

খসড়া ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬

প্রথম অধ্যায়: শিরোনাম ও সংজ্ঞা

- বিধি ১: শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন
- বিধি ২: সংজ্ঞা

দ্বিতীয় অধ্যায়: প্রকল্পের সূচনা ও প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামো

- বিধি ৩: প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা।
- বিধি ৪: প্রকল্পের ধরন ও শ্রেণিবিভাগ।
- বিধি ৫: প্রকল্প অনুমোদনকারী সংস্থা।
- বিধি ৬: প্রাক সম্ভাব্যতা যাচাই কমিটি গঠন।
- বিধি ৭: প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটি গঠন।
- বিধি ৮: প্রকল্প মূল্যায়ন কমিটি গঠন।
- বিধি ৯: ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি গঠন।
- বিধি ১০: সমন্বয় কমিটি গঠন।
- বিধি ১১: অংশীদার ডেভেলপার বা বিনিয়োগকারী নিয়োগ।
- বিধি ১২: সংশ্লিষ্ট মহাপরিকল্পনার সহিত প্রকল্প এলাকার সামঞ্জস্যতা।
- বিধি ১৩: স্বত্ব রূপান্তরের ধরন।
- বিধি ১৪: প্রকল্প বাস্তবায়ন নির্দেশিকা ও মানদণ্ড।

তৃতীয় অধ্যায়: প্রকল্প উদ্যোগ, কাঠামো ও সম্মতি অর্জন

- বিধি ১৫: প্রকল্প উদ্যোগ গ্রহণ ও সম্মতি।
- বিধি ১৬: গণবিজ্ঞপ্তি ও আপিল আপত্তি নিষ্পত্তি।
- বিধি ১৭: প্রাক -সম্ভাব্যতা যাচাই, প্রাথমিক সীমানা নির্ধারণ ও ভূমি মালিকের পূর্ণাঙ্গ তালিকা প্রকাশ।
- বিধি ১৮: প্রাথমিক চুক্তি।
- বিধি ১৯: প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদন।
- বিধি ২০: বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদন ও বিষয়বস্তু।
- বিধি ২১: প্রকল্প বাস্তবায়ন কাঠামো।
- বিধি ২২: প্রকল্প অর্থায়ন।
- বিধি ২৩: সালিশি কমিটি গঠন ও বিরোধ নিষ্পত্তি।

চতুর্থ অধ্যায়: স্বত্ব রূপান্তর/স্থানান্তর পরিকল্পনা, মূল্যায়ন ও অনুমোদন

- বিধি ২৪: ভূমি/ সম্পত্তির স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রণয়ন ও বিষয়বস্তু।
- বিধি ২৫: ভূমি ও সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ নীতিমালা।
- বিধি ২৬: ভূমি/সম্পত্তি বরাদ্দ/ বন্টন ও স্বত্ব সমর্পণ নীতিমালা।
- বিধি ২৭: পরিকল্পনায় ঐকমত্য ও আপত্তি নিষ্পত্তি।
- বিধি ২৮: স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার চূড়ান্ত অনুমোদন।

বিধি ২৯: প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদন।

বিধি ৩০: চূড়ান্ত চুক্তিপত্র।

পঞ্চম অধ্যায়: প্রকল্প বাস্তবায়ন ও অন্তর্বর্তী ব্যবস্থা

বিধি ৩১: অসম্মত ভূমি মালিকদের ক্ষেত্রে ভূমি অধিগ্রহণ।

বিধি ৩২: প্রকল্পের আওতায় উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন বিষয়ক প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটি।

বিধি ৩৩: উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ ও অন্তর্বর্তীকালীন বরাদ্দ।

বিধি ৩৪: উচ্ছেদ, স্থানান্তর ও ক্ষতিপূরণ।

বিধি ৩৫: নির্মাণ কাজ ও বাস্তবায়ন।

বিধি ৩৬: চূড়ান্ত সম্পত্তি বরাদ্দ ও স্বত্ব হস্তান্তর।

বিধি ৩৭: সংরক্ষিত সম্পত্তি ও ব্যয় পুনরুদ্ধার।

বিধি ৩৮: প্রকল্প সমাপ্তি।

ষষ্ঠ অধ্যায়: বিবিধ

বিধি ৩৯: তদারকি, প্রতিবেদন ও নির্দেশনা

বিধি ৪০: সাধারণ সুবিধাদি রক্ষণাবেক্ষণ ও ব্যবস্থাপনা

বিধি ৪১: বিধির লংঘন ও প্রতিকার

সংযোজনী (Annexures): ফরমসমূহের তালিকা

ফরম-১: ভূমি মালিকের অংশগ্রহণের আবেদনপত্র।

ফরম-২: সমঝোতা চুক্তিপত্র

ফরম-৩: প্রাথমিক অভিপ্রায় ঘোষণার গণবিজ্ঞপ্তি বা নোটিশ।

ফরম-৪: অভিপ্রায় ঘোষণার উপর আপত্তি ও পরামর্শ দাখিলের ফরম।

ফরম-৫: আপত্তি বা পরামর্শের নিষ্পত্তি তালিকা।

ফরম-৬: ভিত্তি মানচিত্রে অসঙ্গতি সংশোধনের আবেদনপত্র।

ফরম-৭: ভূমি মালিকদের দাবির তালিকা প্রকাশ ও আপত্তি আহ্বান।

ফরম-৮: অংশগ্রহণের যোগ্য ভূমি মালিকদের চূড়ান্ত তালিকা।

ফরম-৯: প্রকল্পে অংশগ্রহণ ও দায়বদ্ধতা চুক্তি।

ফরম-১০: স্কিমের পুনর্বণ্টন ও মূল্যায়ন বিবরণী।

ফরম-১১: স্কিমের মোট ব্যয়ের প্রাক্কলন।

ফরম-১২: স্কিমের ব্যয় পুনরুদ্ধার বিবরণী।

ফরম-১৩: স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রকাশ ও আপত্তি আহ্বান বিজ্ঞপ্তি।

ফরম-১৪: খসড়া পরিকল্পনার উপর আপত্তি বা পরামর্শ দাখিলের ফরম।

ফরম-১৫: স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার অনুমোদন সংক্রান্ত প্রজ্ঞাপন।

ফরম-১৬: উন্নয়ন চুক্তি ও অ-প্রত্যাহারযোগ্য পাওয়ার অফ অ্যাটর্নি

ফরম-১৭: চূড়ান্ত চুক্তিপত্র।

গণপ্রজাতন্ত্রী বাংলাদেশ সরকার

গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়

প্রজ্ঞাপন

তারিখ:.....১৪৩২ বঙ্গাব্দ/.....২০২৬ খ্রিষ্টাব্দ

এস.আর.ও.নং-.....-আইন/২০২৬।- রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ অধ্যাদেশ, ২০২৬ এর ধারা ৬৭ (গ)-এ প্রদত্ত ক্ষমতাবলে সরকার, নিম্নরূপ বিধিমালা প্রণয়ন করিল, যথা:-

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ আইন, ২০২৬ এর ধারা ৬৭ (গ)-এর অধীনে ভূমি পুনর্বিন্যাস (Land Readjustment) এবং ভূমি পুনঃউন্নয়ন (Land Redevelopment) প্রকল্প/ স্কিম বাস্তবায়নের নিমিত্ত এই বিধিমালা প্রণয়ন করা হইলো।

ইহার উদ্দেশ্যসমূহ হলো: (ক) ভূমির মালিকদের অংশগ্রহণে সম্পত্তি স্বত্ব পুনর্গঠন, (খ) যথাযথ জন পরিষেবা সরবরাহ ও ভবনসমূহের মধ্যকার সমন্বিত ব্যবস্থা নিশ্চিতকরণ, (গ) স্বত্বাধিকারীগণের সম্মতি ও যথাযথ আইনি প্রক্রিয়া অনুসরণের মাধ্যমে সুষ্ঠু, স্বচ্ছ এবং সময়াবদ্ধ স্কিম/প্রকল্প বাস্তবায়ন নিশ্চিতকরণ, এবং (ঘ) নগরের বাসযোগ্যতা বৃদ্ধি।

প্রথম অধ্যায়

শিরোনাম ও সংজ্ঞা

১। শিরোনাম, প্রয়োগ ও প্রবর্তন।- (১) এই বিধিমালা ‘ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা’, ২০২৬ নামে অভিহিত হইবে।

(২) ইহা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ আইন, ২০২৬ এর আওতাভুক্ত ঢাকা মহানগর মহাপরিকল্পনাভুক্ত এলাকার জন্য প্রযোজ্য হইবে।

(৩) ইহা অবিলম্বে কার্যকর হইবে।

২। সংজ্ঞা- বিষয় বা প্রসঙ্গের পরিপন্থি কোনো কিছু না থাকিলে, এই বিধিমালায়-

(১) “অধ্যাদেশ” অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ আইন, ২০২৬ (২০২৬ সনের ৬৭ নং আইন);

(২) “কর্তৃপক্ষ” অর্থ রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (RAJUK);

(৩) “গণবিজ্ঞপ্তি” অর্থ আইন এবং এই বিধিমালার অধীনে জারিকৃত এবং নির্ধারিত পদ্ধতিতে প্রকাশিত বিজ্ঞপ্তি;

(৪) “জন পরিষেবা” (Public Facilities) অর্থ প্রকল্পের অধীনে প্রদত্ত রাস্তা, পার্ক, উন্মুক্ত স্থান, ইউটিলিটি স্পেস, পানি নিষ্কাশন, পানি সরবরাহ, পয়ঃনিষ্কাশন এবং অন্যান্য জন-অবকাঠামো;

- (৫) “দিন” অর্থ পঞ্জিকা দিবস, যদি না স্পষ্টভাবে কার্যদিবস হিসেবে উল্লেখ থাকে;
- (৬) “অংশীদার ডেভেলপার বা বিনিয়োগকারী” অর্থ এমন কোনো ডেভেলপার বা সংস্থা যাহাকে প্রকল্প বাস্তবায়নে সহায়তা বা অর্থায়নের জন্য আইনি প্রক্রিয়ায় যোগ্যতার ভিত্তিতে নিয়োগ প্রদান করা হইয়াছে;
- (৭) “প্রকল্প” অর্থ ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প;
- (৮) “প্রকল্প এলাকা” অর্থ প্রকল্প বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে গণবিজ্ঞপ্তিতে প্রজ্ঞাপন বা আদেশ দ্বারা নির্ধারিত এলাকা;
- (৯) “প্রকল্প ইমারত” অর্থ ভূমি/ সম্পত্তির অনুমোদিত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা অনুযায়ী প্রকল্প এলাকার মধ্যে নির্মিত, পুনঃনির্মিত বা পুনঃউন্নয়নকৃত ইমারত, যাহা বরাদ্দকৃত ফ্লোর বা অন্যান্য ব্যবহারের জন্য অভিপ্রেত; ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে ইমারতের সাধারণ সম্পত্তি, কাঠামোগত অংশ এবং আনুষঙ্গিক বিষয়াদি, কিন্তু জন পরিষেবাদি ইহার অন্তর্ভুক্ত হইবে না;
- (১০) “প্লট” অর্থ প্রকল্প-এর অন্তর্ভুক্ত এমন প্লট যেখানে ইমারত নির্মাণ করা যাইবে;
- (১১) “প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাই কমিটি” অর্থ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গঠিত প্রকল্পের প্রাক-সম্ভাব্যতা সমীক্ষা সংক্রান্ত কার্যক্রমের জন্য নির্ধারিত কমিটি;
- (১২) “প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটি” অর্থ প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদনের পর কর্তৃপক্ষ কর্তৃক গঠিত প্রকল্পের বিস্তারিত সম্ভাব্যতা সমীক্ষা সংক্রান্ত কার্যক্রমের জন্য নির্ধারিত কমিটি;
- (১৩) “প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা”(Project Entity) অর্থ এই বিধিমালার অধীনে কোনো প্রকল্প বাস্তবায়নের উদ্দেশ্যে দায়িত্বপ্রাপ্ত সত্তা, যাহা-(১) ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে, কর্তৃপক্ষ; এবং ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে, ভূমি মালিক পরিষদ অথবা সমিতি বা ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি কর্তৃক গঠিত বা মনোনীত কোনো সরকারি বিধি দ্বারা নিবন্ধিত বেসরকারি বিনিয়োগকারী বা ডেভেলপার বা অন্য কোন সংস্থাকে বুঝাইবে;
- (১৪) “প্রস্তাবিত প্রকল্প এলাকা” অর্থ প্রকল্প বাস্তবায়নের নিমিত্ত জরিপ, ভূমি মালিক ও অংশীজনদের সাথে যোগাযোগ এবং প্রকল্প সংস্থা নিয়োগের আবেদন প্রস্তুতির জন্য প্রাথমিকভাবে চিহ্নিত এলাকা;
- (১৫) “বরাদ্দকৃত প্লট” অর্থ অনুমোদিত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার অধীন কোনো স্বত্বাধিকারী বা সহযোগী ও অংশীদার (Partner) ডেভেলপারের অনুকূলে বরাদ্দকৃত প্লট;
- (১৬) “বরাদ্দকৃত ফ্লোর” অর্থ অনুমোদিত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার অধীনে কোনো স্বত্বাধিকারী বা সহযোগী ও অংশীদার (Partner) ডেভেলপারের অনুকূলে প্রকল্প ইমারতে বরাদ্দকৃত ফ্লোর, ইউনিট বা স্থান;
- (১৭) “বরাদ্দকৃত সম্পত্তি” অর্থ বরাদ্দকৃত প্লট বা বরাদ্দকৃত ফ্লোর-এর যে কোনো একটি অথবা উভয় প্রকারের সম্পত্তিকে বুঝাইবে;
- (১৮) “ভূমি মালিক পরিষদ” অর্থ সংশ্লিষ্ট প্রকল্প এলাকায় স্বত্বাধিকারীগণের সমন্বয়ে বিশেষভাবে গঠিত কোনো যৌথ সংঘ বা পরিষদ;
- (১৯) “ভূমি পুনঃউন্নয়ন (Land Redevelopment)” অর্থ কর্তৃপক্ষের আওতাধীন এলাকায় কোনো ঝুঁকিপূর্ণ, জরাজীর্ণ ও অপ্রতুল নাগরিক সুযোগ-সুবিধা সম্পন্ন এলাকার সহজাত বৈশিষ্ট্য ও পরিবেশগত ভারসাম্য অক্ষুণ্ণ রাখিয়া পুনঃউন্নয়ন

প্রক্রিয়ায় উক্ত এলাকার বাসযোগ্যতা, জীবনযাত্রার মান, অর্থনৈতিক অবস্থা ও কাঠামোগত উন্নয়নের মাধ্যমে ভূমি ও তৎসংলগ্ন অবকাঠামো উন্নয়নের পর প্রয়োজনীয় স্বত্ব হস্তান্তর প্রক্রিয়া;

(২০) “ভূমি পুনর্বিন্যাস (Land Readjustment)” অর্থ কর্তৃপক্ষের আওতাধীন এলাকায় একাধিক মালিকানাধীন খণ্ডিত ভূমিসমূহ একীভূত করিয়া একটি একক ভূমি ব্যবহার প্রক্রিয়া, যাহার আওতায় প্রয়োজনীয় সকল ভৌত ও সামাজিক অবকাঠামো, যথা-রাস্তা, ডেন, পার্ক, জন পরিষেবার জন্য ভূমির সংস্থানপূর্বক অবশিষ্ট ভূমি যথাযথ পরিকল্পনার মাধ্যমে ভূমি মালিকদের নিকট স্ব-স্ব মালিকানা স্বত্বের হিস্যা অনুযায়ী পুনর্বিভাজনের মাধ্যমে পুনর্বিন্যাসকরণ;

(২১) “রিজার্ভ ফ্লোর” (Reserved Floor) অর্থ প্রকল্পের ব্যয় পুনরুদ্ধার এবং জনস্বার্থ সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে প্রকল্প এলাকায় অবস্থিত ইমারতে প্রকল্প সংস্থা কর্তৃক সংরক্ষিত ও পরিচালিত ফ্লোর স্পেস (space), যাহা বিক্রয়যোগ্য;

(২২) “রিজার্ভ ভূমি” (Reserved Land) অর্থ প্রকল্পের ব্যয় পুনরুদ্ধার এবং জনস্বার্থ সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে প্রকল্প সংস্থা কর্তৃক সংরক্ষিত ও পরিচালিত ভূমি, যাহা বিক্রয়যোগ্য;

(২৩) “সংরক্ষিত সম্পত্তি” অর্থ সংরক্ষিত ভূমি এবং সংরক্ষিত ফ্লোর স্পেস-এর যে কোনো একটি বা উভয় প্রকারের সম্পত্তিকে বুঝাইবে;

(২৪) “স্বত্ব” (Right/Title) অর্থ কোনো ভূমি/ইমারত/সম্পত্তি ভোগ, ব্যবহার বা নিয়ন্ত্রণে আইনি দাবি বা অধিকার;

(২৫) “স্বত্ব রূপান্তর” (Rights Conversion) অর্থ প্রকল্প এলাকার মধ্যে বিদ্যমান স্বত্বকে বরাদ্দকৃত সম্পত্তিতে রূপান্তর;

(২৬) “স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা” (Rights Conversion Plan) অর্থ ভূমি স্বত্ব রূপান্তরের লক্ষ্যে বরাদ্দ যোগ্য সম্পত্তি, প্রকল্প ইমারত, নির্মাণ পর্যায়, খরচ, সময়সূচী এবং সম্পাদনের তারিখ নির্দিষ্ট করিয়া গৃহীত বিশদ পরিকল্পনা;

(২৭) “স্বত্বাধিকারী” (Rightsholder) অর্থ কোনো প্রকৃত বা আইনি ব্যক্তি বা সংস্থা যিনি সংশ্লিষ্ট প্রস্তাবিত প্রকল্প এলাকা বা প্রকল্প এলাকার মধ্যে প্রযোজ্য আইনের অধীনে প্রদত্ত বা স্বীকৃত স্বত্বের অধিকারী;

(২৮) “সাশ্রয়ী আবাসন (Affordable Housing)” অর্থ নিম্ন আয়ের জনগোষ্ঠীর ক্রয়ক্ষমতার মধ্যে নির্মিত এমন এক আবাসন ব্যবস্থা যেখানে নিম্ন আয়ের জনগণের জন্য প্রতি Dwelling Unit বা ফ্ল্যাটের আয়তন হবে অনধিক ৬০০ (ছয়শত) বর্গফুট (কমন স্পেস সহ);

(২৯) “প্রকল্প বাস্তবায়নকারী দপ্তর” অর্থ প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদনের পর প্রকল্পের বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই ও প্রকল্প বাস্তবায়নের পরবর্তী কার্যক্রম পরিচালনার জন্য কর্তৃপক্ষের অধীনে গঠিত দপ্তর বা সেল যা প্রকল্প বাস্তবায়নকারী দপ্তর হিসেবে অভিহিত হইবে।

(৩০) “সরকার” অর্থ গৃহায়ন ও গণপূর্ত মন্ত্রণালয়;

দ্বিতীয় অধ্যায়

প্রকল্পের প্রস্তাবনা ও প্রাতিষ্ঠানিক কাঠামো

৩। **প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা।**— কর্তৃপক্ষ নিজ উদ্যোগে বা ক্ষেত্র বিশেষে ভূমি মালিকগণের উদ্যোগের আলোকে ভূমি স্বত্ব পুনর্বিন্যাস (right conversion)-এর মাধ্যমে ভূমি পুনর্বিন্যাস (Land Readjustment) এবং ভূমি পুনঃউন্নয়ন (Land Redevelopment) প্রকল্প বাস্তবায়ন করিবে।

৪। **প্রকল্পের ধরন ও শ্রেণিবিভাগ।**- (১) এই বিধিমালার অধীনে প্রকল্প মূলত দুইটি প্রধান ধরন বা শ্রেণিতে বিভক্ত থাকিবে, যথা-(ক) ধরন-১: কর্তৃপক্ষের উদ্যোগে গৃহীত প্রকল্প; এবং (খ) ধরন-২: ভূমি মালিকগণের উদ্যোগে বা ভূমি মালিকগণের পক্ষে বেসরকারি সংস্থা কর্তৃক গৃহীত প্রকল্প, যাহা কর্তৃপক্ষের আইন ও বিধি বিধান অনুযায়ী পরিচালিত হইবে।

(২) ধরন-১ বা সরকারি উদ্যোগে গৃহীত প্রকল্প দুইভাবে বাস্তবায়িত হইতে পারিবে, যথা- কর্তৃপক্ষ নিজেই এককভাবে প্রকল্প সংস্থা হিসেবে দায়িত্ব পালন করিবে অথবা সরকারি-বেসরকারি অংশীদারিত্ব আইনের আওতায় কর্তৃপক্ষ এবং নির্বাচিত অংশীদার ডেভেলপার যৌথভাবে প্রকল্পটি বাস্তবায়ন করিবে।

