



Bhubaneswar Development Authority

Akash Shova Building, Sachivalaya Marg, Kharavela Nagar, Unit -3, Bhubaneswar

No. 31623 /B.D.A., Bhubaneswar
Planning -120/18

Date 30.12.2019

PUBLIC NOTICE

Sub: Factors to check before buying a plot

The citizens are advised to keep the following issues in consideration before buying of land, so as to avoid any uncomfortable situation at the time of construction of the building. Buying of land ignoring these points may result in non-approval of building plan in future.

The jurisdiction of Bhubaneswar Development Authority is spread across 1110 Sq.Km area. Please scan the QR Code given on the right or visit the following link, to know if the land you are intending to buy is coming under BDA's jurisdiction or not.

<https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/content/NewBDPAMapvillages-jurisdictionmap.pdf>



Scan QR code to download BDA Jurisdiction Map

STEP 1

From where to buy a plot ?

You may choose to buy a plot from either a Government Scheme or a Developer or Individual Land Owner.

Residential scheme plots allotted by BDA/ Housing Board/ G.A. Department would not require layout approval. However for construction of building, prior permission of BDA/BMC is required.

However, if the plot is not part of any Government plotted scheme, then ascertain, if the plot is a full plot or a sub-divided/part plot.

If the plot is full plot, then check for further details given at Step-3 and 4.

If the plot is a sub-divided or part plot, then check whether the sub-division layout is approved by BDA or part of an unauthorised layout (See Step-2 and 4)



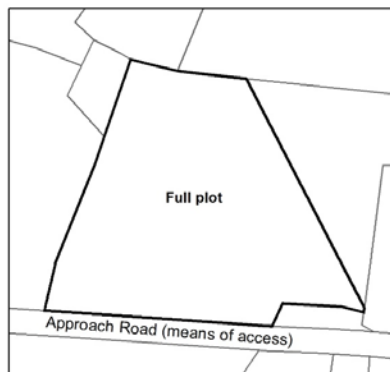
BDA/ OSHB/ GAD



DEVELOPER

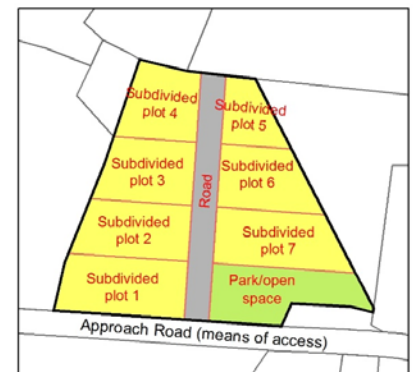


LAND OWNER



FULL PLOT

See Step-3 & 4



PART PLOT

See Step-2 & 4

STEP 2

In case, the plot is a part-plot !



Approval Status
of Layout

The layout plan of the intended sub-divided plot should be approved by the Development Authority. No approval for construction of building shall be accorded on a plot which is sold after subdivision of a land without approval (unauthorized).

Please ask the person or developer selling the sub-divided plot, to provide a copy of the permission letter and approved layout plan. If the person/agency is not able to show such evidence then do not buy such plot.

STEP 2A

If the plot is an approved sub-divided plot !

The permission for construction, over a subdivided plot shall be given as per the use of such plot specified in the approved layout. No other use shall be permitted on the plots reserved for open spaces/park use, public spaces/amenities, road, etc. in such layout plan.

Check if the width of the approach road is as specified in the approved layout plan. Check if road side drain and other related facilities are connected to the plot.

The built-up area that can be constructed on a plot depends on the width of the approach road of part plot and the requirement of mandatory open-space / setback shall be as per the provisions of BDA (Planning & Building Standards) Regulations, 2018. To download the aforementioned regulations, visit the following link or scan the QR code provided on the right hand side.

https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/Notice/Notice20190301_114914.pdf



Scan QR Code
to download
BDA (P&BS)
Regulations, 2018

STEP 2B

If the plot is part of unauthorised layout !

If the plot is part of an unauthorised layout then first ask the plot owner to regularize the plot in BDA/BMC. No permission shall be granted for building plan application, if the plot is not regularized before buying the plot.

Note: As per the unauthorised layout regularisation scheme notified by the Housing & Urban Development Department, Government of Odisha, published vide Gazette notification no. 1034 dated 30.05.2017, only those plots shall be considered for regularisation under the scheme which have been transferred under the provisions of Transfer of Property Act 1882, before 30.05.2017. Unauthorizedly sub-divided plots transferred/bought after the prescribed date shall not be regularized.

