



The Bihar Urban Planning and Development Act, 2012

Act 20 of 2012

Keyword(s):

Agriculture, Commercial Use, Conversion, Court, Development Plan, Floor Area Ratio, Heritage Building, Heritage Precincts, Natural Hazards Prone Areas, Operational Construction, Preservation, Zonal Plan

Amendment appended: 4 of 2022

DISCLAIMER: This document is being furnished to you for your information by PRS Legislative Research (PRS). The contents of this document have been obtained from sources PRS believes to be reliable. These contents have not been independently verified, and PRS makes no representation or warranty as to the accuracy, completeness or correctness. In some cases the Principal Act and/or Amendment Act may not be available. Principal Acts may or may not include subsequent amendments. For authoritative text, please contact the relevant state department concerned or refer to the latest government publication or the gazette notification. Any person using this material should take their own professional and legal advice before acting on any information contained in this document. PRS or any persons connected with it do not accept any liability arising from the use of this document. PRS or any persons connected with it shall not be in any way responsible for any loss, damage, or distress to any person on account of any action taken or not taken on the basis of this document.



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

6 पौष 1934 (श0)

(सं0 पटना 697) पटना, वृहस्पतिवार, 27 दिसम्बर 2012

विधि विभाग

अधिसूचनाएं

27 दिसम्बर 2012

सं0 एल0जी0-1-14/2012/440/लेज:1—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित निम्नलिखित अधिनियम, जिसपर महामहिम राज्यपाल दिनांक 22 दिसम्बर, 2012 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्व-साधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है।

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

[बिहार अधिनियम 20, 2012]

बिहार राज्य में शहरी क्षेत्रों और वैसे ग्रामीण क्षेत्रों जो शहरीकरण की क्षमता रखता हो, की योजनाबद्ध अभिवृद्धि और विकास तथा भूमि-उपयोग के विनियमन और संवर्द्धन के लिए अधिनियम।
भारत गणराज्य तिरसठवें वर्ष में बिहार राज्य विधानमण्डल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो :-

अध्याय—I

- संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ** ।—(1) यह अधिनियम बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 कहा जा सकेगा।
 - इसका विस्तार राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित सम्पूर्ण बिहार राज्य अथवा इसके किसी भाग में होगा।
 - यह उस तारीख को प्रवृत्त होगा जो राज्य सरकार राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे तथा राज्य के विभिन्न क्षेत्रों के लिए अलग-अलग तारीख नियत की जा सकेगी।
- परिभाषाएँ** ।— इस अधिनियम में जब तक कोई बात विषय अथवा संदर्भ के विरुद्ध न हो,
 - “**कृषि**” के अन्तर्गत बागवानी, फसलों, फल, सब्जियाँ, घास, चारा, वृक्ष लगाना अथवा किसी अन्य प्रकार की खेती, घोड़ा, गदहा, खच्चर, सूअर, मछली, कुक्कुट और मधुमक्खी सहित पशुधन का प्रजनन एवं पालन—पोषण तथा किसी ऐसे प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग, जो भूमि पर खेती अथवा इसके संवर्द्धन अथवा किसी अन्य कृषि प्रयोजनों के आनुषंगिक हो, किन्तु इसके अंतर्गत बगीचे के प्रयोजनार्थ भवन से सटी ऐसी भूमि का उपयोग नहीं आता है जो ऐसे भवन के बगल में उपयोग में लायी जाए और अभिव्यक्ति “**कृषीय**” का अर्थ तदनुसार समझा जाएगा ;

- (II) **“सुख-सुविधाएँ”** के अंतर्गत विद्यमान/विहित मानकों के अनुसार निवास करने वाली जनसंख्या को सहारा देने वाले क्रिया कलाप, यथा-सड़कें और गलियाँ, खुले स्थान, जल और विद्युत आपूर्ति, स्ट्रीट लाइटिंग, मलवहन, जल निकास, नर्सरी, शिशुकक्ष, प्राथमिक विद्यालय, संयुक्त विद्यालय, औषधालय, पॉलिक्लिनिक, सामुदायिक हॉल, पुस्तकालय, दुकानदारी, (शॉपिंग) सुविधा, खेल क्षेत्र, पार्क और खेल मैदान, हरित क्षेत्र, थाने, सार्वजनिक पड़ाव, बस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, डाकघर, निवास करनेवाली जनसंख्या के लिए अनिवार्य, इ0डब्लू0एस आवास, अनौपचारिक क्षेत्र के लिए स्थान, वरिष्ठ नागरिकों और शारीरिक निःशक्त लोगों के लिए बाधामुक्त पहुँच को सुकर (सुगम) बनाने हेतु सभी आवश्यक घटक तथा अन्य उपयोगिताएँ, सेवाएँ और सुविधाएँ जो विहित किए जायें ;
- (III) **“क्षेत्र”** से अभिप्रेत है क्षेत्र विकास स्कीम तैयार करने के प्रयोजनार्थ विभक्त सबसे छोटी इकाई ;
- (IV) **“क्षेत्र विकास स्कीम”** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन तैयार की गई क्षेत्र विकास स्कीम;
- (V) **“खराब अभिन्यास अथवा अप्रचलित विकास का क्षेत्र”** से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जो उससे सटी हुई या पार्श्वस्थ अन्य भूमि के साथ खराब ढंग से अभिन्यस्त हो अथवा जिसका अप्रचलित विकास हुआ हो जिसे विकास आयोजना द्वारा खराब अभिन्यास अथवा अप्रचलित विकास के क्षेत्र के रूप में परिभाषित हो,
- (VI) आयोजना क्षेत्र के सम्बन्ध में **“उपयुक्त प्राधिकार”** से अभिप्रेत है सरकार द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्थापित योजना प्राधिकार या बिहार शहरी योजना एवं विकास समिति या कोई अन्य प्राधिकार जो सरकार द्वारा उस क्षेत्र के लिए स्थापित या अधिसूचित हो लेकिन यह जिला योजना समिति ; महानगर योजना समिति और संबंधित स्थानीय प्राधिकार तक सीमित नहीं है;
- (VII) **“बोर्ड”** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन गठित राज्य शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड ;
- (VIII) **“भवन”** में कोई संरचना अथवा संरचना का कोई भाग जो आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक अथवा अन्य प्रयोजनों में प्रयुक्त होने के लिए आशयित हो, चाहे उसका वास्तविक उपयोग होता हो अथवा नहीं और इसमें चहारदीवारी अथवा इसकी घेराबंदी सम्मिलित है ;
- (IX) **“भवन परिचालन”** में सम्मिलित है :
- (क) भवन अथवा इसके किसी भाग का निर्माण अथवा पुनर्निर्माण,
- (ख) भवन के किसी भाग अथवा खुली जगह पर छत डालना, फिर से छत डालना,
- (ग) किसी भवन का कोई भौतिक परिवर्तन अथवा विस्तार,
- (घ) किसी भवन का ऐसा कोई परिवर्तन जो उसके जल निकास अथवा सफाई व्यवस्था के परिवर्तन को प्रभावित करने वाला हो अथवा भौतिक रूप से इसकी सुरक्षा को प्रभावित करता हो,
- (ङ) भू-स्वामी से असम्बद्ध किसी पथ अथवा भूमि पर दरवाजा खोलने के लिए निर्माण ;
- (X) **“कंपनी”** से अभिप्रेत है, कंपनी अधिनियम, 1956 के अध्यक्षीन रजिस्ट्रीकृत निगमित निकाय ;
- (XI) **“वाणिज्य”** से अभिप्रेत है, कोई व्यापार, कारोबार अथवा वृत्ति करना, किसी प्रकार के माल की बिक्री अथवा विनिमय करना और इसमें लाभ की दृष्टि से अस्पताल, परिचर्या गृह (नर्सिंग होम), रुग्णावास, शैक्षिक संस्थाएँ सम्मिलित है और तदनुसार इसमें होटल, रेस्तराँ, किसी शैक्षिक संस्था से विलग बोर्डिंग हाउस, सराय, दावतखाना, विवाह भवन, अतिथि गृह, कोचिंग संस्था, प्रशिक्षण केन्द्र, कॉल सेन्टर भी सम्मिलित समझे जायेंगे और अभिव्यक्ति **“वाणिज्यिक”** का अर्थ तदनुसार समझा जाएगा;
- (XII) **“वाणिज्यिक उपयोग”** के अंतर्गत वाणिज्य के परिभाषित प्रयोजनों अथवा माल के भंडारण अथवा कार्यालय चाहे उद्योग अथवा अन्यथा से संलग्न हो, के लिए किसी भूमि अथवा भवन अथवा उसके किसी भाग का उपयोग आता है ;
- (XIII) **“संपरिवर्तन”** से अभिप्रेत है, किसी भी रीति से अधिभोग अथवा संस्थापन में परिवर्तन अथवा भूमि के उपयोग में परिवर्तन;
- (XIV) **“न्यायालय”** जो आरम्भिक अधिकारिता वाला प्रधान व्यवहार न्यायालय हो और इसके अन्तर्गत कोई अन्य व्यवहार न्यायालय हो से अभिप्रेत है इसकी अधिकारिता की स्थानीय और धन संबंधी सीमाओं के अंतर्गत इस अधिनियम के अध्यक्षीन न्यायालय के कृत्यों को करने के लिए सरकार द्वारा सशक्त न्यायालय ;
- (XV) अपने सभी व्याकरणिक रूप भेद के साथ **“विकास”** से अभिप्रेत है भूमि के अन्दर भूमि पर अथवा ऊपर कोई भवन, अभियांत्रिकी, खनन अथवा अन्य कार्य करना अथवा किसी भवन या भूमि या किसी भवन या भूमि के किसी उपयोग में कोई भौतिक परिवर्तन करना और इसमें किसी भूमि का अभिन्यास और उपखंड सम्मिलित है।
- (XVI) **“विकास योजना”** से अभिप्रेत है, किसी आयोजना प्राधिकार की अधिकारिता के अन्तर्गत विकास अथवा पुनर्विकास के लिए योजना अथवा किसी क्षेत्र का विकास और इसके अन्तर्गत क्षेत्रीय विकास योजना, महानगर विकास योजना, क्षेत्र विकास योजना, मास्टर योजना, नगर विकास योजना, जोन योजना, जिला विकास योजना अथवा कोई अन्य आयोजना अथवा स्कीम, आदि इस प्रकार की योजनाएँ चाहे जिस किसी नाम से जाना जाए, इस अधिनियम के अन्तर्गत तैयार किया गया हो;
- (XVII) **“जिला”** से अभिप्रेत है बिहार राज्य का कोई जिला ;
- (XVIII) **“फर्श क्षेत्रफल अनुपात (एफ०ए०आर)”** से अभिप्रेत है फर्श के सकल क्षेत्रफल में भूखंड के कुल क्षेत्रफल का भागफल अथवा अनुपात, अर्थात्

फर्श क्षेत्रफल अनुपात = सभी फर्शों का आच्छादित क्षेत्रफल का योग
भूखंड का क्षेत्रफल

(XIX) "फर्श जगह सूचकांक (एफ०एस०आई०)" से अभिप्रेत है फर्श के सकल क्षेत्रफल में भूखंड के कुल क्षेत्रफल का भागफल अथवा अनुपात का सौ गुणा अर्थात्

फर्श जगह सूचकांक = $\frac{\text{सभी फर्शों का आच्छादित क्षेत्रफल का योग}}{\text{भूखंड का क्षेत्रफल}} \times 100$

(XX) "सरकार" से अभिप्रेत है राज्य सरकार ;

(XXI) "विरासत भवन" से अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत है एक अथवा एक से अधिक परिसरों का कोई भवन अथवा उसका कोई भाग अथवा ऐतिहासिक या स्थापत्य या कला या शिल्प या सौन्दर्य या सांस्कृतिक या पर्यावरणीय या पारिस्थिति प्रयोजन के लिए संरक्षण अथवा परिरक्षण की अपेक्षा रखने वाली संरचना अथवा आर्टिफैक्ट और इसके अंतर्गत है ऐसे भवन अथवा उसके भाग से लगे भूमि का ऐसा भाग जो बाड़ लगाने या घेरने अथवा ऐसे भवन के ऐतिहासिक या स्थापत्य या सांस्कृतिक या पर्यावरणीय मूल्य को परिरक्षित करने के लिए अपेक्षित हो,

(XXII) "विरासत परिसीमा" से अभिप्रेत है और उसके अंतर्गत है ऐसी जगह जो ऐतिहासिक या स्थापत्य या सौन्दर्य या सांस्कृतिक या पर्यावरणीय या पारिस्थिति प्रयोजन के लिए संरक्षण अथवा परिरक्षण की अपेक्षा रखता हो और किसी विशेष क्षेत्र अथवा जगह अथवा भवन की दीवार अथवा अन्य सीमाएं जो ऐसी जगह को इसके चारों तरफ खींची गई किसी काल्पनिक रेखा अथवा इन मापों के एक अथवा एक से अधिक सम्मिलन द्वारा घेरा गया हो।;

(XXIII) "उद्योग" के अंतर्गत है कारखाना अधिनियम, 1948 में यथापरिभाषित विनिर्माण प्रक्रिया को करना और "औद्योगिक" का तदनुसार अर्थ लगाया जाएगा;

(XXIV) "आधारभूत संरचना" से अभिप्रेत है, ऐसी कोई परियोजना, सार्वजनिक सुख-सुविधा अथवा लोकोपयोगिता अथवा सेवा जो विकास क्षेत्र के निर्विघ्न, उत्पादक और दक्षतापूर्ण कार्य संचालन के लिए अपेक्षित हो, यथा जैसे - मुख्य मार्ग की आधारभूत संरचना, निकटस्थ प्रमुख सड़क से पहुँच पथ, पेयजल की प्रचूर आपूर्ति (मुख्य लाइन के साथ भू-पृष्ठ जल और भूगर्भ जल) और ऊर्जा (विद्युत उपकेन्द्र और नेटवर्क) की, स्वास्थ्य और शिक्षा की सुविधाएं, परिवहन (प्रमुख सड़कें यथा - राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य उच्चपथ, प्रमुख जिला सड़क, अन्य जिला सड़क अथवा विकास योजना सड़क, पुल, वाह्यपथ (बाईपास), आंतरिक पथ, सामान्य वहिस्त्राव उपचार संयंत्र (सी०ई०टी०पी०), मल उपचार संयंत्र (एस०टी०पी०), ठोस अपशिष्ट निपटान प्रणाली और पात्र (आधान), संचार नेटवर्क, आंचलिक खरीददारी, बाजार, संस्थागत भवन, मॉल और मल्टीप्लेक्स, सिनेमा, सामुदायिक हॉल, खुला नाट्यशाला और उत्तम खेल मैदान, नागरिक और सांस्कृतिक सुविधाएं, सार्वजनिक पार्किंग क्षेत्र आदि तथा कोई अन्य यथा विहित;

(XXV) "भूमि" के अंतर्गत, भूमि से होने वाले लाभ और जमीन से संलग्न वस्तुएं अथवा जमीन से स्थायी रूप से संलग्न किसी वस्तु से स्थायी तौर पर जकड़ी गयी वस्तुएं;

(XXVI) "भूमि उपयोग" से अभिप्रेत है, ऐसा प्रमुख उपयोग जिसके लिए किसी विनिर्दिष्ट तारीख को भूमि का उपयोग किया जा रहा हो;

(XXVII) "अभिन्यास" से अभिप्रेत है, भूमि अथवा भूखंड को सड़कों अथवा गलियों के निर्माण, समतलीकरण, मेटलिंग अथवा ब्लैक टॉपिंग अथवा सड़क, फुटपाथ का खरांजा करना और जलापूर्ति, जल निकास, स्ट्रीट लाइटिंग जैसी सेवाएं, खुली जगह के नक्शे के साथ भवन भूखण्ड में अभिन्यस्त करना और इसके अंतर्गत है ऐसे भूखंडों में भवन के प्रयोजनार्थ भूमि का उप विभाजन ;

(XXVIII) "स्थानीय प्राधिकार" से अभिप्रेत है बिहार राज्य में प्रवृत्त बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 (बिहार अधिनियम 11, 2007) के अध्यक्षीन गठित नगरपालिकाएं अथवा बिहार पंचायत राज अधिनियम, 2006 के अध्यक्षीन गठित पंचायती राज संस्थाएं ;

(XXIX) "महानगर क्षेत्र" से अभिप्रेत है दस लाख अथवा उससे अधिक जनसंख्या वाला ऐसा क्षेत्र, जिसमें एक अथवा एक से अधिक जिला समाविष्ट हो तथा जिनमें दो अथवा दो से अधिक नगरपालिकाएं अथवा पंचायतें अथवा अन्य संलग्न क्षेत्र हो, जो इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ महानगर क्षेत्र होने के लिए अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाय ;

(XXX) "महानगर आयोजना समिति" से अभिप्रेत है महानगर क्षेत्र के लिए इस अधिनियम के परियोजनार्थ भारत के संविधान के अनुच्छेद 243 यड० के अनुसार सरकार द्वारा गठित समिति;