(৩) ধরন-২ বা ভূমি মালিকগণের উদ্যোগে গৃহীত প্রকল্পের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকার ভূমি মালিকগণ কর্তৃক গঠিত কোনো বৈধ সভা যেমন ভূমি মালিক পরিষদ অথবা সমিতি বা ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি কর্তৃক গঠিত বা মনোনীত কোনো সরকারি বিধি দ্বারা নিবন্ধিত বেসরকারি বিনিয়োগকারী বা ডেভেলপার এককভাবে অথবা অংশীদার ডেভেলপারের সহিত যৌথ উদ্যোগে প্রকল্পটি বাস্তবায়ন করিতে পারিবে। এই ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ প্রধান সমন্বয়কারী হিসেবে দায়িত্ব পালন করিবে এবং বিভিন্ন সরকারি সংস্থা ও জনপরিষেবা প্রদানকারী দপ্তরসমূহের সহিত প্রয়োজনীয় লিয়াজৌ ও সমন্বয় নিশ্চিত করিয়া প্রকল্পের বাধা দূর করিতে এবং পরিকল্পনা বাস্তবায়নে সক্রিয় সহায়তা প্রদান করিবে।

৫। **প্রকল্প অনুমোদনকারী সংস্থা।**- প্রকল্প ধরন-১ এবং প্রকল্প ধরন-২ উভয় প্রকল্পের ক্ষেত্রে সরকারের প্রচলিত আর্থিক বিধি বিধান অনুযায়ী প্রকল্পের ‘প্রকল্প অনুমোদনকারী সংস্থা’ নির্ধারিত হইবে এবং কর্তৃপক্ষ বা ক্ষেত্রমতে সরকারের অনুমোদনক্রমে ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন করা যাইবে।

৬। **প্রাক সম্ভাব্যতা যাচাই কমিটি গঠনঃ** (১) প্রকল্প ধরন-১ এবং প্রকল্প ধরন-২ উভয় প্রকল্পের ক্ষেত্রে এলাকাভিত্তিক ভূমি পুনঃবিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পসমূহ গ্রহণের লক্ষ্যে রাজউক কর্তৃক একটি প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাই কমিটি গঠন করা হবে যা প্রকল্পসমূহের প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাই সংক্রান্ত যাবতীয় কাজ সম্পাদন করিবে।

(২) উক্ত কমিটির ভূমিকা ও দায়িত্ব নিম্নরূপ হইবে, যথা— বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনা যাচাইপূর্বক সরেজমিন পরিদর্শন; জরিপ টিম গঠন; অংশীজন ও ভূমি মালিকদের সাথে মতবিনিময়; ভিত্তি ম্যাপ ও ডাটাবেইজ প্রস্তুতকরণের মাধ্যমে প্রকল্পের সীমানা নির্ধারণ ও প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাই সংক্রান্ত যাবতীয় কার্যক্রম পরিচালনা করা।

৭। **প্রকল্প দপ্তর ও ব্যবস্থাপনা কমিটি গঠন।**- (১) প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদনের পর প্রতিটি প্রকল্পের কারিগরি ও প্রশাসনিক কার্যক্রম পরিচালনার জন্য কর্তৃপক্ষ ধরন-০১ এর জন্য প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ ও প্রয়োজনে কমিটি গঠন করিবে।

(২) কর্তৃপক্ষের পক্ষে ‘প্রকল্প বাস্তবায়নকারী দপ্তর’ প্রকল্প বাস্তবায়ন সংক্রান্ত যাবতীয় কার্যক্রম পরিচালনার দায়িত্ব পালন করিবে এবং পরামর্শক নিয়োগ, অংশীজনদের সাথে লিয়াজৌ ও আপত্তি নিষ্পত্তি এবং ভূমি বা ইমারতের স্বত্ব পুনঃবিন্যাসসহ প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদন ও বাস্তবায়নের যাবতীয় দাপ্তরিক ও প্রশাসনিক কার্যাবলী পরিচালনা করিবে;

(৩) কমিটি গঠিত হইলে কমিটির সাধারণ কার্যাবলী হইবে — (ক) প্রকল্পের সম্ভাব্যতা যাচাই, (খ) ভূমি মালিকগণ কর্তৃক দাখিলকৃত যাবতীয় আপত্তির প্রাথমিক নিষ্পত্তি প্রদান করা; (গ) নিয়মিত অংশীজন সভা ও আলোচনার আয়োজন করিয়া

প্রকল্পের স্বচ্ছতা নিশ্চিত করা; (ঘ) অনুমোদিত পুনর্বিন্যাস পরিকল্পনা অনুযায়ী প্লট ও ফ্লোর বণ্টন, ক্ষতিপূরণ এবং অন্যান্য আর্থিক লেনদেনের বিষয়সমূহ নিবিড়ভাবে তদারকি।

৮। প্রকল্প মূল্যায়ন কমিটি গঠনঃ (১) ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক সকল ভূমি পুনঃবিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প প্রস্তাব মূল্যায়নের জন্য একটি প্রকল্প মূল্যায়ন কমিটি গঠন করা হইবে যা ভূমি মালিক সমিতি বা বেসরকারী বিনিয়োগকারী প্রতিষ্ঠান/ডেভেলপারের নিকট থেকে প্রাপ্ত সকল প্রকল্প প্রস্তাব কর্তৃপক্ষ/সরকার কর্তৃক অনুমোদন হওয়া পর্যন্ত কার্যকর থাকিবে।

(২) এই কমিটির সাধারণ কার্যাবলী হইবে - (ক) প্রকল্প এলাকা সরেজমিনে পরিদর্শন এবং দাখিলকৃত তথ্য-উপাত্ত যাচাই-বাছাই করিবার নিমিত্ত এক বা একাধিক দল/টিম গঠন করা; (খ) ভূমি মালিক সমিতি বা ডেভেলপারের নিবন্ধন ও প্রকল্প প্রস্তাবের প্রাথমিক ও চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য প্রয়োজনীয় সুপারিশ ও পরামর্শ প্রদান করা; (গ) অংশীজন সভার তদারকিসহ প্রকল্পের কাজের অগ্রগতি পরিবীক্ষণ, মূল্যায়ন এবং নির্ধারিত সময়সীমায় সামগ্রিক কার্যক্রম সম্পন্ন করা।

৯। ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি গঠন।- (১) প্রকল্প এলাকার স্বার্থসংশ্লিষ্ট সকল বৈধ ভূমি মালিকের সমন্বয়ে একটি ‘ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি’ গঠিত হইবে। ধরন-১ ও ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে উক্ত পরিষদকে সমবায় অধিদপ্তর/সমাজকল্যাণ অধিদপ্তর কর্তৃক নিবন্ধন গ্রহণ করিতে হইবে।

(২) ধরন ২ এর ক্ষেত্রে ‘ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি’ নিজে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা হইলে বা ভূমি মালিকগণের পক্ষে প্রাইভেট ডেভেলপার প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা হইলে তাহাদের নিবন্ধন ভূমি পুনর্বিন্যাস অথবা পুনঃ উন্নয়ন প্রকল্প এর প্রকৃতি বিবেচনায় বেসরকারী আবাসিক প্রকল্পের ভূমি উন্নয়ন বিধিমালা, ২০০৪ (সংশোধিত ২০১২, ২০১৫) অথবা রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ অনুসারে গ্রহণ করিতে হইবে।

(৩) পরিষদের দৈনন্দিন কার্যক্রম পরিচালনার জন্য ভূমি মালিকগণের প্রত্যক্ষ ভোট বা সর্বসম্মতিক্রমে একটি কার্যনির্বাহী কমিটি নির্বাচিত হইবে। ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে এই পরিষদ কর্তৃপক্ষের নিকট ‘প্রধান সমন্বয়কারী’ হিসেবে মালিকগণের দাবি ও স্বার্থ পেশ করিবে; তবে ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে উক্ত পরিষদ সংশ্লিষ্ট প্রকল্পের ‘প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা’ হিসেবে দায়িত্ব পালন করিবে।

(৪) প্রকল্পের ধরন অনুযায়ী পরিষদের কার্যাবলীর পার্থক্য নিম্নরূপ হইবে, যথা—

(ক) ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে: এই পরিষদ কর্তৃপক্ষের সহিত আলোচনা ও সমঝোতা পরিচালনা করিবে এবং স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনায় মালিকগণের ন্যায্য অধিকার নিশ্চিত করিতে পরামর্শক ও কর্তৃপক্ষের সহিত লিয়াজৌ রক্ষা করিবে; এবং

(খ) ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে: এই পরিষদ প্রকল্পের সম্ভাব্যতা যাচাই সংক্রান্ত সকল কার্যক্রম পরিচালনা করিবে এবং প্রকল্পের জন্য প্রয়োজনীয় পরামর্শক প্রতিষ্ঠান নিয়োগ করিবে। এছাড়াও ডেভেলপার/বিনিয়োগকারী নিয়োগ এবং তাহাদের সহিত সম্পাদিতব্য চুক্তিপত্রের শর্তাবলি চূড়ান্ত করা এই পরিষদের দায়িত্ব হইবে।

(৫) এই পরিষদের সাধারণ কার্যাবলী হইবে নিম্নরূপ—

(ক) প্রকল্প এলাকার সকল ভূমি মালিকের স্বার্থ সংরক্ষণ ও প্রতিনিধিত্ব নিশ্চিত করা;

(খ) প্রকল্পের পক্ষে ন্যূনতম ৬০ (ষাট) শতাংশ ভূমি মালিকের লিখিত সম্মতি ও স্বাক্ষর সংগ্রহে সক্রিয় ভূমিকা পালন করা;

(গ) নির্মাণ কাজ চলাকালীন তদারকি করা এবং প্রকল্প শেষে অনুমোদিত পরিকল্পনা অনুযায়ী প্রত্যেক মালিকের প্রাপ্য অংশ সঠিকভাবে বুঝিয়া পাওয়া নিশ্চিত করা।

১০। সমন্বয় কমিটি গঠন।- (১) প্রকল্প সংশ্লিষ্ট সকল দপ্তর ও জনপরিষেবা প্রদানকারী সংস্থাসমূহের কার্যক্রমের মধ্যে কার্যকর সমন্বয় সাধনের লক্ষ্যে কর্তৃপক্ষ একটি সমন্বয় কমিটি গঠন করিবে।

(২) প্রকল্পের স্বার্থে বিভিন্ন অংশীজনের সহিত নিয়মিত আলোচনা সভা আয়োজন এবং প্রয়োজনীয় ক্ষেত্রে সমঝোতা বা আলাপ-আলোচনার মাধ্যমে কার্যক্রম গতিশীল রাখা এই কমিটির অন্যতম দায়িত্ব হিসেবে গণ্য হইবে।

১১। অংশীদার ডেভেলপার বা বিনিয়োগকারী নিয়োগ।- ধরন-১ প্রকল্প এবং ধরন-২ প্রকল্প উভয়ক্ষেত্রে প্রকল্প বাস্তবায়নের প্রয়োজনে বিনিয়োগকারী হিসেবে অংশীদার ডেভেলপার নিয়োগ করা যাইবে।

১২। সংশ্লিষ্ট মহাপরিকল্পনার সহিত প্রকল্প এলাকার সামঞ্জস্যতা।- (১) মহা পরিকল্পনায় সংরক্ষিত ভূমি ব্যবহার, যেমন জলাশয়, বনভূমি, জাতীয় নিরাপত্তার জন্য রক্ষিত ভূমি এবং অন্যান্য সংরক্ষিত এলাকা শুধুমাত্র সংরক্ষণের উদ্দেশ্যে প্রকল্প এলাকার অন্তর্ভুক্ত হইতে পারে, আবাসন বা অন্য কোন উদ্দেশ্যে সংরক্ষিত এলাকা ব্যবহার করা যাইবে না।

(২) যে সকল এলাকায় জরুরি ভিত্তিতে উন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণ করা প্রয়োজন যথা- টিওডি (TOD) জোন, ঘিঞ্জি, বসবাসের জন্য অপ্রতুল নাগরিক সুবিধা ইত্যাদি এলাকার ক্ষেত্রে উৎসাহিত করা হইবে।

(৩) যেকোন প্রকল্প এলাকা অবশ্যই বিশদ অঞ্চল পরিকল্পনার পরিকল্পনা ও প্রস্তাবনার সহিত সামঞ্জস্যপূর্ণ হইতে হইবে। মহাপরিকল্পনায় স্বত্ব রূপান্তর এলাকা চিহ্নিত থাকিলে সে সকল এলাকায় অগ্রাধিকার ভিত্তিতে প্রকল্প গ্রহণ করিতে হইবে।

(৪) প্রকল্পের বাস্তবায়ন নিশ্চিত করার জন্য কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অ্যাকশন এরিয়া প্ল্যান প্রণয়ন করা যাইতে পারে।

১৩। স্বত্ব রূপান্তরের ধরন।- (১) যেকোনো ধরণের স্বত্ব রূপান্তর প্রকল্পের ক্ষেত্রে পরিস্থিতি বিবেচনায় ভূমি হইতে ভূমি, ভূমি হইতে ফ্লোর, ফ্লোর হইতে ভূমি অথবা ফ্লোর হইতে ফ্লোর-এই ০৪ (চার) পদ্ধতির যে কোনোটি অথবা সংমিশ্রণ অনুসরণ করিয়া স্বত্ব স্থানান্তর করা যাইবে।

(২) প্রকল্পের প্রকৃতি ও প্রয়োজনীয়তা অনুযায়ী কোন পদ্ধতিতে স্বত্ব রূপান্তর সম্পন্ন হইবে তাহা বিধি ১৯ অনুসরণপূর্বক বর্ণিত প্রকল্প বাস্তবায়ন কাঠামোতে সুনির্দিষ্টভাবে নির্ধারণ করিতে হইবে।

১৪। প্রকল্প বাস্তবায়ন নির্দেশিকা ও মানদণ্ড।- (১) কর্তৃপক্ষ এই বিধিমালার অধীনে গৃহীত সকল প্রকল্প (ধরন-১ ও ধরন-২) সুষ্ঠুভাবে পরিচালনা, নিয়ন্ত্রণ এবং স্বচ্ছতা নিশ্চিতকল্পে একটি ‘প্রকল্প বাস্তবায়ন নির্দেশিকা’ বা ম্যানুয়াল প্রণয়ন করিতে পারিবে।

(২) নির্দেশিকায় প্রয়োজনীয় কার্যপদ্ধতি, বাস্তবায়ন পরিকল্পনা, কারিগরি মানদণ্ড, সম্পত্তির বাজারমূল্য নির্ধারণের অনুমোদিত পদ্ধতিসমূহ যথা- আর্থিক ব্যবস্থাপনা ও ব্যয় পুনরুদ্ধার মডেল ও সাধারণ নীতিমালা, সামাজিক সুরক্ষা ও পুনর্বাসন কাঠামো ইত্যাদি অন্তর্ভুক্ত থাকিতে পারিবে।

(৩) কর্তৃপক্ষ প্রয়োজনবোধে সরকারের পূর্বানুমোদনক্রমে এই নির্দেশিকাটি সময় সময় সংশোধন বা পরিমার্জন করিতে পারিবে এবং প্রকল্প বাস্তবায়নে নির্দেশিকা অনুসরণ করিতে হইবে।

তৃতীয় অধ্যায়: প্রকল্প উদ্যোগ, কাঠামো ও সম্মতি অর্জন

(Project Initiation, Framework & Consensus)

১৫। প্রকল্প উদ্যোগ গ্রহণ ও সম্মতি।- (১) ধরন-১ এর ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ বা সরকার জনস্বার্থে ঢাকা মহানগরের কোনো নির্দিষ্ট এলাকাকে অপরিবর্তিত, জরাজীর্ণ বা ঝুঁকিপূর্ণ হিসেবে চিহ্নিত করিলে, কর্তৃপক্ষ নিজস্ব উদ্যোগে বা অংশীদার ডেভেলপার নিয়োগের মাধ্যমে প্রকল্প গ্রহণের সিদ্ধান্ত গ্রহণ করিবে এবং ধরন-২ এর ক্ষেত্রে ভূমি মালিক পরিষদ/ সমিতি/ বেসরকারী বিনিয়োগকারী প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে প্রকল্পের উদ্যোগ গ্রহণ করিতে পারিবে।

(২) ভূমি মালিকগণ বা তাহাদের মনোনীত প্রতিনিধি (যেমন: ভূমি মালিক পরিষদ বা সমিতি) প্রকল্পের বিষয়ে প্রাথমিক আলোচনার জন্য কর্তৃপক্ষের নিকট নির্ধারিত ফরম-১ (প্রকল্পে অন্তর্ভুক্তির আবেদন ও সভার অনুরোধ) দাখিল করিবেন।

(৩) প্রকল্পের বিষয়ে প্রাথমিক আলোচনার পর, প্রাথমিকভাবে সম্মত ভূমির মালিকগণের মধ্যে ঐক্যবদ্ধতা নিশ্চিত করিবার লক্ষ্যে কর্তৃপক্ষের তত্ত্বাবধায়নে ভূমি মালিকগণ এর সাথে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থার একটি পারস্পরিক সমঝোতা চুক্তি (ফরম-২) (ধরন-১) এবং ফরম ৩ (ধরন-২) সম্পাদিত হইবে। উক্ত চুক্তির মাধ্যমে ভূমির মালিকগণ প্রকল্পের উদ্দেশ্য এবং বাস্তবায়নের সাধারণ শর্তাবলীতে একমত পোষণ করিবেন।

(৪) প্রকল্পে প্রাথমিকভাবে সম্মত ভূমি মালিকগণের সাথে পারস্পরিক সমঝোতা চুক্তি সম্পন্ন হইলে প্রকল্পটি গণবিজ্ঞপ্তির জন্য যোগ্য বিবেচিত হইবে (ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে)

১৬। গণবিজ্ঞপ্তি ও আপিল আপত্তি নিষ্পত্তি।- (১) ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ প্রকল্পের প্রাথমিক অভিপ্রায় জনসাধারণের অবগতির জন্য ‘ফরম-৩’ এ ১৪ (চৌদ্দ) দিনের জন্য ‘গণবিজ্ঞপ্তি’ (Public Notice) আকারে জারি করিবে।

(২) বিজ্ঞপ্তির প্রেক্ষিতে কোনো আপত্তি থাকিলে, স্বার্থসংশ্লিষ্ট ব্যক্তি ‘ফরম-৪’ তে আপত্তি বা পরামর্শ দাখিল করিতে পারিবেন।

(৩) কর্তৃপক্ষ বা প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা প্রাপ্ত আপত্তিগুলো শুনানি অন্তে নিষ্পত্তি করিবে এবং নিষ্পত্তির বিবরণ ‘ফরম-৫’ নিষ্পত্তি তালিকা-তে সংরক্ষণ ও প্রকাশ করিবে।

১৭। প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাই, প্রাথমিক সীমানা নির্ধারণ ও ভূমি মালিকের পূর্ণাঙ্গ তালিকা প্রকাশ।- (১) প্রকল্প উদ্যোগ গ্রহণের পর প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা প্রকল্প এলাকায় প্রাক সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের নিমিত্ত প্রকল্পের প্রাথমিক সীমানা নির্ধারণ পূর্বক ভৌত অবকাঠামো জরিপ, মৌজা ম্যাপের উপর ভূমি/সম্পত্তির মালিকানা জরিপ পরিচালনা করিয়া একটি ভিত্তি মানচিত্র (Base Map) প্রস্তুত করিবে।

(২) ধরন-১ এর ক্ষেত্রে কর্তৃপক্ষ প্রস্তুতকৃত ভিত্তি মানচিত্র ‘বিজ্ঞপ্তি’ (Notice) আকারে জারি করিবে এবং প্রস্তুতকৃত ভিত্তি মানচিত্রে সীমানা বা পরিমাপ সংক্রান্ত কোনো ভুলভ্রান্তি থাকিলে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিক ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে ফরম-৬-এর মানচিত্র সংশোধনের আবেদন দাখিল করিতে পারিবেন এবং কর্তৃপক্ষ বা প্রকল্প সংস্থা সরেজমিন যাচাইপূর্বক প্রয়োজনে উক্ত মানচিত্র সংশোধন করিবে।

(৩) ধরন-১ এর ক্ষেত্রে ভিত্তি মানচিত্র যাচাইয়ের পর ভূমি মালিক ও স্বত্বাধিকারীদের খসড়া তালিকা এবং স্বত্বের বিবরণ জনসাধারণের যাচাইয়ের জন্য ফরম-৭-এর মাধ্যমে প্রকাশ করিতে হইবে এবং তালিকায় কোনো ভুলভ্রান্তি থাকিলে বা কোনো বৈধ মালিকের নাম বাদ পড়িলে বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ৩০ (ত্রিশ) দিনের মধ্যে উপযুক্ত প্রমাণসহ দাবি বা আপত্তি দাখিল করিতে হইবে।