To download the scheme details, visit the following link or scan the QR code.

https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/Notice/Notice20190308_174456.pdf



Scan QR Code
to download the
"Scheme for
Regularisation of
Unauthorised
Layout/ plot"

STEP 3

In case, the plot is a full plot



Check if the CDP is prepared for the mouza

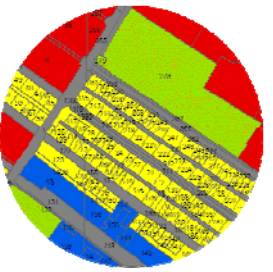
If you are intending to buy a full plot, then check whether CDP of the mouza has been prepared or not. To know the status, visit the following link or scan the QR Code given on the right side. You may also visit the website www.bhubaneswarone.in to know the mouzas for which CDP has been prepared.



Scan QR Code to check CDP 2010 Area

In case the CDP has not been prepared for the mouza, then check the following points except land-use and Zoning Regulations.

https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/content/01_Index_Map_of_BDPA.pdf



Check CDP Land-use

If the mouza is within CDP area then you can visit the website: www.bhubaneswarone.in to know the land-use of the plot.

No permission shall be granted over the area proposed for Road, water-bodies, drains, etc. in the CDP. Further permission for construction shall not be given for the plots reserved for Forest, agricultural use, utility and services use. The plots coming under residential land-use is preferable for construction of residential construction.



Zoning Regulations

The uses which shall be permitted over a plot, shall be as per the land-use of the plot and the permissible activities can be seen under Zoning Regulations of the *BDA (Planning & Building Standards) Regulations, 2018*

There are special provisions prescribed in the Zoning Regulations for Environmentally Sensitive Zone, Special Heritage Zone, Open-space use zone. Check the details of such provisions before buying a plot in such plots.



Approach Road

Except for certain special provisions, such as plots for EWS, Basti plots, etc., the minimum width of the approach road shall be 9 meters (30 ft.) in all other cases. Inquire if the plot has access to road side drain and other related facilities. These shall be necessary at the time of construction of the building.

If the Kism of the approach road is *nala*, then approval will not be granted. The department having ownership of the *nala* plot shall be required to give NOC for road use. Building plan will not be approved if such details are not factored into at the time of buying of the plot. You may check the provisions from BDA Regulations before deciding to buy plot.



Avoid Low-lying areas

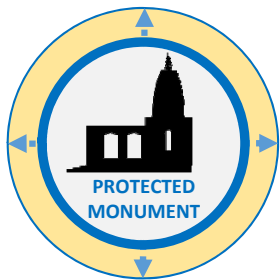
Do not buy land which may obstruct the natural drainage flow or swampy, low-lying areas or locations where water would not drain from the property.

Buy land away from natural drains, low-lying/swampy areas, etc. Do not buy land falling within river and embankment road.

STEP 4**If the plot is coming under the purview of other laws.**

Do not buy plot which may violate the provisions of law enacted by the Central /State Government.

The provisions to be followed around Central/State protected monuments is specified in BDA (P&BS) Regulations, 2018. The area within a distance of 100 meters from the beginning of the limit of protected monument is construction prohibited area. The area beyond prohibited area and upto 300 meter is regulated area. The permissibility of undertaking construction activity shall be as per the respective act, rules and regulations. NOC is required from the concerned department for construction within the aforesaid limits. Take decision to buy land, only after knowing these provisions properly.



Consider to check if NOC is required from Airports Authority of India (AAI) as per the Colour Coded Zoning Map (CCZM) of AAI.

Similarly, within the Eco-Sensitive Zones notified by the Ministry of Environment, Forest and Climate Change (MoEF&CC), Government of India, permission shall be granted as per the uses permitted in the said notification, other than any restrictions imposed in BDA's Zoning Regulations. NOC shall be required as per ESZ notification.

You may visit the website www.bhubaneswarone.in to determine the prohibited /regulated areas of protected monuments, notified Eco-Sensitive Zone of MoEF&CC and NOC requirement as per Colour Coded Zoning Map of AAI.

Apart from the above, do consider to check the *Kisam* of the land. You may visit the website www.bhulekh.ori.nic.in to know the *Kisam*, ownership, etc. Please ensure that the *Kisam* of the land is not agricultural or waterbody or forest.