(XXXI) "प्राकृतिक जोखिम प्रवण क्षेत्र" से अभिप्रेत है ऐसा क्षेत्र जहाँ निम्नलिखित संभाव्य हो -

- (क) भूकंप के कारण मध्यम से बहुत अधिक क्षति का खतरा
- (ख) चक्रवात के कारण मध्यम से बहुत अधिक क्षति का खतरा
- (ग) महत्वपूर्ण बाढ़ प्रवाह
- (घ) भूस्खलन, अथवा
- (ड.) इनमें से कोई एक अथवा एकाधिक जोखिम

(XXXII) "अधिसूचना" से अभिप्रेत है राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना ;

(XXXIII) "अधिभोगी" के अंतर्गत हैं;

(क) किराएदार

(ख) भूमि का दखल रखने वाला स्वामी अथवा अन्यथा उपयोग करने वाला

(ग) किसी भूमि का किरायामुक्त किराएदार

(घ) किसी भूमि/भवन का दखल रखने वाला अनुज्ञप्तिधारी, और

(ङ) किसी भूमि अथवा भवन के उपयोग और अधिभोगी के लिए स्वामी को क्षति का भुगतान करने का दायी कोई व्यक्ति

(XXXIV) "परिचालन निर्माण" से अभिप्रेत है कोई ऐसा निर्माण चाहे स्थायी हो अथवा अस्थायी जो किसी निम्नलिखित सेवाओं के परिचालन, अनुरक्षण, विकास अथवा निष्पादन के लिए आवश्यक हो, यथा —

(क). रेल

(ख). राष्ट्रीय राजमार्ग

(ग). राष्ट्रीय जलमार्ग

(घ). प्रमुख बंदरगाह

(ङ). नदी सामने विकास

(च). वायुमार्ग और हवाई अड्डा

(छ). डाक और तार, दूरभाष, बेतार प्रसारण तथा इसी तरह के संचार के अन्य साधन

(ज). विद्युत के लिए क्षेत्रीय ग्रिड

(झ). यदि सरकार की राय में ऐसी अन्य सेवाओं का विकास अथवा निष्पादन आवश्यक हो तो सरकार इस खंड के प्रयोजनार्थ अधिसूचना द्वारा उन सेवाओं को घोषित कर सकेगी।

स्पष्टीकरण : शंकाओं के निराकरण के लिए एतद्वारा यह घोषित किया जाता है कि निम्नलिखित का निर्माण —

(I) रेलवे की दशा में नये आवासीय भवन (गेट लॉज, सीमित आवश्यक परिचालन स्टाफ और अन्य ऐसे के लिए आवास गृह), रेलवे कॉलनी में सड़क और नाले, होटल, क्लब, संस्थान और विद्यालय, और

(II) किसी अन्य सेवा की दशा में नया भवन, नई संरचना अथवा नई संस्थापन अथवा इसका कोई विस्तार इस खंड के अर्थ के अंतर्गत निर्माण नहीं समझे जाएंगे,

(XXXV) किसी संपत्ति के संबंध में "स्वामी" के अंतर्गत है कोई व्यक्ति जो तत्समय संपत्ति का किराया अथवा लाभ प्राप्त करता हो अथवा प्राप्त करने का हकदार हो चाहे अपनी ओर से अथवा किसी अन्य व्यक्ति के कारण अथवा उसकी ओर से अथवा उसके हित में अथवा अभिकर्ता (एजेंट), न्यासी, अभिभावक, प्रबंधक अथवा किसी अन्य व्यक्ति अथवा किसी धार्मिक या पुण्यार्थ संस्था के लिए प्राप्तकर्ता के रूप में और इसमें इसके सकब्जा बंधकदार भी सम्मिलित हैं;

(XXXVI) "उपांत क्षेत्र" से अभिप्रेत है, ऐसा क्षेत्र है जिसे राज्य सरकार द्वारा आयोजना क्षेत्र की परिधि में अंकित किया गया हो;

(XXXVII) "योजना" से अभिप्रेत है किसी आयोजना/योजना क्षेत्र में विकास को सुनिश्चित करने, बढ़ावा देने और विनियमित करने के लिए प्रस्तावों, नीतियों और विकास सारों का विवरण और इसके अंतर्गत नक्शा या नक्शे/अथवा दस्तावेजों का सेट शामिल है ;

(XXXVIII) "आयोजना क्षेत्र" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन आयोजना/योजना के प्रयोजनार्थ सरकार द्वारा सीमांकित और घोषित प्रादेशिक इकाई और यह उस नाम से जाना जाएगा जो सरकार विनिश्चित करे ;

(XXXIX) "आयोजना प्राधिकार" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा आयोजना के प्रयोजनार्थ आयोजना क्षेत्र के लिए स्थापित प्राधिकार और इसके अन्तर्गत है क्षेत्रीय आयोजना प्राधिकार, क्षेत्र आयोजना प्राधिकार और कोई अन्य प्राधिकार चाहे जिस किसी नाम से जाना जाता हो तथा आयोजना प्राधिकार एवं क्षेत्र आयोजना प्राधिकार शब्द अदल-बदल कर प्रयुक्त हुआ है ;

(XL) "भूखंड" से अभिप्रेत है एक के स्वामित्व वाली भूमि और किसी योजना और विकास स्कीम में एक भूखंड के रूप में संख्यांकित तथा दर्शित ;

(XLI) "विहित" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियम और विनियम द्वारा विहित ;

(XLII) "सार्वजनिक स्थान" से अभिप्रेत है कोई ऐसा स्थान अथवा भवन जो जनता के उपभोग के लिए खुला हो चाहे यह जनता द्वारा वास्तव में प्रयुक्त हो अथवा उपयोग किया जाता हो अथवा नहीं और चाहे प्रवेश किसी परिवर्तन द्वारा विनियमित होता हो अथवा नहीं ;

(XLIII) "प्रकाशन" से अभिप्रेत है समुचित प्राधिकारी द्वारा राजपत्र, समाचारपत्रों, पत्रिकाओं, वेबसाइट तथा किसी अन्य माध्यमों में प्रकाशित करने का कार्य और प्रक्रिया ;

(XLIV) "परिरक्षण" से अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत किसी स्थान और संरचना के मौजूदा रूप और बनावट को इसके मौजूदा स्वरूप में बनाए रखना और विकृति को रोकना आता है;

(XLV) "पुनर्निर्माण" से अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत है किसी स्थान अथवा संरचना को यथाशक्य शीघ्र पुराने ज्ञात अवस्था में वापस लाना और बनावट में सामग्री (नया और पुराना) का सन्निविष्ट कर पहचान करना, इसके अंतर्गत मनोरंजन अथवा अनुमानिक पुनर्निर्माण नहीं होंगे ;

(XLVI) "विनियमावली" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाये गये विनियम और इसमें विकास योजना अथवा नगर विकास स्कीम के हिस्से के रूप में बनाये गये जोन में विभाजन और अन्य विनियम शामिल है;

(XLVII) खराब अभिन्यास का कोई क्षेत्र अथवा मलिन बस्ती के पूर्ण विकास के संदर्भ में "आबादी के पुनर्स्थापन" से अभिप्रेत है उक्त क्षेत्र में निवास करने वाले अथवा कारोबार या अन्य गतिविधियाँ चलाने वाले व्यक्तियों को उस क्षेत्र में अथवा अन्यत्र आवासीय प्रयोजनों अथवा सुख-सुविधाओं सहित कारोबार या अन्य गतिविधियाँ चलाने के लिए जिन्हें इस प्रकार वास सुविधा दी जाए कि उक्त क्षेत्र समुचित रूप से योजनाबद्ध हो सके;

(XLVIII) "निवास" के अंतर्गत है किसी भूमि अथवा भवन अथवा उसके किसी भाग का मानव आवास के लिए उपयोग, ऐसी भूमि अथवा भवन से संबद्ध बगीचे, मैदान, गैरेज, अस्तबल और उपगृह यदि कोई हो का उपयोग और अभिव्यक्ति "आवासीय" का तदनुसार अर्थ समझा जाएगा ;

(XLIX) "प्रत्यावर्तन" से अभिप्रेत है और इसके अंतर्गत है किसी स्थान की मौजूदा बनावट की अनुवृद्धि हटा कर अथवा नई सामग्री को हटाए बिना मौजूदा संघटकों को पुनः जोड़कर पूर्व के ज्ञात स्वरूप में बनाए रखना ;

(L) "नियम" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा इस अधिनियम के अधीन बनाया गया नियम ;

(LI) "स्कीम" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाया गया विकास अथवा योजना स्कीम और इसके अंतर्गत है ऐसे स्कीम से संबंधित योजना अथवा योजनाएँ, नक्शा, साथ ही विवरणात्मक विनियामक विषय यदि कोई हो ;

(LII) "अंतरणीय विकास अधिकार (टी०डी०आर०)" से अभिप्रेत है ऐसे भू-स्वामी, जिसकी भूमि अथवा उसका कोई भाग लोक प्रयोजनों यथा, सड़कों का निर्माण और चौड़ीकरण पार्को, खेल मैदानों, नागरिक सुख-सुविधाओं, मनोरंजनात्मक प्रयोग, शहरी अवसंरचना, विकास नियंत्रण और जोन विभाजन, विनियमनों का कार्यान्वयन और विरासत स्थलों का संरक्षण अथवा ऐसे सरकार द्वारा यथा अधिसूचित अन्य प्रयोजन के लिए अपेक्षित हो, को उसके द्वारा अभ्यर्पित अथवा छोड़े गये क्षेत्र के बदले में कतिपय अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र उपलब्ध कराना ताकि वह अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र का या तो स्वयं उपयोग कर सके अथवा अन्य प्रतिफल के लिए दूसरे व्यक्ति को अंतरित कर सके ;

(LIII) "अधिकरण" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा गठित अधिकरण ;

(LIV) "उपयोगिता" से अभिप्रेत है सेवाएँ जैसे सड़के पहुँच सड़के सहित, पुल, वाह्यपथ और अंदरूनी पथ, स्ट्रीट लाइट, जलापूर्ति प्रणाली, महवहन प्रणाली, तूफानी बारिश का जल निकास प्रणाली, विद्युत नेटवर्क, संचार नेटवर्क, मल उपचार संयंत्र, रिसाव कुआँ, ठोस अपशिष्ट निपटान प्रणाली, औद्योगिक, संस्थागत और शहरी अपशिष्ट का संग्रहण-उपचार-निस्सारण, गैस पाइपलाइन, सामान्य बहिः स्त्राव उपचार संयंत्र, अनौपचारिक सेवाओं के लिए स्थान आदि और कोई अन्य जो विहित की जाय ;

(LV) "जोन" से अभिप्रेत है कोई प्रादेशिक इकाई अथवा उसका भाग जिसमें इस अधिनियम के अधीन विकास को सुनिश्चित करने, बढ़ावा देने और विनियमित करने के प्रयोजनार्थ किसी आयोजना क्षेत्र को उप विभाजित किया जा सके और अभिव्यक्ति जोन में विभाजित करने वाला "जोनिंग विनियमन" का तदनुसार अर्थ समझा जाएगा ;

(LVI) "जोनल योजना" से अभिप्रेत है मास्टर प्लान के प्रस्तावों का ब्यौरा देनेवाली और मास्टर प्लान एवं अभिन्यास योजना के बीच सम्पर्क स्थापित करनेवाली एक योजना। इसमें स्थल योजना और भूमि के उपयोग की समीपवर्ती अवस्थिति तथा विस्तार सहित भूमि-उपयोग की योजना समाविष्ट हो सकेगी, जैसे-आवासीय सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक भवन अथवा शहरी और नागरिक कार्य, उपयोगिता, सड़क, आवासन, मनोरंजन, उद्योग, कारबार, बाजार और जोन के विकास से संबंधित अन्य विषय;

(LVII) जोन के संबंध में 'जोन में विभाजित करने वाला "जोनिंग विनियमावली" से अभिप्रेत है भवन के लिए भूमि के उपयोग को नियंत्रित और विनियमित करने और अभिन्यास योजना को लागू करने और विनियामक सिद्धांतों को विहित करने जैसे अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात, फर्श क्षेत्र सूचक भवन की ऊँचाई, भवन की कतार, पार्किंग के लिए विनियमावली ;

टिप्पणी : इस अधिनियम में अपरिभाषित शब्दों और अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007, बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 जैसा कि समय-समय पर संशोधित हो।

अध्याय-II

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड

3. बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड।-(1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् सरकार यथाशीघ्र राजपत्र में अधिसूचना द्वारा बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड, इसमें इसके पश्चात् बोर्ड के रूप में निर्दिष्ट, को इस अधिनियम के अधीन समनुदेशित कृत्यों को करने के लिए निम्नलिखित रूप में गठित और नियुक्त करेगी:-

(i)	विकास आयुक्त	-	अध्यक्ष
(ii)	कृषि उत्पादन आयुक्त/प्रधान सचिव/सचिव, कृषि विभाग	-	सदस्य
(iii)	प्रधान सचिव/सचिव, स्वास्थ्य विभाग	-	सदस्य

(iv)	प्रधान सचिव/सचिव, योजना एवं विकास विभाग	—	सदस्य
(v)	प्रधान सचिव/सचिव, पंचायती राज	—	सदस्य
(vi)	प्रधान सचिव/सचिव, उद्योग विभाग	—	सदस्य
(vii)	प्रधान सचिव/सचिव, वित्त विभाग	—	सदस्य
(viii)	प्रधान सचिव/सचिव, ग्रामीण विकास विभाग	—	सदस्य
(ix)	प्रधान सचिव/सचिव, शिक्षा विभाग	—	सदस्य
(x)	प्रधान सचिव/सचिव, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग	—	सदस्य
(xi)	प्रधान सचिव/सचिव, जल संसाधन विभाग	—	सदस्य
(xii)	प्रधान सचिव/सचिव, पर्यावरण और वन विभाग	—	सदस्य
(xiii)	प्रधान सचिव/सचिव, पथ निर्माण विभाग	—	सदस्य
(xiv)	प्रधान सचिव/सचिव, भवन निर्माण विभाग	—	सदस्य
(xv)	प्रधान सचिव/सचिव, परिवहन विभाग	—	सदस्य
(xvi)	प्रधान सचिव/सचिव, लोक स्वास्थ्य अभियंत्रण विभाग	—	सदस्य
(xvii)	प्रधान सचिव/सचिव, आपदा प्रबन्धन विभाग	—	सदस्य
(xviii)	सचिव, विधि विभाग	—	सदस्य
(xix)	प्रधान सचिव/सचिव, पर्यटन विभाग	—	सदस्य
(xx)	प्रधान सचिव/सचिव, युवा कला एवं संस्कृति विभाग	—	सदस्य
(xxi)	प्रधान सचिव/सचिव, ग्रामीण कार्य विभाग	—	सदस्य
(xxii)	प्रधान सचिव/सचिव, खाद्य एवं आपूर्ति (नागरिक) विभाग	—	सदस्य
(xxiii)	प्रधान सचिव/सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग	—	सदस्य सचिव
(xxiv)	सरकार द्वारा मनोनीत नगर एवं क्षेत्रीय योजना के राष्ट्रीय प्रसिद्धि के दो विशेषज्ञ	—	सदस्य
(xxv)	महाधिवक्ता द्वारा मनोनीत वरीय विधि पदाधिकारी	—	सदस्य
(xxvi)	मुख्य नगर निवेशक, नगर विकास एवं आवास विभाग	—	सदस्य

(2) बोर्ड अपने कामकाज के लिए शहरी विकास मंत्रालय, आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, रेल मंत्रालय, नागरिक उड्डयन मंत्रालय, भूतल परिवहन उच्च पथ मंत्रालय, भारत सरकार के प्रतिनिधि को विशेष आमंत्रित सदस्य के रूप में आमंत्रित कर सकेगा।

(3) बोर्ड किसी व्यक्ति/व्यक्तियों को मनोनीत या सहयोजित करने में सक्षम होगा, जिसे/जिन्हें वह बोर्ड के कृत्यों के निर्वहन के लिए यथा आवश्यक समझ सकेगा।

(4) इस प्रकार गठित बोर्ड शाश्वत उत्तराधिकार एवं सामान्य मुद्रा वाला निगमित निकाय होगा और उक्त नाम से वाद लायेगा और उस पर वाद लाया जायेगा।

4. **बोर्ड के कृत्य एवं शक्तियाँ** —(1) इस अधिनियम के उपबंधों एवं इसके अन्तर्गत बनाई गई नियमावली के अधीन बोर्ड के कृत्य आयोजना एवं विकास एवं राज्य में ग्रामीण एवं शहरी भूमि के उपयोग से संबंधित विषयों में सरकार को परामर्श देना, महानगरीय, नगर एवं क्षेत्र आयोजना प्राधिकारों का मार्गदर्शन करना, उन्हें निर्देश एवं सहायता देना और साथ ही साथ, सरकार द्वारा बोर्ड को समय-समय पर यथा नियत ऐसे अन्य कृत्यों का निर्वहन करना होगा।