(৪) প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা ভিত্তি মানচিত্র সংক্রান্ত প্রাপ্ত আবেদন এবং মালিকানা দাবি যাচাই-বাছাই ও শুনানি অন্তে নিষ্পত্তি করিয়া প্রকল্পে অংশগ্রহণের যোগ্য ভূমি মালিকদের একটি চূড়ান্ত তালিকা প্রস্তুত করিয়া তাহা ফরম-৮ এর মাধ্যমে প্রকাশ করিতে হইবে এবং উক্ত তালিকায় অন্তর্ভুক্ত ব্যক্তিগণই কেবল পরবর্তী ধাপে সম্মতি বা চুক্তি সম্পাদনের যোগ্য হইবেন।

(৫) প্রাক-সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের আওতায় প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা কর্তৃক conceptual Plan, ভূমির বর্তমান ও প্রক্ষেপিত মূল্য; ভূমি/ স্বত্ব সমর্পণের সম্ভাব্য হার ইত্যাদি বিষয় নির্ধারণ করা হইবে এবং এ সকল বিষয়ে মতবিনিময় সভা আহ্বান করে ভূমি মালিকগণদের সম্মতি গ্রহণ করিতে হইবে।

১৮। প্রাথমিক চুক্তি। (১) প্রকল্পে অংশগ্রহণে ইচ্ছুক প্রত্যেক ভূমি/প্লট মালিক ব্যক্তিগতভাবে ফরম-২ক তে তাহার লিখিত 'সম্মতিপত্র' প্রদান করিবেন এবং যে সকল মালিক অংশগ্রহণ করিতে ইচ্ছুক নহেন বা যাহাদের আপত্তি রহিয়াছে, তাহারা ফরম-২খ-তে তাহাদের 'অসম্মতি' দাখিল করিবেন।

(২) প্রকল্পের নির্ধারিত সীমার ভূমি মালিকগণের ন্যূনতম ৬০% (ষাট শতাংশ) প্রকল্পে অন্তর্ভুক্তিতে সম্মত হইলে ও প্রকল্পে সম্মত ভূমি মালিকগণের ভূমির পরিমাণ প্রকল্পের মোট ভূমির ন্যূনতম ৭৫% অর্জিত হইলে প্রকল্পের প্রাথমিক কার্যক্রম শুরু করা যাইবে।

(৩) প্রকল্পের সপক্ষে প্রয়োজনীয় ন্যূনতম সম্মতি অর্জিত হইবার পর, প্রকল্পের আইনি ভিত্তি নিশ্চিতকল্পে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থার সাথে প্রতিটি ভূমি/ প্লটের মালিক/ মালিকগণের আলাদা আলাদা 'প্রকল্পে অংশগ্রহণ ও দায়বদ্ধতা চুক্তি' (প্রাথমিক চুক্তি) সম্পাদিত হইবে।

(৪) এই চুক্তিটি স্বাক্ষরের তারিখ হইতে শুরু করিয়া বিধি ৩০ অনুযায়ী 'চূড়ান্ত চুক্তিপত্র' সম্পাদিত হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত বলবৎ ও কার্যকর থাকিবে।

(৫) চুক্তিবদ্ধ মালিকগণ প্রকল্পের পরিকল্পনা ও বাস্তবায়নে কর্তৃপক্ষকে পূর্ণ সহযোগিতা প্রদান করিবেন এবং যথাযথ আইনি কারণ ব্যতিরেকে সম্ভাব্যতা যাচাই কালীন প্রকল্প হইতে বিরত বা কার্যক্রম ব্যাহত করা যাইবে না।

(৬) কোনো পক্ষ এই চুক্তির শর্ত ভঙ্গ করিলে বা অসহযোগিতা করিলে কর্তৃপক্ষ সংশ্লিষ্ট আইন ও বিধি অনুযায়ী ব্যবস্থা গ্রহণ করিতে পারিবে।

১৯। প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদন।- (১) বিধি ১৮ অনুযায়ী ভূমি মালিকগণের প্রয়োজনীয় সম্মতি অর্জিত হইবার পর এবং প্রাথমিক প্রস্তাবনা যাচাই অন্তে, কর্তৃপক্ষ প্রকল্পের সামাজিক, অর্থনৈতিক ও কৌশলগত গুরুত্ব বিবেচনা করিয়া উক্ত প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদন প্রদান করিবে।

(২) প্রকল্পের এই পর্যায়ে প্রাপ্ত প্রাথমিক অনুমোদন কেবল বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদন প্রস্তুতের আইনি ভিত্তি হিসেবে কাজ করিবে এবং এই অনুমোদন প্রাপ্তির পরেই বিধি ২০ অনুযায়ী বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাইয়ের জন্য পরামর্শক নিয়োগ বা কারিগরি সমীক্ষার কার্যক্রম গ্রহণ করা যাইবে।

(৩) প্রাথমিক অনুমোদন প্রদানের পর কর্তৃপক্ষ প্রকল্প এলাকাটিকে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ অধ্যাদেশ, ২০২৬ এর ধারা ২১ অনুযায়ী সংরক্ষিত এলাকাহিসেবে চিহ্নিত করিবে যাহাতে প্রকল্প পরিকল্পনা চূড়ান্ত না হওয়া পর্যন্ত উক্ত এলাকায় কোনো অপরিবর্তিত নির্মাণ বা ভূমির পরিবর্তন ঘটতে না পারে।

২০। বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদন ও বিষয়বস্তু।- (১) জরিপ ও প্রাথমিক তথ্যের ভিত্তিতে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা পরামর্শক প্রতিষ্ঠান নিয়োগ করে পরামর্শক প্রতিষ্ঠানের মাধ্যমে একটি বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদন প্রস্তুত করিবে

যাহা প্রকল্পের কারিগরি ও আর্থিক বাস্তবায়নযোগ্যতা নিশ্চিত করিবে, তবে ইহা কোনো চূড়ান্ত স্বত্ব বা সীমানা নির্দেশক দলিল হিসেবে গণ্য হইবে না।

(২) প্রতিবেদনে প্রকল্প এলাকার বিদ্যমান ভৌত অবস্থা প্রদর্শনের জন্য টপোগ্রাফিক্যাল ম্যাপ ও ভৌত অবকাঠামো সম্বলিত জরিপ নকশা, দাগ ও খতিয়ান ভিত্তিক ডিজিটাল মৌজা ম্যাপ এবং প্রকল্পের অবস্থান ও পারিপার্শ্বিক সংযোগ সম্বলিত মানচিত্র অন্তর্ভুক্ত করিতে হইবে।

(৩) ভবিষ্যৎ উন্নয়নের চিত্র প্রতিফলনের লক্ষ্যে প্রতিবেদনে ব্লক বিভাজন ও রাস্তার বিন্যাস সম্বলিত খসড়া লে-আউট, প্রস্তাবিত পার্ক ও খেলার মাঠসহ জন পরিষেবা (Utility System) পরিকল্পনা এবং ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে উহার খসড়া স্থাপত্য ও কাঠামোগত রূপরেখা অন্তর্ভুক্ত থাকিবে।

(৪) প্রকল্প এলাকার বিদ্যমান স্বত্বাধিকারীগণের তালিকা ও ভূমির পরিমাণ, প্রকল্প পরবর্তী সম্ভাব্য বরাদ্দযোগ্য প্লট বা ফ্লোর স্পেসের পরিমাণ, ভূমি মালিকগণের সম্ভাব্য ভূমি সমর্পণ অনুপাত (Contribution Ratio) এবং সংরক্ষিত সম্পত্তি হইতে সম্ভাব্য আয়ের বিশ্লেষণ সম্বলিত প্রাক্কলিত আর্থিক ও স্বত্ব কাঠামো প্রতিবেদনে প্রতিফলিত হইতে হইবে।

(৫) প্রকল্পের ধরন ও আয়তন ভেদে প্রতিবেদনে যথাযথ পরিবেশগত প্রভাব মূল্যায়ন (Environment Impact assessment), সামাজিক প্রভাব মূল্যায়ন (Social Impact Assessment) এবং ট্রাফিক প্রভাব মূল্যায়ন (Traffic Impact Assessment) প্রতিবেদন সংযুক্ত করিতে হইবে।

(৬) প্রকল্পের DPP (Development Project Proforma) অন্তর্ভুক্ত করিতে হইবে।

২১। প্রকল্প বাস্তবায়ন কাঠামো (Work structure/ Plan)- (১) প্রকল্পের কাজ সুশৃঙ্খলভাবে পরিচালনার জন্য একটি পূর্ণাঙ্গ বাস্তবায়ন কাঠামো বা পথনকশা তৈরি করিতে হইবে। এই কাঠামোতে প্রকল্পের কাজ শুরু হইতে শেষ পর্যন্ত প্রতিটি ধাপ, যেমন- পরিকল্পনা প্রণয়ন, বাস্তবায়ন, তদারকি এবং প্রকল্পের সমাপ্তি পর্যায়সমূহ সহজভাবে উল্লেখ থাকিবে।

(২) ছোট বা বড় সকল প্রকল্পের ক্ষেত্রে কাজের মান ও সমতা বজায় রাখিতে এই কাঠামোটি একটি প্রমিত বা আদর্শ পদ্ধতি হিসেবে কাজ করিবে, যাহাতে সকল পক্ষ প্রকল্পের অগ্রগতি সম্পর্কে একই ধারণা পোষণ করিতে পারে।

(৩) প্রকল্পের কাজ সফলভাবে সম্পন্ন করার জন্য প্রয়োজনীয় নির্দেশিকা, কাজের কৌশল এবং কর্তৃপক্ষ, প্রকল্প সংস্থা, পরামর্শক ও ভূমি মালিকগণের সুনির্দিষ্ট দায়িত্ব ও ভূমিকা এই কাঠামোতে স্পষ্টভাবে বর্ণনা করা থাকিবে।

২২। প্রকল্প অর্থায়ন।- (১) ধরন-১ প্রকল্পের প্রাথমিক ব্যয় কর্তৃপক্ষ নিজস্ব তহবিল, সরকারি বাজেট, সরকারি-বেসরকারি অংশীদারিত্ব অথবা বৈদেশিক ঋণ এর মাধ্যমে, অংশীদার ডেভেলপারের বিনিয়োগ এবং সুবিধাভোগী প্রকল্প সংলগ্ন এলাকার জনগণের নিকট হইতে উৎকর্ষ সাধন ফি আদায়ের মাধ্যমে নির্বাহ করিবে।

(২) ধরন-২ প্রকল্পের জরিপ, পরিকল্পনা, নির্মাণ ও ব্যবস্থাপনাসহ সম্পূর্ণ ব্যয় ভূমি মালিক পরিষদ বা তাহাদের নিযুক্ত ডেভেলপার বহন করিবে এবং এই ক্ষেত্রে সরকারের কোনো আর্থিক দায়বদ্ধতা থাকিবে না।

(৩) কর্তৃপক্ষ বা সরকার প্রকল্পের প্রস্তুতিমূলক ব্যয়, প্রধান অবকাঠামো যথা-রাস্তা, বৃহৎ পার্ক, সংরক্ষিত জলাশয় ও অন্যান্য নাগরিক সেবা যাহা প্রকল্প এলাকার স্বত্বাধিকারীসহ অন্যান্য নগরবাসী ব্যবহার করিবেন এবং অন্যান্য প্রয়োজনীয় খাতে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থাকে আদায়কৃত উৎকর্ষ সাধন ফি হইতে প্রদান করিতে পারিবে। এইক্ষেত্রে নিম্নরূপ বিষয়াদি বিবেচ্য হইবে:

(ক) প্রযোজ্য ক্ষেত্রে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী প্রদেয় ভর্তুকির পরিমাণ আর্থিক সমীক্ষার মাধ্যমে নির্ধারণ করা হইবে।

(খ) প্রকল্পে কর্তৃপক্ষ কর্তৃক প্রদত্ত ভর্তুকিতে ভূমি অধিগ্রহণের ব্যয়, বিদ্যমান কাঠামো অপসারণের ব্যয়, নির্দিষ্ট গণসুবিধাদি নির্মাণের ব্যয় এবং প্রাথমিক সমীক্ষা ও জরিপ অন্তর্ভুক্ত থাকিতে পারে।

(গ) যদি প্রকল্পে পর্যাপ্ত মুনাফা থাকে তবে কর্তৃপক্ষ বা সরকার স্বত্ব রূপান্তর প্রকল্পে কোনো প্রকার ভর্তুকি প্রদান করিবে না।

২৩। সালিশি কমিটি গঠন ও বিরোধ নিষ্পত্তি।- (১) প্রকল্প বাস্তবায়নকালীন যেকোনো কারিগরি বা আইনি সমস্যার সমাধান ও নীতিনির্ধারণী পরামর্শ প্রদানের লক্ষ্যে সরকার একটি উচ্চক্ষমতাসম্পন্ন ‘সালিশি কমিটি’ গঠন করিবে।

(২) প্রকল্পের ধরন অনুযায়ী অভিযোগ ও বিরোধ নিষ্পত্তির পদ্ধতি নিম্নরূপ হইবে, যথা-

ক) ধরন-১ প্রকল্পের ক্ষেত্রে: প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটির কোনো সিদ্ধান্ত বা কার্যক্রমের বিরুদ্ধে কোনো স্বত্বাধিকারীর অভিযোগ থাকিলে, তিনি সরাসরি সালিশি কমিটির নিকট আবেদন করিতে পারিবেন এবং উক্ত কমিটি বিষয়টি চূড়ান্তভাবে নিষ্পত্তি করিবে।

খ) ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে: ভূমি মালিক পরিষদ বা প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থার কোনো কার্যক্রমের বিরুদ্ধে অভিযোগ থাকিলে, সংশ্লিষ্ট পক্ষ প্রথমে ‘প্রকল্প মূল্যায়ন কমিটি’ এর নিকট অভিযোগ দাখিল করিবেন। যদি উক্ত কমিটির মাধ্যমে বিরোধ নিষ্পত্তি না হয়, তবে পরবর্তী ধাপে উহা সালিশি কমিটির নিকট পেশ করা যাইবে।

(৩) প্রকল্প সঠিক ও সুষ্ঠুভাবে পরিচালনার জন্য প্রয়োজনীয় দিক নির্দেশনা প্রদান এবং ব্যবস্থাপনা কমিটি কর্তৃক অনিষ্পন্ন বা অমীমাংসিত যেকোনো আপত্তি সালিশির মাধ্যমে দ্রুত নিষ্পত্তি করা এই কমিটির প্রধান দায়িত্ব ও কার্যপরিধির অন্তর্ভুক্ত হইবে।

(৪) সালিশি কমিটি কর্তৃক প্রদত্ত সিদ্ধান্ত সংশ্লিষ্ট সকল পক্ষের জন্য বাধ্যতামূলক বলিয়া গণ্য হইবে, তবে কোনো পক্ষ সংশ্লিষ্ট হইলে তিনি বোর্ডের নিকট আপিল করিতে পারিবেন।

চতুর্থ অধ্যায়: ভূমি/ সম্পত্তির স্বত্ব রূপান্তর/স্থানান্তর পরিকল্পনা, মূল্যায়ন ও অনুমোদন

(Rights Conversion Plan, Valuation & Approval)

২৪। ভূমি/ সম্পত্তির স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রণয়ন ও বিষয়বস্তু।- (১) স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা হইবে প্রকল্প বাস্তবায়নের মূল ভিত্তি। বিধি ২০-এর অধীন প্রস্তুতকৃত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদনের বিপরীতে এই পরিকল্পনায় প্রতিটি ভূমি মালিকের প্রাপ্য সম্পত্তি, সীমানা এবং আর্থিক দায়-দেনা চূড়ান্ত ও অপরিবর্তনীয়ভাবে নির্ধারণ করা হইবে।

(২) বিধি ১৯ অনুযায়ী প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদনের অনধিক ১২ (বারো) মাস এর মধ্যে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা একটি বিস্তারিত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রণয়ন করিয়া চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য পেশ করার জন্য উৎসাহিত করা হইবে।

(৩) এই পরিকল্পনায় আবশ্যিকভাবে নিম্নোক্ত উপাদানসমূহ অন্তর্ভুক্ত থাকিতে হইবে:

(ক) চূড়ান্ত নকশা ও মানচিত্রের অংশে জরিপ ও শুনানির পর চূড়ান্তকৃত বিদ্যমান প্লটের সীমানা ও অবকাঠামো সম্বলিত ভিত্তি মানচিত্র এবং প্রকল্প বাস্তবায়নের পর প্রস্তাবিত পুনর্বিন্যাসকৃত প্লট, বরাদ্দকৃত ফ্লোর স্পেস, রাস্তা, পার্ক ও জন পরিষেবাদের চূড়ান্ত অবস্থান ও সীমানা সম্বলিত নকশা অন্তর্ভুক্ত থাকিবে;

(খ) ফরম-১০ অনুযায়ী প্রত্যেক ভূমি মালিকের মূল জমির পরিমাণ, চূড়ান্ত বাজার মূল্য, ভূমি সমর্পণের পর প্রাপ্য নিট ভূমিরভূমির পরিমাণ এবং উহার বিপরীতে বরাদ্দকৃত নতুন প্লট বা ফ্লোরের সুনির্দিষ্ট বিবরণ ও মূল্য সম্বলিত পুনর্বন্টন ও মূল্যায়ন বিবরণী থাকিতে হইবে;

(গ) ফরম-১১ অনুযায়ী ভূমি উন্নয়ন, অবকাঠামো নির্মাণ, অপসারণ ও ক্ষতিপূরণ ব্যয় এবং প্রশাসনিক ও আইনি খরচের বিস্তারিত চূড়ান্ত ব্যয় প্রাক্কলন অন্তর্ভুক্ত করিতে হইবে;

(ঘ) ফরম-১২ অনুযায়ী সংরক্ষিত সম্পত্তি বিক্রয়, ডেভেলপারের বিনিয়োগ বা সরকারি অনুদানের মাধ্যমে প্রকল্পের ব্যয় পুনরুদ্ধারের নিশ্চিত প্রাক্কলন থাকিতে হইবে;

(ঙ) প্রকল্পের সামগ্রিক লাভ-ক্ষতির বিশ্লেষণ এবং ব্যয় নির্বাহের জন্য কতটুকু ভূমি বা ফ্লোর রিজার্ভ রাখা হইবে তাহা চূড়ান্ত আর্থিক বিশ্লেষণে (Financial Analysis) প্রতিফলিত হইতে হইবে;

(চ) মূল জমিতে বিদ্যমান কোনো বন্ধক, ইজারা বা আইনি দায়বদ্ধতার তালিকা এবং নতুন বরাদ্দকৃত প্লট বা ফ্লোরে উক্ত দায় কীভাবে স্থানান্তরিত হইবে তাহার আইনি রুপরেখা এই পরিকল্পনার অবিচ্ছেদ্য অংশ হইবে; এবং

(ছ) প্রকল্প এলাকা ১০ একর বা তদূর্ধ্ব হইলে প্রকল্পে সাশ্রয়ী আবাসন ব্যবস্থা (Affordable Housing) রাখা বাধ্যতামূলক হইবে। এক্ষেত্রে প্রকল্পের ন্যূনতম ৫% এলাকা বা ফ্লোরস্পেস সাশ্রয়ী আবাসনের জন্য সংরক্ষণ করিতে হইবে।

২৫। ভূমি ও সম্পত্তির মূল্য নির্ধারণ নীতিমালা।- (১) বিদ্যমান পরিস্থিতির মূল্যায়ন সম্পূর্ণভাবে প্রচলিত বাজার রীতির ওপর ভিত্তি করিয়া সম্পন্ন হইতে হইবে। স্বত্ব রূপান্তরের ন্যায্যতা নিশ্চিতকল্পে এবং বিস্তারিত বিবরণ 'ফরম-৫'-এ লিপিবদ্ধ করার উদ্দেশ্যে প্রকল্প ভেদে এতদসংক্রান্ত নির্দেশিকা অনুযায়ী উপযোগী পদ্ধতি অনুসরণ করা যেতে পারে।

(২) বিধি ১৪-এ বর্ণিত নির্দেশিকাতে নির্ধারিত মানদণ্ড ভূমি ও সম্পত্তির বাজার মূল্য নির্ধারণের ক্ষেত্রে চূড়ান্ত ভিত্তি হিসেবে গণ্য হইবে।

২৬। ভূমি/সম্পত্তি বরাদ্দ/ বন্টন ও স্বত্ব সমর্পণ নীতিমালা।- (১) স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা এমনভাবে প্রণয়ন করিতে হইবে যাহাতে আবেদনকারী সকল স্বত্বাধিকারীর বিদ্যমান সম্পত্তির অবস্থা ও মূল্য অনুযায়ী নতুন প্লট বা ফ্লোরের ন্যায্য বরাদ্দ নিশ্চিত করা যায়।

(২) প্রকল্পের অবকাঠামো নির্মাণ ও ব্যয় পুনরুদ্ধারের উদ্দেশ্যে প্রত্যেক ভূমি মালিককে তাহার ভূমির একটি নির্দিষ্ট অংশ বা অবদান প্রকল্পের অনুকূলে সমর্পণ করিতে হইবে।