Sd/-

**Planning Member
Bhubaneswar Development Authority**



ଭୁବନେଶ୍ୱର ଉନ୍ନୟନ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ

ଆକାଶ ଶୋଭା ଭବନ, ସଚିବାଳୟ ମାର୍ଗ , ଖାରବେଳ ନଗର , ୟୁନିଟ -୩, ଭୁବନେଶ୍ୱର

ସଂଖ୍ୟା ୩୧୬୨୩ / ବି.ଡି.ଏ., ଭୁବନେଶ୍ୱର
ମୁନି-୧୨୦/୧୮

ତା: ୩୦.୧୨.୨୦୧୯ ରିଖ

ସାର୍ବଜନିକ ସୂଚନା

ବିଷୟ: ଜମି କିଣିବା ପୂର୍ବରୁ ଜାଣିବାକୁ ଥିବା ଜରୁରୀ ସୂଚନା

ଜନସାଧାରଣ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ହେତୁ ଜମି କିଣିବା ପୂର୍ବରୁ ନିମ୍ନଲିଖିତ ପ୍ରସଙ୍ଗ ଗୁଡ଼ିକୁ ଧ୍ୟାନରେ ରଖିଲେ, ଭବିଷ୍ୟତରେ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଅନୁମତି ମିଳିବାରେ ଅସୁବିଧା ର ସମ୍ଭାବନା ହେବନାହିଁ । ଏହି ବିନ୍ଦୁ ଗୁଡ଼ିକୁ ଉପେକ୍ଷା କରି ଜମି କିଣିଲେ, ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଭବିଷ୍ୟତରେ ଅନୁମୋଦନ ମିଳିନପାରେ ।



ଭୁବନେଶ୍ୱର ଉନ୍ନୟନ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଅଂଚଳ ପ୍ରାୟ ୧୧୧୦ ବର୍ଗ କି.ମି. ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ ପରିବ୍ୟାପ୍ତ ଅଟେ । ଆପଣ ଜମି କିଣିବାକୁ ଥିବା ମୌଜା ଟି କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ ଅଂଚଳ ମଧ୍ୟରେ ଆସୁଛି କି ନାହିଁ ଜାଣିବା ପାଇଁ ନିମ୍ନପ୍ରଦତ୍ତ ଲିଙ୍କ (link) କୁ ଯାଆନ୍ତୁ ଅଥବା ପାର୍ଶ୍ୱରେ ଥିବା କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ (QR Code) ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ ।

<https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/content/NewBDPAMapvillages-jurisdictionmap.pdf>

ବି.ଡି.ଏ. ଅଂଚଳ ନକ୍ସା
ଡାଉନଲୋଡ୍ କରିବା ପାଇଁ
କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ

ସୋପାନ ୧

ଜମି କେଉଁଠାରୁ କିଣିବେ ?

ଆପଣ ସରକାରୀ ପୁଚ୍ଚେଡ୍ ସ୍କିମ୍ କିମ୍ବା ଡେଭେଲପର୍ କିମ୍ବା କୌଣସି ଜମି ମାଲିକଙ୍କ ଠାରୁ ଜମି କିଣି ପାରିବେ ।

ବି.ଡି.ଏ. / ହାଇସିଂ ବୋର୍ଡ୍ / ଜି.ଏ. ବିଭାଗ ର ଆବାସିକ ଯୋଜନା ରୁ କିଣିଥିବା ପୁର୍ ରେ ଲେ-ଆଉଟ୍ ଅନୁମୋଦନ ଦରକାର ହେବନାହିଁ । କିନ୍ତୁ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ହେତୁ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷଙ୍କ ଅନୁମତି ନେବାକୁ ହେବ ।

ଯଦି ପୁର୍ ଟି ସରକାରୀ ପୁଚ୍ଚେଡ୍ ସ୍କିମ୍ ଅନ୍ତର୍ଗତ ପୁର୍ ହୋଇନଥାଏ, ତେବେ ଏହା ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ପୁର୍ କିମ୍ବା ବଟା/ଭାଗ ପୁର୍ ତାହା ସୁନିଶ୍ଚିତ କରନ୍ତୁ ।

ଯଦି ପୁର୍ ଟି ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ପୁର୍ ହୋଇଥାଏ, ତେବେ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ପୁର୍ ର ଯାଞ୍ଚି ନିମନ୍ତେ ଅଧିକ ଜାଣିବା ପାଇଁ ସୋପାନ -୩ ଓ ୪ ଦେଖନ୍ତୁ ।

ଯଦି ପୁର୍ ଟି ଭାଗ ପୁର୍ ହୋଇଥାଏ, ତେବେ ଏହା ବି.ଡି.ଏ. ଅନୁମୋଦିତ ଭୁ-ବିଭାଜନ ନକ୍ସା ର ପୁର୍ କିମ୍ବା ଅନଧିକୃତ ପୁର୍ ତାହା ସୁନିଶ୍ଚିତ କରନ୍ତୁ (ସୋପାନ -୨ ଓ ୪ ଦେଖନ୍ତୁ) ।



ବି.ଡି.ଏ./ ହାଇସିଂ ବୋର୍ଡ୍/ ଜି.ଏ. ବିଭାଗ



ଡେଭେଲପର୍

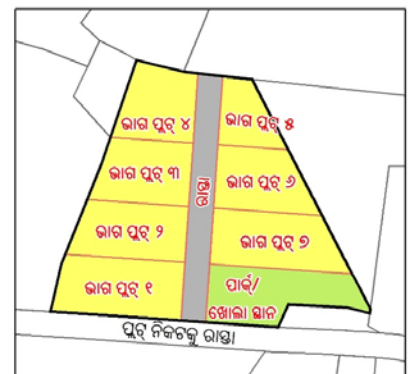


ଜମି ମାଲିକ



ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ପୁର୍

ସୋପାନ -୩ ଓ ୪ ଦେଖନ୍ତୁ



ଭାଗ ପୁର୍

ସୋପାନ-୨ ଓ ୪ ଦେଖନ୍ତୁ

ପୁର୍ବ ଟି ଭାଗ-ପୁର୍ବ ହୋଇଥିଲେ !