(2) विशेषकर और पूर्वगामी उपबंध की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना बोर्ड नियमावली द्वारा यथा विहित निम्नलिखित कार्यों का निर्वहन कर सकेगा:—

(क) सुनियोजित विकास के अभिप्राय हेतु आयोजना क्षेत्रों के निरूपण पर सुझाव देना और आयोजना प्राधिकारों द्वारा विकास योजना तैयार करने का निदेश देना;

(ख) महानगरीय, क्षेत्र आयोजना प्राधिकारों और अन्य आयोजना प्राधिकारों द्वारा विकास योजनाएँ तैयार करने का निदेश देना और उनके कार्य में आवश्यक मार्गदर्शन, सहायता एवं पर्यवेक्षण करना;

(ग) क्षेत्रीय एवं शहरी योजना पर आँकड़ों, बुलेटिनों और विनिबंधों का संग्रहण, संधारण एवं प्रकाशन का उत्तरदायित्व लेना, उनमें सहायता और प्रोत्साहन करना;

(घ) एक या एक से अधिक क्षेत्र विकास योजनाएं, क्षेत्र परिवहन योजनाएं, शहर विकास योजनाएं को तैयार करने का निदेश देना;

(ङ) एक या एक से अधिक क्षेत्रीय प्राकृतिक संसाधन और पर्यावरण संरक्षण योजनाएँ तैयार करने का निदेश देना;

(च) ऐसे किसी अन्य कृत्यों का निर्वहन करना, जो किसी पूर्वोक्त या विहित किये जाने वाले कृत्यों के आनुषंगिक, अनुपूरक या पारिणामिक हो।

(3) बोर्ड जो ऐसी सभी शक्तियों का प्रयोग कर सकेगा जो इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजनार्थ से यथा आवश्यक या समीचीन हो;

5. **बोर्ड द्वारा समिति की नियुक्ति** ।—(1) अपनी ऐसी शक्तियों के प्रयोग करने में, अपने ऐसे कर्तव्यों के निष्पादन करने में, और अपने ऐसे कृत्यों के निर्वहन करने में सहायता लेने के प्रयोजन से बोर्ड एक से अधिक समितियों का गठन कर सकेगा।
 (2) उप-धारा (1) के अधीन गठित किसी ऐसी समिति या समितियों में बोर्ड द्वारा यथा विनिर्दिष्ट सदस्य होंगे तथा बोर्ड उन सदस्यों में से किसी एक सदस्य को अध्यक्ष के रूप में नामनिर्दिष्ट कर सकेगा।
 (3) बोर्ड को योजना एवं विकास के विषयों में अनुभव रखनेवाले किसी भी ऐसे व्यक्ति, जो बोर्ड का सदस्य न हो, को उप-धारा (1) के अधीन गठित किसी समिति के सदस्य के रूप में सहयोजित करने की शक्ति होगी।
6. **बोर्ड के सदस्यों की पदावधि एवं सेवा शर्तें** ।—(1) बोर्ड के सदस्यों एवं कर्मचारियों की पदावधि एवं सेवा शर्तें नियमावली द्वारा यथा विहित होंगी, और वे सरकार द्वारा यथा निर्धारित ऐसे वेतन या भत्ते या दोनों प्राप्त करने के हकदार होंगे।
 (2) सरकार यदि उचित समझे तो बोर्ड के किसी सदस्य की नियुक्ति किसी भी समय उसके द्वारा किये अवचार के आधार पर समाप्त कर सकेगी।
 (3) धारा-3(1)-(xxiv),(xxv) के अनुसार नियुक्त बोर्ड का कोई सदस्य सरकार को लिखित सूचना देकर बोर्ड की सदस्यता से त्यागपत्र दे सकेगा एवं सरकार द्वारा त्यागपत्र स्वीकृत किये जाने पर वह बोर्ड का सदस्य नहीं रह जायेगा।
 (4) इस प्रकार हुई रिक्ति सरकार द्वारा भरी जा सकेगी।
7. **बोर्ड की बैठकें** ।—(1) बोर्ड एक कैलेंडर वर्ष में यथा विहित समयों एवं स्थानों पर कम-से-कम दो बार बैठक आहूत करेगा और ऐसी बैठकों में कार्यों के संव्यवहार के संबंध में यथाविहित प्रक्रियाओं का पालन करेगा।
 (2) अध्यक्ष या अध्यक्ष की अनुपस्थिति में, सदस्यों द्वारा अपने में से चुने गए कोई सदस्य बोर्ड की बैठक की अध्यक्षता करेगा।
8. **बोर्ड का सचिवालय** ।—(1) बिहार सरकार के नगर विकास और आवास विभाग में अवस्थित नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन (टी०सी०पी०ओ०) बोर्ड के सचिवालय के रूप में कार्य करेगा।
 (2) सरकार बोर्ड और इसके सचिवालय को अपेक्षित कार्यालय, कार्मिक और वित्तीय सहायता उपलब्ध कराएगी।

अध्याय—III

आयोजना क्षेत्रों की घोषणा और आयोजना प्राधिकारों का गठन

9. **आयोजना क्षेत्रों की घोषणा** ।—(1) सरकार, राज्य के अन्तर्गत क्षेत्र या प्रक्षेत्र का योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने के प्रयोजनार्थ बोर्ड के परामर्श से अधिसूचना द्वारा और यथा विहित किसी अन्य रीति से, राज्य के किसी ऐसे अंचल या क्षेत्र या किसी ऐसे क्षेत्रों, महानगर क्षेत्र तथा नया शहर विकसित करने हेतु क्षेत्र सहित, को आयोजना क्षेत्र, इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ उसे जिस किसी नाम से जाना जाए, घोषित कर सकेगी।
 (2) प्रत्येक ऐसी अधिसूचना में ऐसे आयोजना क्षेत्र की परिसीमाएं परिभाषित की जाएगी।
 (3) सरकार आयोजना क्षेत्र के संदर्भ में, उसके आसपास के क्षेत्र, जो कि स्पष्ट या असंदिग्ध रूप से परिभाषित हो, को उपांत क्षेत्र के रूप में घोषित कर सकती है। बशर्त ऐसे क्षेत्र का विस्तार इसके सीमा के किसी भी बिंदु से एक किलोमीटर से ज्यादा नहीं होगा।
 (4) सरकार बोर्ड से परामर्श कर दो या अधिक आयोजना क्षेत्रों को एक आयोजना क्षेत्र में आमेलन, किसी आयोजना क्षेत्र को विभिन्न आयोजना क्षेत्रों में प्रविभाजन और ऐसे प्रभाजित क्षेत्रों को किसी अन्य आयोजना क्षेत्र में अन्तर्वेषण कर सकेगी।
 (5) सरकार अधिसूचना द्वारा यह निदेश देगी कि किसी अन्य आयोजना क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त इस अधिनियम के अध्यधीन बनाई गयी या कोई निर्गत की गयी नियमावली, विनियमावली, दिये गए आदेश और दिशा निर्देश और प्रदत्त शक्तियाँ, सरकार द्वारा यथा आवश्यक समझे जाने वाले ऐसे अपवादों, अनुकूलनों और संशोधनों सहित, इस धारा के अध्यधीन किसी आयोजना क्षेत्र में आमेलित या सम्मिलित क्षेत्र के रूप में घोषित क्षेत्र पर भी लागू होगी और ऐसी नियमावली, विनियमावली, उप-विधि, आदेश, निदेश और शक्तियाँ अगले प्रकाशन के बिना ऐसे आयोजना क्षेत्र में तत्काल लागू होंगी।
 (6) जब आयोजना क्षेत्रों का आमेलन या प्रविभाजन किया जाता है या ऐसे प्रविभाजित क्षेत्रों को अन्य आयोजना क्षेत्रों में सम्मिलित किया जाता है, तो सरकार बोर्ड से परामर्श कर एक विनिर्धारण स्कीम की रूपरेखा तैयार करेगी कि आयोजना प्राधिकार की अतिशेष निधि का कितना अंश सम्बद्ध आयोजना प्राधिकार या प्राधिकारों में अन्तर्निहित होगा और किस रीति से आयोजना प्राधिकार या प्राधिकारों की सम्पत्ति एवं दायित्व उनके बीच प्रभाजित किये जाएँगे और इस स्कीम की अधिसूचना होने पर निधि, सम्पत्ति और दायित्व तदनुसार अन्तर्निहित होंगे और प्रभाजित किए जाएँगे।
 (7) सरकार आयोजना क्षेत्र के साथ-साथ उपांत क्षेत्र के अधिसूचना की घोषणा की तारीख या उसके बाद ऐसे, क्षेत्र में शामिल जमीन के लेन देन या किसी प्रकार के उपयोग के लिए ऐसी प्रतिबंध या शर्तें ऐसी अवधि के लिए लगा सकेगी जैसी कि विकास योजना की तैयारी एवं लागू करने के लिए यथा विनिर्धारित हो।

10. **इस अधिनियम के प्रवर्तन से आयोजना क्षेत्र को अलग करने की शक्ति** ।—(1)सरकार अधिसूचना द्वारा, उसके अधीन घोषित किसी आयोजना क्षेत्र को समग्रतः या अंशतः इस अधिनियम के सुसंगत उपबंधों के प्रवर्तन से, अलग कर सकेगी,

(2) जब किसी आयोजना क्षेत्र की बाबत इस धारा के अधीन जब अधिसूचना निर्गत की जाती हो तब :—

(क) इस अधिनियम के सुसंगत उपबंध और इसके अधीन निर्गत, बने या प्रदत्त सभी अधिसूचनाएँ, नियमावली और विनियमावली, आदेश, निदेश और शक्तियाँ उक्त क्षेत्र में लागू नहीं रह जाएंगी।

(ख) सरकार, बोर्ड और संबंधित स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों से परामर्श कर, एक विनिर्धारण स्कीम की रूपरेखा तैयार करेगी कि क्षेत्र आयोजना प्राधिकार की अतिशेष निधि का कितना अंश सरकार, और संबंधित स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों में निहित होगा और क्षेत्र आयोजना विकास प्राधिकार की सम्पत्तियों एवं दायित्वों को सरकार और स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों के बीच किस तरह से प्रभाजित किया जायेगा और इस स्कीम की अधिसूचना होने पर क्षेत्र आयोजना प्राधिकार की निधि सम्पत्ति और दायित्व तदनुसार निहित एवं प्रभाजित किए जायेंगे।

11. **आयोजना प्राधिकार का गठन** ।—(1)धारा-9 के अधीन किसी भी समय आयोजना क्षेत्र की घोषणा के पश्चात् सरकार, अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के अधीन आयोजना क्षेत्र के अभिप्रायार्थ उस आयोजना क्षेत्र का आयोजना प्राधिकार कहे जाने वाले प्राधिकार का गठन कर सकेगी, और वह सरकार द्वारा यथा निर्धारित नाम से जानी जाएगी।

(2) उप-धारा (1) के अधीन गठित प्रत्येक आयोजना प्राधिकार पूर्वोक्त नाम से निगमित निकाय होगा, जिसका शाश्वत उत्तराधिकार और सामान्य मुद्रा होगा, और जिसे चल और अचल दोनों सम्पत्ति के अर्जन, धारण एवं निपटान करने, संविदा करने और उक्त नाम से वाद लाने या वाद में जाने की शक्ति होगी।

(3) आयोजना प्राधिकार में एक अध्यक्ष एवं ऐसे सदस्य जो नियमावली द्वारा यथाविहित होंगे।

(4) क्षेत्र आयोजना प्राधिकार, सरकार की स्वीकृति से, अपने क्षेत्राधिकार अन्तर्गत स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों को अपना कोई कृत्य प्रत्यायोजित कर सकेगा।

(5) क्षेत्र आयोजना प्राधिकार का अपना कार्यालय जो सरकार द्वारा इस निमित्त यथा विनिर्धारित ऐसे स्थान पर होगा।

(6) आयोजन प्राधिकार ऐसी समिति का गठन कर सकता है, जैसा वह अपने किसी भी सौंपी गई या निर्धारित कार्य के निष्पादन के लिए जरूरी समझे।

12. **पदावधि** ।—(1) पदेन सदस्यों से इतर, आयोजना प्राधिकार के सदस्यों की पदावधि और सेवा शर्तें यथा विनिर्दिष्ट होंगी और ये सदस्य सरकार के आदेश द्वारा यथा विनिर्धारित पारिश्रमिक या भत्ते या दोनों प्राप्त करने के हकदार होंगे।

(2) यदि सरकार की राय हो कि आयोजना प्राधिकार का कोई सदस्य अपने कर्तव्यों के निष्पादन में कदाचार का दोषी हो या अक्षम हो या सदस्य के रूप में अपने कर्तव्यों के निर्वहन में असमर्थ हो गया हो, या उसे किसी अन्य समुचित और पर्याप्त कारणों से हटाया जाना चाहिए, तो सरकार उसे सुनवाई किए जाने का एक अवसर प्रदान करने के पश्चात् पद से हटा सकेगी।

(3) पदेन सदस्य से इतर आयोजना प्राधिकार का कोई सदस्य सरकार को अपने हस्ताक्षर सहित त्याग पत्र संबोधित कर और उस पर सरकार की स्वीकृति के पश्चात् अपने पद से त्याग पत्र दे सकेगा, ऐसे सदस्य का पद रिक्त हो जायेगा।

(4) आयोजना प्राधिकार के किसी सदस्य का पद रिक्त होने की स्थिति में उस रिक्त को यथास्थिति नामांकन या नियुक्ति से भरी जाएगी, तो इस प्रकार नामित या नियुक्त वह व्यक्ति उतने ही समय तक पद धारण करेगा, जितने समय तक वह व्यक्ति, जिसके स्थान पर नामित या नियुक्त व्यक्ति रिक्त नहीं होने की स्थिति में अपने पद पर बना रहता।

13. **योजना प्राधिकार की बैठकें** ।— आयोजना प्राधिकारयथा विनिर्धारित समय और स्थान पर, बैठक करेगा और नियमावली में यथाविहित रीति से अपने काम-काज का संचालन करेगा।

14. **आयोजना प्राधिकार के कर्मी** ।—(1)आयोजना प्राधिकार इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के दक्षतापूर्ण निर्वहन के लिए यथा आवश्यक पदाधिकारियों एवं अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति सरकार के पूर्व अनुमोदन से कर सकेगा तथा उनका पदनाम एवं कोटि अवधारित कर सकेगा।

(2) उपधारा (1) के अधीन नियुक्त पदाधिकारी और कर्मचारी नियमावली द्वारा यथा विहित वेतन या भत्ते पाने के हकदार होंगे और यथा विहित सेवा शर्तों एवं निर्बंधनों द्वारा शासित होंगे।

(3) आयोजना प्राधिकार का सदस्य सचिव और उस प्राधिकार के पदाधिकारी एवं कर्मचारी इसके अध्यक्ष के पर्यवेक्षण एवं नियंत्रण के अधीन कार्य करेंगे।

15. **आयोजना प्राधिकार के रूप में किसी स्थानीय प्राधिकार को अभिहित करने की शक्ति** ।—(1)

सरकार, किसी आयोजना क्षेत्र के लिए आयोजना प्राधिकार को गठित करने की बजाय, किसी आयोजना क्षेत्र में या उसके किसी अंग में कार्यरत किसी स्थानीय प्राधिकार को उस आयोजना क्षेत्र के लिए आयोजना प्राधिकार के रूप में अभिहित कर सकेगी।

(2) उपधारा (1) के अधीन आयोजना प्राधिकार के रूप में अभिहित स्थानीय प्राधिकार, इस अधिनियम के अधीन आयोजना प्राधिकार को यथा नियत कृत्यों के निर्वहन के लिए ऐसी समितियों का गठन यथा विहित रिति से कर सकती है जैसा यह जरूरी समझे।

16. **आयोजना प्राधिकारों के कृत्य और शक्तियाँ**।—(1) इस अधिनियम के उपबंधों के अध्याधीन आयोजना प्राधिकार नियमावली द्वारा यथाविहित कृत्यों का निर्वहन और यथाविहित शक्तियों का प्रयोग करेगा।

(2) उपधारा (1) में उल्लिखित अपने कृत्यों के निर्वहन के लिए आयोजना प्राधिकार अपने आयोजना क्षेत्र का सर्वेक्षण करेगा या करवा सकेगा, और ऐसे सर्वेक्षणों के प्रतिवेदन तैयार कर सकेगा तथा ऐसे अन्य कृत्यों को कर सकेगा जो उन कृत्यों के किसी कृत्यों का अनुपूरक आनुषंगिक, या पारिणामिक हो जो विहित किया जाए।