(৩) বরাদ্দকৃত ভূমি বা ইমারতের ফ্লোরের অবস্থান নির্ধারণের ক্ষেত্রে প্রকল্প এলাকায় স্বত্বাধিকারীর মূল ভূমির অবস্থান, আয়তন ও পারিপার্শ্বিক পরিবেশ এবং সমগ্র প্রকল্পের ভবিষ্যৎ ব্যবহারিক উপযোগিতা বিবেচনা করিতে হইবে।

(৪) স্বত্বাধিকারীগণের মধ্যে বরাদ্দকৃত জমি ও ফ্লোরের অংশ নির্ধারণের ক্ষেত্রে বিদ্যমান ভূমির আয়তন, বাজারমূল্য এবং প্রকল্পের মধ্যে উক্ত ভূমির কৌশলগত গুরুত্ব ও অবস্থান বিবেচনায় লইতে হইবে।

(৫) বিধি-১৪ তে বর্ণিত নির্দেশিকাটি ভূমি বণ্টন ও স্বত্ব সমর্পণের ক্ষেত্রে চূড়ান্ত ভিত্তি হিসেবে গণ্য হবে।

২৭। পরিকল্পনায় ঐকমত্য ও আপত্তি নিষ্পত্তি।- (১) খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনাটি প্রস্তুত হওয়ার পর, কর্তৃপক্ষ ‘ফরম-১৩’ এর মাধ্যমে ‘খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রকাশ ও আপত্তি আহ্বান’ বিজ্ঞপ্তি আকারে জারি করিবে।

(২) সংক্ষুব্ধ ব্যক্তিগণ বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে ‘ফরম-১৪’ তে উক্ত খসড়া পরিকল্পনার উপর সুনির্দিষ্ট আপত্তি বা পরামর্শ দাখিল করিতে পারিবেন।

(৩) প্রাপ্ত আপত্তিগুলো যাচাই-বাছাই ও শুনানি অন্তে নিষ্পত্তি করা হইবে।

২৮। স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার চূড়ান্ত অনুমোদন।- (১) স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনায় ন্যূনতম ৭৫% ভূমি মালিকের সম্মতি গ্রহণ করতে হইবে এবং সম্মতি প্রদানকারী ভূমি মালিকদের ভূমির পরিমাণ প্রকল্পের মোট ভূমির ন্যূনতম ৭৫% অর্জিত হইতে হইবে।

(২) সকল আপত্তি নিষ্পত্তির পর, কর্তৃপক্ষের বোর্ড ‘স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা’র চূড়ান্ত অনুমোদন প্রদান করিবে।

(৩) অনুমোদনের বিষয়টি ‘ফরম-১৫’ বা ‘অনুমোদন প্রজ্ঞাপন’ (Sanction Notification) এর মাধ্যমে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিক, ডেভেলপার এবং সরকারি দপ্তরসমূহকে অবহিত করা হইবে।

২৯। প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদন। প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা কর্তৃক প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য চূড়ান্ত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনাসহ বিস্তারিত সম্ভাব্যতা যাচাই প্রতিবেদন সরকারের নিকট দাখিল করিবে। সরকার উপযুক্ত বিবেচনা করিলে প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদন প্রদান করিবে।

পঞ্চম অধ্যায়: প্রকল্প বাস্তবায়ন ও অন্তর্বর্তী ব্যবস্থা

(Implementation & Interim Measures)

৩০। চূড়ান্ত চুক্তিপত্র।- (১) বিধি ২৯-এর অধীন প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের পরে এবং ভৌত নির্মাণ কাজ বা বিদ্যমান স্থাপনা অপসারণ কার্যক্রম শুরুর পূর্বে, বাস্তবায়নকারী এবং সংশ্লিষ্ট প্রত্যেক ভূমি মালিকের সহিত একটি চূড়ান্ত চুক্তিপত্র’ ফরম ১৬ অনুযায়ী সম্পাদন করিতে হইবে।

(২) এই চূড়ান্ত চুক্তিপত্রে অনুমোদিত পরিকল্পনার ভিত্তিতে নিম্নোক্ত বিষয়সমূহ আবশ্যিকভাবে অন্তর্ভুক্ত থাকিবে:

(ক) ভূমি মালিকের বিদ্যমান ভূমির পরিবর্তে অনুমোদিত পরিকল্পনায় বরাদ্দকৃত নতুন প্লট বা ফ্লোর স্পেসের সুনির্দিষ্ট অবস্থান, নম্বর ও পরিমাপ সম্বলিত স্বত্বের বিবরণ;

(খ) ভূমি বা স্পেস সমর্পণের পর অনুপাত অনুযায়ী মালিক কর্তৃক সমর্পিত ভূমির চূড়ান্ত হিসাব এবং প্রকল্পের মোট ফ্লোর স্পেসের মধ্যে মালিক ও প্রকল্প সংস্থার চূড়ান্ত অংশীদারিত্বের অনুপাত;

(গ) চূড়ান্ত চুক্তির পরে নির্মাণ কাজ বাস্তবায়নের সুবিধার্থে নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য সংশ্লিষ্ট ভূমির ভৌত দখল এবং উন্নয়ন স্বত্ব সাময়িকভাবে প্রকল্প সংস্থার নিকট ন্যস্ত করিবার বিষয়ে **Power of Attorney** সম্পাদন;

(ঘ) নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করিয়া চূড়ান্ত মালিকানা সনদ হস্তান্তর না করা পর্যন্ত, বরাদ্দকৃত প্লট বা ফ্লোর তৃতীয় পক্ষের নিকট বিক্রয় বা হস্তান্তরের ওপর বিধি-নিষেধ;

(ঙ) ব্যয় পুনরুদ্ধারের জন্য নির্ধারিত বা ভূমি মালিক কর্তৃক সমর্পিত সংরক্ষিত ভূমি প্রকল্প সংস্থার অনুকূলে হস্তান্তরের সম্মতি; এবং

(চ) আর্থিক সমন্বয়, ক্ষতিপূরণ বা নির্মাণকালীন ভাড়া সহায়তা প্রদানের পরিমাণ ও সময়সূচি।

(৩) এই চুক্তিপত্রটি প্রচলিত Transfer of Property Act, 1882 (Act No. IV of 1882) এবং The Registration Act, 1908 (Act No. XVI of 1882) অনুযায়ী নিবন্ধিত হইতে হইবে এবং ইহা পরবর্তী সময়ে চূড়ান্ত স্বত্ব বিনিময় ও দখল হস্তান্তর দলিল করিবার ভিত্তি হিসেবে গণ্য হইবে।

(৪) এই চুক্তিপত্রটি নির্ধারিত ফরম-১৬ (চূড়ান্ত চুক্তিপত্র) অনুযায়ী ভূমি মালিকগণ এর সাথে প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থার মধ্যে সম্পাদিত ও স্বাক্ষরিত হইবে।

৩১। অসম্মত ভূমি মালিকদের ক্ষেত্রে ভূমি অধিগ্রহণ।- (১) যে সকল ভূমি মালিক প্রকল্পের অন্তর্ভুক্তিতে ও প্রকল্পের ‘স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা’ এ সম্মতি প্রদান করেন নাই, জনস্বার্থে স্থাবর সম্পত্তি অধিগ্রহণ ও হকুমদখল আইন, ২০১৭ অনুযায়ী তাদের জমি অধিগ্রহণ করা যাইবে।

(২) প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য সম্মতির ভিত্তিতে প্রাপ্ত জমি এবং অসম্মত মালিকদের নিকট হইতে অধিগ্রহণকৃত জমির বিস্তারিত তথ্য পৃথকভাবে নির্ধারিত রেজিস্টারে লিপিবদ্ধ রাখিতে হইবে।

(৩) অধিগ্রহণের বিকল্প ব্যবস্থা হিসেবে অধিগ্রহণকৃত ভূমির মালিকগণ চাইলে নগদ ক্ষতিপূরণের পরিবর্তে প্রকল্পের নির্মিত ফ্লোর বা ইউনিটের মালিকানা দাবি করিতে পারিবেন, যা প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা বিবেচনা করিবে।

৩২। প্রকল্পের আওতায় উন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়ন বিষয়ক প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটি।- (১) কর্তৃপক্ষ মাঠ পর্যায়ের ভূমি উন্নয়ন ও ভৌত অবকাঠামো নির্মাণ কাজের গুণগত মান নিশ্চিত করিবার লক্ষ্যে একটি উন্নয়ন কার্যক্রম বাস্তবায়ন কমিটি গঠন করিবে।

(২) এই কমিটি প্রকল্পের প্রয়োজনে বিদ্যমান ইমারত বা স্থাপনা সংরক্ষণ, নতুন ইমারত নির্মাণ এবং বাধা সৃষ্টিকারী স্থাপনা অপসারণ কার্যক্রম নিবিড়ভাবে পর্যবেক্ষণ, মূল্যায়ন ও তদারকি করিবে।

৩৩। উন্নয়ন নিয়ন্ত্রণ ও অন্তর্বর্তীকালীন বরাদ্দ।- (১) বিধি ২৮ অনুযায়ী প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের ঘোষণা প্রকাশের পর হইতে প্রকল্প সমাপ্তি পর্যন্ত, কর্তৃপক্ষের পূর্বানুমোদন ব্যতীত প্রকল্প এলাকায় নতুন কোনো ইমারত নির্মাণ, বিদ্যমান কাঠামোর পরিবর্তন বা ভূমি ব্যবহারের পরিবর্তন করা যাইবে না। তবে বিশেষ প্রয়োজনে বা জনস্বার্থে আবেদন সাপেক্ষে কর্তৃপক্ষ সরেজমিন যাচাই এর মাধ্যমে শর্তসাপেক্ষে উন্নয়ন অনুমতি সনদ প্রদান করিতে পারিবে।

(২) নির্মাণ কাজ চলাকালীন সময়ে বা চূড়ান্ত প্লট হস্তান্তরের পূর্বে ভূমি মালিকদের স্বত্ব ও আর্থিক লেনদেনের সুবিধার্থে প্রকল্প সংস্থা সংশ্লিষ্ট মালিকগণের অনুকূলে একটি অন্তর্বর্তীকালীন বরাদ্দপত্র ইস্যু করিবে যাহাতে প্রস্তাবিত প্লট বা ফ্লোরের অবস্থান ও সম্ভাব্য পরিমাণ উল্লেখ থাকিবে।

৩৪। উচ্ছেদ, স্থানান্তর ও ক্ষতিপূরণ।- (১) নির্মাণ কাজ শুরুর প্রয়োজনে বিদ্যমান স্থাপনা বা অবকাঠামো অপসারণের জন্য সংশ্লিষ্ট দখলদার বা মালিককে যুক্তিসঙ্গত সময় প্রদান করিয়া লিখিত নোটিশ দিতে হইবে যাহা সাধারণ ক্ষেত্রে সর্বোচ্চ ৩০ (ত্রিশ) দিন, আবাসিক ভবনের ক্ষেত্রে ০৩ (তিন) মাস এবং বাণিজ্যিক ভবনের ক্ষেত্রে ০৫ মাস হইবে।

(২) নির্ধারিত সময়ের মধ্যে স্বেচ্ছায় স্থাপনা অপসারণ করা না হইলে কর্তৃপক্ষ প্রচলিত আইন অনুযায়ী উচ্ছেদ কার্যক্রম পরিচালনা করিবে এবং উক্ত অপসারণের ব্যয় প্রচলিত আইন অনুযায়ী অথবা সংশ্লিষ্ট ব্যক্তির প্রাপ্য ক্ষতিপূরণ হইতে কর্তন করিয়া আদায় করা যাইবে।

(৩) প্রকল্পের কারণে কোনো মালিক বা ভাড়াটিয়াকে সাময়িকভাবে স্থানচ্যুত হইতে হইলে বা ব্যবসায়িক ক্ষতি সাধিত হইলে প্রকল্প সংস্থা নির্ধারিত মানদণ্ড অনুযায়ী তাকে প্রয়োজনীয় ক্ষতিপূরণ বা ভাড়া সহায়তা প্রদান করিবে।

(৪) উপ-বিধি (৩) অনুযায়ী ক্ষতিপূরণ বা ভাড়া নির্ধারণের ক্ষেত্রে পারিপার্শ্বিক এলাকার বাড়িভাড়ার ন্যায্যতা নিশ্চিত করিতে হইবে।

৩৫। নির্মাণ কাজ ও বাস্তবায়ন।- (১) কর্তৃপক্ষ নির্ধারিত বিধিবিধানের আলোকে আবকাঠামো ও ইমারত নির্মাণ কাজ সম্পন্ন করিবে।

(২) যদি নির্বাচিত ডেভেলপার নির্দিষ্ট সময়ে কাজ শুরু করিতে বা সম্পন্ন করিতে ব্যর্থ হয়, তবে কর্তৃপক্ষ উক্ত ডেভেলপারকে কালো তালিকাভুক্ত বা বাতিল করিয়া নতুন ডেভেলপার নিয়োগ দিতে পারিবে অথবা নিজেই কাজটি সম্পন্ন করিবার ক্ষমতা রাখিবে।

৩৬। চূড়ান্ত সম্পত্তি বরাদ্দ ও স্বত্ব হস্তান্তর।- (১) প্রকল্পের নির্মাণ কাজ সম্পূর্ণ হইবার পর, অনুমোদিত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা অনুযায়ী ভূমি মালিকের অনুকূলে বরাদ্দকৃত নির্দিষ্ট প্লট বা ফ্লোর স্পেস চূড়ান্তভাবে বুঝাইয়া দেওয়ার লক্ষ্যে কর্তৃপক্ষ বা প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা এবং সংশ্লিষ্ট স্বত্বাধিকারীর মধ্যে একটি **চূড়ান্ত স্বত্ব বিনিময় ও দখল হস্তান্তর দলিল (Final Deed)** সম্পাদিত হইবে।

(২) উপ-বিধি (১)-এ উল্লিখিত দলিলটি সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে যথাযথভাবে নিবন্ধিত হইতে হইবে এবং উক্ত নিবন্ধিত দলিলটি সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির ক্ষেত্রে ভূমি মালিকের চূড়ান্ত মালিকানা দলিল হিসেবে গণ্য হইবে।

(৩) নিবন্ধিত দলিলে বর্ণিত তথ্য ও সীমানার ভিত্তিতে সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিস কর্তৃক সরকারি রেকর্ডে ভূমি মালিকের নামে চূড়ান্ত নামজারি বা মিউটেশন সম্পন্ন করা হইবে এবং ইহার মাধ্যমে পুরাতন স্বত্বের আইনগত বিলুপ্তি ঘটিয়া নতুন স্বত্ব কার্যকর হইবে।

(৪) দলিল নিবন্ধনের সমসাময়িক সময়ে কর্তৃপক্ষ সংশ্লিষ্ট সম্পত্তির ভৌত দখল ভূমি মালিকের নিকট হস্তান্তর করিবে এবং এই বিষয়ে একটি দখল হস্তান্তর সনদ প্রদান করিবে।

(৫) এই প্রক্রিয়ায় সম্পাদিত দলিলের একটি অনুলিপি স্থায়ী রেকর্ড হিসেবে সংরক্ষণের জন্য কর্তৃপক্ষ এবং সংশ্লিষ্ট ভূমি অফিসে প্রেরণ করিতে হইবে।

৩৭। সংরক্ষিত সম্পত্তি ও ব্যয় পুনরুদ্ধার।- (১) প্রকল্প বাস্তবায়নের প্রশাসনিক ব্যয় ও অবকাঠামো নির্মাণসহ আনুষঙ্গিক খরচ বহনের উদ্দেশ্যে প্রকল্প পরিকল্পনায় নির্দিষ্ট পরিমাণ ভূমি বা ফ্লোরস্পেস ‘সংরক্ষিত সম্পত্তি’ হিসেবে চিহ্নিত রাখা হইবে।

(২) কর্তৃপক্ষ উক্ত সংরক্ষিত ভূমি বা ফ্লোর স্পেস উন্মুক্ত নিলাম, ইজারা বা উপযুক্ত মূল্য নির্ধারণ করার মাধ্যমে বিক্রয় করিয়া প্রকল্পের ব্যয় পুনরুদ্ধার করিবে।

৩৮। প্রকল্প সমাপ্তি।-অবকাঠামো উন্নয়ন ও নির্মাণ কাজ সম্পন্ন হইবার পর প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থা প্রকল্প সমাপ্তির আনুষ্ঠানিক নোটিশ প্রকাশ করিবে।

ষষ্ঠ অধ্যায়: বিবিধ (Miscellaneous)

৩৯। তদারকি, প্রতিবেদন ও নির্দেশনা।- (১) ধরন-২ বা বেসরকারি উদ্যোগে গৃহীত প্রকল্পের উন্নয়ন কার্যক্রম নিয়মিত তদারকি, স্বচ্ছতা ও জবাবদিহিতা নিশ্চিতকল্পে কর্তৃপক্ষের “সমন্বয় কমিটি” দায়িত্ব পালন করিবে। এই কমিটি ধরন-২ প্রকল্পের যে কোনো পর্যায়ে সরেজমিন পরিদর্শন করিয়া ভূমি মালিক পরিষদ বা নির্ধারিত প্রকল্প সংস্থাকে প্রয়োজনীয় আইনি ও কারিগরি নির্দেশনা প্রদান করিতে পারিবে।

(৩) সমন্বয় কমিটি যে কোনো সময় ধরন-২ প্রকল্প বাস্তবায়নকারী সংস্থার নিকট হইতে এবং প্রকল্পের ভৌত অগ্রগতি, আর্থিক বিবরণী বা প্রয়োজনীয় নথিপত্র তলব করিতে পারিবে এবং সংশ্লিষ্ট সংস্থা তাহা সরবরাহ করিতে বাধ্য থাকিবে।

(৪) তদন্তে আইন বা অনুমোদিত পরিকল্পনার গুরুতর ব্যত্যয় পরিলক্ষিত হইলে কর্তৃপক্ষ ধরন-২ প্রকল্পের কাজ স্থগিত বা বাতিল করিয়া জনস্বার্থে উক্ত প্রকল্পের দায়িত্বভার গ্রহণ করিতে পারিবে।

৪০। সাধারণ সুবিধাদি রক্ষণাবেক্ষণ ও ব্যবস্থাপনা।- (১) প্রকল্পের নির্মাণ কাজ সমাপ্তির পর অভ্যন্তরীণ রাস্তা, পার্ক, খেলার মাঠ, নিষ্কাশন ব্যবস্থা এবং অন্যান্য সাধারণ নাগরিক সুবিধাসমূহ রক্ষণাবেক্ষণের জন্য সংশ্লিষ্ট প্লট বা ফ্লোর মালিকগণ একটি ‘কল্যাণ সমিতি’ বা সংস্থা গঠন করিবেন।

(২) উক্ত সমিতি বিধি অনুযায়ী কর্তৃপক্ষের নিকট হইতে সাধারণ সুবিধাসমূহের ব্যবস্থাপনা ও তদারকির দায়িত্ব বুঝিয়া লইবে এবং নাগরিক সেবা প্রদানকারী সংস্থাসমূহের সহিত প্রয়োজনীয় সমন্বয় সাধন করিবে।

৪১। বিধির লংঘন ও প্রতিকার।- (১) এই বিধিমালার কোনো বিধান লঙ্ঘনের ক্ষেত্রে বা অনুমোদিত নকশার ব্যত্যয় হইলে, দায়ী ব্যক্তি বা সংস্থার জন্য রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ আইন, ২০২৬ এর সংশ্লিষ্ট ধারায় বর্ণিত দণ্ড (অর্থদণ্ড বা কারাদণ্ড বা উভয় দণ্ড) প্রযোজ্য হইবে।

(২) বিশেষত নিম্নবর্ণিত কাজগুলো দণ্ডনীয় অপরাধ বলিয়া গণ্য হইবে: যথা- (ক) কর্তৃপক্ষের নিকট উদ্দেশ্যপ্রণোদিতভাবে মিথ্যা তথ্য বা জাল নথিপত্র দাখিল করা; (খ) ক্ষমতাপ্রাপ্ত ব্যক্তির জরিপ কার্যে বা প্রকল্প এলাকায় প্রবেশে ইচ্ছাকৃতভাবে বাধা প্রদান করা; (গ) প্রকল্পের সীমানা খুঁটি বা চিহ্ন অনুমতি ব্যতীত অপসারণ বা নষ্ট করা; (ঘ) কর্তৃপক্ষের স্থগিতাদেশ অমান্য করিয়া নির্মাণ কাজ শুরু ও অব্যাহত রাখা।

(৩) ধরন-২ প্রকল্পের ক্ষেত্রে ডেভেলপার বা ভূমি মালিক পরিষদ কর্তৃক কোন চুক্তি ভঙ্গের বিষয় উপস্থাপিত হইলে রিয়েল এস্টেট উন্নয়ন ও ব্যবস্থাপনা আইন, ২০১০ এর আলোকে নিষ্পত্তি অথবা শাস্তি যোগ্য হইবে এবং আইনের সংশ্লিষ্ট ধারা মোতাবেক দণ্ড প্রযোজ্য হইবে।

ফরম-১ (বিধি ১২(১) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
www.rajuk.gov.bd

ফরম-১: ভূমি মালিকের অংশগ্রহণের আবেদন ও সভার অনুরোধ

প্রতি

চেয়ারম্যান,

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক)

আমি/ আমরা প্রত্যয়ন করিতেছি যে, “ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” এর আলোকে আমার/আমাদের মালিকানাধীন ভূমি অন্তর্ভুক্ত করার জন্য আবেদন করছি। উক্ত প্রকল্পের আওতায় আমি/আমরা অংশগ্রহণকারী ভূমি মালিক হিসেবে ভূমি মালিক পরিষদের সভায় উপস্থিত থাকতে এবং পরবর্তী কার্যক্রমে সহযোগিতা করতে আগ্রহী।

১। আবেদনকারীর নাম:

২। বর্তমান ঠিকানা:

৩। প্রস্তাবিত জমি/প্লট এর অবস্থান ও পরিমাপ:

(ক) সিটি কর্পোরেশন/পৌরসভা/গ্রাম/মহল্লা:

(খ) মৌজা ও থানার নাম:

(গ) খতিয়ান নম্বর: সি.এস/ এস. এ..... আর. এস..... বি.এস/এম.এস.....