ଅନୁମୋଦନ ପ୍ରାପ୍ତ
ଲେ-ଆଉଟ୍ ପ୍ଲାନ

କିଣିବାକୁ ଥିବା ପୁର୍ବ ର ଭୁ-ବିଭାଜନ ନକ୍ସା (ଲେ-ଆଉଟ୍ ପ୍ଲାନ) ଉନ୍ନୟନ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ କ ଦ୍ଵାରା ଅନୁମୋଦନ ପ୍ରାପ୍ତ ହୋଇଥିବା ଦରକାର । ବିନା ଅନୁମୋଦନ ରେ (ଅନଧିକୃତ) ଭାଗ କରାଯାଇ ବିକ୍ରି କରାଯାଇଥିବା ପୁର୍ବ ରେ ଘର କରିବା ପାଇଁ ଅନୁମୋଦନ ମିଳିବ ନାହିଁ ।

ବିକ୍ରି କରୁଥିବା ବ୍ୟକ୍ତି କିମ୍ବା ସଂସ୍ଥା ପାଖରେ ଅନୁମୋଦନ ପତ୍ର ଏବଂ ଅନୁମୋଦନ ପ୍ରାପ୍ତ ନକ୍ସା ଅଛି କି ନାହିଁ ପଚାରି ବୁଝାନ୍ତୁ । ଯଦି ବ୍ୟକ୍ତି/ସଂସ୍ଥା ପାଖରେ ଉପରୋକ୍ତ ଦସ୍ତାବିଜ୍ ନଥାଏ ତେବେ ଉକ୍ତ ପୁର୍ବ କିଣନ୍ତୁ ନାହିଁ ।

ପୁର୍ବ ଟି ଅନୁମୋଦନ ପ୍ରାପ୍ତ ଭାଗ-ପୁର୍ବ ହୋଇଥିଲେ !

ଲେ-ଆଉଟ୍ ପ୍ଲାନ ରେ ପୁର୍ବ ଟି ଯେଉଁ ବ୍ୟବହାର ପାଇଁ ଅନୁମୋଦିତ ହୋଇଅଛି କେବଳ ସେହି ବ୍ୟବହାର ର ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଅନୁମୋଦନ ମିଳିବ । ଲେ-ଆଉଟ୍ ପ୍ଲାନ ରେ ଆରକ୍ଷିତ ପୁର୍ବ ଯଥା: ଖୋଲା ସ୍ଥାନ /ପାର୍କ , ସାର୍ବଜନୀନ ସ୍ଥାନ/ ସୁବିଧା, ରାଷ୍ଟ୍ର ଇତ୍ୟାଦି ଉପରେ ଅନ୍ୟ କୌଣସି ବ୍ୟବହାର ପାଇଁ ଅନୁମତି ମିଳିବ ନାହିଁ ।

ପୁର୍ବ କୁ ଲେ-ଆଉଟ୍ ପ୍ଲାନ ଅନୁଯାୟୀ ରାଷ୍ଟ୍ର ର ଚୌଡ଼ା ବାସ୍ତବରେ ଅଛି କି ନାହିଁ ନିଜେ ଦେଖନ୍ତୁ । ପୁର୍ବ କୁ ରାଷ୍ଟ୍ର ପାର୍ଶ୍ଵ ଜଳ ନିଷ୍ଠାସନ ସୁବିଧା ଏବଂ ଆନୁସଙ୍ଗିକ ସୁବିଧା ଅଛି କି ନାହିଁ ବୁଝନ୍ତୁ ।

ପୁର୍ବ ନିକଟକୁ ଯିବା ପାଇଁ ଦିଆଯାଇଥିବା ରାଷ୍ଟ୍ର ର ଚୌଡ଼ା ଅନୁଯାୟୀ ପୁର୍ବ ରେ କେତେ ନିର୍ମିତ-କ୍ଷେତ୍ରଫଳ ନିର୍ମାଣ ହୋଇପାରିବ ଏବଂ ସେହି ପୁର୍ବ ରେ ଘର ଚିତ୍ରପାଞ୍ଚରେ କେତେ ଖୋଲା-ସ୍ଥାନ ଛାଡ଼ିବାକୁ ହେବ ତାହା ବି.ଡି.ଏ. (ପ୍ଲାନିଂ ଏବଂ ବିଲ୍ଡିଂ ଷ୍ଟାଣ୍ଡାର୍ଡସ୍) ରେଗୁଲେସନ୍ସ, ୨୦୧୮ ର ପ୍ରାବଧାନ ଅନୁଯାୟୀ ହେବା ଦରକାର । ଉପରୋକ୍ତ ରେଗୁଲେସନ୍ସ ଡାଉନଲୋଡ୍ କରିବା ପାଇଁ ନିମ୍ନପ୍ରଦତ୍ତ ଲିଙ୍କ କୁ ଯାଆନ୍ତୁ ଅଥବା ପାର୍ଶ୍ଵରେ ଥିବା କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ ।

https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/Notice/Notice20190301_114914.pdf



