निबंधन संख्या पी0टी0-40



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

20 आश्विन 1948 (श0)

(सं0 पटना 1273) पटना सोमवार 12 अक्तूबर 2026

सं0 08/न०वि०आ०बो0–09/2026—10594
नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प
5 अक्तूबर 2026

विषय– **बिहार राज्य आवास बोर्ड की बहादुरपुर, सेक्टर–6, पटना अवस्थित जर्जर आवासीय कॉलोनी के स्व–वित्तपोषित पुनर्विकास (Redevelopment) हेतु NBCC (India) Ltd. के साथ समझौता ज्ञापन (MoU) करने तथा योजना के क्रियान्वयन से संबंधित आनुषंगिक निर्णय लेने हेतु बिहार राज्य आवास बोर्ड को प्राधिकृत करने के संबंध में।**

बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा वर्ष 1989 में बहादुरपुर, सेक्टर–6, पटना में अल्प आय वर्ग (LIG) एवं मध्यम आय वर्ग (MIG) के आवास आवंटित किये गये थे। वर्तमान में उक्त आवास अत्यधिक जर्जर एवं संरचनात्मक दृष्टि से असुरक्षित हो चुके हैं, जिनमें निवास करना जान–माल के लिए जोखिमपूर्ण है। सामान्य मरम्मत व्यावहार्य नहीं है, अतएव कॉलोनी का समग्र पुनर्विकास ही एकमात्र विकल्प है।

2. प्रस्तावित परियोजना के अंतर्गत भूतनाथ मेट्रो स्टेशन के निकट अवस्थित उक्त कॉलोनी में विद्यमान LIG/MIG आवासों को पुनर्निर्मित कर बहुमंजिले आवासीय भवन, वाणिज्यिक परिसर, विद्यालय, सामुदायिक भवन आदि आधुनिक सुविधाओं से युक्त सुनियोजित परिसर विकसित किया जाना प्रस्तावित है। मूल फ्लैटधारकों को नवीन फ्लैट रियायती दर पर उपलब्ध कराये जायेंगे। नवीन फ्लैट हेतु फ्लैटधारकों से ली जाने वाली राशि तथा मूल फ्लैटधारकों के लिए रियायती मूल्य का निर्धारण करने हेतु बिहार राज्य आवास बोर्ड प्राधिकृत होगा। प्रारंभिक वित्तीय अनुमान अनुलग्नक–1 एवं 2 पर रक्षित है। स्वतंत्र भूमि–मूल्यांकन एवं विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) के आधार पर वित्तीय प्राक्कलन को अंतिम रुप दिया जायेगा।

3. अनेक फ्लैटधारकों पर वर्षों से देय बकाया राशि लंबित है, जिस पर बिहार राज्य आवास बोर्ड नियमावली 1983 के अंतर्गत वर्तमान में **14 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज वसूलनीय है।** दीर्घ अवधि के चक्रवृद्धि प्रभाव से देय राशि फ्लैटधारकों की भुगतान–क्षमता से बाहर हो गई है, जिससे न तो बोर्ड को वसूली प्राप्त हो रही है और न ही फ्लैटधारक नियमितीकरण करा पा रहे हैं। अतएव उक्त चक्रवृद्धि ब्याज–दर में समुचित कमी करने तथा एकमुश्त समाधान (OTS) योजना की शर्तें निर्धारित करने की नितांत आवश्यकता है। इससे फ्लैटधारकों को वहनीय राशि पर नियमितीकरण का लाभ तथा बोर्ड को अवरुद्ध राजस्व की वसूली सुनिश्चित होगी।

4. पुनर्विकास में फ्लैटधारकों की अधिकतम सहभागिता एवं सहमति सुनिश्चित करने की दृष्टि से पुनर्वास स्वरूप प्रदत्त नवीन आवासों का स्वामित्व **फ्री–होल्ड (Free-hold) आधार पर** प्रदान किया जाएगा, जिससे फ्लैटधारकों को बैंक–ऋण, हस्तांतरण एवं परिसंपत्ति–मूल्य का पूर्ण लाभ प्राप्त हो सके।

5. परियोजना के क्रियान्वयन हेतु **NBCC (India) Ltd.,** जो भारत सरकार का नवरत्न उपक्रम है तथा देश में वृहत् पुनर्विकास परियोजनाओं के क्रियान्वयन का व्यापक अनुभव रखता है, का नामांकन के आधार पर चयन प्रस्तावित है। तदनुसार बिहार राज्य आवास बोर्ड एवं NBCC (India) Ltd. के मध्य **समझौता ज्ञापन (Memorandum of Understanding) निष्पादित किया जाना प्रस्तावित है**। समझौता ज्ञापन की शर्तों में सामान्य प्रकृति के संशोधन/परिवर्धन कर उसे अंतिम रूप देने एवं निष्पादित करने हेतु बोर्ड प्राधिकृत होगा।