(ঘ) দাগ নম্বর: সি.এস/ এস. এ..... আর. এস..... বি.এস/এম.এস.....

৪। মালিকানার ধরন: ক্রয়সূত্রে / উত্তরাধিকার সূত্রে / হেবাসূত্রে/ অন্যান্য.....

৫। দলিলের বিবরণ: দলিল নং: তারিখ: সাব-রেজিস্ট্রি অফিস:

৬। ভূমির বর্তমান অবস্থা:

(ক) ভরাটকৃত / নিচু জমি / স্থাপনা বিশিষ্ট (স্থাপনা থাকলে বিবরণ ও তলা সংখ্যা:))

(খ) রাস্তার সংযোগ: আছে/ নেই (সংযোগ থাকলে সংযোগ রাস্তার প্রস্থ ফুট/মিটার)

আমি/আমরা অঙ্গীকার করছি যে, উপরে প্রদত্ত তথ্যসমূহ আমার জ্ঞান ও বিশ্বাসমতে সম্পূর্ণ সত্য ও সঠিক। প্রকল্পের বাস্তবায়নের প্রয়োজনে বিধিমালায় আওতায় ভূমির আনুপাতিক কর্তন বা স্বত্ব রূপান্তরে আমার কোনো আপত্তি থাকবে না। ইহা ছাড়াও এঁই বীটাড় আওতায় চাহিত অন্য যেকোন তথ্যাবলী বা দলিলাদি প্রদানেও বাধ্য থাকিব

আবেদনকারীর স্বাক্ষর

তারিখঃ.....

সংযুক্ত দলিলাদি: ১. মালিকানা দলিলের সত্যায়িত অনুলিপি। ২. হালনাগাদ নামজারি ও খাজনা দাখিলা। ৩. জাতীয় পরিচয়পত্রের ফটোকপি। ৪. ঠিকানা ও মোবাইল নম্বর

(বিধি দ্রষ্টব্য)



নগর পারিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
www.rajuk.gov.bd

ফরম-১: সমঝোতা চুক্তিপত্র

সমঝোতা চুক্তিপত্র

অত্র সমঝোতা চুক্তিপত্রটি অদ্য.....১৪৩২ বঙ্গাব্দ তথা..... খ্রিঃ তারিখ রোজ নিম্নোক্ত পক্ষদ্বয়ের মধ্যে উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে সম্পাদিত ও স্বাক্ষরিত হলো।

..... পুনর্বিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (প্রথম পক্ষ নামে লিখিত ও অভিহিত হবে)

-----প্রথম পক্ষ

বনাম

..... পুনর্বিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতাধীন ভূমি মালিকগণ এর পক্ষে (দ্বিতীয় পক্ষ নামে লিখিত ও অভিহিত হবে)

চুক্তির উদ্দেশ্যঃ

-----দ্বিতীয় পক্ষ

১। ব্যক্তিগত মালিকানাধীন ক্ষুদ্র, অসংলগ্ন বা অনিয়মিত আকৃতির অপরিষ্কৃত ভূমিগুলোকে অত্র প্রকল্পের আওতাধীন আধুনিক জনপদে রূপান্তর করা।

২। আধুনিক প্রশস্ত রাস্তা, ডেনেজ ব্যবস্থা, পার্ক, খেলার মাঠ ও অন্যান্য প্রয়োজনীয় নাগরিক সুবিধার সংস্থান করা।

৩। তফসিল “ক” তে উল্লিখিত ভূমি মালিকগণের সম্মতিক্রমে সমঝোতা চুক্তিটি স্বাক্ষরের জন্য ভূমি মালিকগণের পক্ষে নিম্নস্বাক্ষরকারী দ্বিতীয় পক্ষকে প্রতিনিধি হিসেবে মনোনিত করা হয়েছে।

৪। আমরা উভয়পক্ষ..... জেলাস্থিতথানাধীন, ওয়ার্ড নং-..... এর আওতাধীন..... এলাকায় প্রথম পক্ষ এর মাধ্যমে ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণ এবং এ লক্ষ্যে প্রকল্পের সম্ভাব্যতা সমীক্ষা যাচাই (প্রারম্ভিক ও বিস্তারিত) এবং প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণের নিমিত্ত নিম্নোক্ত শর্তে সমঝোতা চুক্তি সম্পাদন করলাম।

প্রথম পক্ষ এর জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলীঃ

১। ঢাকা মহানগরের ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬ এবং ঢাকা মহানগরের ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন(Land Readjustment and Redevelopment) প্রকল্প বাস্তবায়ন সংক্রান্ত নির্দেশিকা, ২০২৬ অনুসরণ পূর্বক বর্ণিত এলাকার ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের সম্ভাব্যতা সমীক্ষা যাচাই (প্রারম্ভিক ও বিস্তারিত) সহ প্রকল্পের আওতায় ইমারত উন্নয়ন কার্যক্রম বাস্তবায়নের উদ্যোগ গ্রহণ করা।

দ্বিতীয় পক্ষ এর জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলী

১। ভূমি মালিক পরিষদ/সমিতি গঠনপূর্বক নিবন্ধন গ্রহণ করা এবং ভূমির মালিকানা সংক্রান্ত তথ্যাদি ও প্রয়োজনীয় কাগজপত্র প্রথম পক্ষকে সরবরাহে করতে সহযোগিতা করা।

২। প্রকল্প সংশ্লিষ্ট সকল কার্যক্রমে প্রথম পক্ষকে সার্বিক সহযোগিতা প্রদান করা।

৩। অন্যান্য।

চুক্তির কার্যকারিতাঃ

প্রকল্পের আওতাভুক্ত সকল কাজ সম্পন্ন করার সম্ভাব্য সময় ৩ বছর। তবে, বাস্তবায়নের প্রয়োজন বিবেচনায় এ সময় কম বেশি হতে পারে।

তফসিল-ক (প্রকল্পে সম্মত ভূমি মালিকগণের তালিকা)

স্বত্ব রূপান্তর/ভূমি পুনর্বিন্যাস ও পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পে সম্মত ভূমি মালিকদের সমন্বিত তালিকা:

ক্রমিক	ভূমির মালিকানা সংক্রান্ত তথ্যাদি	ভূমির মালিকানার ধরণ	স্বাক্ষর	ছবি
১।	মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমানঃ মৌজার নামঃ আর এস/ এম এস দাগ নং	একক/যৌথ/ক্রয়সূত্রে/উত্তরাধিকারসূত্রে/ হেবা/দান/ ইত্যাদি		
২।	মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমানঃ মৌজার নামঃ আর এস/ এম এস দাগ নং	একক/যৌথ/ক্রয়সূত্রে/উত্তরাধিকারসূত্রে/ হেবা/দান/ ইত্যাদি		
৩।	মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমান মৌজার নামঃ আর এস/ এম এস দাগ নং	একক/যৌথ/ক্রয়সূত্রে/উত্তরাধিকারসূত্রে/ হেবা/দান/ ইত্যাদি		
৪।	মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমান মৌজার নামঃ আর এস/ এম এস দাগ নং	একক/যৌথ/ক্রয়সূত্রে/উত্তরাধিকারসূত্রে/ হেবা/দান/ ইত্যাদি		

অত্র চুক্তিপত্রে উল্লেখিত সমস্ত বিবরণ ও শর্তাবলী আমরা উভয় পক্ষগণ পড়ে, বুঝে এবং তার মর্ম ও ফলাফল সম্পর্কে সম্যক অবগত হয়ে সম্পূর্ণ স্বেচ্ছায়, স্বজ্ঞানে ও সুস্থ মস্তিষ্কে, অন্যের বিনা পরোচনায় উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে নিজ নিজ নাম সহ স্বাক্ষরক্রমে সম্পাদন করলাম।

.....

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা
হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী
উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা-১২০৬

প্রথম পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর

.....

দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতাধীন
আগ্রহী ভূমি মালিকগণের পক্ষে

ঠিকানা

দ্বিতীয় পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর

(বিধি ১৪(১) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৩: প্রাথমিক অভিপ্রায় ঘোষণার গণবিজ্ঞপ্তি বা নোটিশ

এতদ্বারা সর্বসাধারণের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, “ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” এর ফরম-১ অনুসারে /রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) কর্তৃক ঘোষিত প্রকল্পের 'ফরম-১' অনুযায়ী খসড়া সীমানা নির্ধারণ করা হয়েছে। উক্ত প্রকল্পের অন্তর্ভুক্ত ভূমির কোনো মালিক বা স্বার্থাধিকারী ব্যক্তির কোনো আপত্তি থাকলে তা এই বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের ৩০ দিনের মধ্যে 'ফরম-২(খ)' এর মাধ্যমে নিম্নস্বাক্ষরকারীর নিকট দাখিল করার জন্য অনুরোধ করা হলো। নির্ধারিত সময়ের পর প্রাপ্ত কোনো আপত্তি বিবেচনা করা হবে না।

১। প্রকল্পের এলাকা: জেলা: থানা:মৌজা

সীমানা:

২। তথ্যের লভ্যতা: প্রকল্পের খসড়া ম্যাপ ও তথ্যাদি রাজউকের ওয়েবসাইট (www.rajuk.gov.bd) এবং প্রকল্প কার্যালয়ে অফিস চলাকালীন পরিদর্শনের জন্য উন্মুক্ত থাকবে।

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

.....
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক), ঢাকা।

(বিধি ১৪(২) দৃষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৪: প্রাথমিক অভিপ্রায় ঘোষণার উপর আপত্তি ও পরামর্শ দাখিলের ফরম

প্রতি

চেয়ারম্যান,

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক)।

আমি, নিম্নস্বাক্ষরকারী, “ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” এর বিধি ১৪ অনুযায়ী জারিকৃত বিজ্ঞপ্তি নং:

..... তারিখ: বিজ্ঞপ্তির প্রেক্ষিতে প্রস্তাবিত প্রকল্পের ওপর আমার আপত্তি/

পরামর্শসমূহ বিবেচনার জন্য নিচে দাখিল করছি:

১। **বর্তমান ঠিকানা ও মোবাইল:**

২। **প্রস্তাবিত ভূমির বিবরণঃ (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)**

(ক) মৌজা ও থানার নাম:

(খ) আর.এস/বি.এস খতিয়ান নম্বর:

(গ) আর.এস/বি.এস দাগ নম্বর:

(ঘ) ভূমির পরিমাণ (শতাংশ/কাঠা):

৪. **আপত্তির ধরন:** [] সীমানা সংক্রান্ত [] মালিকানা সংক্রান্ত [] অন্যান্য

৫. **আপত্তির বিস্তারিত বিবরণ:**

.....

.....

৬. **সংযুক্তি:** (দলিল/পর্চা/এনআইডি এর অনুলিপি)

আবেদনকারীর স্বাক্ষর: **তারিখ:**

(বিধি ১৪(৩) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৫: আপত্তি বা পরামর্শ নিষ্পত্তি তালিকা

তারিখ:

প্রকল্পের নাম: রেফারেন্স বিজ্ঞপ্তি নং:

“ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” অনুযায়ী প্রাপ্ত আপত্তি ও পরামর্শসমূহ পর্যালোচনান্তে যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নিষ্পত্তির বিবরণ নিচে প্রদান করা হলো:

ক্রমিক	আবেদনকারীর নাম ও এনআইডি	ভূমির বিবরণ (মৌজা, সি.এস, আর.এস, এম.এস দাগ ও খতিয়ান নং) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	আপত্তি বা পরামর্শের বিষয়বস্তু ও শুনানির তারিখ	কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্ত	সিদ্ধান্তের কারণ (সংক্ষেপে)

সদস্যগণের স্বাক্ষর (নিষ্পত্তি কমিটি/কর্তৃপক্ষ):

১. (সদস্য)

২. (সদস্য)

৩. (আহ্বায়ক)

(বিধি ১৫(২) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৬ : ভিত্তি মানচিত্রে অসঙ্গতি সংশোধনের আবেদনপত্র

প্রতি,

প্রকল্প পরিচালক,

..... (প্রকল্পের নাম), রাজউক

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক)

জনাব, আপনার কার্যালয় কর্তৃক প্রকাশিত প্রকল্পের প্রাথমিক ভিত্তি মানচিত্র (Base Map) পর্যবেক্ষণ করে আমার মালিকানাধীন ভূমির তথ্যে নিম্নলিখিত অসঙ্গতি পরিলক্ষিত হয়েছে:

১। বর্তমান প্রদর্শিত ভুল তথ্য:

- দাগ নং:
- ভূমির পরিমাণ:
- সীমানা/অবস্থান:

২। সঠিক তথ্য (প্রার্থিত সংশোধন):

- দাগ নং:
- ভূমির পরিমাণ:
- সীমানা/অবস্থান:

উক্ত সংশোধনের সমর্থনে আমার মালিকানা কাগজাদির ছায়ালিপি অত্র আবেদনের সাথে সংযুক্ত করা হলো। অতএব, বিষয়টি সরেজমিনে তদন্তপূর্বক খসড়া লে-আউটে প্রয়োজনীয় সংশোধনী আনয়ন করার জন্য আপনাকে বিনীত অনুরোধ করছি।

আবেদনকারীর নাম: পিতা/স্বামীর নাম:

ঠিকানা: মোবাইল নং:

স্বাক্ষর:

তারিখ:

সংযুক্ত দলিলাদি: ১. মালিকানা দলিলের ছায়ালিপি। ২. হালনাগাদ খতিয়ান (পর্চা)। ৩. সংশ্লিষ্ট মৌজা ম্যাপের (সি.এস/আর.এস/এম.এস) ছায়ালিপি। ৪. এনআইডি কার্ডের ফটোকপি।

(বিধি ১৫(৩) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৭ : ভূমি মালিকদের দাবির তালিকা প্রকাশ ও আপত্তি আহ্বান

তারিখ:.....

এতদ্বারা সর্বসাধারণের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) কর্তৃক গৃহীত প্রকল্পের জরিপ ও দাখিলকৃত নথিপত্র যাচাই শেষে প্রকল্পের অন্তর্ভুক্ত ভূমি মালিকদের প্রাথমিক তালিকা এবং তাদের মূল ভূমির পরিমাণ সংক্রান্ত বিবরণের তালিকাটি প্রস্তুত করে রাজউকের নোটিশ বোর্ড, সংশ্লিষ্ট প্রকল্প কার্যালয় এবং রাজউকের অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে (www.rajuk.gov.bd) সর্বসাধারণের পরিদর্শনের জন্য উন্মুক্ত রাখা হয়েছে। প্রকাশিত তালিকার তথ্যে কোনো প্রকার ভুল, অসঙ্গতি বা ওজর-আপত্তি থাকলে সংশ্লিষ্ট ভূমি মালিককে এই বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের আগামী ১০ (দশ) দিনের মধ্যে প্রয়োজনীয় প্রামাণিক দলিলসহ সংশোধনের আবেদন (ফরম-৪ অনুযায়ী) নিম্নস্বাক্ষরকারীর নিকট দাখিল করতে হবে। নির্ধারিত সময়ের পর প্রাপ্ত কোনো আবেদন বিবেচনা করা হবে না এবং প্রাথমিক তালিকায় বর্ণিত তথ্যই পরবর্তী কার্যক্রমের জন্য চূড়ান্ত বলে গণ্য হতে পারে।

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

.....
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক), ঢাকা।

(বিধি ১৫(৪) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-৮: অংশগ্রহণের যোগ্য ভূমি মালিকদের চূড়ান্ত তালিকা

প্রকল্পের নাম: মৌজা ও জে.এল নং: থানা:

এতদ্বারা জানানো যাচ্ছে যে, প্রকল্পের জরিপ, নথিপত্র যাচাই এবং প্রাপ্ত আপত্তিসমূহ নিষ্পত্তির পর অত্র প্রকল্পের অন্তর্ভুক্ত ভূমি মালিকদের চূড়ান্ত তালিকা প্রকাশ করা হলো। এই তালিকায় বর্ণিত তথ্যের ভিত্তিতেই পরবর্তী ভূমি পুনর্বিন্যাস ও স্বত্ব রূপান্তরের কার্যক্রম পরিচালিত হবে। ভূমি মালিকদের চূড়ান্ত তালিকা এবং তাদের মূল ভূমির পরিমাণ সংক্রান্ত বিবরণের তালিকাটি প্রস্তুত করে রাজউকের নোটিশ বোর্ড, সংশ্লিষ্ট প্রকল্প কার্যালয় এবং রাজউকের অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে (www.rajuk.gov.bd) সর্বসাধারণের পরিদর্শনের জন্য উন্মুক্ত রাখা হয়েছে।

ক্রমিক	আবেদনকারীর নাম ও পিতার নাম	এন আই ডি নং	ভূমির বিবরণ (মৌজা, সি.এস, আর.এস, এম.এস দাগ ও খতিয়ান নং) (প্রযোজ্য ক্ষেত্রে)	চূড়ান্ত যাচাইকৃত তথ্য	মন্তব্য

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

.....
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক), ঢাকা।

(বিধি ১৬ দ্রষ্টব্য)

ফরম-৯: প্রকল্পে সম্মতি ও দায়বদ্ধতা চুক্তি

প্রকল্পে সম্মতি ও দায়বদ্ধতা চুক্তি (প্রাথমিক চুক্তি)

অত্র সমঝোতা চুক্তিপত্রটি অদ্য.....১৪৩২ বঙ্গাব্দ তথা..... খ্রিঃ তারিখ রোজ নিম্নোক্ত পক্ষদ্বয়ের মধ্যে উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে সম্পাদিত ও স্বাক্ষরিত হলো।

..... ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (প্রথম পক্ষ নামে লিখিত ও অভিহিত হবে)

-----প্রথম পক্ষ

বনাম

..... ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতাধীন একক/ যৌথ ভূমির/ প্লটের মালিক/ মালিকগণ

-----দ্বিতীয় পক্ষ

চুক্তির উদ্দেশ্যঃ

১।জেলাস্থিতথানাধীন, ওয়ার্ড নং-..... এর আওতাধীন..... এলাকায় প্রথম পক্ষের মাধ্যমে গৃহীত ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের লক্ষ্যে একটি সম্ভাব্যতা যাচাই (প্রারম্ভিক সমীক্ষা) সম্পাদন করা হয়েছে। উক্ত প্রারম্ভিক সমীক্ষায় প্রকল্পের **Basemap, conceptual Plan**, ভূমির বর্তমান ও প্রক্ষেপিত মূল্য, ভূমি সমর্পণের ন্যূনতম আনুপাতিক হার (%) ইত্যাদি নিয়ে ভূমি মালিকগণের সাথে একাধিক মতবিনিময় সভা ও অংশীজন কর্মশালা আয়োজন করা হয় এবং ভূমি মালিকগণের সম্মতিক্রমে প্রারম্ভিক সমীক্ষা প্রতিবেদন প্রণয়ন করা হয় যার উপর সম্মতির প্রেক্ষিতে দ্বিতীয় পক্ষ প্রকল্পে অংশগ্রহণের সম্মতিপত্র (Letter of Consent) প্রদান করেন।

২। আমরা উভয় পক্ষ বর্ণিত এলাকায় ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের লক্ষ্যে দ্বিতীয় পক্ষের মালিকানাধীন “ তফসিল-ক” এর অন্তর্ভুক্ত ভূমিতে নিম্নোক্ত শর্তে প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মতি প্রদান ও দায়বদ্ধতা চুক্তি সম্পাদন করলাম।

চুক্তির শর্তাবলী

প্রথম পক্ষের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলীঃ

১। প্রকল্প সংশ্লিষ্ট এলাকায় মতবিনিময় সভা ও অংশীজন কর্মশালা আয়োজন করা।

২। প্রকল্পের প্রাথমিক অনুমোদনের জন্য প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ করা।