(3)(क) आयोजना प्राधिकार सरकार की पूर्व स्वीकृति से अपने साथ ऐसे व्यक्तियों को सहबद्ध कर सकेगा, से संपर्क या परामर्श कर सकेगा जिसकी सहायता या परामर्श को यह इस अधिनियम के अधीन अपने किसी कृत्यों के निर्वहन के प्रयोजनार्थ आवश्यक समझे और ऐसे व्यक्तियों को सरकार द्वारा यथा स्वीकृत पारिश्रमिक या फीस का भुगतान आयोजना प्राधिकार द्वारा किया जा सकेगा।

(ख) आयोजना प्राधिकार को इस प्रकार सहायता या परामर्श देने वाला व्यक्ति जिस प्रयोजन के लिए वह आयोजना प्राधिकार से सहबद्ध हो या उसका परामर्श लिया जा रहा हो उससे संबंधित सुसंगत प्राधिकार की बैठकों में भाग ले सकेगा, लेकिन प्राधिकार की बैठक में मतदान नहीं करेगा और किसी अन्य प्रयोजन से संबद्ध विषयों की बाबत प्राधिकार की बैठक में भाग लेने का उसे अधिकार नहीं होगा।

(ग) आयोजना प्राधिकार अपने कृत्यों के निर्वहन के लिए राजस्व विभाग के पदाधिकारियों से परामर्श कर सकता है।

17. **आयोजना प्राधिकार के व्यय**।—(1) आयोजना प्राधिकार द्वारा अपने कृत्यों के निर्वहन में उपगत व्यय का वह अंश सरकार लिखित आदेश द्वारा अवधारित करेगी जिसे उस आयोजना क्षेत्र में कार्यरत स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों द्वारा आदेश में विहित एकमुश्त या किस्तों में भुगतान विनिर्धारित अंशदान के रूप में किया जाएगा तथा व्यय के एक अंश का भुगतान सरकार द्वारा किया जाएगा।

(2) स्थानीय प्राधिकार उप-धारा (1) के अधीन आदेश की प्राप्ति से 30 दिनों की अनधिक अवधि में सम्बद्ध आयोजना प्राधिकार को आदेश में विनिर्दिष्ट अंशदान की रकम का भुगतान उसमें उपदर्शित रिति से करेगा और स्थानीय प्राधिकार यदि ऐसी रकम का इस प्रकार भुगतान करने में विफल रहता हो तो राज्य सरकार, आयोजना प्राधिकार से आवश्यक प्रज्ञापन प्राप्त होने पर, उसका भुगतान आयोजना प्राधिकार को करेगी और विहित रिति से उसकी वसूली स्थानीय प्राधिकार से करेगी।

अध्याय-IV

भूमि उपयोग मानचित्र एवं भूमि उपयोग रजिस्टर की तैयारी

18. **भूमि उपयोग मानचित्र तथा भूमि उपयोग रजिस्टर की तैयारी**।—(1) प्रत्येक आयोजना प्राधिकार अपने गठन के दो वर्षों के भीतर या सरकार द्वारा आदेश से अवधारित समय के भीतर यथाविहित रूप में राजस्व विभाग कार्यालय से परामर्श कर वर्तमान भूमि उपयोग मानचित्र तथा भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करेगा जिसमें योजना क्षेत्र के प्रत्येक भू-खण्ड के वर्तमान उपयोग को दर्शाया जाएगा;

परन्तु, यह अवधि सरकार द्वारा प्रत्येक छः माह के लिए दो बार लिखित रूप से कारणों का उल्लेख करते हुए विस्तारित किया जा सकेगा;

परन्तु, इस प्रकार तैयार किए गए भूमि उपयोग मानचित्र तथा भूमि उपयोग रजिस्टर में प्रविष्टियों के कारण किसी को कोई हक या अधिकार प्रोद्भूत नहीं होगा।

(2) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा राज्य में किसी भूमि के संदर्भ में अवधारित किया जाने वाला वर्तमान भूमि उपयोग की तिथि विनिर्दिष्ट करेगी और राज्य के विभिन्न इलाकों के लिए विभिन्न तिथियाँ नियत की जा सकेंगी।

परन्तु, उस क्षेत्र में यह अधिनियम लागू होने के पूर्व यदि आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार द्वारा उस क्षेत्र का कोई मानचित्र या रजिस्टर तैयार किया गया हो तो पहले से तैयार किए गए उस मानचित्र या रजिस्टर को यथावश्यक परीक्षण के बाद आयोजना प्राधिकार द्वारा इस धारा के अधीन तैयार किया गया भूमि उपयोग मानचित्र और रजिस्टर माना जाएगा।

19. **भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर का प्रकाशन**।—(1) भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर की तैयारी के पश्चात् आयोजना प्राधिकार नोटिस प्रकाशित करेगा जिसमें उस स्थान या स्थानों को विनिर्दिष्ट किया जाएगा जहाँ इनकी प्रतियों का निरीक्षण किया जा सकेगा और किसी व्यक्ति से भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर से संबंधित लिखित आपत्तियाँ, इस सूचना के प्रकाशन की तिथि से तीस दिनों के भीतर, आमंत्रित की जाएगी।

(2) उप-धारा (1) में उल्लेखित अवधि के समाप्त होने के पश्चात्, आयोजना प्राधिकार का कोई पदाधिकारी या इस प्रयोजनार्थ आयोजना प्राधिकार द्वारा नियुक्त कोई समिति, उन सभी व्यक्तियों, जिन्होंने आपत्तियाँ दाखिल की हों, को सुने जाने का समुचित अवसर दिये जाने के पश्चात् तथा यथावश्यक जाँच करने के बाद, आयोजना प्राधिकार को प्रतिवेदन देगा।

(3) आयोजना प्राधिकार उप-धारा (2) में यथा समर्पित प्रतिवेदन पर विचार करेगा तथा भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर या दोनों, जैसा उचित समझे, वैसा परिवर्तन करेगा और संकल्प द्वारा मानचित्र एवं रजिस्टर को अंगीकृत करेगा।

(4) भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर को अंगीकृत करने के पश्चात्, आयोजना प्राधिकार भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर को अंगीकार किए जाने तथा किस स्थान या किन स्थानों पर इनकी प्रतियों का निरीक्षण किया जा सकेगा इसकी सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करेगा और बोर्ड एवं सरकार के पास भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर की प्रतियाँ जमा करेगा।

(5) ऐसी सार्वजनिक सूचना की एक प्रति राजपत्र में भी प्रकाशित की जाएगी। राजपत्र में भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर से संबंधित सार्वजनिक सूचना की प्रति का प्रकाशन इस बात का निश्चायक प्रमाण होगा कि भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर को सम्यक् रूप से तैयार तथा अंगीकार कर लिया गया है।

20. **भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करने में सरकार की शक्ति।**—(1) जब इस अध्याय के पूर्ववर्ती उपबंधों के अनुसार भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार किया जाना है, तब,

(क) यदि विहित अवधि या सरकार द्वारा बढ़ाई गई अवधि के भीतर भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार नहीं किया गया हो, या

(ख) यदि किसी समय सरकार का समाधान हो जाए कि इस अवधि के भीतर ऐसा भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर को तैयार करने के लिए आयोजना प्राधिकार आवश्यक कदम नहीं उठा रहा है, तो सरकार भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करने के लिए बिहार सरकार के नगर विकास एवं आवास विभाग के नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन (टी०सी०पी०ओ०) को निदेश दे सकेगी।

(2) भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार हो जाने के पश्चात् नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन उसे बोर्ड को प्रस्तुत करेगा और अधिनियम की धारा-19 के अधधीन आयोजना प्राधिकार की शक्ति का प्रयोग तथा प्रक्रिया का अनुसरण करेगा।

(3) किसी आयोजना प्राधिकार के आयोजना क्षेत्र की बाबत भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करने के संबंध में इस धारा के अधीन उपगत कोई व्यय का भुगतान संबंधित आयोजना प्राधिकार या सरकार द्वारा किया जाएगा।

अध्याय—V

विकास योजनाओं की तैयारी, विषयवस्तु और अनुमोदन

21. **विकास योजना की तैयारी।**— (1) आयोजना क्षेत्र की घोषणा के बाद जितना जल्द हो सके, आयोजना प्राधिकार, लेकिन ऐसी घोषणा के दो साल से अधिक नहीं या ऐसी अवधि के अंदर जैसा सरकार समय-समय पर निर्धारित करे, बोर्ड के माध्यम से एक योजना (जिसे आगे विकास योजना कहा जाएगा) आयोजना क्षेत्र या उसके किसी भी हिस्से के लिए तैयार कर बीस साल की अवधि के लिए अथवा सरकार द्वारा यथा विनिर्दिष्ट विस्तारित अवधि के लिए सरकार को प्रस्तुत करेगा;

परन्तु, महानगरीय क्षेत्र की विकास योजना, महानगर योजना समिति के द्वारा बोर्ड के परामर्श से सरकार को प्रस्तुत की जाएगी जो अपना मंतव्य एवं सुझाव योजना के साथ उपाबद्ध कर सकेगी। परन्तु अपना मंतव्य एवं सुझाव के साथ उपाबद्ध करते वक्त महानगर योजना समिति ध्यान रखेगी :

(क) महानगर क्षेत्र में नगरपालिकाओं और पंचायतों द्वारा तैयार की गई योजनाएं;

(ख) नगरपालिकाओं और पंचायतों के सामान्य हित के विषय जिसके अन्तर्गत उस क्षेत्र की समन्वित स्थानिक योजना, जल तथा अन्य भौतिक और प्राकृतिक संसाधनों में हिस्सा बांटना, अवसंरचना का एकीकृत विकास और पर्यावरण संरक्षण शामिल है;

(ग) भारत सरकार और राज्य सरकार द्वारा निश्चित समस्त उद्देश्यों और प्राथमिकताएं;

(घ) उन विनिधानों की मात्रा और प्रकृति जो भारत सरकार और राज्य सरकार के अभिकरणों द्वारा महानगर क्षेत्र में किए जाने के लिए सम्भाव्य है तथा अन्य उपलब्ध वित्तीय या अन्य संसाधन।

(2) विकास योजना करेगा :

(क) वैसे तरीके का संकेत देगा, जिसके द्वारा आयोजना प्राधिकार उन क्षेत्रों में जमीन के इस्तेमाल का तरीका या परिभाषा या सभी मामलों के लिए यथा प्रदान किये जा सकने या संकेत दिये जा सकने के संबंध में प्रस्तावित करता है;

(ख) उपयोग के लिए भूमि के क्षेत्रों या जोनों का आवंटन :

(i) आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक एवं कृषि के उद्देश्य के लिए

(ii) सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक खुली जगह, पार्क और खेल के मैदानों के लिए; और

(iii) ऐसे दूसरे उद्देश्यों के लिए जिसे आयोजना प्राधिकार सही समझे;

(ग) संकेत, परिभाषित और निम्नलिखित को प्रदान करने के लिए :

(i) मौजूदा एवं प्रस्तावित, राष्ट्रीय उच्च पथों, मुख्य सड़कों रिंग सड़कें और मुख्य रास्तों ;

(ii) मौजूदा और प्रस्तावित दूसरे संचार साधनों, रेलवे, हवाई अड्डों और नहरों सहित ;

- (iii) कृषि, सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक, खुली जगहों, पार्कों, खेल के मैदानों, बगीचों और अन्य मनोरंजन के उपयोगों ; ग्रीन बेल्ट और प्राकृतिक संसाधन के लिए आरक्षित क्षेत्र ;
- (iv) आवासीय, औद्योगिक, कृषि, धरोहर एवं दूसरे उद्देश्यों के क्षेत्रों या जोनों का व्यापक भूमि आवंटन ;
- (v) वर्तमान और भविष्य की आवश्यकताओं के लिए पूर्ण सड़क, सड़क पैटर्न और यातायात परिसंचरण पैटर्न
- (vi) प्रमुख सड़क और मार्ग का सुधार
- (vii) सार्वजनिक भवनों और संस्थानों तथा नए नागरिक विकास के लिए आरक्षित क्षेत्रों ;
- (viii) भविष्य के विकास और विस्तार के लिए क्षेत्रों और नए आवास के लिए क्षेत्रों ;
- (ix) सुविधाओं, सेवाओं और उपयोगिताओं, और
- (x) ऐसे सभी मामलों जैसा कि नियमों द्वारा प्रस्तावित या सरकार द्वारा निर्देशित या बोर्ड को संकेतित, परिभाषित और प्रदान हेतु ;
- (घ) प्रत्येक क्षेत्र के भीतर मण्डलीय विनियमावली सहित मण्डल योजना में शामिल करने के लिए, स्थान, जनसंख्या का घनत्व, एफ.ए.आर., उँचाई, मंजिलों की संख्या, भवनों की संख्या एवं आकार तथा अन्य संरचनाओं, आंगन तथा अन्य खुले स्थान तथा भवनों, संरचनाओं तथा भूमि का उपयोग और अन्य किसी मामलों जैसा आवश्यक हो;
- (ङ) प्रत्येक चरण के वित्तीय निहितार्थ के साथ, जो योजना प्रस्ताव पारित किया जाना है उसके प्रत्येक चरण को वित्तीय निहितार्थ के साथ दर्शाया जाएगा ।
- (3) विकास योजना में :-
- (क) उपदर्शित, परिभाषित एवं उपबंध किया जा सकेगा :-
- (i) नियोजन मानकों, सकल और शुद्ध घनत्व और मार्गदर्शक सिद्धांत सहित सभी मामलों जैसा आयोजना प्राधिकार विकास योजना में दर्शाने, परिभाषित और प्रदान करने के लिए समीचीन समझे;
- (ii) मौजूदा और प्रस्तावित सार्वजनिक और अर्द्ध सार्वजनिक इमारतों ;
- (iii) आवासीय, खरीदारी केन्द्रों, औद्योगिक क्षेत्रों और सांस्कृतिक संस्थाओं के लिए विशिष्ट क्षेत्रों का विस्तृत विकास
- (iv) आवासीय, खरीदारी केन्द्रों, औद्योगिक क्षेत्रों, नगरिक क्षेत्रों, शैक्षणिक और सांस्कृतिक संस्थानों तथा अन्य संबंधित उद्देश्यों के लिए विशिष्ट क्षेत्रों का विस्तृत पुनर्विकास या नवीकरण
- (v) वास्तुशिल्पीय विशेषताओं, उँचाई और इमारतों और संरचनाओं के मुख्य भाग पर नियंत्रण, और
- (vi) उप-धारा (2) (ई) में निर्दिष्ट विभिन्न चरणों के ढांचे के अंदर पाँच साल को विकास कार्यक्रम ।
- (ख) नामित भूमि को किसी लोक प्रयोजन के लिए तथा खास तौर पर, किन्तु इस उपबंध की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना निम्नलिखित प्रयोजनों के लिए अधिग्रहण के अध्यक्षीन के रूप में अभिहित करेगा :-
- (i) भारत संघ, राज्य तथा स्थानीय प्राधिकार या विधि द्वारा स्थापित कोई अन्य प्राधिकार और लोकोपयोगी प्रतिष्ठान;
- (ii) किसी भी मामले में जैसा उपधारा (2) में निर्दिष्ट हो ;
- (iii) खराब अभिन्यास या अप्रचलित विकास वाले क्षेत्रों तथा मलिन बस्तियों वाले क्षेत्रों का विकास तथा आबादी के पुनर्स्थापन का उपबंध;
- (iv) खुले स्थानों, पार्कों, खेल के मैदानों तथा हरित पट्टियों/हरित स्थानों का उपबंध;
- (v) विकास योजना में विनिर्दिष्ट रीति से भूमि का उपयोग सुनिश्चित करने के लिए;
- (4) महानगरीय क्षेत्र के मामले में, उपर परिभाषित सभी मामलों के अलावा, विकास योजना निम्नलिखित सभी मामलों या किसी भी मामलों के लिए उपदर्शित परिभाषित, या उपबंधित करेगी -
- (क) महानगरीय सड़क और रेल प्रणाली, जिसमें सड़क, रेल, वायु और पानी के लिए टर्मिनल और तीव्र परागमन प्रणाली भी शामिल है ;
- (ख) पानी की आपूर्ति, जल निकासी और सीवरेज और अपशिष्ट निपटान के लिए महानगरीय प्रणाली
- (ग) बिजली उत्पादन और वितरण के महानगरीय प्रणाली ;
- (घ) पार्क, खेल के मैदानों और अन्य मनोरंजन सुविधाओं के महानगरीय प्रणाली,
- (ङ) गैस के उत्पादन और आपूर्ति के महानगरीय प्रणाली,

- (च) ऐसी अन्य सुविधाएं जैसा महानगरीय क्षेत्र द्वारा आवश्यक समझा जाए ;
और
(छ) कोई अन्य विषय जैसा निर्धारित किया जा सके ।
(5) विकास योजना के रूप और अंतर्वस्तु को विनियमित करने के लिए इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों के उपबंधों के अधीन; ऐसी कोई भी योजना में ऐसे नक्शे या वर्णनात्मक मामले शामिल होंगे जो विकास योजना में दिये गये प्रस्ताव को समझाने या वर्णन करने के लिए आवश्यक हों।