ବି.ଡି.ଏ. (ପ୍ଲାନିଂ ଏବଂ ବିଲ୍ଡିଂ ଷ୍ଟାଣ୍ଡାର୍ଡସ୍) ରେଗୁଲେସନ୍ସ ଡାଉନଲୋଡ୍ କରିବା ପାଇଁ କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ

ଅନଧିକୃତ ଲେ-ଆଉଟ୍ ର ପୁର୍ବ ହୋଇଥିଲେ !

କିଣିବାକୁ ଯାଉଥିବା ପୁର୍ବ ଟି ଅନଧିକୃତ ଲେ-ଆଉଟ୍ ର ପୁର୍ବ ହୋଇଥିଲେ ପ୍ରଥମେ ବି.ଡି.ଏ./ବି.ଏମ୍.ସି. ରୁ ପୁର୍ବ ର ନିୟମିତିକରଣ କରିବା ପାଇଁ ଜମି ମାଲିକ କୁ କୁହନ୍ତୁ । ନିୟମିତିକରଣ ନହୋଇଥିବା ପୁର୍ବ କିଣିଲେ ସେଥିରେ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ଅନୁମତି ମିଳିବ ନାହିଁ ।

ବି.ଦ୍ର: ଓଡ଼ିଶା ସରକାରଙ୍କର ଗୃହ ଏବଂ ନଗର ଉନ୍ନୟନ ବିଭାଗ ର ଗେଜେଟ୍ ଅଧିସୂଚନା ସଂଖ୍ୟା ୧୦୩୪, ତା: ୩୦.୦୪.୨୦୧୭ ରିଖ ରେ ପ୍ରକାଶିତ ଅନଧିକୃତ ଲେ-ଆଉଟ୍ ନିୟମିତିକରଣ ସ୍କିମ୍ ଅନୁଯାୟୀ ଯେଉଁମାନେ ଉପରୋକ୍ତ ଅଧିସୂଚନା ତାରିଖ ପୂର୍ବରୁ Transfer of Property Act 1882 ର ପ୍ରାବଧାନ ଅନୁଯାୟୀ ଅନଧିକୃତ ଭୁ-ବିଭାଜନ ହୋଇଥିବା ପୁର୍ବ କିଣିଛନ୍ତି କେବଳ ସେହିମାନେ ଏହି ସ୍କିମ୍ ପ୍ରାବଧାନ ଭିତରେ ନିଜ ପୁର୍ବ ର ନିୟମିତିକରଣ କରାଇପାରିବେ । ଏହି ଅଧିସୂଚନା ଦିନ ଠାରୁ ଯେଉଁମାନେ ଅନଧିକୃତ ପୁର୍ବ କିଣିବେ ସେମାନଙ୍କର ପୁର୍ବ ର ନିୟମିତିକରଣ ହେବନାହିଁ ।

ସ୍କିମ୍ ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଅଧିକ ଜାଣିବା ପାଇଁ ନିମ୍ନପ୍ରଦତ୍ତ ଲିଙ୍କ କୁ ଯାଆନ୍ତୁ ଅଥବା ପାର୍ଶ୍ଵପ୍ରଦତ୍ତ କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ ।

https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/Notice/Notice20190308_174456.pdf



“ଅନଧିକୃତ ଲେ-ଆଉଟ୍ ନିୟମିତିକରଣ ସ୍କିମ୍” ଡାଉନଲୋଡ୍ କରିବା ପାଇଁ କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ



ମୌଜା ର ସି.ଡି.ପି. ତିଆରି ହୋଇଛି କି ନାହିଁ, ଯାଞ୍ଚ କରନ୍ତୁ

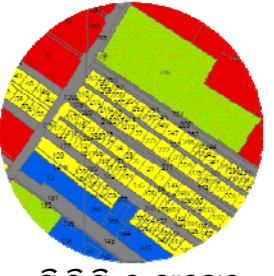
କିଣିବାକୁ ଥିବା ପୁର ଟି ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ପୁର ହୋଇଥିଲେ, ପ୍ରଥମେ ଏହି ମୌଜା ପାଇଁ ସି.ଡି.ପି. ତିଆରି ହୋଇଛି କି ନାହିଁ ତାହା ଅନୁସନ୍ଧାନ କରନ୍ତୁ । ଏହା ଜାଣିବା ପାଇଁ ନିମ୍ନପ୍ରଦତ୍ତ ଲିଙ୍କ କୁ ଯାନ୍ତୁ କିମ୍ବା ଡାହାଣ-ପାର୍ଶ୍ୱରେ ଥିବା କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ । www.bhubaneswarone.in ୱେବ୍-ସାଇଟ୍ କୁ ଯାଇ ମଧ୍ୟ, ସି.ଡି.ପି. ତିଆରି ହୋଇଥିବା ମୌଜା ଦେଖିପାରିବେ ।



ସି.ଡି.ପି. ୨୦୧୦ ଅଂଚଳ ଜାଣିବା ପାଇଁ କ୍ୟୁ.ଆର୍. କୋଡ୍ ସ୍କାନ କରନ୍ତୁ

ଯେଉଁ ଅଂଚଳରେ ସି.ଡି.ପି. ତିଆରି ହୋଇନାହିଁ ସେଠି ପୁର ର ଭୁ-ବ୍ୟବହାର (ଲ୍ୟାଣ୍ଡ-ୟୁଜ୍) ଏବଂ ଜୋନିଙ୍ଗ୍ ରେଗୁଲେସନ୍ କୁ ଛାଡ଼ି ନିମ୍ନଲିଖିତ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ବିନ୍ଦୁ ଗୁଡ଼ିକୁ ଗୁରୁତ୍ୱ ଦିଅନ୍ତୁ ।

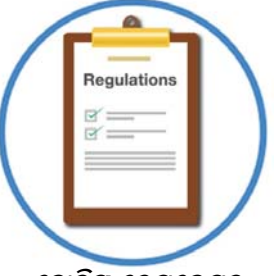
https://cms.bhubaneswarone.in/uploadDocuments/content/01_Index_Map_of_BDPA.pdf



ସି.ଡି.ପି. ଭୁ-ବ୍ୟବହାର

ଯଦି ମୌଜା ଟି ସି.ଡି.ପି ଅଂଚଳ ମଧ୍ୟରେ ଆସୁଥାଏ ତେବେ www.bhubaneswarone.in ୱେବ୍-ସାଇଟ୍ ରେ ପୁର ର ଭୁ-ବ୍ୟବହାର (ଲ୍ୟାଣ୍ଡ-ୟୁଜ୍) କଣ, ତାହା ଜାଣିପାରିବେ ।

ସି.ଡି.ପି. ରେ ଦର୍ଶା ଯାଇଥିବା ରାସ୍ତା, ଜଳାଶୟ, ନାଳ, ଇତ୍ୟାଦି ଉପରେ କୌଣସି ଅନୁମତି ମିଳିବ ନାହିଁ । ଏହା ବ୍ୟତୀତ ଜଙ୍ଗଲ, କୃଷି ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ବ୍ୟବହାର, ସାର୍ବଜନିକ ସୁବିଧା ପାଇଁ ଉଦ୍ଦିଷ୍ଟ ବ୍ୟବହାର ଆଦି ରେ ମଧ୍ୟ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଅନୁମତି ମିଳିବନାହିଁ । ଆବାସିକ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ସି.ଡି.ପି.ରେ ଆବାସିକ ଭୁ-ବ୍ୟବହାର ଥିବା ଜମି ସର୍ବୋକୃଷ୍ଟ ଅଟେ ।



ଜୋନିଙ୍ଗ୍ ରେଗୁଲେସନ୍

ପୁର ର ଭୁ-ବ୍ୟବହାର (ଲ୍ୟାଣ୍ଡ-ୟୁଜ୍) ଅନୁଯାୟୀ କେଉଁ ବ୍ୟବହାର ଅନୁମତି ଦିଆଯିବ ତାହା ବି.ଡି.ଏ. (ପ୍ଲାନିଂ ଏବଂ ବିଲ୍ଡିଂ ରିଗୁଲେସନ୍) ରେଗୁଲେସନ୍, ୨୦୧୮ ର ଜୋନିଙ୍ଗ୍ ରେଗୁଲେସନ୍ ରେ ଦିଆଯାଇଅଛି ।

ଜୋନିଙ୍ଗ୍ ରେଗୁଲେସନ୍ ରେ ପର୍ଯ୍ୟାବରଣ ଦୃଷ୍ଟିରୁ ସମ୍ବେଦନଶୀଳ କ୍ଷେତ୍ର, ବିଶେଷ ଐତିହ୍ୟ କ୍ଷେତ୍ର, ଅନାବୃତ କ୍ଷେତ୍ର ଭୁ-ବ୍ୟବହାର ପାଇଁ ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ନିୟମ ରହିଛି । ଜମି କିଣିବା ପୂର୍ବରୁ ଏହାକୁ ଭଲଭାବେ ବୁଝିନିଅନ୍ତୁ ।