৩। প্রকল্প ব্যবস্থাপনা কমিটি গঠন, পরামর্শক প্রতিষ্ঠান নিয়োগ।

৪। প্রকল্পের সম্ভাব্যতা যাচাই (বিস্তারিত সমীক্ষা) সম্পাদন যার মাঝে উল্লেখযোগ্যঃ বিস্তারিত জরিপ, আর্থসামাজিক ও পরিবেশগতপ্রভাব যাচাই, ভূমির মূল্য নির্ধারণ, ভূমি/ ইমারতের স্বত্ব পুনর্বিন্যাস পরিকল্পনা প্রণয়ন, স্বত্ব পুনর্বন্টন পরিকল্পনা প্রণয়ন, নাগরিক সুবিধাদি ও অবকাঠামো উন্নয়ন পরিকল্পনা প্রণয়ন, আর্থিক ও ব্যয় পুনরুদ্ধার পরিকল্পনা প্রণয়ন, ইমারত ও অবকাঠামো নকশা প্রণয়ন সহ আনুষাঙ্গিক কার্যক্রম।

৫। ভূমি বা ইমারতের স্বত্ব পুনর্বিন্যাস পরিকল্পনা প্রণয়ন করা, স্বত্ব পুনর্বিন্যাস পরিকল্পনাতে ন্যূনতম ৭৫% ভূমি মালিক যাদের সমন্বিত ভূমির পরিমাণ প্রকল্পস্থিত মোট ভূমির ন্যূনতম ৭৫%- তাদের সম্মতি গ্রহণ করা।

৬। প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ ও এর ভিত্তিতে অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম বাস্তবায়নকরা।

৭। এই চুক্তির অধীনে সম্ভাব্যতা যাচাই কার্যক্রম সম্পন্ন হওয়ার পর দ্বিতীয় পক্ষের সাথে চূড়ান্ত চুক্তিপত্র সম্পাদনের উদ্যোগ গ্রহণ করা হবে।

দ্বিতীয় পক্ষের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলীঃ

১। দ্বিতীয় পক্ষের অন্তর্ভুক্ত ভূমি/প্লট মালিক/মালিকগণ তাদের মালিকানাধীন সংশ্লিষ্ট মৌজার ভূমি প্রকল্পের আওতায় অন্তর্ভুক্ত করতে সম্মত থাকবেন, যার বিবরণ “তফসিল-ক” তে উল্লেখ করা হয়েছে।

২। প্রথম পক্ষ বা প্রথম পক্ষ কর্তৃক নিয়োজিত পরামর্শক প্রতিষ্ঠান কর্তৃক আয়োজিত মতবিনিময় সভা, অংশীজন কর্মশালা এবং প্রকল্প সংশ্লিষ্ট অন্যান্য কার্যক্রমে দ্বিতীয় পক্ষকে প্রয়োজনীয় সহযোগিতা প্রদান করবে।

৩। কোনো ভূমি/প্লট এর একাধিক মালিক থাকিলে সকল ভূমি/প্লট মালিক **একক সত্তা (Single Entity)** হিসেবে বিবেচিত হবেন এবং উক্ত ভূমি/প্লট এর সকল মালিকের সম্মতি থাকিলেই তা প্রকল্পে অন্তর্ভুক্ত বলে গণ্য হবে।

৪। প্রকল্প বাস্তবায়নের ফলে উন্নত নাগরিক সুবিধাদি ও অবকাঠামো পরিবেষ্টিত বর্ধিত মূল্যের ভূমি/প্লট বরাদ্দ প্রাপ্তির বিনিময়ে নাগরিক সুবিধাদি, ইউটিলিটি সেবা প্রদান ও উন্নয়ন ব্যয় পুনরুদ্ধারের জন্য দ্বিতীয় পক্ষ কর্তৃক তার নিজ ভূমি হতে ... % হারে ভূমি/ ফ্লোরস্পেস/ ফ্ল্যাট সমর্পণ করতে হবে। তবে প্রকল্পের সম্ভাব্যতা যাচাই (বিস্তারিত সমীক্ষা)পর্যায়ে ভূমি/ইমারতের স্বত্ব পুনঃবিন্যাস/পুনঃ বণ্টন/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান চূড়ান্তকরণের সময় উক্ত হার পরিবর্তিত হতে পারে। প্রযোজ্যক্ষেত্রে ভূমি সমর্পণের পরিবর্তে সমমূল্যের **ফ্লোর স্পেস অথবা নগদ অর্থ (Cash Contribution)** প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন।

৫। প্রকল্পের সীমানা নির্ধারণের পর এবং পুনর্বিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান চূড়ান্ত হওয়ার পূর্ব পর্যন্ত দ্বিতীয় পক্ষ সংশ্লিষ্ট ভূমিতে কোনো নতুন স্থায়ী স্থাপনা নির্মাণ করতে পারবেন না। তবে রাজউকের অনুমতি সাপেক্ষে অস্থায়ী স্থাপনা নির্মাণ করা যেতে পারে, যা প্রকল্প বাস্তবায়নের পূর্বে নিজ খরচে অপসারণ করতে হবে এবং এর জন্য দ্বিতীয় পক্ষ প্রথম পক্ষ হতে কোনরূপ ক্ষতিপূরণ দাবি করতে পারবে না।

৬। ভূমি পুনঃবিন্যাস/পুনঃ বণ্টন/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান অনুযায়ী প্রকল্পের আওতায় ইমারত নির্মাণের জন্য নির্ধারিত/চিহ্নিত কোনো ভূমিতে/প্লটে প্রথম পক্ষের উদ্যোগে ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে, নির্মিতব্য ইমারতসমূহের মোট ফ্লোরস্পেসের মধ্যে..... হারে প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষের অংশীদারিত্বের অংশের পরিমাণ নির্ধারণ করা হবে তবে প্রকল্পের সম্ভাব্যতা যাচাই (বিস্তারিত সমীক্ষা) পর্যায়ে ভূমি/ইমারতের স্বত্ব পুনঃবিন্যাস/পুনঃ বণ্টন/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান চূড়ান্তকরণের সময় উক্ত হার পরিবর্তিত হতে পারে।

৭। প্রকল্প গ্রহণের পূর্বে দ্বিতীয় পক্ষের প্লট/ ফ্ল্যাট/ফ্লোরস্পেস যেকোনটির মালিকানা থাকতে পারে। তবে প্রকল্প গ্রহণের পরে ভূমি/ ইমারতের স্বত্ব পুনঃবণ্টন পরিকল্পনা প্রণয়নের নিম্নোক্ত চারটি বিবেচ্য বিকল্প ধরনের মধ্যে থেকে প্রথম পক্ষ কর্তৃক যেকোন একটি বা দুটি নির্বাচন করা হতে পারে এবং এতে দ্বিতীয় পক্ষ সম্মতি প্রদান করবেন।

ক) ভূমি হতে ভূমি

খ) ভূমি হতে ইমারতের ফ্লোর স্পেস

গ) ইমারতের ফ্লোর স্পেস হতে ভূমি

ঘ) ইমারতের ফ্লোর স্পেস হতে ইমারতের ফ্লোর স্পেস

৮। প্রকল্প চলাকালীন সময়ে কোনো ভূমি বা ফ্ল্যাট ক্রয়-বিক্রয় বা হস্তান্তরের পূর্বে রাজউকের অনুমতি গ্রহণ করতে হবে এবং নতুন মালিকের ক্ষেত্রেও এই চুক্তির সকল শর্ত প্রযোজ্য হবে।

৯। দ্বিতীয় পক্ষ প্রকল্পের পরিকল্পনা, সমীক্ষা ও বাস্তবায়ন কার্যক্রমে প্রথম পক্ষকে সার্বিক সহযোগিতা প্রদান করবেন।

চুক্তির কার্যকারিতাঃ

১। প্রকল্পের প্রারম্ভিক সমীক্ষা যাচাই এর সম্ভাব্য সময় ১ বছর তবে প্রকল্প বাস্তবায়নের প্রয়োজনে ও বিবেচনায় এ সময় কমবেশি হতে পারে

২। এই চুক্তিপত্রটি প্রথম পক্ষের সাথে দ্বিতীয় পক্ষের মধ্যে **চূড়ান্ত চুক্তিপত্র সম্পাদিত হওয়া পর্যন্ত বলবৎ থাকবে।**

তফসিল-ক (প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মত প্লট/ভূমি মালিকের তথ্যাদি)

স্বত্ব রূপান্তর/ভূমি পুনর্বিন্যাস ও পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পে প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মত প্লট/ভূমি মালিক/মালিকগণের তালিকা:

ক্রমিক	প্রকল্পভুক্ত এলাকার মোট পরিমান	প্রকল্পভুক্ত এলাকার মৌজা	বিদ্যমান ভূমির/ প্লটের মালিকানা সংক্রান্ত তথ্যাদি	বিদ্যমান ভূমির/ প্লটের মালিকানার ধরণ
১।			মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমান ও দাগ নংঃ <ul style="list-style-type: none"> • সি.এসঃ • আর.এসঃ • এম.এসঃ মৌজার নামঃ	

অত্র চুক্তিপত্রে উল্লেখিত সমস্ত বিবরণ ও শর্তাবলী আমরা উভয় পক্ষগণ পড়ে, বুঝে এবং তার মর্ম ও ফলাফল সম্পর্কে সম্যক অবগত হয়ে সম্পূর্ণ স্বেচ্ছায়, স্বজ্ঞানে ও সুস্থ মস্তিষ্কে, অন্যের বিনা প্ররোচনায় উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে নিজ নিজ নাম সহ স্বাক্ষরক্রমে সম্পাদন করলাম।

প্রথম পক্ষঃ রাজউক

নামঃ

পদবীঃ

.....

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা-১২০৬

প্রথম পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর

দ্বিতীয় পক্ষঃ ভূমি মালিকপক্ষ

নামঃ

.....

দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

ঠিকানা

দ্বিতীয় পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর

(বিধি ১২(৩)(গ)দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-১০: ফ্লিমের পুনর্বটন ও মূল্যায়ন বিবরণী

প্রকল্পের নাম: মৌজা:
..... জে.এল নং:

অত্র প্রকল্পের আওতায় অংশগ্রহণকারী ভূমি মালিকদের মূল ভূমির পরিমাণ, বাজার মূল্য এবং প্রকল্প পরবর্তী প্রাপ্তব্য প্লটের বিবরণ ও বর্ধিত মূল্যের তুলনামূলক বিবরণী নিচে প্রদান করা হলো:

ক্রমিক	ভূমি মালিকের নাম ও এনআইডি	মূল ভূমির বিবরণ (আরএস/বিএস দাগ ও খতিয়ান)	মূল ভূমির আয়তন (কাঠা/শতাংশ)	মূল ভূমির বর্তমান বাজার মূল্য (কাঠা প্রতি)	প্রকল্প ব্যয় ও নাগরিক সুবিধার জন্য সমর্পণ (অবদান %)	বরাদ্দকৃত পুনর্গঠিত (Final) প্লটের নম্বর ও আয়তন	পুনর্গঠিত প্লটের প্রাক্কলিত বর্ধিত মূল্য (কাঠা প্রতি)	মন্তব্য
১								
২								
৩								
৪								
৫								

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

.....
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক), ঢাকা।

(বিধি ১২(৩)(ঘ) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-১১: স্কিমের মোট ব্যয়ের প্রাক্কলন

প্রকল্পের নাম: মৌজা ও এলাকা:

অত্র প্রকল্পের বাস্তবায়নের জন্য প্রয়োজনীয় প্রশাসনিক ও কারিগরি ব্যয়ের প্রাক্কলন নিচে প্রদান করা হলো:

১. প্রশাসনিক ব্যয়:

(ক) জরিপ ও সীমানা নির্ধারণ ব্যয়: টাকা

(খ) দাপ্তরিক, প্রচার ও গণবিজ্ঞপ্তি ব্যয়: টাকা

২. ভৌত অবকাঠামো উন্নয়ন ব্যয়:

(ক) অভ্যন্তরীণ রাস্তা নির্মাণ (সারফেস ও কার্পেটিং): টাকা

(খ) ডেনেজ ও সুয়ারেজ ব্যবস্থা স্থাপন: টাকা

(গ) পানি, বিদ্যুৎ ও গ্যাস সরবরাহ লাইন স্থাপন: টাকা

(ঘ) স্ট্রিট লাইট, পার্ক ও সৌন্দর্যবর্ধন: টাকা

৩. ক্ষতিপূরণ ও পুনর্বাসন ব্যয় (যদি প্রযোজ্য হয়): টাকা

৪. আকস্মিক ব্যয় (Contingency - ৫%): টাকা

সর্বমোট প্রাক্কলিত ব্যয়: টাকা (কথায়:)

প্রাক্কলনকারী কর্মকর্তার স্বাক্ষর:

পদবি ও দপ্তর:

অনুমোদনকারী কর্তৃপক্ষের স্বাক্ষর ও সীল:

প্রকল্প পরিচালক, রাজউক।

তারিখ:

(বিধি ১২(৩)(ঙ) দৃষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-১২: ফিমেবর ব্যয় পুনরুদ্ধার বিবরণী

প্রকল্পের নাম: মৌজা ও এলাকা:

অত্র প্রকল্পের অবকাঠামো উন্নয়ন ও প্রশাসনিক ব্যয় নির্বাহের জন্য নিম্নলিখিত উৎসসমূহ থেকে অর্থ সংস্থানের আর্থিক কাঠামো নির্ধারণ করা হলো:

ক্রমিক	আয়ের উৎস	পরিমাণ (টাকা/বর্গফুট/কাঠা)	মন্তব্য
১	সংরক্ষিত সম্পত্তি/প্লট বিক্রয়লব্ধ অর্থ	..... টি প্লট	বিধি ২২/ বিধি ৩৪ অনুযায়ী সংরক্ষিত
২	ফ্লোর স্পেস বিক্রয় (যদি প্রযোজ্য হয়)	..... বর্গফুট	ব্যয় নির্বাহের জন্য বরাদ্দকৃত
৩	ডেভেলপারের বিনিয়োগ	..... টাকা	চুক্তি অনুযায়ী অংশীদারিত্ব
৪	সরকারি অনুদান বা ঋণ	..... টাকা	
৫	ভূমি মালিকদের উন্নয়ন ফি	..... টাকা	
৬	সাশ্রয়ী আবাসন প্রকল্প হতে গৃহীত ফি	..... টাকা	প্রকল্প এলাকা ১০ একর বা তদূর্ধ্ব হলে
	মোট সংগৃহীতব্য অর্থ	..... টাকা	(প্রাক্কলিত ব্যয়ের সমান বা অধিক)

বিদ্যমান আইনি দায়বদ্ধতা ও দায় স্থানান্তর :

মূল জমিতে বিদ্যমান কোনো বন্ধক, ইজারা বা আইনি দায়বদ্ধতা থাকলে তা নতুন বরাদ্দকৃত প্লট বা ফ্লোরে নিম্নলিখিতভাবে স্থানান্তরিত হবে:

আইনি রূপরেখা: মূল ভূমির ওপর থাকা বিদ্যমান সকল দায়ভার সমর্পণকৃত ভূমির আনুপাতিক হারে নতুন বরাদ্দকৃত 'পুনর্গঠিত প্লট' বা 'ফ্লোর' এর ওপর অর্পিত হবে। প্রকল্পের চূড়ান্ত বরাদ্দপত্র এবং ল্যান্ড মিউটেশন দলিলে এই দায়ের কথা স্পষ্টভাবে উল্লেখ থাকবে এবং সংশ্লিষ্ট ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানকে অবহিত করা হবে।

মূল দাগ নং	মালিকের নাম	দায়ের প্রকৃতি (বন্ধক/ইজারা)	সংশ্লিষ্ট প্রতিষ্ঠান	নতুন প্লট/ফ্লোর নং

(বিধি ২৫(১) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
www.rajuk.gov.bd

ফরম-১৩: খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা প্রকাশ ও আপত্তি আহ্বান বিজ্ঞপ্তি

তারিখ:.....

এতদ্বারা প্রকল্পের অন্তর্ভুক্ত সকল ভূমি মালিক ও সংশ্লিষ্ট ব্যক্তিবর্গের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, “ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” অনুযায়ী উক্ত প্রকল্পের **খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা** প্রকাশ করা হলো। উক্ত পরিকল্পনায় প্রকল্পের সংশোধিত লে-আউট ম্যাপ, প্রতিটি মালিকের মূল ভূমির বিপরীতে প্রস্তাবিত **চূড়ান্ত প্লট** এর অবস্থান, নম্বর এবং আয়তন প্রদর্শন করা হয়েছে। খসড়া ম্যাপ ও বরাদ্দ তালিকা রাজউকের ওয়েবসাইট এবং প্রকল্প কার্যালয়ের নোটিশ বোর্ডে জনসাধারণের জন্য উন্মুক্ত থাকবে। কোনো মালিক প্রস্তাবিত প্লট বা ফ্লোর বরাদ্দে সংক্ষুব্ধ হলে অথবা কোনো তথ্য সংশোধন আবশ্যিক মনে করলে অত্র বিজ্ঞপ্তি প্রকাশের **১৫ (পনেরো) দিনের মধ্যে** নির্ধারিত ফরমে (ফরম-১৪) কর্তৃপক্ষের নিকট লিখিতভাবে আপিল/আপত্তি দাখিল করতে পারবেন।

নির্ধারিত সময়ের পর প্রাপ্ত কোনো আপত্তি বিবেচনা করা হবে না এবং খসড়া পরিকল্পনাটিই চূড়ান্ত অনুমোদনের জন্য পেশ করা হবে।

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

.....
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক), ঢাকা।

বিধি ২৫(২) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-১৪: খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার উপর আপত্তি বা পরামর্শ দাখিলের ফরম

প্রতি,
চেয়ারম্যান,
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) (দৃষ্টি আকর্ষণ: প্রকল্প পরিচালক)

১। আবেদনকারীর তথ্য:

- নাম:
- পিতা/স্বামী:
- মোবাইল ও এনআইডি:

২। প্রকল্পের বর্তমান বিবরণ (খসড়া স্বত্ব রূপান্তর অনুযায়ী):

- প্রস্তাবিত ফাইনাল প্লট নং:
- প্রস্তাবিত প্লটের আয়তন:

৩। আপত্তির কারণ/ধরন: [] প্লটের অবস্থান সংক্রান্ত [] আয়তন বা পরিমাপ সংক্রান্ত [] পার্শ্ববর্তী রাস্তার প্রশস্ততা সংক্রান্ত [] অন্যান্য

৪। বিস্তারিত বিবরণ (সংক্ষেপে):

.....
.....

৫। প্রস্তাবিত সংশোধন বা দাবি:

.....
.....