22. **विकास योजना की विषयवस्तु**।— (1) बीस वर्षों के लिए अथवा सरकार द्वारा यथाविनिर्दिष्ट विस्तारित अवधि के लिए विकास योजना तैयार करते समय आयोजना प्राधिकार भूमि उपयोग, जोनिंग विनियमावली, विकास नियंत्रण विनियमावली, प्राकृतिक आपदा प्रवणता सहित वैसी सूचनाओं एवं विस्तृति जैसा नियमावली में विहित होगा, पर विचार करेगा एवं उसे सम्मिलित कर सकेगा।

अपने योजना क्षेत्र का विकास आयोजना तैयार करते समय प्रत्येक आयोजना प्राधिकार निम्नलिखित बिन्दुओं पर विचार और उन्हें सम्मिलित करेगा—

- (क) आयोजना क्षेत्र का स्थलाकृतिक मानचित्र तैयार करना और कृषि (आर्द्र एवं शुष्क) तथा सहबद्ध क्षेत्रों यथा पशुपालन, दुग्धशाला, कुक्कुट पालन, उद्यान, पुष्प बागवानी, वानिकी (सामाजिक वानिकी), शहरी खेती के लिए उपयुक्त जमीनों को और विकास के विभिन्न आयामों के लिए उपयुक्त बंजर भूमि को भी कर्णांकित करना;
- (ख) ग्राम, प्रखंड, शहर और जिला के स्तर पर सुविधाओं को चिन्हित कर नक्शे पर दर्शाना;
- (ग) विकास योजना के साकल्यवादी ढाँचा के अन्तर्गत मंडलों और उपमंडलों का अभिज्ञान एवं सीमांकन;
- (घ) विकेन्द्रकृत योजना के लिए प्रखंड, शहर और जिला स्तर पर डाटा बेस तैयार करने के लिए प्राकृतिक एवं मानवीय संसाधनों पर सूचना और जनसांख्यिकीय रूपरेखा एकत्रित करना, सम्पादित करना और अद्यतन करना;
- (ङ) विकास के समग्र लक्ष्यों पर विचार करते हुए ग्रामीण और शहरी क्षेत्रों के पंचवर्षीय या वार्षिक प्रारूप विकास योजनाओं के लिए बनाए गए उद्देश्यों तथा रणनीतियों को उपांतरित, संशोधित और समेकित करना;
- (च) पूरे आयोजना क्षेत्र के लिए योजना तैयार करना और संबंधित क्षेत्र के जिला परिषद, विभिन्न ग्राम पंचायतों, पंचायत समितियों, नगर पंचायत, नगर परिषद और नगर निगमों द्वारा तैयार किए गए स्कीमों और योजनाओं को समेकित करना;
- (2) प्रत्येक विकास योजना में विशिष्टतया एवं उपरलिखित सामान्य प्रावधानों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना निम्नलिखित सभी या कुछ विषय होंगे—
- (क) आधारभूत संरचना विकास के लिए स्थिति प्रतिवेदन और प्रस्ताव;
- (ख) जनोपयोगी सेवाओं के लिए स्थिति प्रतिवेदन और प्रस्ताव;
- (ग) सिंचाई के लिए जल पर स्थिति प्रतिवेदन और प्रस्ताव;
- (घ) सार्वजनिक सुख-सुविधाओं और सुसाध्यता के सृजन, उन्नयन और विकास के लिए स्थिति प्रतिवेदन और प्रस्ताव;
- (ङ) नये शहरों, सेटेलाइट नगरी और समेकित आवासीय परियोजनाओं, इ०डब्ल्यू०एस० और निम्न आय वाले वर्गों के लिए आवास का प्रस्ताव, स्थावर भू-सम्पदा और भवन परियोजना का प्रस्ताव के लिए नीति, कार्यक्रम एवं स्कीम;
- (च) स्कीमों, नीतियों और कार्यक्रमों का सूत्रण:—
- (i) शैक्षिक एवं स्वास्थ्य सुविधाओं का सृजन/उन्नयन;
- (ii) अनौपचारिक प्रक्षेत्र का विकास;
- (iii) पर्यटक केन्द्र, मनोरंजन उद्यान, मनोविनोद सुविधाएँ, उद्यान एवं क्रीडा स्थल;
- (iv) तीर्थयात्रियों के लिए अपेक्षित सुविधा वाले धार्मिक क्षेत्रों का विकास;
- (v) औद्योगिक पार्कों, व्यावसायिक कॉम्प्लेक्सों मॉलों और मल्टीप्लेक्सों के अवस्थान;
- (vi) रोजगार सृजन के लिए विद्यमान लघु/वृहत औद्योगिक उद्यानों, आई०टी० पार्क, संभारतंत्र हबों का सृजन और या उन्नयन;
- (vii) व्यवसाय, वाणिज्य और उद्योग का संवर्द्धन;
- (viii) कृषि, दुग्धशाला, मात्स्यिकी, और उद्यान कृषि के लिए विकास केन्द्र और बाजार;
- (ix) किसी विशेष क्षेत्रों का विकास जैसे जनजातिय क्षेत्रों, या आर्थिक रूप से पिछड़े क्षेत्रों ;
- (x) संवेदनशील क्षेत्रों, जो आपदा प्रवण हैं, का मानचित्रण करना और आपदापूर्व, आपदा प्रशमन और आपदा पश्चात् की आवश्यकताओं के लिए एक ऐसी योजना तैयार करना, जो सामान्य जन जीवन को तेजी से पटरी पर लाने में सहायक हों;
- (xi) भूमि का अधिक से अधिक उपयोग और कृषि परिरक्षण;

(xii) मानव संसाधनों का विकास;

(xiii) उत्पादक क्षेत्रों में विकास;

(छ) राष्ट्रीय एवं राज्य उद्देश्यों के ढाँचा के अन्तर्गत स्थानीय आवश्यकताओं और उद्देश्यों को चिन्हित करना;

(ज) राज्य सरकार द्वारा यथा नियत या नियमावली द्वारा यथाविहित ऐसे अन्य मामले या विषयवस्तु ।

23. इस अधिनियम के लागू होने से पूर्व तैयार की गयी विकास योजना इस अधिनियम के अधीन विकास योजना मानी जाएगी ।—यदि किसी आयोजना क्षेत्र के लिए कोई स्थानीय प्राधिकार अथवा नगर एवं क्षेत्रिय निवेशन संगठन इस अधिनियम के लागू होने के पूर्व आयोजना क्षेत्र के लिए विकास योजना तैयार कर लिया हो तो पहले से ही तैयार विकास योजना को उस क्षेत्र के लिए गठित आयोजना प्राधिकार विकास योजना को संशोधन एवं बिना संशोधन के अंगीकार कर सकेगी और इस विकास योजना को इस अधिनियम के अन्तर्गत तैयार की गयी विकास योजना मानी जाएगी ।

24. विकास योजना तैयार करने की सरकार की शक्ति ।—(1) जहाँ इस अधिनियम के पूर्वगामी उपबंधों के आधार पर विकास योजना तैयार की जानेवाली हो, वहाँ —

(क) यदि विहित अवधि के भीतर अथवा सरकार द्वारा बढ़ाई गई अवधि के भीतर आयोजना प्राधिकार द्वारा कोई विकास योजना तैयार नहीं की गई हो; अथवा

(ख) यदि किसी कारण से किसी समय सरकार को ऐसा करना अत्यावश्यक हो तो वह नगर एवं क्षेत्रिय निवेशन संगठन को विकास योजना तैयार करने का निदेश दे सकेगी । नगर एवं क्षेत्रिय निवेशन संगठन इस प्रयोजनार्थ इस अधिनियम के अधीन आयोजना प्राधिकार की प्रक्रिया का अनुसरण और शक्तियों का प्रयोग करेगा;

(2) आयोजना प्राधिकार के आयोजना क्षेत्र के लिए विकास योजना की तैयारी के संबंध में इस धारा के अधीन उपगत कोई व्यय आयोजना प्राधिकार द्वारा भुगतान किया जाएगा ।

25. बोर्ड द्वारा विकास योजना का संशोधन ।—बोर्ड को विकास योजना प्रस्तुत करने के पश्चात् यथाशीघ्र किन्तु नियमावली द्वारा विहित समय के पश्चात् बोर्ड सरकार के अनुमोदन से विकास योजना में ऐसा उपांतरण करने का निदेश आयोजना प्राधिकार को दे सकेगा जो बोर्ड उचित समझे और तदुपरांत आयोजना प्राधिकार ऐसे उपांतरण करेगा ।

26. विकास योजना तैयार किए जाने की लोक सूचना ।—(1) बोर्ड द्वारा निदेशित उपांतरण, यदि कोई हो, किए जाने के पश्चात् आयोजना प्राधिकार विकास योजना की तैयारी तथा उन स्थान अथवा स्थानों जहाँ इसकी प्रतिलिपि का निरीक्षण किया जा सकेगा के बारे में राजपत्र और एक अथवा एक से अधिक स्थानीय समाचार पत्रों में लोक सूचना प्रकाशित कर दो महीने के भीतर विकास योजना की बाबत किसी व्यक्ति से लिखित में आपत्तियाँ आमंत्रित करेगा ।

(2) उपर्युक्त उप-धारा (1) में उल्लिखित अवधि की समाप्ति के पश्चात् आयोजना प्राधिकार उक्त उप-धारा—(1) के अधीन दर्ज आपत्तियों पर विचार करने के लिए एक समिति गठित करेगी तथा आयोजना प्राधिकार द्वारा यथा नियत समय के भीतर उनपर रिपोर्ट करेगी ।

(3) इस प्रकार नियुक्त की गयी समिति को किसी व्यक्ति को सहयोजित करने की शक्ति होगी और इस प्रकार सहयोजित व्यक्ति को उस प्रयोजन के सुसंगत समिति की चर्चा में भाग लेने का अधिकार होगा, किन्तु उसे बैठक में मत देने का अधिकार नहीं होगा तथा किसी अन्य प्रयोजन के लिए वह सदस्य नहीं होगा ।

(4) इस प्रकार नियुक्त की गयी समिति सरकारी विभागों या स्थानीय प्राधिकारों के प्रतिनिधियों सहित किसी ऐसे व्यक्ति को सुने जाने का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करेगा जिन्होंने कोई आपत्ति दर्ज की हो, और सुने जाने का अनुरोध किया हो ।

(5) समिति से रिपोर्ट प्राप्त हो जाने के पश्चात्, किन्तु नियमावली द्वारा विहित समय के अपश्चात् आयोजना प्राधिकार समिति की रिपोर्ट पर विचार करेगा और विकास योजना में ऐसा उपांतरण कर सकेगा जैसा वह उचित समझे और सरकार को समिति की रिपोर्ट उपांतरण सहित अथवा बिना उपांतरण के विकास योजना समर्पित करेगा ।

27. सरकार द्वारा अनुमोदन ।—समिति की रिपोर्ट के साथ विकास योजना प्राप्त होने के बाद, किन्तु नियमावली में विहित समय के अपश्चात् सरकार बोर्ड से परामर्श करने के बाद या तो विकास योजना का अनुमोदन कर सकेगी अथवा ऐसे उपांतरणों के साथ अनुमोदन कर सकेगी जिसे वह आवश्यक समझे अथवा इस निमित्त सरकार द्वारा निर्गत निदेशों के अनुसार योजना को उपांतरित करने अथवा नयी योजना तैयार करने के लिए आयोजना प्राधिकार को विकास योजना लौटा सकेगी ।

28. विकास योजना का प्रकाशन ।—(क) सरकार द्वारा विकास योजना का अनुमोदन किये जाने के तत्काल बाद आयोजना प्राधिकार विकास योजना के अनुमोदन के बारे में राजपत्र में और स्थानीय समाचार पत्रों में तथा उस स्थान अथवा उन स्थानों में, जहाँ विकास योजना का निरीक्षण किया जा सके, लोक सूचना प्रकाशित करेगा ।

(ख) उपर्युक्त नोटिस का राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से विकास योजना प्रवर्तन में आ जाएगा ।

29. अतिरिक्त क्षेत्रों हेतु विकास योजना ।—विकास योजना तैयार करने के अपने आशय की घोषणा कर दिए जाने के बाद किसी समय या आयोजना प्राधिकार द्वारा तैयार की गई विकास योजना के अनुमोदन हो जाने के बाद यदि अतिरिक्त क्षेत्र को शामिल कर आयोजना प्राधिकार का क्षेत्राधिकार विस्तारित किया जाता हो तो आयोजना विकास

योजना की रूपरेखा के साथ या अपने क्षेत्राधिकार के अधीन पूर्व के क्षेत्र की विकास योजना की रूपरेखा के साथ तैयार कर प्रकाशित कर सकेगा तथा विकास योजना प्रस्तुत किए जाने के लिए अपनायी जाने वाली प्रक्रिया का पालन करते हुए उसे सरकार के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत कर सकेगा।

परन्तु, जहाँ अतिरिक्त क्षेत्र के लिए विकास योजना के कारण मूल क्षेत्र की विकास योजना में उपान्तरण की अपेक्षा हो, वहाँ आयोजना प्राधिकार जहाँ तक सुसंगत हो विनिर्धारित उपबंधों का पालन करते हुए विकास योजना का पुनरीक्षण करेगा;

अध्याय—VI

भूमि के विकास और उपयोग पर नियंत्रण

30. **विकास योजना के अनुरूप भूमि का उपयोग एवं विकास 1—(1)** किसी भी क्षेत्र में किसी भी विकास योजना के संचालन में आने के बाद, उस क्षेत्र में किसी भी व्यक्ति को विकास योजना से अन्यथा अन्य रूप से किसी भी भूमि का प्रयोग या इस्तेमाल के लिए या कोई भी विकास करने के लिए अनुमति नहीं होगी।

परन्तु विकास योजना के संचालन में आने के तारीख तक यदि कोई भी भूमि किसी उद्देश्य के लिए इस्तेमाल किया जा रहा है, तो आयोजना प्राधिकार उन शर्तों पर जो इस संबंध में नियमों द्वारा प्रस्तावित हो, भूमि का इस्तेमाल वैसे उद्देश्यों के लिए उस अवधि तक करने की अनुमति देगा जो 10 वर्षों से अधिक न हो,

31. **विकास शुल्क के भुगतान के बिना और बिना अनुमति के विकास करने पर निषेध 1—(1)**

किसी भी विकास क्षेत्र में इस अधिनियम के उपयोग में आने के पश्चात् तथा विकास शुल्क से संबंधित और इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन ; उस क्षेत्र में कोई भी विकास या किसी भी भूमि के उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जाएगा :-

(क) आयोजना प्राधिकार से एक प्रमाण-पत्र लिये बिना जो यह प्रमाणित करे की विकास शुल्क के रूप में प्रभार लगाया जा सकता है, और

(ख) लिखित रूप में अनुमति लिए बिना जैसा की उप-धारा (2) में प्रावधान है।

परन्तु ऐसे किसी अनुमति की आवश्यकता निम्नलिखित के लिए नहीं होगी—

(i) किसी भवन के अनुरक्षण, सुधार अथवा अन्य परिवर्तन, जिसमें केवल भवन का आन्तरिक भाग प्रभावित होता हो अथवा जिसमें उसके वाह्य रूप तात्विक रूप से प्रभावित न होते हों, के लिए किए जाने वाले किसी कार्य को करने हेतु;

(ii) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन किसी प्राधिकार द्वारा दिए गए आदेश अथवा निदेश के अनुपालन में कोई कार्य करने हेतु;

(iii) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग करने में किसी प्राधिकार द्वारा कोई कार्य करने के लिए;

(iv) केंद्र या राज्य सरकार या किसी भी स्थानीय प्राधिकार के द्वारा किये जाने वाले कोई भी कार्य जो उच्च पथ, सड़क या सार्वजनिक मार्ग के रखरखाव या सुधार के लिए जरूरी है वैसे कार्य होंगे जो उच्च पथ, सड़क या सार्वजनिक मार्ग की परिधि के अंदर स्थित जमीन पर किये गये हों;

(v) केंद्र या राज्य सरकार या कोई भी स्थानीय निकाय द्वारा नालियों, नालों, मुख्य पाईप, केवल, टेलीफोन या अन्य उपकरणों का निरीक्षण, मरम्मत या नवीकरण या उस उद्देश्य के लिए किसी भी सड़क या भूमि को तोड़ने के लिए किये जाने वाला कोई भी कार्य;

(vi) किसी खुदाई जिसमें सामान्य कृषि संकार्य के दौरान कुआँ की खुदाई भी सम्मिलित है, के लिए ;

(vii) सड़क निर्माण के लिए जो केवल कृषि प्रयोजनों के लिए भूमि तक पहुँच पथ बनाने के लिए आशयित हों;