ପୁର ନିକଟକୁ ରାସ୍ତା

କେତେକ ସ୍ୱତନ୍ତ୍ର ବ୍ୟବସ୍ଥା ଯଥା: ଆର୍ଥିକ ରୂପରେ ଦୁର୍ବଳ ବର୍ଗ ପାଇଁ ଉଦ୍ଦିଷ୍ଟ ପୁର, ପୁରାତନ ବସତି ଅଂଚଳ, ଆଦି କୁ ଛାଡ଼ି, ଅନ୍ୟ ସମସ୍ତ ସ୍ଥାନରେ ପୁର ନିକଟକୁ ଯିବା ପାଇଁ ଥିବା ରାସ୍ତା ର ସର୍ବନିମ୍ନ ଆବଶ୍ୟକ ଓସାର ୯ ମିଟର (୩୦ ଫୁଟ) ଅଟେ । ପୁର କୁ ରାସ୍ତା ପାର୍ଶ୍ୱ ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ସୁବିଧା ଏବଂ ଅନ୍ୟାନ୍ୟ ଆନୁସଙ୍ଗିକ ସୁବିଧା ଅଛି କି ନାହିଁ ବୁଝନ୍ତୁ । ଗୃହନିର୍ମାଣ ବେଳେ ଏହି ଆବଶ୍ୟକୀୟ ସୁବିଧା ରହିବା ଦରକାର ଅଟେ ।

ପୁର କୁ ଥିବା ରାସ୍ତାର କିସମ ନାଳ ହୋଇଥିଲେ ଅନୁମତି ମିଳିବ ନାହିଁ । ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ନାଳ ପୁର ର ମାଲିକାନା ଥିବା ବିଭାଗ ଠାରୁ ରାସ୍ତା ବ୍ୟବହାର ନିମନ୍ତେ ଏନ୍.ଓ.ସି. ଆଣିବାକୁ ହେବ । ଜମି କିଣିଲା ବେଳେ ଏହାକୁ ଦୃଷ୍ଟିରେ ନରଖିଲେ ଗୃହ ନିର୍ମାଣ ପାଇଁ ଅନୁମୋଦନ ମିଳିବନାହିଁ । ଏହି ପ୍ରାବଧାନ ଗୁଡ଼ିକ ବି.ଡି.ଏ. ରେଗୁଲେସନ୍ ରେ ଦେଖି ସାରିଲା ପରେ ନିଷ୍ପତ୍ତି ନିଅନ୍ତୁ ।



ସତ୍ତ୍ୱସକ୍ତିଆ ସ୍ଥାନ

ପ୍ରାକୃତିକ ଜଳପ୍ରବାହ କୁ ବାଧା ଦେଲା ଭଳି କିମ୍ବା ସତ୍ତ୍ୱସକ୍ତିଆ, ଜଳମଗ୍ନ ଜାଗା ଏବଂ ଜଳ ନିଷ୍କାସନ ନ ହେଲା ଭଳି ସ୍ଥାନ ରେ ଜମି କିଣନ୍ତୁ ନାହିଁ ।

ଯେଉଁ ଅଂଚଳର ସି.ଡି.ପି. ତିଆରି ହୋଇନାହିଁ ସେଠି ପ୍ରାକୃତିକ ନାଳ, ସତ୍ତ୍ୱସକ୍ତିଆ ଜାଗା, ଇତ୍ୟାଦି ରୁ ଦୂରରେ ଜାଗା କିଣନ୍ତୁ । ନଦୀ ଓ ନଦୀ-ପାର୍ଶ୍ୱ ରାସ୍ତା ମଧ୍ୟରେ ଥିବା ଅଂଚଳରେ ଜାଗା କିଣନ୍ତୁ ନାହିଁ ।

କେନ୍ଦ୍ର କିମ୍ବା ରାଜ୍ୟ ସରକାରଙ୍କ ଦ୍ୱାରା ପ୍ରଣୀତ ଆଇନ ଉଲ୍ଲଙ୍ଘନ ହେଉଥିବା କ୍ଷେତ୍ରରେ ଜମି କିଣନ୍ତୁ ନାହିଁ ।

