा रहा है। इस कार्य हेतु तत्काल 10 लाख रूपये की राशि उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया। उक्त राशि उपलब्ध कराने का निदेश दिया गया।

6. सभी आयोजना क्षेत्र प्राधिकारों का पी0एल0 एकाउन्ट एवं सेविंग एकाउन्ट खोलने का निदेश दिया गया।

अनु0–**यथोक्त।**

30/9/23

(अरूनीश चावला)
अपर मुख्य सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग,
बिहार, पटना।

ज्ञापांक–06/न0वि0बि0भ0उ0वि0–03–12/2023– 5950 पटना, दिनांक–03/10/23

प्रतिलिपिः–मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी, सभी आयोजना क्षेत्र प्राधिकार/सभी संबंधित जिला पदाधिकारी–सह–अध्यक्ष, आयोजना क्षेत्र प्राधिकार को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

30/9/23

अपर मुख्य सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग,
बिहार, पटना।

ज्ञापांक–06/न0वि0बि0भ0उ0वि0–03–12/2023– 5950 पटना, दिनांक–03/10/23

प्रतिलिपिः–सभी नगर कार्यपालक पदाधिकारी, नगर पंचायत/नगर परिषद/सभी संबंधित-विभागीय पदाधिकारी को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

30/9/23

अपर मुख्य सचिव,
नगर विकास एवं आवास विभाग,
बिहार, पटना।

पत्रांक–06/न०वि०बि०भ०उ०वि०–03–12/2023 4770 न०वि० एवं आ०वि० 2165

बिहार सरकार

नगर विकास एवं आवास विभाग

प्रेषकः–

अपर मुख्य सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग,
बिहार, पटना।

सेवा में,

सचिव,
मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग,
बिहार, पटना।

पटना, दिनांक–05/09/2023

विषय :– राज्य के नगरपालिका एवं आयोजना क्षेत्रों में प्लॉटिंग एवं गैर कृषि उपयोग के लिए भूमि निबंधन के क्रम में 20 फीट चौड़ाई का रास्ता छोड़े जाने के संबंध में।

महाशय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में कहना है कि बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 की धारा–321 तथा बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा–81(2)(w) के अधीन गठित बिहार भवन उपविधि, 2014 (यथा संशोधित–2022) नगरपालिका एवं आयोजना क्षेत्रों में प्रभावी है।

(2) राज्य के नगरपालिका क्षेत्रों एवं निकटवर्ती शहरी क्षमता रखने वाले ग्रामीण क्षेत्रों के समेकित एवं सुनियोजित विकास के उद्देश्य से मास्टर प्लान तैयार करने हेतु बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 के नियम–9 के अधीन आयोजना क्षेत्र का सीमांकन एवं घोषणा की जाती है।

(3) आयोजना क्षेत्र की घोषणा के पश्चात् आयोजना क्षेत्र प्राधिकार का गठन किया जाता है, जिसके फलस्वरूप आयोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाले ग्रामीण क्षेत्रों में भी बिहार भवन उपविधि प्रभावी हो जाती है। उल्लेखनीय है कि शहरी क्षेत्रों में बिहार भवन उपविधि आयोजना क्षेत्र की घोषणा के पूर्व से ही प्रभावी है।

(4) राज्य के सभी जिला मुख्यालय शहरों, एक लाख से ज्यादा आबादी वाले शहरों तथा कुछ अन्य महत्वपूर्ण शहरों के सुनियोजित विकास हेतु मास्टर प्लान तैयार करने की कार्रवाई की जा रही है, जिसके क्रम में कुल 43 आयोजना क्षेत्रों की घोषणा की गई है एवं आयोजना क्षेत्र प्राधिकारों का गठन किया गया है।

(5) पटना महायोजना क्षेत्र के लिए पटना महायोजना–2031 का क्रियान्वयन पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार द्वारा किया जा रहा है। पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार का गठन सचिव/प्रधान सचिव/अपर मुख्य सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग की अध्यक्षता में तथा शेष अन्य आयोजना क्षेत्र प्राधिकार का गठन संबंधित जिला पदाधिकारी की अध्यक्षता में किया गया है। आयोजना क्षेत्रों का सीमांकन, आयोजना क्षेत्र प्राधिकारों का गठन एवं मास्टर प्लान तैयार किये जाने से संबंधित सारांशित प्रतिवेदन संलग्न है।

मद्य निषेध, उत्पाद एवं निबंधन विभाग
प्राप्ति एवं वितरण शाखा, बिहार, पटना
प्राप्ति की तिथि...... 12/09/2023

(6) किसी भी शहरी क्षेत्र/आयोजना क्षेत्र में शहरी आधारभूत संरचना के निर्माण हेतु कम से कम 20 फीट चौड़ी सड़क/रास्ता की उपलब्धता आवश्यक है। बिहार भवन उपविधि के अध्याय–IV के अन्तर्गत उपविधि–33 Means of Access, उपविधि–34 Minimum Size of Plot and Road Width में विभिन्न प्रकार के भवनों के लिए रास्ते की न्यूनतम चौड़ाई का भी उल्लेख है।