(viii) ऐसी भूमि जो सामान्यतः एक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त होती हो, को अस्थायी रूप से अन्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त किया गया हो ;

(ix) ऐसी भूमि जो सामान्यतः एक प्रयोजन के लिए प्रयुक्त होती हो और कभी-कभी किसी अन्य प्रयोजन के लिए प्रयुक्त हो तो इस दशा में कभी-कभी उस अन्य प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग हेतु;

(x) मनुष्य के निवास करने के लिए भवन अथवा ऐसे भवन से संलग्न कोई अन्य भवन अथवा भूमि के उपयोग के आनुषंगिक किसी प्रयोजन के लिए उपयोग;

(2) आवेदन की प्राप्ति पर आयोजना प्राधिकार तीन महीने के भीतर अनुमति प्रदान कर सकेगा, अस्वीकार कर सकेगा या ऐसी शर्तों या उपान्तरणों के साथ अनुमति दे सकेगा, जैसा उचित समझे;

32. **उपान्त क्षेत्र में विकास की अनुमति 1—**आयोजना क्षेत्र का उपान्त क्षेत्र घोषित क्षेत्र में किसी भूमि पर और भवन में कोई विकास कार्य करने को आशय रखने वाला व्यक्ति अनुमति के लिए आयोजना प्राधिकार को यथाविहित फारम में और यथाविहित विशिष्टियाँ अंतर्विष्ट करते हुए और यथाविहित दस्तावेज और फीस के साथ लिखित आवेदन करेगा;

परन्तु ऐसी अनुमति इस तथ्य को ध्यान में रखकर दी जाएगी कि नियमावली द्वारा यथाविहित रीति से प्रस्तावित विकास आयोजना क्षेत्र के भूमि के उपयोग की प्रकृति से एकीकृत किया जा सकता हो।

33. **विकास की अनुमति** ।—(1)विकास योजना की अधिसूचना के बाद हरेक भूमि उपयोग, उपयोग का संस्थापन, भूमि उपयोग में परिवर्तन, हरेक भवन संकार्य और आयोजना क्षेत्र में हरेक विकास विकास योजना के अनुरूप होगा।

(2) विकास योजना के अनुरूप किसी भूमि पर कोई विकास करने का आशय रखने वाला कोई व्यक्ति या निकाय (केन्द्र या राज्य सरकार का विभाग या स्थानीय प्राधिकार को छोड़कर) नियमावली द्वारा यथा विहित फारम में यथाविहित दस्तावेज और योजनाओं के साथ अनुमति के लिए आयोजना प्राधिकार को लिखित आवेदन देगा।

(3) इस अधिनियम या इसके अधीन बनाई गई नियमावली या विनियमावली के अधीन उद्ग्रहणीय विकास प्रभार तथा अन्य फीस के भुगतान के साथ सम्यक रूप से किए गए ऐसे आवेदन पर :-

(क) आयोजना प्राधिकार निम्नलिखित आदेश, विहित समय के अंदर, पारित करेगा :-

(i) बिना शर्त अनुमति प्रदान करना; या

(ii) यथोचित शर्त के साथ अनुमति प्रदान करना; या

(iii) अनुमति देने से इन्कार करना

(ख) पूर्ववर्ती खण्ड की व्यापकता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आयोजना प्राधिकार निम्नलिखित शर्तें लगा सकेगा :-

(i) यह कि प्रदत्त अनुमति मात्र सीमित अवधि के लिए प्रभावी होगा, और यह कि इस अवधि की समाप्ति के बाद भूमि को पूर्व की स्थिति में ला दिया जाएगा या अनुमत भूमि का उपयोग रोक दिया जाएगा।

(ii) आवेदक के नियंत्रणाधीन किसी अन्य भूमि का विकास या उपयोग या ऐसी किसी भूमि पर कार्य करने के लिए अनुमत विकास के प्रयोजनार्थ आयोजना प्राधिकार को यथासमीचीन प्रतीत होनेवाले विनियमन हेतु,

(4) अनुमति देने या अनुमति अस्वीकार करने या शर्त या शर्तों के साथ अनुमति देने का हरेक आदेश अभिलिखित होगा और विहित रीति से आवेदक को संसूचित किया जाएगा।

(5) विकास की अनुमति के आदेश में अन्य शर्तों के अलावा विकास योजना के सुसंगत उपबंध, सड़क तथा अन्य संपर्क नेटवर्क प्रणाली के लिए आवश्यकता तथा वैसे प्रभावित भूमि और आयोजना प्राधिकार को अभ्यर्पित किए जाने वाले भूमि का क्षेत्रफल जो हस्तांतरणीय विकास अधिकार के लिए हकदार और संगणना के लिए यथाविहित रीति से मान्य होगा।

(6) उप-धारा (1) के अधीन अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी किसी भूमि पर परिचालनात्मक निर्माण से भिन्न, किसी प्रकार के विकास करने का आशय रखने वाले केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के विभाग या स्थानीय प्राधिकार (जहाँ स्थानीय प्राधिकार आयोजना प्राधिकार भी न हो) की दशा में, यथास्थिति, विभाग या स्थानीय प्राधिकार ऐसा करने के अपने आशय को लिखित रूप में आयोजना प्राधिकार को पूर्ण विवरण तथा उसके साथ सरकार द्वारा समय-समय पर यथाविहित दस्तावेज एवं योजनाएं संलग्न करते हुए ऐसे विकास कार्य को शुरू करने के कम-से-कम एक माह पूर्व अधिसूचित करेगा। जहाँ आयोजना प्राधिकार प्रस्तावित विकास पर विकास योजना या तत्समय प्रवृत्त किसी भवन उपविधि के साथ अनुरूपता की बाबत या किसी अन्य तात्त्विक कारण से कोई आपत्ति करता हो तो वहाँ, यथास्थिति विभाग या स्थानीय प्राधिकार -

(क) आयोजना प्राधिकार द्वारा उठाई गई आपत्ति का समाधान करने के लिए विकास के प्रस्ताव में आवश्यक उपान्तरण करेगा, या

(ख) निर्णय के लिए आयोजना प्राधिकार की आपत्तियों के साथ विकास का प्रस्ताव सरकार को प्रस्तुत करेगा। जब ऐसे प्रस्ताव तथा आपत्तियाँ सरकार को समर्पित कर दी गई हैं, तब सरकार द्वारा इस विषय पर अंतिम निर्णय लिए जाने तक कोई विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया जाएगा।

आयोजना प्राधिकार द्वारा की गई आपत्तियों के साथ विकास का प्रस्ताव प्राप्त होने पर सरकार नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन के परामर्श से प्रस्ताव बिना किसी उपांतरण के या उपांतरणों सहित अनुमोदन करेगी या, यथास्थिति, विभाग अथवा स्थानीय प्राधिकार को यथावश्यक उपान्तरण करने का निदेश देगी।

34. **शर्तों के साथ विकास की अनुमति या अनुमति से इन्कार के विरुद्ध अपील** ।—(1)

धारा-31, धारा-32 एवं धारा-33 के अधीन किसी पारित आदेश से व्यथित कोई आवेदक नियमावली में यथाविहित संबंधित अपीलीय प्राधिकार के समक्ष अपील दायर कर सकेगा।

(2) अपीलकर्ता एवं संबंधित आयोजना प्राधिकार को सुनने के बाद, अपीलीय प्राधिकार अपील की अस्वीकृति या स्वीकृति संबंधी आदेश पारित करेगा—

(क) बिना शर्त अनुमति प्रदान करना; या

(ख) वैसे शर्तों के साथ अनुमति प्रदान करना, जिसे वह उपयुक्त समझे, या

(ग) उन शर्तों, जिनके साथ अनुमति प्रदान की गयी हो, को हटाना, और

अन्य शर्तों, यदि कोई हो, जिसे वह उपयुक्त समझे, के प्रभाव के साथ ;

35. **अनुज्ञप्ति की समाप्ति** ।—धारा-31, धारा-32 एवं धारा-33 के तहत दी गई प्रत्येक अनुमति प्रदान किए जाने की तारीख से दो वर्षों तक प्रवृत्त रहेगी और उसके बाद वह समाप्त हो जाएगी;

परन्तु आयोजना प्राधिकार आवेदन किए जाने पर दी गई अनुमति की अवधि को समय-समय पर बढ़ा सकेगा किन्तु बढ़ाई गई अवधि एक बार में छः माह से अधिक नहीं होगी, परन्तु कि वह विस्तारित अवधि किसी भी स्थिति में कुल मिलाकर तीन वर्षों से अधिक नहीं होगी।

परन्तु यह और कि अनुमति की यथापूर्वोक्त समाप्ति के बाद इस अधिनियम के अधीन नई अनुमति के लिए बाद में कोई आवेदन किए जाने पर वर्जन नहीं होगा।

36. **अनुमति का प्रतिसंहरण**।—जब कभी यह पाया जाय कि धारा-31, धारा-32 एवं धारा-33 के अधीन जारी विकास की कोई अनुमति किसी मिथ्या कथन या दुर्व्यपदेशन कर या किसी तात्त्विक तथ्य या नियम को छुपाकर प्राप्त किया गया है तब आयोजना प्राधिकार यथाविहित प्रक्रिया अपनाकर उसे प्रतिसंहरण करेगा।

37. **विकास करने की अनुमति का प्रतिसंहरण और उपांतरण की शक्ति**।—(1) यदि किसी समय आयोजना प्राधिकार को यह प्रतीत होता हो कि विकास योजना, जो तैयार कर लिया गया हो या तैयार किए जाने के क्रम में हो, या तैयार किया जाना हो, को ध्यान में रखते हुए और विकास योजना में किसी फेर-फार को ध्यान में रखते हुए और किसी अन्य तात्त्विक कारणों से यह आवश्यक या समीचीन है कि इस अधिनियम या किसी अन्य विधि के अधीन भूमि या भवन का विकास करने के लिए प्रदान की गई किसी अनुमति को प्रतिसंहरित या उपांतरित किया जाना है, तो आयोजना प्राधिकार संबद्ध व्यक्ति को सुनवाई का अवसर प्रदान करने के बाद आदेश द्वारा अनुमति प्रतिसंहरित कर सकेगा या यथावश्यक हद तक उपांतरित कर सकेगा।

परन्तु कि जहाँ अनुमति संस्थापन या भूमि के उपयोग या किसी भवन के संकार्य या अन्य संकार्य में परिवर्तन से संबंधित हो, वहाँ परिवर्तन हो जाने के बाद ऐसा कोई आदेश पारित नहीं किया जाएगा।

(2) जब उप-धारा (1) के अधीन पारित आदेश से कोई अनुमति प्रतिसंहरित या उपांतरित की जाती हो और कोई अनुमति प्रदान किए जाने के पश्चात् तथा ऐसी अनुमति के अनुसार किए गए किसी विकास, जो अनुमति वापस लिए जाने या उपांतरित किए जाने से निष्फल हो गया हो, को करने में उपगत व्यय के लिए कोई स्वामी विहित समय के अंदर और विहित रीति से आयोजना प्राधिकार से प्रतिपूर्ति का दावा करता हो तब आयोजना प्राधिकार स्वामी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर प्रदान कर प्रतिपूर्ति का निर्धारण करेगा और यथोचित प्रतिपूर्ति का प्रस्ताव स्वामी के समक्ष करेगा।

(3) यदि स्वामी प्रतिपूर्ति स्वीकार न करता हो और यथाविहित समय के भीतर प्रतिपूर्ति स्वीकार करने से इन्कार करने की नोटिस देता हो, तो आयोजना प्राधिकार अध्याय—XII के अधीन गठित न्यायाधिकरण या राजस्व पर्वद के समक्ष मामले को इस अधिनियम के अधीन गठित नियमावली के यथाविहित तरीके से निर्दिष्ट करेगा और न्यायाधिकरण या बोर्ड का निर्णय अंतिम तथा स्वामी और आयोजना प्राधिकार के लिए आबद्धकर होगा।

38. **विकास के दौरान अथवा ले-आउट कार्य करने में विचलन तथा अप्राधिकृत विकास व निर्माण**।—(1) कोई विकास आत्मक कार्य करने के दौरान या ले-आउट कार्य और सिविल कार्य करते समय यदि विकास के लिए दिए गए अनुमति आदेश से उसमें कोई विचलन या अन्तर करना हो तो स्वामी धारा-33 में विनिर्धारित प्रक्रिया के अनुसार पुनरीक्षित स्वीकृति प्राप्त करेगा।

(2) जहाँ स्वामी, भवन निर्माता या विकासकर्ता द्वारा किया गया विकास या निर्माण अनुमोदन के बिना, विकास की अनुमति आदेश प्राप्त किए बिना अथवा विकास योजना, मंडलीय विकास योजना या क्षेत्र विकास स्कीम या किसी नियम, विनियम या आदेश का उल्लंघन कर किया गया पाया जाए, वहाँ आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार स्वयं या संबद्ध आयोजना प्राधिकार की सलाह से अधिनियम या किसी अन्य विधि के उपबंधों के अनुसार उक्त अप्राधिकृत विकास या निर्माण के विरुद्ध तत्काल आवश्यक कदम उठाएगा।

39. **केवल अनुज्ञप्त भवनों को जनोपयोगी संयोजन दिया जाना**।—किसी अन्य विधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, पेयजल, विद्युत, जल-निकास (नाला), मल वहन की सुविधा जैसी जनोपयोगी सेवाएँ या आयोजना क्षेत्र के भवनों या प्रतिष्ठापनों को ऐसी अन्य सेवाएँ उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेवार स्थानीय निकाय, संगठन या एजेंसी केवल ऐसे भवन को विद्युत तथा जल संयोजन या ऐसी अन्य जन सेवाएँ उपलब्ध कराएगी जिसे विधि के अधीन सक्षम प्राधिकार द्वारा अनुमति दी गई हो;

परन्तु कि अप्राधिकृत भवनों को संयोजन दिए जाने के मामले में सरकार उन शर्तों को विहित करेगी जिनके अधीन ऐसा किया जा सकेगा।

40. **कतिपय मामलों में योजनाओं का उपांतरित हो जाना**।—(1) जहाँ किसी आयोजना क्षेत्र में अवस्थित कोई भूमि किसी विकास योजना या मंडलीय विकास योजना के लिए अपेक्षित खुली जगह या निर्माण रहित भूमि के रूप में रखी जानी हो या ऐसी किसी योजना में अनिवार्य अधिग्रहण के लिए अभिहित की गयी हो, यदि इस योजना के प्रवर्तन की तारीख से अथवा ऐसी योजना को किसी संशोधन द्वारा अभिरहित किया गया हो तब ऐसे संशोधन के प्रवर्तन की तारीख से दो वर्षों की समाप्ति तक वह भूमि अनिवार्यतः अर्जित न की जाए तो उस भूमि का स्वामी इस प्रकार अर्जित की जाने वाली भूमि में अपने हित की अपेक्षा करने का नोटिस सरकार को तामील करा सकेगा।

(2) उप-धारा (1) के अधीन नोटिस प्राप्त होने की तारीख से छः माह के भीतर यदि सरकार भूमि अर्जित करने में विफल रहती हो तो, यथा स्थिति विकास योजना या मंडलीय विकास योजना उक्त छः माह के अवसान के पश्चात् इस प्रकार प्रभावी होगी मानो अपेक्षित भूमि खुली जगह अथवा निर्माण रहित रखे जाने के लिए अपेक्षित नहीं थी या अनिवार्य अधिग्रहण के रूप में अभिहित नहीं थी।

41. **अप्राधिकृत विकास या विकास योजना की अनुरूपता से भिन्न उपयोग के लिए शास्ति**।—(1) स्वप्रेरणा से या किसी अन्य व्यक्ति या निकाय की प्रेरणा से जो कोई व्यक्ति किसी भूमि अथवा भवन के उपयोग के क्रम में किसी विकास आत्मक कार्य को प्रारम्भ, कार्यान्वयन या सम्पादन या किसी भूमि या भवन के उपयोग को संस्थित या परिवर्तित;

- (क) किसी विकास योजना का उल्लंघन कर;
- (ख) इस अधिनियम के अधीन अपेक्षित आवश्यक अनुमति के बिना;
- (ग) जिन शर्तों के अधीन अनुमति प्रदान की गयी हो वैसे किसी शर्तों का उल्लंघन कर;
- (घ) धारा-41 के अधीन विकास की अनुमति वापस लिये जाने के बाद; या
- (ङ) धारा-41 के अधीन रूपांतरित अनुमति का उल्लंघन कर करता हो तो वह छः माह तक के साधारण

कारावास या एक लाख रुपये तक के जुर्माना या दोनों से दंडनीय होगा और प्रथमतः किये गये अपराध के लिए दंडित किए जाने के बाद भी अपराध जारी रखे जाने की स्थिति में अपराध जारी रखने की अवधि के लिए एक हजार रुपये प्रतिदिन अतिरिक्त जुर्माना से दंडनीय होगा।