ଉଦାହରଣ ସ୍ୱରୂପ କେନ୍ଦ୍ର/ରାଜ୍ୟ ସଂରକ୍ଷିତ ସ୍ଥଳର ଚାରିପଟେ କଣ ପ୍ରାବଧାନ ଅଛି ତାହା ବି.ଡି.ଏ. (ପ୍ଲାନିଂ ଏବଂ ବିଲ୍ଡିଂ ଷ୍ଟାଣ୍ଡାର୍ଡସ୍) ରେଗୁଲେସନ୍ସ, ୨୦୧୮ ରେ ଉପଲବ୍ଧ ଅଟେ । କେନ୍ଦ୍ରୀୟ/ରାଜ୍ୟ ସଂରକ୍ଷିତ ମନ୍ଦିର/ସ୍ଥଳର ର ୧୦୦ ମି. ଚାରିପଟେ ନିର୍ମାଣ 'ନିଷିଦ୍ଧ କ୍ଷେତ୍ର' ଅଟେ । ୧୦୦ ମି. ରୁ ଉର୍ଧ୍ୱ ଏବଂ ୩୦୦ ମି. ପର୍ଯ୍ୟନ୍ତ ଅଂଚଳ 'ନିୟନ୍ତ୍ରିତ କ୍ଷେତ୍ର' ଅଟେ । ସମସ୍ତ ସଂରକ୍ଷିତ ସ୍ଥଳର ନିକଟ ରେ ଗୃହନିର୍ମାଣ ହୋଇ ପାରିବ କି ନାହିଁ ତାହା ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ବିଭାଗ ସମ୍ବନ୍ଧିତ ନିୟମ ଅନୁଯାୟୀ ହେବ । ଏଥିପାଇଁ ସମ୍ପୂର୍ଣ୍ଣ ବିଭାଗରୁ ନୋ-ଅନ୍ବେଣ୍ଟନ୍ ସାର୍ଟିଫିକେଟ୍ (ଏନ୍.ଓ.ସି.) ଦରକାର ହେବ । ଏହି ପ୍ରାବଧାନ ମାନଙ୍କୁ ଉଲ୍ଲଙ୍ଘନେ ବୁଝି ଜମି କିଣିବା/ନକିଣିବା ନିଷ୍ପତ୍ତି ନିଅନ୍ତୁ ।



ଭାରତୀୟ ବିମାନପତନ ପ୍ରାଧିକରଣ (AAI) ର Colour Coded Zoning Map (CCZM) ଅନୁଯାୟୀ ଏନ୍.ଓ.ସି. ଆବଶ୍ୟକ କି ନାହିଁ ତାହା ଜାଣନ୍ତୁ ।

ସେହିପରି ଭାରତ ସରକାରଙ୍କର ପର୍ଯ୍ୟାବରଣ, ବନ ଏବଂ ଜଳବାୟୁ ପରିବର୍ତ୍ତନ ମନ୍ତ୍ରାଳୟ (MoEF&CC) ର ଇ.ଏସ୍.ଜେଡ୍. ଅଧିକୃତିତ ଅଂଚଳରେ ବି.ଡି.ଏ. ଜୋନିଂ ରେଗୁଲେସନ୍ସ ର ପ୍ରାବଧାନ ଛଡ଼ା ଅଧିକୃତନା ରେ ଥିବା ବ୍ୟବହାର ଅନୁଯାୟୀ ଅନୁମତି ଦିଆହେବ । ଏଥିପାଇଁ ଇ.ଏସ୍.ଜେଡ୍. ଅଧିକୃତନା ଅନୁଯାୟୀ ଏନ୍.ଓ.ସି. ଦରକାର ହେବ ।

www.bhubaneswarone.in ୱେବ୍-ସାଇଟ୍ କୁ ଯାଇ ସଂରକ୍ଷିତ ମନ୍ଦିର/ସ୍ଥଳର 'ନିଷିଦ୍ଧ କ୍ଷେତ୍ର' ଏବଂ 'ନିୟନ୍ତ୍ରିତ କ୍ଷେତ୍ର', MoEF&CC ର ଇ.ଏସ୍.ଜେଡ୍. ଅଧିକୃତିତ ଅଂଚଳ ଏବଂ ଭାରତୀୟ ବିମାନପତନ ପ୍ରାଧିକରଣ ର Colour Coded Zoning Map (CCZM) ବିଷୟରେ ଜାଣିପାରିବେ ।

ଏହା ଛଡ଼ା ଜମିର କିସମ ସମ୍ବନ୍ଧୀୟ ତଥ୍ୟ ମଧ୍ୟ ଜାଣିରଖନ୍ତୁ । ଆପଣ www.bhulekh.ori.nic.in ୱେବ୍-ସାଇଟ୍ କୁ ଯାଇ ଜମିର କିସମ ସମ୍ବନ୍ଧରେ ଜାଣିପାରିବେ । ଜମି କିସମ ତାତ୍ତ୍ୱ-ଉପଯୋଗୀ କିମ୍ବା ଜଙ୍ଗଲ କିମ୍ବା ଜଳାଶୟ ହୋଇନଥିବା ଦରକାର ।

ସ୍ୱ1/-

ଯୋଜନା ସଦସ୍ୟ
ଭୁବନେଶ୍ୱର ଉନ୍ନୟନ କର୍ତ୍ତୃପକ୍ଷ