(7) बिहार भवन उपविधि के अध्याय–VII के अन्तर्गत उपविधि–70 में सड़कों की लम्बाई के आधार पर न्यूनतम चौड़ाई का प्रावधान किया गया है, जिसमें सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 09 मीटर है। इसकी उपकंडिका–(iv) में 01 एकड़ से कम क्षेत्रफल वाले भूखंडों के विभाजन के क्रम में कम से कम 06 मीटर चौड़ी सड़क रखे जाने का प्रावधान किया गया है।

(8) प्रायः देखा जा रहा है कि नगरपालिका के नये क्षेत्रों अथवा कम विकसित आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत ग्रामीण क्षेत्रों में ले आउट की स्वीकृति कराये बिना प्लाटिंग के आधार पर भूखंडों की खरीद–बिक्री की जा रही है। यह भी देखा जा रहा है कि इन क्षेत्रों में अलग–अलग प्लॉट की बिक्री बिना पहुँच पथ अथवा बिना न्यूनतम आवश्यकता से कम चौड़ी सड़क छोड़े की जा रही है।

(9) दिनांक–14.08.2023 को आयोजित पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार की चतुर्थ बैठक में प्लॉटिंग एवं गैर कृषि उपयोग के लिए भूमि निबंधन के क्रम में न्यूनतम 20 फीट चौड़ाई का रास्ता निबंधित दस्तावेज के माध्यम से सुनिश्चित कराने हेतु निबंधन विभाग से अनुरोध करने का निर्णय लिया गया है।

(10) बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 के नियम–9 (अधिनियम की धारा–9) के उपनियम–8 के तहत आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि की खरीद–बिक्री या भूमि के उपयोग में परिवर्तन पर भी सरकार के द्वारा पाबन्दी लगाये जाने का प्रावधान है।

अतः उपरोक्त के आलोक में अनुरोध है कि राज्य के नगरपालिका एवं आयोजना क्षेत्रों में प्लॉटिंग के द्वारा भूखंडों के खरीद–बिक्री या 25 डिसमिल के कम क्षेत्रफल वाले भूखंड की खरीद–बिक्री के समय भूखंड के सामने कम से कम 20 फीट चौड़ी सड़क/रास्ता निबंधित दस्तावेज के माध्यम से छोड़ने के पश्चात् ही दस्तावेज निबंधित करने की कृपा की जाय। यदि किसी कारणवश ऐसा किया जाना संभव नहीं हो तो संबंधित जिला पदाधिकारी की लिखित अनुमति/अनापत्ति के बाद ही निबंधन की अनुमति दी जाय।

अतः अनुरोध है कि इस आशय का निर्देश सभी निबंधन पदाधिकारियों को देने की कृपा की जाय।

विश्वासभाजन

5/9/2023

अपर मुख्य सचिव

नगर विकास एवं आवास विभाग,

बिहार, पटना।

(302)

पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार

पाँचवां तल्ला, बिहार राज्य भवन निर्माण निगम लिमिटेड

शास्त्रीनगर, पटना- 800023

संoसंo:–पoमहाoक्षेoप्राo/बैठक–02/2023 - 518 पटना, दिनांक–05.07.2023

आदेश

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली–2014 के नियम–37 में कम से कम 10 वर्ष में एक बार पटना महायोजना की पुनरीक्षित सर्वे किये जाने का प्रावधान है।

अतः उक्त के आलोक में पटना मास्टर प्लान, 2031 के क्रियान्वयन में व्यावहारिक एवं तकनीकी कठिनाईयों के निराकरण को ध्यान में रखते हुए पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार की चतुर्थ बैठक में पटना महानगर क्षेत्र में पुनरीक्षित सर्वे कराने का निर्णय लिया गया है। पुनरीक्षित सर्वे के आधार पर पटना मास्टर प्लान, 2031 को अद्यतन करते हुए, वर्ष 2041 तक की अवधि के लिए महायोजना तैयार किया जाएगा, जिसका भूमि उपयोग वर्गीकरण निम्न प्रकार होगा:–

(a) Residential
(b) Commercial
(c) Industrial
(d) Institutional
(e) Public use/ building
(f) Utilities, Logistics and Transport
(g) Agriculture
(h) Green Belt/Parks/ Water Bodies
(i) Special area
(j) Mixed land use

वर्तमान में प्रक्रियाधीन जोनल विकास योजना भी उपरोक्त भूमि उपयोग वर्गीकरण के आधार पर की जायेगी।

मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार।

ज्ञापांक :–पoमहाoक्षेoप्राo/बैठक–02/2023 - 518 पटना, दिनांक–05.07.2023

प्रतिलिपि :–आईoआईoटीo रूड़की (मास्टर–कंसल्टेंट)/डीoएमoजीoइन्फ्रा/स्पेशियल डिसीजन/जोनल विकास योजना तैयार करने हेतु चयनित मास्टर–कंसल्टेंट/कंसल्टेंट से अनुरोध है कि जोनल विकास योजना तैयार करने के क्रम में उपरोक्त भूमि उपयोग के आधार पर भूखंड का वर्गीकरण सुनिश्चित करे।

मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार।

ज्ञापांक :–पoमहाoक्षेoप्राo/बैठक–02/2023 - 518 पटना, दिनांक–05.07.2023

प्रतिलिपि :–अपर मुख्य सचिव के आप्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग/ प्रमंडलीय आयुक्त–सह–उपाध्यक्ष, पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार, बिहार, पटना/जिला पदाधिकारी, पटना को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

04/07/23

मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार।

PMAA/Desktop/Letter/Rd

CamScanner

CamScanner

(298)

पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार

पाँचवां तल्ला, बिहार राज्य भवन निर्माण निगम लिमिटेड
शास्त्रीनगर, पटना- 800023

संoसंo:–पoमहाoक्षेoप्राo / बैठक–02 / 2023 - 521 पटना, दिनांक– 05.09.2023

सेवा में,

नगर आयुक्त,
पटना नगर निगम, पटना।
नगर कार्यपालक पदाधिकारी,
दानापुर / खगौल / फुलवारीशरीफ / फतुहा / सम्पतचक / बिहटा / मनेर नगर परिषद।
नगर कार्यपालक पदाधिकारी,
नौबतपुर / पुनपुन नगर पंचायत।

विषय :– पटना महानगर क्षेत्र में भवनों की बाहरी दिवारों पर प्लास्टर सुनिश्चित कराने के संबंध में।

महाशय,

पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार की चतुर्थ बैठक दिनांक–14.08.2023 में लिये गए निर्णय के आलोक में पटना महानगर क्षेत्र के नगर निकायों के क्षेत्रान्तर्गत् नक्शा स्वीकृति के क्रम में निर्गत पत्र में निम्नलिखित शर्त प्रावधान अवश्य जोड़ा जाए :–

"भवन निर्माण कार्य पूर्ण होने से पूर्व बाहरी दिवारों पर अनिवार्य रूप से प्लास्टर भू–स्वामियों द्वारा किया जायेगा। उक्त अवधि के अन्दर भू–स्वामियों के द्वारा यह कार्य नहीं कराए जाने पर नगर निकाय द्वारा यह कार्य कराया जा सकेगा, जिसकी वसूली संबंधित भू–स्वामी से की जाएगी।"

04/09/23

मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार।

ज्ञापांक :–पoमहाoक्षेoप्राo / बैठक–02 / 2023 - 521 पटना, दिनांक– 05.09.2023

प्रतिलिपि :–अपर मुख्य सचिव के आप्त सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग / प्रमंडलीय आयुक्त–सह–उपाध्यक्ष, पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार, बिहार, पटना / जिला पदाधिकारी, पटना को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

04/09/23

मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी,
पटना महानगर क्षेत्र प्राधिकार।

PMAA/Desktop/Letter/Raj

CamScanner
CamScanner

Fee for Change of Occupancy: Section 7 (1) (iv) of Bihar Building Byelaws, 2022

The fees charged will be a *sum* of the two matrices below, with a base rate multiplied by the multiplier.

Types of Occupancy: Agriculture, Residential, Commercial, Industrial, Institutional,

The Base Rate may be fixed at 1 percent of the market value of the residential property for the ULB in question in square metre of the built-up area.

This base rate may be multiplied by the multiplier as given in the change of occupancy matrix below:

Base Multiplication Matrix:

Existing Occupancy	Proposed Occupancy				
	Commercial	Residential	Institutional	Industrial	Agricultural
Agriculture	3.0	1.0	0.5	0.5	nil
Industrial	2.0	0.5	nil	nil	nil
Institutional	2.0	0.5	nil	nil	nil
Residential	2.0	nil	nil	nil	nil
Commercial	nil	nil	nil	nil	nil

To the above matrix add the scale-up factor given in the top-up matrix below:

Height Top-up Matrix:

Height of Building	Commercial	Residential	Industrial/Institutional
Up to G+2	nil	nil	nil
G+3 to G+5	25%	10%	25%
Above G+5	50% if permissible	25%	50% if permissible

Explanation: Wherever building map has been approved earlier, the nature of occupancy will be as per such approval. Wherever building map has not been approved earlier, the nature of occupancy will be as per the existing land use activity.

Let's say,

A = 1 percent of the market value of the residential property for the ULB in question.

B = Multiplier value as per Multiplication Matrix

H = Height Factor as per the Top-up Matrix above

X = Fee for Change of Occupancy as per Section 7 (1) (iv) of Bihar Building Byelaws, 2022

X = H + A*B

CS CamScanner