6. इस नीति के क्रियान्वयन से बिहार राज्य आवास बोर्ड की जर्जर एवं असुविधायुक्त कॉलोनियों का पुनर्विकास संभव होगा तथा पुनर्विकसित कॉलोनियाँ समस्त नवीनतम सुविधाओं से सुसज्जित होंगी। यह नीति बोर्ड की अन्य कॉलोनियों में भी लागू कर जनसुविधाओं का विस्तार किया जा सकेगा। पुनर्विकास के माध्यम से उसी भूमि पर अधिक फ्लैटों का निर्माण होगा, जिससे अधिक आबादी को शहरीकरण की आधुनिक सुविधाएँ प्राप्त होंगी।

7. उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में निम्न बिन्दु प्रस्तावित हैः–

   (क) पुर्नवास आवासों का स्वामित्व फ्री–होल्ड आधार पर प्रदान किये जाने की स्वीकृति।

   (ख) बिहार राज्य आवास बोर्ड की बहादुरपुर, सेक्टर–6, पटना अवस्थित जर्जर आवासीय कॉलोनी के इन–सीटू, क्रॉस–सब्सिडी आधारित, स्व–वित्तपोषित पुनर्विकास की स्वीकृति।

   (ग) परियोजना के क्रियान्वयन हेतु NBCC (India) Ltd. के साथ समझौता ज्ञापन (MoU) हस्ताक्षरित करने की स्वीकृति तथा उसमें सामान्य प्रकृति के संशोधन करने हेतु बोर्ड को प्राधिकार।

   (घ) नवीन फ्लैट हेतु फ्लैटधारकों से ली जाने वाली राशि तथा पुराने फ्लैटधारकों के लिए रियायती मूल्य के निर्धारण हेतु बोर्ड को प्राधिकार।

   (ङ.) बकाया राशि पर देय 14 प्रतिशत चक्रवृद्धि ब्याज–दर में समुचित कमी तथा एकमुश्त समाधान (OTS) योजना की शर्तों के निर्धारण हेतु बोर्ड को प्राधिकार।

   (च) निर्माण अवधि में वैकल्पिक आवास किराया (Transit Rent) एवं क्रियान्वयन से संबंधित अन्य आनुषंगिक निर्णय लेने हेतु बिहार राज्य आवास बोर्ड को प्राधिकार।

   (छ) संकल्प ज्ञापांक–260 दिनांक–22.05.2013 का बहादुरपुर अवस्थित आवासीय कॉलोनी के विकास के सम्बन्ध में मंत्री परिषद का निर्णय क्रियान्वयन के अभाव के कारण निरस्त किये जाने की स्वीकृति।

8. योजना के क्रियान्वयन के लिए MoU के अनुसार NBCC को अधिकतम 8% परामर्शी शुल्क तथा अधिकतम 1.25% परियोजना विपणन (मार्केटिंग) शुल्क देया होगा।

9. बिहार राज्य आवास बोर्ड की बहादुरपुर, सेक्टर–6, पटना अवस्थित जर्जर आवासीय कॉलोनी के स्व–वित्तपोषित पुनर्विकास (Redevelopment) हेतु NBCC (India) Ltd. के साथ समझौता ज्ञापन (MoU) करने तथा योजना के क्रियान्वयन से संबंधित आनुषंगिक निर्णय लेने हेतु बिहार राज्य आवास बोर्ड को प्राधिकृत किये जाने की दिनांक–30.09.2026 को सम्पन्न राज्य मंत्रिपरिषद की बैठक मद संख्या–08 के रुप में स्वीकृति प्राप्त है।

10. परियोजना स्व–वित्तपोषित होने के कारण राजकोष से कोई राशि देय नहीं होगी; परियोजना की समस्त लागत अधिशेष निर्मित क्षेत्र के विक्रय से प्राप्त आगम से वहन की जायेगी।

आदेश :– आदेश दिया जाता है कि इस संकल्प को बिहार राजपत्र के अगले असाधारण अंक में सर्वसाधारण की जानकारी हेतु प्रकाशित किया जाय।

आदेश से,
सुनील कुमार,
संयुक्त सचिव।

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 1273-571+200-डी0टी0पी0
Website: https://egazette.bihar.gov.in