আবেদনকারীর স্বাক্ষর: তারিখ:

(বিধি ২৫(২) দৃষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

www.rajuk.gov.bd

ফরম-১৫: খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার অনুমোদন সংক্রান্ত প্রজ্ঞাপন

এতদ্বারা সর্বসাধারণের অবগতির জন্য জানানো যাচ্ছে যে, “ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬” এর বিধি ১৮ ও ২২ অনুযায়ী রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক) কর্তৃক গৃহীত প্রকল্পের খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা যথাযথ কর্তৃপক্ষ কর্তৃক অনুমোদিত হয়েছে।

উক্ত অনুমোদিত পরিকল্পনার মূল বিষয়াদি নিম্নে সংক্ষেপে প্রদান করা হলো:

১। **প্রকল্পের অবস্থান:** মৌজা-, থানা-, জেলা- ঢাকা।

২। **পরিকল্পনার বৈশিষ্ট্য:** এই পরিকল্পনায় প্রকল্পের চূড়ান্ত লে-আউট, রাস্তার নেটওয়ার্ক, উন্মুক্ত স্থান, নাগরিক সুবিধার সংস্থান এবং প্রতিটি ভূমি মালিকের জন্য নির্ধারিত ‘পুনর্গঠিত চূড়ান্ত প্লট’ এর অবস্থান ও সীমানা চিহ্নিত করা হয়েছে।

৩। **প্রদর্শনী:** অনুমোদিত খসড়া স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনার নকশা ও বরাদ্দ তালিকা রাজউকের প্রধান কার্যালয়, সংশ্লিষ্ট প্রকল্প কার্যালয় এবং রাজউকের অফিসিয়াল ওয়েবসাইটে জনসাধারণের পরিদর্শনের জন্য উন্মুক্ত রাখা হয়েছে।

৪। **চূড়ান্তকরণ প্রক্রিয়া:** এই খসড়া পরিকল্পনার ওপর প্রাপ্ত সকল যুক্তিসঙ্গত আপত্তি ও পরামর্শ নিষ্পত্তি সাপেক্ষে শীঘ্রই “চূড়ান্ত স্বত্ব রূপান্তর পরিকল্পনা” গেজেট আকারে প্রকাশ করা হবে।

উক্ত পরিকল্পনাটি অদ্য তারিখ হতে কার্যকর বলে গণ্য হবে।

কর্তৃপক্ষের আদেশক্রমে,

রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (রাজউক)।

বিধি ২৭(১) দ্রষ্টব্য)



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
www.rajuk.gov.bd

ফরম-১৬: উন্নয়ন চুক্তি ও অ-প্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা(ধরন-১)

অদ্য মাস, ২০..... তারিখে এই উন্নয়ন চুক্তি ও অ-প্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামাদলিলটি সম্পাদিত ও কার্যকর হলো।
উক্ত দলিলটি নিম্নলিখিত পক্ষদ্বয়ের মধ্যে সম্পাদিত:

১ম পক্ষ: জনাব, পিতা:, বয়স আনুমানিক:
..... বছর, পেশা:,

ঠিকানা:

(যিনি পরবর্তীতে অত্র দলিলে "১ম পক্ষ" হিসেবে অভিহিত হবেন)।

এবং

২য় পক্ষ: চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ

(যিনি পরবর্তীতে অত্র দলিলে "২য় পক্ষ" হিসেবে অভিহিত হবেন)।

ব্যাখ্যা: "১ম পক্ষ" এবং "২য় পক্ষ" শব্দগুলি দ্বারা তাদের আইনগত উত্তরাধিকারী, আইনি প্রতিনিধি, পদাধিকার বলে মনোনীত ব্যক্তি, ব্যক্তিদের অন্তর্ভুক্ত করা হবে, যেখানেই প্রয়োজন পড়বে।

যেহেতু, ২য় পক্ষ কর্তৃক জারিকৃত গণবিজ্ঞপ্তির নম্বর: তারিখ: এর মাধ্যমে ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন এলাকা ঘোষণা করা হয়েছে, যার অন্তর্ভুক্ত জেলা:, উপজেলা:, থানা:, মৌজা..... এর আওতাধীন মোট এলাকা একর/কাঠা

যেহেতু, ২য় পক্ষকে তার সংশ্লিষ্ট অঞ্চলে ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণ ও বাস্তবায়নের ক্ষমতা প্রদান করা হয়েছে।

যেহেতু, ১ম পক্ষ জেলা:, উপজেলা:, থানা:, মৌজা.....এ অবস্থিত দাগ নম্বর এর অন্তর্গত মোট একর/কাঠা ভূমির মূল দখলকার মালিক।

যেহেতু, (প্রয়োজ্য ক্ষেত্রে) ১ম পক্ষ এবং স্বার্থসংশ্লিষ্ট পক্ষের মধ্যে সম্পাদিত বন্ধকী দলিল নম্বর: তারিখ: এর মাধ্যমে উক্ত ভূমিটি বন্ধক রাখা হয়েছিল এবং যা সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে ক্রমিক নং: বালাম নং:, পৃষ্ঠা নং: থেকে এ নিবন্ধিত। (যদি কোনো স্বার্থসংশ্লিষ্ট পক্ষ বা বন্ধক না থাকে তবে এই অংশটি কেটে দিতে হবে)।

এবং যেহেতু, উক্ত ভূমি/ভূমিসমূহ ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা ২০২৪-এর বিধিঅনুযায়ী গেজেট বিজ্ঞপ্তি নম্বর: তারিখ: (যা ওয়েবসাইটে তারিখে প্রকাশিত) এর মাধ্যমে এ-তে বর্ণিত প্রাথমিক অভিপ্রায় হিসেবে ফরম ৩-এ (Declaration of Intention) অন্তর্ভুক্ত করা হয়েছে।

এবং যেহেতু, ১ম পক্ষ, স্বার্থসংশ্লিষ্ট পক্ষ (যদি থাকে) এবং রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ/জেলা:উপজেলা:, থানা:, মৌজা.....এ অবস্থিত দাগ নম্বর এর অন্তর্গত মোট.....একর/কাঠা জমি হস্তান্তর ও গ্রহণের বিষয়ে একমত হয়েছেন; এবং যথাযথ কর্তৃপক্ষের নিকট মালিক কর্তৃক এই ভূমি প্রদানের বিপরীতে, ভূমির মালিক তার প্রাপ্য অংশ অনুযায়ী মোট একর/কাঠা আয়তনের পুনর্গঠিত প্লট পুনরায় বরাদ্দ গ্রহণের বিষয়ে সম্মত হয়েছেন।

যেহেতু, উক্ত ভূমির বিপরীতে মালিকের অনুকূলে নম্বর খতিয়ানের মাধ্যমে নামজারি, নং খতিয়ান এর মাধ্যমে ডিসিআর কপি এবং নং খতিয়ান এর মাধ্যমে সাল পর্যন্ত হাল নাগাদ খাজনা জারিকৃত রয়েছে।

অথবা

যেহেতু, জনাব গত তারিখে সম্পাদিত এবং সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নিবন্ধিত নম্বর বিক্রয় দলিলের মাধ্যমে উক্ত ভূমি বর্তমান মালিকের নিকট বিক্রয় করেছেন।

যেহেতু, মালিকগণ ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬ পর্যালোচনাপূর্বক উক্ত প্রকল্প সম্পর্কে বিস্তারিত অবগত হয়েছেন এবং তাদের মালিকানাধীন জেলা:উপজেলা:, থানা:, মৌজা.....এ অবস্থিত দাগ নম্বর এর অন্তর্গত মোট.....একর/কাঠা জমি (যা অত্র দলিলের 'তফসিল-ক' তে বিস্তারিত বর্ণিত এবং পরবর্তীতে 'তফসিল-ক সম্পত্তি' হিসেবে অভিহিত) ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতায় উন্নয়নের জন্য প্রদানের সিদ্ধান্ত গ্রহণ করে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের নিকট আবেদন করেছেন এবং রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ তাতে সম্মতি জ্ঞাপন করেছেন।

এখন এই উন্নয়ন চুক্তি ও অ-প্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা নিম্নলিখিত বিষয়সমূহ সাক্ষ্য দিচ্ছে:

অতএব, ১ম পক্ষ (মালিকগণ) এতদ্বারা রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষের (২য় পক্ষ) সাথে নিম্নলিখিত শর্তাবলিতে সম্মত হচ্ছেন:

১। অত্র চুক্তির শর্তানুসারে কর্তৃপক্ষ ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পভুক্ত এলাকার সীমানা পরিবর্তন, উন্নয়ন এবং প্রয়োজনীয় সংশোধন করার পূর্ণ ক্ষমতা সংরক্ষণ করবেন।

২। ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পভুক্ত এলাকার জমিতে ইমারত থাকা সত্ত্বেও যদি ২য় পক্ষ মনে করেন যে উক্ত ভূমির তাৎক্ষণিক দখল নেওয়া প্রয়োজন, তবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ তা গ্রহণ করার অধিকারী হবেন; তবে শর্ত থাকে যে, ইমারতের ক্ষতিপূরণ এই চুক্তির অন্তর্ভুক্ত থাকতে হবে।

৩। ১ম পক্ষ উপরোক্ত ক্ষতিপূরণ হিসেবে সম্মত হওয়া অর্থের অতিরিক্ত কোনো অর্থ দাবি করবেন না এবং কোনো প্রকার প্রতিবাদ ছাড়াই তা গ্রহণ করবেন।

৪। ১ম পক্ষ আরও সম্মত হচ্ছেন যে, তারা কোনো উচ্চতর ক্ষতিপূরণের দাবিবলে কোনো আদালতে মামলা বা পিটিশন দায়ের করবেন না। যদি এই ধরনের কোনো পিটিশন দায়ের করা হয়, তবে তা বাতিল ও বেআইনি বলে গণ্য হবে এবং তারা যথাযথ কর্তৃপক্ষের আদেশ মান্য করতে বাধ্য থাকবেন।

৫। অর্থ ফেরত বা ক্ষতিপূরণ আদায়ের অন্যান্য আইনি ব্যবস্থার ক্ষতি না করে, মালিক বা স্বার্থসংশ্লিষ্ট পক্ষ কর্তৃক সরকারকে প্রদেয় যেকোনো অর্থ (যেমন খাজনা/বন্ধক) যদি ২য় পক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত ও প্রত্যয়িত হয়, তবে ২য় পক্ষ তা **সরকারী নিয়মানুসারে (পাবলিক ডিম্যান্ডস রিকভারি অ্যাক্ট, ১৯১৩ (The Public Demands Recovery Act, 1913))** অনুযায়ী আদায় করতে পারবেন।

৬। যদি উক্ত জমি/ভূমিসমূহ বাবদ ১ম পক্ষের কোনো সরকারি পাওনা/অংশ/প্রিমিয়াম বকেয়া থাকে অথবা কোনো সরকারি আর্থিক প্রতিষ্ঠানের ঋণ পাওনা থাকে, তবে উক্ত পাওনা ১ম পক্ষের প্রাপ্য অংশ থেকে কর্তন করা হবে।

৭। ১ম পক্ষ এতদ্বারা এই চুক্তির অন্যান্য শর্তসাপেক্ষে ভূমি পুনঃবিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের উদ্দেশ্যে তফসিল 'ক' (Schedule A) বর্ণিত সম্পত্তি উন্নয়নের জন্য ২য় পক্ষকে অ-প্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা প্রদান করছেন এবং তদনুসারে তফসিল 'ক' সম্পত্তির দখল ২য় পক্ষের নিকট হস্তান্তর করেছেন। ১ম পক্ষ এতদ্বারা ২য় পক্ষকে তফসিল 'ক' সম্পত্তিতে প্রবেশ ও তা উন্নয়নের জন্য যথাযথ ক্ষমতা প্রদান করছেন।

৮। এটি সম্মত যে, ১ম পক্ষ অত্র 'উন্নয়ন চুক্তি ও প্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা' সম্পাদনের সাথে সাথেই 'তফসিল ক' বর্ণিত সম্পত্তির সকল মূল মালিকানা দলিলপত্র, ইউটিলিটি (বিদ্যুৎ/পানি ইত্যাদি) বিলের রসিদ, ভূমি উন্নয়ন করের রশিদ প্রভৃতি ২য় পক্ষের নিকট হস্তান্তর করবেন এবং ২য় পক্ষ উভয় পক্ষের মধ্যে পারস্পরিক সম্মতিকৃত শর্তাবলী অনুযায়ী সমগ্র প্রকল্প সম্পন্ন হওয়ার পর উক্ত দলিলপত্রসমূহ ১ম পক্ষকে পুনরায় ফেরত দেবেন।

৯। p সম্পত্তিতে কোনো প্রকার দায়বদ্ধতা, পূর্ববর্তী চুক্তি, মালিকানা স্বত্বের ত্রুটি, ইজারা/লাইসেন্স, চার্জ বা ক্রোক নেই এবং তারা জেনে-বুঝে উক্ত ভূমির বিষয়ে কোনো দায় বা বাধ্যবাধকতা গ্রহণ করেননি। ১ম পক্ষ ব্যতীত অন্য কোনো ব্যক্তির এই সম্পত্তিতে কোনো স্বার্থ নেই এবং ১ম পক্ষ আরও অঙ্গীকার করছেন যে, তার মালিকানা স্বত্বের কোনো ত্রুটি বা অন্য কোনো কারণে ২য় পক্ষ কোনো ক্ষতির সম্মুখীন হলে তিনি ২য় পক্ষকে ক্ষতিপূরণ প্রদান করবেন। যদি কোনো তৃতীয় পক্ষের দাবি থাকে, তবে ১ম পক্ষ নিজ খরচে তা নিষ্পত্তি করতে বাধ্য থাকবেন; এবং যদি তিনি যুক্তিসঙ্গত সময়ের মধ্যে তা নিষ্পত্তি করতে ব্যর্থ হন, তবে ২য় পক্ষ যথাযথ মনে করলে উক্ত দাবি নিষ্পত্তি করতে পারবেন এবং এর যাবতীয় খরচ ১ম পক্ষের ওপর বাধ্যতামূলকভাবে বর্তাবে। মালিকানা স্বত্ব যাচাই বা সীমানা নির্ধারণের জন্য প্রয়োজনীয় সকল তথ্য ও দলিল সরবরাহ এবং প্রশ্নের উত্তর প্রদানের জন্য কেবল ১ম পক্ষই দায়ী থাকবেন। মালিকানা

স্বত্বের ত্রুটি, তৃতীয় পক্ষের দাবি, প্রাতিষ্ঠানিক বা ব্যাংক দাবি, অথবা পূর্ববর্তী কোনো চুক্তির কারণে উদ্ভূত সকল মামলার ব্যয়ভার ১ম পক্ষ বহন করবেন এবং ২য় পক্ষ মালিকানা স্বত্ব সংক্রান্ত বিষয়ে কোনোভাবেই দায়ী থাকবে না।

১০। ১ম পক্ষ এতদ্বারা ২য় পক্ষকে তার ভূমি/প্লট/প্রাঙ্গণের মধ্যে পূর্ণাঙ্গ জরিপ পরিচালনা, ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প প্রণয়ন এবং রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ কর্তৃক ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন বিধিমালা, ২০২৬ এর ২৬(২) বিধি অনুযায়ী জারিকৃত অনুমোদন প্রজ্ঞাপন মোতাবেক উল্লিখিত ভূমির পুনর্গঠন করার ক্ষেত্রে ১ম পক্ষ এতে কোনো প্রকার বাধা বা আপত্তি সৃষ্টি করবেন না।

১১। ১ম পক্ষ ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প প্রণয়ন অনুযায়ী ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের বিভিন্ন উদ্দেশ্যে ভূমি চিহ্নিত করার জন্য ২য় পক্ষের নিকট উক্ত ভূমি হস্তান্তর করবেন।

১২। যদি ১ম পক্ষ এই চুক্তি স্বাক্ষরের পর তার দখলে থাকা জমি বিক্রয় করেন, তবে এই চুক্তির শর্তাবলী নতুন ভূমি মালিকের ওপর সমানভাবে প্রযোজ্য হবে।

১৩। ২য় পক্ষ ১ম পক্ষের সাথে পুনরায় কোনো আলোচনা ছাড়াই 'তফসিল ক' সম্পত্তির সাথে অন্য যেকোনো ভূমি উন্নয়নের উদ্দেশ্যে অন্তর্ভুক্ত করার অধিকার রাখবেন, যদি ২য় পক্ষ তা সমীচীন মনে করেন; তবে শর্ত থাকে যে, এতে ১ম পক্ষের নির্ধারিত তফসিলভুক্ত এলাকার পরিমাণ হ্রাস পাবে না এবং ২য় পক্ষ তৃতীয় পক্ষের সাথে উপযুক্ত চুক্তি সম্পাদন করতে পারবেন।

১৪। ২য় পক্ষ 'তফসিল ক' বর্ণিত সম্পত্তি ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প হিসেবে উন্নয়ন করবেন এবং সকল "মূল প্লট" পুনর্গঠিত করা হবে; অর্থাৎ, প্রতিটি প্লট উন্নয়নের উপযোগী করে পুনর্নির্ধারণ করা হবে এবং যাতায়াতের পথ নিশ্চিত করা হবে। চূড়ান্তভাবে পুনর্গঠিত এই প্লটসমূহ "পুনর্গঠিত প্লট" (Reconstituted Plots) হিসেবে অভিহিত হবে।

১৫। ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের ব্যয়ের মধ্যে সকল বিধিবদ্ধ ফি ও চার্জ (যেমন: রেজিস্ট্রেশন ফি), অন্যান্য প্রশাসনিক ব্যয় এবং অবকাঠামো নির্মাণের খরচ অন্তর্ভুক্ত থাকবে। অবকাঠামোর মধ্যে থাকবে সড়ক ও স্ট্রিট লাইটিং, পানি সরবরাহ, পয়ঃনিষ্কাশন লাইন ও ট্রিটমেন্ট প্ল্যান্ট, উন্মুক্ত স্থানের উন্নয়ন, বৃক্ষরোপণ এবং বৃষ্টির পানি সংরক্ষণের ব্যবস্থা। বাস্তব প্রয়োজনের ভিত্তিতে এই উপাদানগুলো পরিবর্তন হতে পারে।

১৬। প্রতিটি "মূল প্লট" (Original Plot) থেকে ভূমি কর্তন করা হবে এবং তা নিম্নলিখিত উদ্দেশ্যে ব্যবহৃত হবে:

ক্রমিক	বিবরণ	শতাংশ
(ক)	(১) স্বল্প আয়ের মানুষের আবাসন/ সাশ্রয়ী আবাসন	কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত
	(২) পার্ক, খেলার মাঠ ও উন্মুক্ত স্থান	
	(৩) সামাজিক অবকাঠামো (স্কুল, হাসপাতাল, পাবলিক ইউটিলিটি)	
	(৪) রাস্তা ও পরিবহন ব্যবস্থা	
(৫)	কর্তৃপক্ষের বিক্রয়যোগ্য জমি (আবাসিক/বাণিজ্যিক/শিল্প ইত্যাদি)	কর্তৃপক্ষ কর্তৃক নির্ধারিত

১৭। চূড়ান্ত ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প চূড়ান্ত অনুমোদনের পর যে কোনো উন্নয়নমূলক কাজের ক্ষেত্রে (যেমনঃ ইমারত, রাস্তা) এর অনুমতি কর্তৃপক্ষ হতে গ্রহণ করতে হবে।

১৮। উন্মুক্ত স্থান ও নাগরিক সুবিধার জন্য কতটুকু জমি প্রয়োজন হবে তা নির্ভর করবে ওই এলাকার সম্ভাব্য জনসংখ্যার ওপর, যা ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প অনুযায়ী নির্ধারিত হবে।

১৯। "পুনর্গঠিত প্লট" (Reconstituted Plot) এর অবস্থান সাধারণত মূল ভূমির অবস্থানের কাছাকাছিই রাখা হবে, যদি না বিশেষ কোনো পরিকল্পনাগত কারণে তা স্থানান্তরের প্রয়োজন হয়। স্থানান্তরের প্রয়োজন হলে ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) প্লটের অবস্থান নির্ধারণের অধিকার রাখে এবং ১ম পক্ষের সাথে আলোচনা সাপেক্ষে এ বিষয়ে নীতি নির্ধারণ করবে।

২০। ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) তাদের প্রাপ্ত অংশ বিজ্ঞাপনের মাধ্যমে তৃতীয় পক্ষের কাছে বিক্রয়, চুক্তি সম্পাদন, অর্থ গ্রহণ ও দলিল রেজিস্ট্রি করার অধিকার রাখবে এবং ১ম পক্ষ এতে কোনো আপত্তি করতে পারবে না।

২১। ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) 'তফসিল ক' বর্ণিত সম্পত্তির উন্নয়ন কাজ, নকশা অনুমোদন এবং ইউটিলিটি সংযোগের জন্য সরকারি বা স্থানীয় যেকোনো কর্তৃপক্ষের কাছে আবেদন ও কাজ করার ক্ষমতা লাভ করবে।

২২। ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন এলাকার উন্নয়ন কাজ সম্পূর্ণ হওয়ার পর, ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) ১ম পক্ষকে বরাদ্দপত্র বা হস্তান্তরের দলিলের মাধ্যমে নির্ধারিত "পুনর্গঠিত প্লট" (Reconstituted Plot) এর দখল বুঝিয়ে দেবেন এবং ১ম পক্ষের কাছ থেকে লিখিত প্রাপ্তি স্বীকারপত্র গ্রহণ করবেন।

২৩। পুনর্গঠিত প্লট বুঝে পাওয়ার পর, ১ম পক্ষ তার অংশের প্লটগুলো বিক্রয় বা বরাদ্দ করার জন্য স্বাধীন থাকবেন। ১ম পক্ষ তার পছন্দমতো মূল্য এবং শর্তে চুক্তি সম্পাদন করতে পারবেন। এই ধরনের সকল বিক্রয় বা বরাদ্দ ১ম পক্ষের নিজ ঝুঁকি ও খরচে সম্পন্ন হবে এবং এই সংক্রান্ত সকল লেনদেনের জন্য ১ম পক্ষই দায়ী থাকবেন।

২৪। ১ম পক্ষ কোনোভাবেই 'তফসিল ক' বর্ণিত সম্পত্তির উন্নয়ন কাজ বন্ধ বা স্থগিত করার জন্য আবেদন করতে পারবেন না। তবে ২য় পক্ষ চুক্তির কোনো শর্ত ভঙ্গ করলে ১ম পক্ষ আইন অনুযায়ী ক্ষতিপূরণ দাবি করতে পারবেন।

২৫। এই চুক্তি সংক্রান্ত যেকোনো মতপার্থক্য বা বিরোধের বিষয়টি যথাযথ কর্তৃপক্ষের সালিশ কমিটির মাধ্যমে বিচার বা নিষ্পত্তি করা হবে। এই চুক্তির বিভিন্ন দফার ব্যাখ্যা এবং ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রক্রিয়ার বিষয়ে তাঁর সিদ্ধান্তই চূড়ান্ত এবং ১ম পক্ষের জন্য বাধ্যতামূলক বলে গণ্য হবে।