(2) कोई व्यक्ति जो धारा-31, धारा-34 एवं धारा-35 के अधीन अनुमति मिले बिना विकास योजना के उपबंधों का उल्लंघन कर किसी भूमि या भवन का उपयोग जारी रखता हो या उसका उपयोग करवाता हो या जहां उपयोग की अनुमत अवधि के बाद भी ऐसा उपयोग जारी रखता है या ऐसे उपयोग जिन अनुबंधों और शर्तों के अधीन हो उनका अनुपालन किए बिना ऐसा उपयोग जारी रखता हो तो वह छः माह तक के साधारण कारावास, या पचास हजार रुपये तक के जुर्माना या दोनों से दंडनीय होगा और प्रथमतः किये गये अपराध के लिए दंडित किए जाने के बाद भी अपराध जारी रखे जाने की स्थिति में अपराध जारी रखने की अवधि के लिए प्रतिदिन पाँच सौ रुपये के अतिरिक्त जुर्माना से दंडनीय होगा।

42. **अप्राधिकृत विकास हटाये जाने की अपेक्षा करने की शक्ति**।—(1) जहाँ भूमि का कोई विकास धारा-41 में यथावर्णित रूप में किया गया हो या किया जा रहा हो, वहाँ आयोजना प्राधिकार उस स्वामी को नोटिस तामिल कर उससे अपेक्षा करेगा कि वह, नोटिस तामिल किए जाने के बाद, उसमें यथाविनिर्दिष्ट अवधि, जो एक माह से अधिक की नहीं होगी, नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट कदम उठाए और वह अन्य बातों के साथ-साथ निम्नलिखित आदेश भी कर सकेगा:—

(क) धारा-41 की उप-धारा (1) के खंड (क), (ख) या (घ) में विनिर्दिष्ट स्थितियों में भूमि को उक्त विकास कार्य किये जाने से पूर्व की स्थिति में लाना ;

(ख) धारा-41 की उप-धारा (1) के खंड (ग) या (ङ) में यथाविनिर्दिष्ट स्थितियों में यथा उपांतरित अनुमति या शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना;

(2) विशेष तौर पर, उपर्युक्त प्रयोजन हेतु ऐसी नोटिस द्वारा निम्नलिखित की अपेक्षा की जा सकेगी:—

(क) किसी भवन या कार्य को विनिष्ट करना या उसमें परिवर्तन करना;

(ख) भूमि पर या किसी भवन में अन्य प्रकार का कार्य करना; या

(ग) भूमि या भवन के किसी उपयोग को बंद करना;

परन्तु यदि नोटिस से भूमि या भवन के किसी उपयोग को बंद करने की अपेक्षा की जाती हो तो आयोजना प्राधिकार अधिभोगी को भी नोटिस तामिल करेगा।

(3) ऐसी नोटिस से व्यथित कोई व्यक्ति, उक्त अवधि के अंतर्गत और विनिर्दिष्ट रीति से ;

(क) भूमि या किसी भवन या कार्य को यथास्थिति रखने के लिए या भूमि के किसी उपयोग को जारी रखने के लिए, जिसके संदर्भ में नोटिस दी गयी हो, इस अधिनियम की धारा-31 या धारा-32 या धारा-33, जो उपयुक्त हो, के अधीन अनुमति हेतु आवेदन कर सकेगा; या

(ख) यथा विहित रीति से न्यायाधिकारण के समक्ष अपील कर सकेगा।

(4) (क) अपील का अंतिम अवधारण लंबित रहने तक या उसे वापस लिए जाने तक नोटिस का कोई प्रभाव नहीं होगा।

(ख) (i) यथावश्यक उपांतरणों सहित ऐसे आवेदन पर धारा-34 के उपबंध लागू होंगे।

(ii) यदि उस आवेदन पर यथा पूर्वोक्त ऐसी अनुमति प्रदान की जाती हो तो नोटिस अप्रभावी होगा, या यदि ऐसी अनुमति केवल कुछ भवनों या कार्यों को बनाये रखने के लिए या भूमि के मात्र किसी भाग का उपयोग जारी रखने के लिए प्रदान की जाती हो तो नोटिस ऐसे भवनों या कार्यों या भूमि के ऐसे भाग पर प्रभावी नहीं होगा, लेकिन अन्य भवनों या कार्यों या भूमि के अन्य भागों पर पूर्णतः प्रभावी होगा।

(5) न्यायाधिकरण अपील को खारिज या नोटिस को अभिखंडित कर या उसमें फेरबदल कर अपील स्वीकार कर सकेगा, जैसा वह उचित समझे।

(6) यदि नोटिस में विनिर्दिष्ट अवधि के अंतर्गत या उप-धारा (3) के अधीन अनुमति का आवेदन या अपील के निष्पादन या वापस लिये जाने के पश्चात् ऐसी अवधि के अंतर्गत, उस नोटिस या उसका वह भाग जो प्रभाव में बना रहता हो, या अपील में नोटिस में किए गए फेर-फार सहित का अनुपालन नहीं किया जाता हो तो आयोजना प्राधिकार—

(क) नोटिस का अनुपालन नहीं करने के लिए उस स्वामी को अभियोजित कर सकेगा और उस स्थिति में जहाँ नोटिस में भूमि के किसी उपयोग को बंद करने की अपेक्षा हो वहाँ ऐसे अन्य व्यक्ति को भी अभियोजित कर सकेगा जो इस नोटिस का उल्लंघन कर उस भूमि का उपयोग करता या करवाता हो या भूमि का उपयोग किये जाने की अनुमति देता हो; और

(ख) (i) किसी भवन या भवन के किन्हीं कार्यों को विखंडित या परिवर्तित करने की अपेक्षा वाले नोटिस की स्थिति में, इसे उस पूर्वावस्था में ला सकेगा जैसा कि वह विकास होने से पूर्व की स्थिति में था और अनुमति या यथाउपान्तरित अनुमति की शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करवा सकेगा तथा किसी भवन या कार्यों को विखंडित करने या उसमें परिवर्तित किये जाने या किसी भवन या अन्य संकार्यों के कार्यान्वयन सहित आयोजना प्राधिकार यथा आवश्यक कदम उठा सकेगा;

(ii) उपर्युक्त उप खण्ड (i) के अधीन अपने कर्तव्यों के निर्वहन में उपगत किसी व्यय की लागत आयोजना प्राधिकार स्वामी से भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूल कर सकेगा।

(7) उप-धारा (6) के खंड (क) के अधीन अभियोजित कोई व्यक्ति छः माह तक के साधारण कारावास, जिसकी अवधि छः माह तक हो सकती है, या जुर्माना जो पचास हजार रुपये तक हो सकता है या दोनों से दंडनीय होगा और प्रथमतः किये गये अपराध के लिए दंडित किए जाने के बाद भी अपराध जारी रखे जाने की स्थिति में अपराध जारी रखने की अवधि के लिए प्रतिदिन पाँच सौ रुपये के अतिरिक्त जुर्माना से दंडनीय होगा।

43. **अप्राधिकृत विकास को रोके जाने की शक्ति और पुलिस की अध्यक्षता**—(1) जहाँ धारा-38 में यथावर्णित भूमि या भवन का विकास किया जा रहा हो, लेकिन अभी पूरा नहीं हुआ हो, वहाँ आयोजना प्राधिकार उस विकास कार्य को कार्यान्वित करने वाले स्वामी और व्यक्ति पर इस अपेक्षा का एक नोटिस तामिल करा सकेगा कि ऐसे नोटिस की तामिल किये जाने के समय से भूमि या भवन का विकास कार्य रोक दिया जाय;

(2) जहाँ ऐसा नोटिस तामिल किया गया हो, वहाँ धारा-42 की उप-धारा (2) और उप-धारा (3) के उपबंध यथावश्यक उपांतरणों के साथ लागू होंगे;

परन्तु धारा-42 की उप-धारा-(4) के खंड (क) के उपबंध लागू नहीं होंगे और धारा-42 की उप-धारा (3) में यथा उपबंधित विकास के लिए अनुमति का आवेदन प्रस्तुत करने या अपील दायर करने के बावजूद नोटिस पूर्णतः प्रभाव में बना रहेगा।

(3) ऐसी नोटिस तामिल किये जाने के पश्चात् स्वयं या भू-स्वामी या किसी अन्य व्यक्ति की ओर से भूमि और भवन का विकास का कार्य जारी रखने वाला कोई व्यक्ति साधारण कारावास जो छः माह तक हो सकती है या जुर्माना जो पचास हजार रुपये तक हो सकता है या दोनों से दंडनीय होगा और जब अननुपालन जारी रहता हो तब नोटिस तामिल किये जाने की तारीख से अनुपालन रखे जाने तक की अवधि के लिए प्रत्येक दिन पाँच सौ रुपये के अतिरिक्त जुर्माना से दंडनीय होगा।

(4) यदि ऐसी नोटिस का अनुपालन तुरंत नहीं किया जाता हो तो आयोजना प्राधिकार या इस निमित्त प्राधिकृत किया जा सकने वाला आयोजना प्राधिकार का पदाधिकारी, ऐसी नोटिस की तामिल किये जाने के पश्चात् किसी समय उस भूमि से ऐसे व्यक्ति और सभी सहायकों एवं मजदूरों को हटाने की अपेक्षा किसी पुलिस पदाधिकारी से कर सकेगा और ऐसा पुलिस पदाधिकारी अध्यक्षता का तदनुसार अनुपालन करेगा।

(5) उप-धारा-(4) के अधीन अध्यक्षता का अनुपालन किये जाने के बाद आयोजना प्राधिकार या इस निमित्त प्राधिकृत किया जा सकने वाला आयोजना प्राधिकार का ऐसा पदाधिकारी, यदि वह उचित समझे, आदेश के द्वारा भूमि या भवन की निगरानी के लिए किसी पुलिस पदाधिकारी या उपयुक्त प्राधिकार के किसी पदाधिकारी या कर्मचारी को, यह सुनिश्चित करने के लिए कि विकास कार्य जारी न रहे, प्रतिनियुक्त कर सकेगा।

(6) जहाँ उस भूमि या भवन की निगरानी के लिए उप-धारा (5) के अधीन किसी पुलिस पदाधिकारी या आयोजना प्राधिकार के किसी पदाधिकारी या कर्मचारी की प्रतिनियुक्ति की गई है, वहाँ ऐसी प्रतिनियुक्ति की लागत खर्च उस व्यक्ति द्वारा भुगतान की जायेगी, जिसके प्रेरणा पर ऐसा विकास जारी रखा जा रहा हो या जिसे उपधारा (1) के अधीन नोटिस दी गई हो और यह ऐसे व्यक्ति से भू-राजस्व के बकाये के रूप में वसूलनीय होगी।

44. **भूमि का उपयोग बंद करने तथा भवन हटाए जाने या उसमें फेर-फार करने की अपेक्षा करने की शक्ति**—(1) यदि आयोजना प्राधिकार को यह प्रतीत होता हो कि तैयार की गयी या तैयार की जा रही या तैयार की जाने वाली विकास योजना को ध्यान में रखते हुए या किसी अन्य तात्त्विक कारण से समीचीन नागरिक सुविधाओं, आधारभूत संरचना और अन्य सुख-सुविधाओं की व्यवस्था सहित आयोजना क्षेत्र की समुचित योजना बनाने के हित में है:-

(क) कि भूमि के किसी उपयोग को बंद कर दिया जाए; या

(ख) कि उसके जारी रखने पर कोई शर्त लगायी जाए; या

(ग) कि किसी भवन या कार्य को हटा दिया जाए या उसमें फेर-फार किया जाए, तो आयोजना प्राधिकार, भू-स्वामी को नोटिस तामिल कर:-

(i) भूमि के उस उपयोग को बंद करने की अपेक्षा कर सकेगा; या

(ii) उसको जारी रखने की दशा में नोटिस के द्वारा यथा विनिर्दिष्ट शर्तें लगा सकेगा; या

(iii) ऐसी नोटिस की तामिल के पश्चात् उस नोटिस में यथा विनिर्दिष्ट अवधि, जो एक माह से कम की नहीं होगी, के अन्तर्गत यथास्थिति किन्हीं भवनों या कार्यों को हटाने या उसमें फेर-बदल करने के लिए नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट कदम उठाने की अपेक्षा कर सकेगा।

(2) ऐसी नोटिस से व्यथित कोई व्यक्ति उक्त अवधि के अन्तर्गत और यथाविहित रीति से न्यायाधिकारण के समक्ष अपील कर सकेगा।

(3) यदि उप-धारा (2) के अधीन अपील की जाती हो तो धारा-42 की उप-धारा (4) के खंड (क) और धारा 42 की उप-धारा (5) के उपबंध यथा आवश्यक उपान्तरणों के साथ लागू होंगे।

(4) यदि कोई व्यक्ति :-

(क) जिसने उस नोटिस के अनुपालन के परिणामस्वरूप, उस भूमि, जिसका कि वह हकदार है, में किसी हित के ह्रास से या उस भूमि के उपयोग में हो रहे विघ्न के कारण क्षति उठाया हो; या

(ख) जिसने उस नोटिस के अनुपालन में कोई कार्य किया हो अथवा उस नोटिस के अनुपालन के कारण वह भूमि युक्तियुक्त लाभप्रद उपयोग के लायक नहीं रह जाता हो, तो वैसी क्षति अथवा उसके द्वारा नोटिस के अनुपालन में युक्तियुक्त व्यय की प्रतिकर हेतु आयोजना प्राधिकार के समक्ष निर्धारित अवधि के अंदर तथा विहित रीति से दावा करता है, तो आयोजना प्राधिकार किसी पदाधिकारी को आवेदक को सुनने एवं प्रतिवेदन देने के लिए नामित करेगा। आयोजना प्राधिकार उपर्युक्त प्रतिवेदन पर विचार करने के उपरान्त प्रतिकर का निर्धारण करेगा एवं इस अधिनियम के उपबंधों एवं नियमावली के आलोक में आवेदक को यह प्रस्ताव करेगा।

(5) यदि स्वामी प्रतिकर स्वीकार न करता हो और यथाविहित समय के भीतर प्रतिकर स्वीकार करने से इन्कार करने की नोटिस देता हो तो आयोजना प्राधिकार न्यायाधिकरण को निर्देश करेगा और न्यायाधिकरण का निर्णय अंतिम होगा तथा स्वामी और आयोजना प्राधिकार के लिए आबद्धकर होगा।

45. **विकास योजना तैयार होना लंबित रहने की स्थिति में अंतरिम उपबंध**।—अपने अधीनस्थ किसी क्षेत्र की बाबत अपने कृत्यों एवं शक्तियों के प्रयोग करने में जहां आयोजना प्राधिकार से अपेक्षित है कि किसी विकास योजना के प्रवृत्त होने के पूर्व ऐसी विकास योजना के उपबंधों का ध्यान रखे, वहां आयोजना प्राधिकार उन उपबंधों को ध्यान में रखेगा जो उसकी राय में संबद्ध क्षेत्र की समुचित योजना का निर्माण सुनिश्चित करने के लिए शामिल करना आवश्यक हो।

अध्याय-VII

क्षेत्र विकास स्कीम

46. **क्षेत्र विकास स्कीमों की तैयारी**।—इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अधीन, विकास योजना को सरकार द्वारा अनुमोदित कर दिए जाने के बाद, विकास योजना में अन्तर्विष्ट प्रस्तावों के कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ आयोजना प्राधिकार छह महीने के भीतर अपनी अधिकारिता वाले क्षेत्र या क्षेत्रों या उसके किसी भाग के लिए यथाशीघ्र एक या एक से अधिक विकास स्कीमों बना सकेगा;

स्पष्टीकरण :-

(i) उक्त खंड के प्रयोजनों के लिए योग्य विकासकर्ता में निम्नलिखित शामिल होंगे :-

(क) कोई व्यक्ति या भागीदारी फर्म या व्यक्तियों का समूह या व्यक्तियों का एसोसिएशन सहित पंजीकृत सोसायटी या ट्रस्ट ;

(ख) कंपनी अधिनियम, 1956 के तहत बनाई नयी कंपनी ;

(ग) उस समय के कोई भी कानून के तहत बनाए गये सरकार के उपक्रम जैसे बोर्ड, निगम, प्राधिकरण या अन्य कोई ईकाई

(ii) यदि, आवश्यक हो तो, सरकार अधिसूचना के माध्यम से योग्य डेवलपर्स के लिए योग्यता मापदंड प्रस्तावित कर सकती है;

परन्तु कि जब अध्याय V के अधीन विकास योजना बनाने के आशय की घोषणा सरकारी राजपत्र में अधिसूचित कर दी गई हो तब विकास योजना की रूपरेखा या विकास योजना का अनुमोदन लंबित रहने पर भी सरकार आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत अन्तर्विष्ट क्षेत्रों के लिए क्षेत्र विकास स्कीम तैयार करने का निदेश आयोजना प्राधिकार को दे सकेगी।