২৬। যদি কোনো অনাকাঙ্ক্ষিত কারণে উক্ত ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পটি সম্প্রসারিত বা কার্যকর করা সম্ভব না হয়, তবে এই বিষয়ে কর্তৃপক্ষের সিদ্ধান্তই বহাল থাকবে।

২৭। এই উন্নয়ন চুক্তি সংক্রান্ত যেকোনো বিরোধ নিষ্পত্তির জন্য উক্ত জেলার আদালতের একচ্ছত্র এখতিয়ার থাকবে।

২৮। ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) যেকোনো সময় কোনো কারণ দর্শানো ছাড়াই এই চুক্তি বাতিল করার অধিকার সংরক্ষণ করে।

২৯। উপরোক্ত যাই বলা হোক না কেন, ১ম পক্ষের মৃত্যু, দেউলিয়া ঘোষণা বা অন্য কোনো কারণে ২য় পক্ষের ক্ষমতা বা অধিকার বাতিল হবে না।

৩০। ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পটি কর্তৃপক্ষের চূড়ান্ত অনুমোদন পাওয়ার পর, ১ম পক্ষ এবং ২য় পক্ষ নিজ নিজ অংশ চিহ্নিত করার জন্য একটি 'সম্পূরক চুক্তি' (Supplementary Agreement) সম্পাদন ও রেজিস্ট্রি করবেন। রাস্তার জায়গা, উন্মুক্ত স্থান, সামাজিক সুবিধা এবং দরিদ্রদের আবাসন ইত্যাদি বাদ দেওয়ার পর অবশিষ্ট নিট জায়গার ওপর ভিত্তি করে এই অংশ নির্ধারণ করা হবে। এছাড়া অবকাঠামো উন্নয়ন, প্রশাসনিক ও আইনি খরচ মেটাতে কর্তৃপক্ষের অংশও এর অন্তর্ভুক্ত থাকবে।

৩১। ভূমি পুনর্বিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প অনুমোদনের নির্দিষ্ট দিনের মধ্যে (দিন উল্লেখ করতে হবে), ১ম ও ২য় পক্ষ 'ফাইনাল প্লট' বরাদ্দের জন্য সম্পূরক চুক্তি করবেন।

তফসিল-ক (সম্পত্তির বিবরণ)

..... এর অন্তর্গত মোট একর জমি, যা জেলা, উপজেলা এবং
..... মৌজার অন্তর্ভুক্ত। উক্ত ভূমির চতুঃসীমা নিম্নরূপ:

- উত্তর:
- দক্ষিণ:
- পূর্ব:
- পশ্চিম:

এতদ্বারা সাক্ষ্য দিচ্ছে যে, ১নং পক্ষ এবং ২নং পক্ষ অত্র দলিলের সকল পৃষ্ঠায়স্বাক্ষর করেছেন এবং অন্যান্য সকল পক্ষগণ স্বেচ্ছায়ও
সজ্ঞানে উপস্থিত সাক্ষীগণের সামনে উপরে উল্লিখিত দিন, মাস ও বছরে অত্র চুক্তির শেষ পৃষ্ঠায় নিজ নিজ স্বাক্ষর প্রদান করেছেন:

১ম পক্ষ: বয়স: বছর পেশা:

ঠিকানা:

২য়পক্ষ স্বাক্ষরিত ও মোহরাজিত (রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষকর্তৃক মনোনীত ব্যক্তি/অথরাইজড সিগনেটরি)

উপস্থিত সাক্ষীগণ:

সাক্ষী ১: জনাব: বয়স: বছর পেশা: ঠিকানা:

.....

সাক্ষী ২: জনাব: বয়স: বছর

পেশা:

ঠিকানা:

.....

.....

সম্পূরক চুক্তি (Supplementary Agreement)

অদ্য মাস, ২০... তারিখে এই সম্পূরক চুক্তি দলিলটি সম্পাদিত ও কার্যকর হলো। উক্ত দলিলটি নিম্নলিখিত পক্ষদ্বয়ের মধ্যে সম্পাদিত:

১ম পক্ষ: জনাব, পিতা:, বয়স আনুমানিক: বছর,
পেশা:, ঠিকানা:।
(যিনি পরবর্তীতে অত্র দলিলে "১ম পক্ষ" হিসেবে অভিহিত হবেন)।

এবং

২য় পক্ষ: চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ। (যিনি পরবর্তীতে অত্র দলিলে "২য় পক্ষ" হিসেবে অভিহিত হবেন)।

ব্যাখ্যা: "১ম পক্ষ" এবং "২য় পক্ষ" শব্দগুলি দ্বারা তাদের আইনগত উত্তরাধিকারী, আইনি প্রতিনিধি, পদাধিকার বলে মনোনীত ব্যক্তি, ব্যক্তিদের অন্তর্ভুক্ত করা হবে, যেখানেই প্রয়োজন পড়বে।

যেহেতু, ১ম পক্ষ এবং ২য় পক্ষ শব্দ দুটি সেই একই অর্থ বহন করবে যা সাব-রেজিস্ট্রি অফিসে নিবন্ধিত 'উন্নয়ন চুক্তি ও অপ্রত্যাহারযোগ্য আমমোক্তারনামা' (দলিল নম্বর:, তারিখ:), যা পরবর্তীতে "মূল চুক্তি" (Principal Agreement) হিসেবে অভিহিত, তাতে বর্ণিত হয়েছে।

যেহেতু, ১ম পক্ষ এবং ২য় পক্ষ ভূমি পুনঃবিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতায় সাব-রেজিস্ট্রি অফিসের অধীনে, জেলা:, উপজেলা:, থানা:, মৌজা..... এর আওতাধীন মোট এলাকা একর/কাঠা (যা মূল চুক্তির 'তফসিল ক'-এর অন্তর্ভুক্ত) উন্নয়নের জন্য মূল চুক্তিতে উপনীত হয়েছিলেন।

যেহেতু, ২য় পক্ষ ভূমি পুনঃবিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের যাবতীয় নির্দেশিকা যথাযথভাবে অনুসরণ করে ১ম পক্ষের ভূমির উন্নয়ন কাজ সম্পন্ন করেছেন।

যেহেতু, ১ম পক্ষ এবং ২য় পক্ষ পারস্পরিক সমঝোতার ভিত্তিতে মূল চুক্তি ও অত্র সম্পূরক চুক্তির শর্তানুযায়ী উন্নত প্লটগুলো বণ্টনের বিষয়ে একমত হয়েছেন এবং ভবিষ্যতে যেকোনো ধরনের সন্দেহ বা অস্পষ্টতা এড়াতে এই বিষয়টি লিখিতভাবে দলিলে অন্তর্ভুক্ত করার সিদ্ধান্ত নিয়েছেন।

অত্র সম্পূরক চুক্তিটি নিম্নলিখিত বিষয়গুলো সাক্ষ্য দিচ্ছে:

- ভূমি পুনঃবিন্যাস ও ভূমি পুনঃউন্নয়ন নীতিমালার সকল নির্দেশিকা অনুসরণপূর্বক ভূমিকে প্লটে রূপান্তর করার পর, 'ছক-ক'-তে বর্ণিত প্লটসমূহ ১ম পক্ষের অংশ অনুযায়ী তাদের অনুকূলে বরাদ্দ করা হয়েছে। এখন থেকে ১ম পক্ষ "ছক-ক"-তে বর্ণিত প্লটসমূহের নিরঙ্কুশ বা একক মালিক হিসেবে গণ্য হবেন।
- মূল চুক্তিতে বর্ণিত অংশ অনুযায়ী 'ছক-খ'-তে প্রদর্শিত প্লটসমূহ ২য় পক্ষের (কর্তৃপক্ষ) অনুকূলে বরাদ্দ করা হয়েছে।
- যেহেতু ১ম পক্ষ 'ছক-ক'-তে বর্ণিত প্লটসমূহের পূর্ণ মালিকানা লাভ করেছেন, সেহেতু তারা উক্ত সম্পত্তি বিক্রয়, ইজারা (Lease), লাইসেন্স প্রদান অথবা যেকোনো উপায়ে হস্তান্তর করার পূর্ণ অধিকার প্রাপ্ত হলেন।
- ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) ১ম পক্ষের সাথে কোনো প্রকার আলোচনা বা অনুমতি ছাড়াই তাদের অনুকূলে বরাদ্দকৃত 'ছক-খ' বর্ণিত এলাকা বিক্রয়, ইজারা, লাইসেন্স প্রদান অথবা যেকোনো উপায়ে হস্তান্তর করার অধিকার রাখবেন।
- ২য় পক্ষ (কর্তৃপক্ষ) তাদের জন্য বরাদ্দকৃত এলাকাগুলো ব্যাংক বা আর্থিক প্রতিষ্ঠানের নিকট জামানত রেখে প্রকল্প ঋণ (Project Loan) গ্রহণ করার অধিকার রাখেন। এক্ষেত্রে তারা মূল চুক্তির (Principal Agreement) মূল কপি ও অন্যান্য নথিপত্র গচ্ছিত রেখে 'মর্টগেজ' (Mortgage) করতে পারবেন এবং মূল চুক্তিতে প্রদত্ত আমমোক্তারনামার ক্ষমতা বলে সংশ্লিষ্ট সাব-রেজিস্ট্রার অফিসে তা নিবন্ধন করতে পারবেন।
- এখন থেকে ১ম পক্ষ এবং/অথবা ২য় পক্ষ তাদের স্ব-স্ব অংশের উন্নত প্লটসমূহ তৃতীয় পক্ষের কাছে বিক্রয়, চুক্তি সম্পাদন, মূল্য গ্রহণ ও রসিদ প্রদান, এবং বিক্রয় দলিল বা অন্যান্য প্রয়োজনীয় দলিল সম্পাদন করতে পারবেন। মূল চুক্তির (Principal Agreement) সকল শর্তাবলী উভয় পক্ষের ওপর পূর্ণভাবে বলবৎ এবং বাধ্যতামূলক থাকবে।

ছক-ক

(১ম পক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত প্লটসমূহ)

সিরিয়াল নং	প্লট নং	আয়তন/পরিমাণ	চতুঃসীমা

ছক -খ

(২য় পক্ষ বা কর্তৃপক্ষের অনুকূলে বরাদ্দকৃত প্লটসমূহ)

সার্ভে নং	প্লট নং	আয়তন/পরিমাণ	চতুঃসীমা

এতদ্বারা সাক্ষ্য দিচ্ছে যে, ১ম পক্ষ এবং ২য় পক্ষ স্বেচ্ছায় ও সজ্ঞানে উপস্থিত সাক্ষীগণের সামনে উপরে উল্লিখিত দিন, মাস ও বছরে অত্র সম্পূরক চুক্তিটি সম্পাদন ও কার্যকর করেছেন।

সাক্ষীগণ:

১.
২.

১ম পক্ষ (ভূমি মালিক):

১.
২.

২য় পক্ষ (যথাযথ কর্তৃপক্ষ):

.....



নগর পরিকল্পনা শাখা
রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ
www.rajuk.gov.bd
(বিধি দৃষ্টব্য)
ফরম-১৭: চূড়ান্ত চুক্তিপত্র

চূড়ান্ত চুক্তিপত্র

অত্র চুক্তিপত্রটি অদ্য.....১৪৩২ বঙ্গাব্দ তথা..... খ্রিঃ তারিখ রোজ নিম্নোক্ত পক্ষদ্বয়ের মধ্যে উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে সম্পাদিত ও স্বাক্ষরিত হলো।

..... ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ এর পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ (প্রথম পক্ষ নামে লিখিত ও অভিহিত হবে)

-----প্রথম পক্ষ

বনাম

..... ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের আওতাধীন একক/ যৌথ ভূমির/ প্লটের মালিক/ মালিকগণ

-----দ্বিতীয় পক্ষ

চুক্তির উদ্দেশ্যঃ

১। জেলাস্থিত খানাধীন, ওয়ার্ড নং—..... এর আওতাধীন এলাকায় গৃহীত ভূমি পুনর্বিন্যাস/নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পের চূড়ান্ত অনুমোদনের পর অনুমোদিত ভূমি পুনর্বিন্যাস ও পুনঃউন্নয়ন পরিকল্পনা অনুযায়ী ভূমি/ইমারতের স্বত্ব হস্তান্তর, পুনর্বর্টন ও অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম বাস্তবায়নের লক্ষ্যে প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষের মধ্যে এই আনুষ্ঠানিক ও রেজিস্ট্রিকৃত চূড়ান্ত চুক্তিপত্র সম্পাদিত হলো।

২। তফসিল “ক” তে উল্লিখিত ভূমি মালিকগণের সম্মতিক্রমে সমঝোতা চুক্তিটি স্বাক্ষরের জন্য ভূমি মালিকগণের পক্ষে নিম্নস্বাক্ষরকারী দ্বিতীয় পক্ষকে প্রতিনিধি হিসেবে মনোনীত করা হয়েছে।

২। আমরা উভয় পক্ষ বর্ণিত এলাকায় ভূমি পুনর্বিন্যাস/ নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প বাস্তবায়নের লক্ষ্যে দ্বিতীয় পক্ষের মালিকানাধীন “ তফসিল-ক” এর অন্তর্ভুক্ত ভূমিতে নিম্নোক্ত শর্তে প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মতি প্রদান ও দায়বদ্ধতা চুক্তি সম্পাদন করলাম।

চুক্তির শর্তাবলী

প্রথম পক্ষের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলীঃ

০১১। অনুমোদিত ভূমি পুনর্বিন্যাস/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান অনুযায়ী প্রকল্প এলাকায় প্রয়োজনীয় অবকাঠামো উন্নয়ন, রাস্তা, উন্মুক্ত স্থান, পার্ক, ড্রেনেজ ব্যবস্থা সহ নাগরিক সুবিধা ও ইউটিলিটি সেবা বাস্তবায়নের লক্ষ্যে প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ করা।

০২। প্রথম পক্ষ কর্তৃক প্রকল্প বাস্তবায়নের প্রয়োজনে দ্বিতীয় পক্ষের নিকট হতে ভূমির দখলস্বত্ব (Possession Right) ও উন্নয়ন স্বত্ব (Development Right) সাময়িকভাবে গ্রহণ করে অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম বাস্তবায়ন করা।

০৩। প্রকল্প বাস্তবায়নের জন্য সংরক্ষিত ভূমি (Reserve Land) ব্যবস্থাপনা এবং উন্নয়ন ব্যয় পুনরুদ্ধারের প্রয়োজনীয় কার্যক্রম গ্রহণ করা।

০৪। প্রকল্পের অবকাঠামো উন্নয়ন কার্যক্রম সম্পন্ন হওয়ার পর অনুমোদিত পুনর্বিন্যাস প্ল্যান অনুযায়ী দ্বিতীয় পক্ষকে পুনর্বিন্যাসকৃত/পুনঃউন্নয়নকৃত প্লট/ফ্ল্যাট এর দখলস্বত্ব হস্তান্তর করা ও হস্তান্তর দলিল সম্পাদন করা।

০৫। প্রকল্প বাস্তবায়নকালীন বাস্তুচ্যুত ভূমি মালিকদের সাময়িক স্থানান্তরের প্রয়োজন হলে বিধি অনুযায়ী প্রয়োজনীয় ক্ষতিপূরণ বা সহায়তা প্রদান করা।

দ্বিতীয় পক্ষের জন্য প্রযোজ্য শর্তাবলীঃ

০১। প্রকল্প বাস্তবায়নের ফলে উন্নত নাগরিক সুবিধাদি ও অবকাঠামো পরিবেষ্টিত বর্ধিত মূল্যের ভূমি/প্লট বরাদ্দ প্রাপ্তির বিনিময়ে নাগরিক সুবিধাদি, ইউটিলিটি সেবা প্রদান ও উন্নয়ন ব্যয় পুনরুদ্ধারের জন্য দ্বিতীয় পক্ষ কর্তৃক তার নিজ ভূমি হতে % হারে ভূমি/ ফ্লোরস্পেস/ ফ্ল্যাট সমর্পণ করবেন। প্রযোজ্যক্ষেত্রে ভূমি সমর্পণের পরিবর্তে সমমূল্যের ফ্লোর স্পেস অথবা নগদ অর্থ (Cash Contribution) প্রদান করতে বাধ্য থাকবেন।

০২। চূড়ান্ত অনুমোদিত ভূমি পুনঃবিন্যাস/পুনঃ বণ্টন/পুনঃউন্নয়ন প্ল্যান অনুযায়ী প্রকল্পের আওতায় ইমারত নির্মাণের জন্য নির্ধারিত/চিহ্নিত কোনো ভূমিতে/রকে প্রথম পক্ষের উদ্যোগে ইমারত নির্মাণের ক্ষেত্রে, নির্মিতব্য ইমারতসমূহের মোট ফ্লোরস্পেসের মধ্যে হারে প্রথম পক্ষ ও দ্বিতীয় পক্ষের অংশীদারিত্বের অংশের পরিমাণ নির্ধারণ করা।

০৩। দ্বিতীয় পক্ষের ভূমির মালিকানা অনুমোদিত পুনর্বিন্যাস প্ল্যান অনুযায়ী স্বত্ব বিদ্যমান অবস্থান হতে পুনর্বিন্যাসকৃত বা পুনঃউন্নয়নকৃত প্লট/ফ্ল্যাটে স্থানান্তরিত হবে।

০৪। প্রকল্পের আওতায় অবকাঠামো উন্নয়ন ও অন্যান্য উন্নয়ন কার্যক্রম সম্পাদনের জন্য দ্বিতীয় পক্ষ তাদের ভূমির দখল স্বত্ব (Possession Right) ও উন্নয়ন স্বত্ব (Development Right) বাস্তবায়নকালে সাময়িকভাবে প্রথম পক্ষের নিকট হস্তান্তর করবেন এবং প্রয়োজনীয় আমমোক্তারনামা (Power of Attorney) সম্পাদন করবেন।

০৫। প্রকল্পের আওতায় নির্ধারিত সংরক্ষিত ভূমির (Reserve Land) মালিকানা ও দখলস্বত্ব প্রথম পক্ষের নিকট স্থায়ীভাবে হস্তান্তর করতে বাধ্য থাকবেন।

০৬। দ্বিতীয় পক্ষ প্রকল্পের পরিকল্পনা, বাস্তবায়ন ও উন্নয়ন কার্যক্রমে প্রথম পক্ষকে সার্বিক সহযোগিতা প্রদান করবেন।

চুক্তির কার্যকারিতাঃ

১। প্রকল্পের প্রয়োজনীয় অবকাঠামো উন্নয়ন, নাগরিক সুবিধা ও ইউটিলিটি সেবা এর সম্ভাব্য সময় ৩ বছর তবে প্রকল্প বাস্তবায়নের প্রয়োজনে ও বিবেচনায় এ সময় কমবেশি হতে পারে।

তফসিল-ক (প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মত প্লট/ভূমি মালিকের তথ্যাদি)

স্বত্ব রূপান্তর/ভূমি পুনর্বিন্যাস ও পুনঃউন্নয়ন প্রকল্পে প্রকল্পে অংশগ্রহণে সম্মত প্লট/ভূমি মালিক/মালিকগণের তালিকা:

ক্রমিক	প্রকল্পভুক্ত এলাকার মৌজা	বিদ্যমান ভূমির/ প্লটের মালিকানা সংক্রান্ত তথ্যাদি	বিদ্যমান ভূমির/ প্লটের মালিকানার ধরণ
১।		মালিকের নামঃ পিতা/ স্বামীর নামঃ এন আই ডি নংঃ জমির পরিমান ও দাগ নংঃ <ul style="list-style-type: none"> • সি.এসঃ • আর.এসঃ • এম.এসঃ মৌজার নামঃ	

অত্র চুক্তিপত্রে উল্লেখিত সমস্ত বিবরণ ও শর্তাবলী আমরা উভয় পক্ষগণ পড়ে, বুঝে এবং তার মর্ম ও ফলাফল সম্পর্কে সম্যক অবগত হয়ে সম্পূর্ণ স্বেচ্ছায়, স্বজ্ঞানে ও সুস্থ মস্তিষ্কে, অন্যের বিনা প্ররোচনায় উপস্থিত সাক্ষীগণের সম্মুখে নিজ নিজ নাম সহ স্বাক্ষরক্রমে সম্পাদন করলাম।

প্রথম পক্ষঃ রাজউক

নামঃ

পদবীঃ

.....

প্রথম পক্ষের স্বাক্ষর

ভূমি পুনর্বিন্যাস ও নগর পুনঃউন্নয়ন প্রকল্প গ্রহণকারী সংস্থা হিসেবে রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ পক্ষে চেয়ারম্যান, রাজধানী উন্নয়ন কর্তৃপক্ষ, ঢাকা-১২০৬

প্রথম পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর

দ্বিতীয় পক্ষঃ ভূমি মালিকপক্ষ

নামঃ

.....

দ্বিতীয় পক্ষের স্বাক্ষর

ঠিকানা

দ্বিতীয় পক্ষের সাক্ষীগণের নাম, ঠিকানা ও স্বাক্ষর