47. **क्षेत्र विकास स्कीम के लिए आवेदन**।—क्षेत्र विकास योजना (ओं) की मंजूरी के लिए योग्य डेवलपर्स को प्रस्तावित प्रपत्र में आयोजना प्राधिकार के समझ एक आवेदन करना होगा,

(i) आवेदन निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ किया जाएगा :-

(क) धारा-48 में वर्णित विवरण को शामिल करके क्षेत्र विकास स्कीम की विस्तृत परियोजना रिपोर्ट ;

(ख) 80 प्रतिशत भूमि मालिकों की सहमति या कुल प्लॉट क्षेत्र का 80 प्रतिशत डेवलपर के पक्ष में पंजीकृत शीर्षक दस्तावेजों या पंजीकृत मुख्तारनामा या पंजीकृत विकास समझौते के रूप में।

48. **क्षेत्र विकास स्कीम का आयाम एवं विषयवस्तु**।—(1)क्षेत्र विकास स्कीम (इसमें इसके बाद 'स्कीम' कहा गया है) इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार ऐसी किसी भूमि के लिए बनाई जा सकेगी, जो—

(क) विकास की प्रक्रिया में है,

(ख) भवन के प्रयोजनों सहित किसी विकास के लिए उपयोग में लाए जाने हेतु संभावित हो; या

(ग) पहले से ही जिस पर निर्माण हो चुका हो।

स्पष्टीकरण:— अभिव्यक्ति "भवन के प्रयोजनों के लिए उपयोग में लाए जाने हेतु संभावित भूमि" में खुले स्थान, सड़क, गलियाँ, पार्क, क्रीडा या आमोद-प्रमोद के मैदान, पार्किंग स्थान के रूप में या उनकी व्यवस्था के लिए प्रयोग में लायी जानेवाली भूमि पर अथवा भूमिगत स्कीम के आनुषंगिक कोई कार्य, जो भवन के कार्य की प्रकृति का हो अथवा न हो, निष्पादित करने के उपयोग या प्रयोजन हेतु कोई भूमि शामिल होगी।

- (2) क्षेत्र विकास स्कीम में निम्नलिखित विषयों में से किसी एक या सभी के लिए उपबंध किए जा सकेंगे, यथा:—
- (क) स्कीम के तहत आच्छादित सभी प्लॉट के क्षेत्रफल, स्वामित्व एवं भूधृति ;
- (ख) खाली या जिस पर निर्माण हो चुका हो ऐसी भूमि का अभिन्यास या पुनः अभिन्यास करना ;
- (ग) भूमि की भराई करना या दलदल वाले या अस्वास्थ्यकर भाग का पुनरुद्धार करना या भूमि को समतल करना;
- (घ) नये गलियों या सड़कों का अभिन्यास, गलियों, सड़कों और आवागमन का निर्माण, दिशा परिवर्तन, विस्तार, फेरबदल, सुधार करना, बन्द करना और पुनर्स्थापित करना;
- (ङ) भूखंडों का पुनर्गठन;
- (च) भवनों, पुलों और अन्य संरचनाओं का निर्माण, फेरबदल और हटाया जाना;
- (छ) सड़कों, खुले स्थान, बगीचा, आमोद-प्रमोद के मैदान, विद्यालय, बाजार, आवासीय प्रयोजनों, औद्योगिक तथा वाणिज्यिक क्रियाकलापों, हरित पट्टियों तथा दुग्धशाला, परिवहन सुविधाएं और सभी प्रकार के लोक प्रयोजनों के लिए भूमि का वह अंश जो अधिगृहित होगा, हेतु भूमि का आवंटन एवं आरक्षण;
- (ज) आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए आवास (ई.डब्लू.एस.) सहित विभिन्न आय वर्गों के लिए आवास स्कीम, वाणिज्यिक क्षेत्रों, औद्योगिक संपदाओं, सामुदायिक सुख-सुविधा जैसे विद्यालय, अस्पताल और इसी प्रकार के विकासों के लिए स्कीम का लिया जाना;
- (झ) जल निकास, मल निकास, जमीन पर या जमीन के नीचे जल निकास तथा मलमूत्र का निपटान ;
- (ञ) प्रकाश व्यवस्था;
- (ट) जलापूर्ति;
- (ठ) ऐतिहासिक महत्त्व वाली वस्तुओं का या नैसर्गिक सौन्दर्य का तथा वस्तुतः धार्मिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त भवनों का परिरक्षण एवं संरक्षण;
- (ड) भवनों के चारों ओर रखे जाने वाले खुले स्थान, किसी भूखंड के भवन क्षेत्र का प्रतिशत, विनिर्दिष्ट क्षेत्र में अनुमत भवनों की संख्या, ऊँचाई एवं उनका स्वरूप, वैसे प्रयोजन जिनके लिए विनिर्दिष्ट क्षेत्रों में भवन उपयुक्त हो या नहीं हो सकेंगे, भूखंडों का उप-विभाजन, किसी क्षेत्र में भूमि के आपत्तिजनक उपयोग को बंद करने की युक्तियुक्त अवधि, किसी भवन के लिए पार्किंग स्थान तथा लदाई एवं उतराई का स्थान और विज्ञापन पट्टिकाओं और निकले हुए भागों के आकार;
- (ढ) ऐसे किसी अधिनियम जिसका संशोधन करने के लिए राज्य विधानमंडल सक्षम हो, के अधीन बनाये गए या जारी किसी नियमावली, उपविधि, विनियमावली, अधिसूचना या आदेश का स्कीम के समुचित कार्यान्वयन के लिए उन हदों तक आवश्यक स्थगन;
- (ण) क्रय कर, अदल-बदल कर या अन्यथा स्कीम के लिए या उसके निष्पादन के क्रम में आवश्यक या प्रभावित किसी सम्पत्ति का अधिग्रहण;
- (त) आधारभूत संरचना, पार्कों, आम सुविधाओं, पार्किंग, इत्यादि के विकास के लिए भूमि का आरक्षण स्कीम में शामिल कुल क्षेत्र से होगा, जैसा कि नियमों में प्रस्तावित हो।
- (थ) वैसे अन्य विषय, जो इस अधिनियम से असंगत न हों, जो सरकार द्वारा यथा निदेशित किए जाएं या नियमावली द्वारा विहित किए जाएं।

49. **भूमि मालिक क्षेत्र विकास स्कीम में एक स्थायी हितधारक हो** ।—धारा-47 में यथानिर्दिष्ट, एक क्षेत्र विकास स्कीम में प्लॉट को पुनर्गठित करते समय डेवलपर्स को यह सुनिश्चित करना होगा कि हर भूमि मालिक को स्कीम में शामिल उसके भूमि का कम से कम 10 प्रतिशत मिले।

50. **क्षेत्र विकास स्कीम की स्वीकृति** ।—आयोजना प्राधिकार भूमि मालिकों से प्राप्त होने वाले दिशा निदेशों और आपत्तियों के आलोक में क्षेत्र विकास स्कीम की जांच करेगा और ऐसे सभी इच्छुक व्यक्तियों को सुनवाई का अवसर देगा जिन्होंने आपत्तियां दाखिल की हो और जिन्होंने विहित रीति से सुनवाई का अवसर दिए जाने का अनुरोध किया हो। इसके अलावा, आयोजना प्राधिकार डेवलपर्स को ड्राफ्ट क्षेत्र विकास स्कीम में ऐसा संशोधन करने का निर्देश दे सकता है जैसा वह जरूरी समझे तथा उसे जितना जल्दी हो सके, लेकिन नियमों में निर्धारित समय अवधि के पश्चात् नहीं, क्षेत्र विकास स्कीम का अनुमोदन करना होगा और संशोधन या बिना संशोधन के सरकारी राजपत्र में प्रकाशित करने का आदेश देना होगा और इसे प्राप्त की गई आपत्तियों तथा अपने फैसले की एक प्रतिलिपि प्रदान करनी होगी।

51. **आयोजना प्राधिकार से स्कीम बनाने की अपेक्षा करने की सरकार की शक्ति** ।—(1) इस अधिनियम में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, किसी योजना क्षेत्र की बाबत यथावश्यक जांच करने के बाद, सरकार आयोजना प्राधिकार को निदेश दे सकेगी कि वह ऐसी किसी भूमि, जिसके लिए विकास स्कीम बनाई जा सके, विहित रीति से स्कीम बनाये और प्रकाशित करे।

(2) उप-धारा (1) के अधीन निदेश दिए जाने की तारीख से तीन महीने के भीतर यदि आयोजना प्राधिकार स्कीम बनाने में विफल रहता हो, तो सरकार नगर तथा क्षेत्रीय निवेशन संगठन (टी०सी०पी०ओ०) को निदेश दे सकेगी कि वह स्कीम बनाये और प्रकाशित करे तथा सरकार को प्रस्तुत करे तथा तत्पश्चात्, जहाँ तक प्रयोज्य हो, इस अधिनियम के उपबंध ऐसी स्कीम के बनाने पर लागू होंगे।

52. **नियमावली, उपविधि या विनियमावली को स्थगित करने की सरकार की शक्ति** ।— (1) जहाँ धारा-50 के अधीन आयोजना प्राधिकार ने अपने आदेश को सरकारी राजपत्र में प्रकाशित करके क्षेत्र विकास स्कीम का अनुमोदन कर दिया हो वहाँ सरकार आयोजना प्राधिकार द्वारा आवेदन किए जाने पर सरकारी राजपत्र में प्रकाशित आदेश द्वारा ऐसी किसी विधि, जिसका संशोधन करने के लिए राज्य विधानमंडल सक्षम हो, के अधीन बनाए गए या जारी किए गए किसी नियमावली, उपविधि, विनियमावली, अधिसूचना या आदेश को मात्र उस हद तक स्थगित कर सकेगी जहाँ तक इस स्कीम को कार्यान्वित करने के प्रयोजनार्थ आवश्यक हो।

(2) आयोजना प्राधिकार द्वारा स्वयं या सरकार के निदेशाधीन स्कीम वापस लिए जाने पर उप-धारा (1) के अधीन जारी किसी आदेश का प्रवर्तन समाप्त हो जाएगा।

53. **प्राधिकार द्वारा निर्धारित मामलों के खिलाफ अपील** ।—पूर्वगामी उपबंधों से उत्पन्न मामलों में आयोजना प्राधिकार के प्रत्येक निर्णय के विरुद्ध अपील इस अधिनियम के अधीन गठित न्यायाधिकरण के समक्ष एक माह के अन्दर अपील दायार किया जा सकेगा।

54. **कतिपय मामलों में प्रतिकर का अपवर्जन या निर्बधन** ।—(1)जिस क्षेत्र के लिए ऐसी स्कीम बनाई जाती हो उस क्षेत्र पर तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन ऐसे हानिकर प्रभाव के लिए कोई प्रतिकर भुगतेय नहीं हो तो स्कीम में अंतर्विष्ट किसी उपबंध के कारण किसी संपत्ति या निजी अधिकार पर किसी प्रकार का अधिकथित प्रभाव पड़ने की बाबत कोई प्रतिकर भुगतेय नहीं होगा।

(2) स्कीम में अंतर्विष्ट किन्हीं उपबंधों के कारण किसी संपत्ति या किसी प्रकार के निजी अधिकार का हानिकारक रूप में प्रभावित होना नहीं माना जाएगा यदि ऐसी स्कीम या उसके किसी भाग में सम्मिलित क्षेत्र की सुविधा प्राप्त करने के लिए धारा-48 की उप-धारा (2), खंड (ड) में विनिर्दिष्ट विषयों में से किसी विषय के संबंध में कोई शर्त और निर्बधन अधिरोपित हो।

55. **कतिपय मामलों में आयोजना प्राधिकार का निर्णय अंतिम होना** ।—(1) जहाँ धारा-53 के अधीन कोई अपील नहीं की गयी हो वहाँ आयोजना प्राधिकार का निर्णय अंतिम होगा और पक्षकारों के लिए बाध्यकर होगा।

(2) जहाँ धारा-53 के अधीन अपील की गयी हो और अपील में पारित निर्णय की प्रति आयोजना प्राधिकार को प्राप्त हो जाए वहाँ वह, जहाँ आवश्यक हो, ऐसे निर्णय के अनुसार स्कीम में फेर-फार करेगा तथा ऐसी गलतियों या लोपों, यदि कोई हो, जो स्कीम के प्रकाशन के बाद उसके ध्यान में लायी जाए, का सुधार भी करेगा और अपने निर्णयों की प्रति एवं अपील में पारित निर्णयों की प्रति के साथ ऐसी स्कीमों को बोर्ड को अग्रसारित भी करेगा।

56. **गलती, अनियमितता या अपरूपिता के आधार पर स्कीम में परिवर्तन करने की शक्ति** ।—(1)स्कीम के प्रवृत्त हो जाने के बाद यदि आयोजना प्राधिकार समझता हो कि किसी गलती, अनियमितता या अपरूपिता के कारण स्कीम दोषपूर्ण है या यह कि स्कीम में छोटा-मोटा परिवर्तन या उपान्तरण करने की आवश्यकता है, तो आयोजना प्राधिकार विहित रीति में ऐसे परिवर्तन का प्रारूप तैयार कर एवं सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा उसे प्रकाशित करेगा।

(2) उप-धारा (1) के अधीन प्रकाशित परिवर्तन के प्रारूप में स्कीम में किए जाने वाले प्रस्तावित हरेक संशोधन का उल्लेख होगा और यदि ऐसा कोई संशोधन धारा-48 की उप-धारा (2) के किसी उपखंड में विनिर्दिष्ट विषय से संबंधित हो तो परिवर्तन के प्रारूप में यथाविहित अन्य विशिष्टियां भी अंतर्विष्ट होंगी।

(3) परिवर्तन का प्रारूप एक माह तक कार्यालय अवधि के दौरान आयोजना प्राधिकार के कार्यालय में जनता के निरीक्षण के लिए खुला रखा जाएगा।

(4) परिवर्तन के प्रारूप के प्रकाशन की तारीख से एक माह से अनधिक उससे प्रभावित कोई व्यक्ति आयोजना प्राधिकार को अपनी लिखित आपत्तियां संसूचित कर सकेगा।

(5) उप-धारा (4) के अधीन आपत्तियां प्राप्त होने के बाद आयोजना प्राधिकार यथोचित जांच कर सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा उपान्तरण के साथ या उसके बिना परिवर्तन को अधिसूचित करेगा।

(6) उपान्तरण के साथ या उसके बिना परिवर्तन की अधिसूचना की तारीख से ऐसा परिवर्तन इस प्रकार प्रभावी होगा मानो वह स्कीम में ही सम्मिलित था।

57. **स्कीम में परिवर्तन करने की शक्ति** ।—किसी क्षेत्र विकास स्कीम को इस अधिनियम के अनुसार बनाई गई तथा प्रकाशित उत्तरवर्ती स्कीम के द्वारा किसी भी समय परिवर्तित की जा सकेगी;

परन्तु कि जब किसी स्कीम को इस प्रकार परिवर्तित किया जाता हो, तब इस अधिनियम के उपबंध, जहाँ तक लागू हो, ऐसे परिवर्तन तथा उत्तरवर्ती स्कीम के बनाए जाने पर लागू होंगे तथा परिवर्तित स्कीम के प्रकाशन की तारीख स्कीम के प्रकाशन की तारीख मानी जाएगी।

58. **विकासकर्ता द्वारा क्षेत्र विकास स्कीम के कार्यों का कार्यान्वयन** ।—(1) विकासकर्ता विहित अवधि के अन्तर्गत स्कीम में उपबंधित सभी कार्यों को पूरा करेगा;

परन्तु, विकासकर्ता द्वारा आवेदन किए जाने पर आपवादिक परिस्थितियों में आयोजना प्राधिकार, उन परिस्थितियों को विनिर्दिष्ट करते हुए लिखित आदेश द्वारा, विकासकर्ता को इस निमित्त यथोचित समय बढ़ा सकेगी।

(2) यदि विकासकर्ता विहित अवधि में या उप-धारा (1) के अधीन बढ़ाई गई अवधि में काम पूरा करने में विफल रहता हो तो, उप-धारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, आयोजना प्राधिकार विकासकर्ता से अपेक्षा करेगी कि वह यथा युक्तियुक्त अतिरिक्त अवधि में काम पूरा करे या विकासकर्ता की लागत पर ऐसे कार्यों को पूरा

करने के लिए अन्य अभिकर्ता/अभिकर्ताओं की नियुक्त कर सकेगी तथा विकासकर्ता पर वैसे दण्ड लगा सकेगी जैसा विहित हों।

अध्याय—VIII

विकास प्रभार (चार्ज) का उद्ग्रहण, निर्धारण और वसूली

59. **विकास प्रभार** ।—जहाँ आयोजना क्षेत्र के संपूर्ण या किसी भाग में इस अधिनियम के अध्याय—VI के अधीन किसी भूमि या भवन के उपयोग के संस्थापन या उपयोग में परिवर्तन या उसका विकास करने की अनुमति दी जाती हो और ऐसा परिवर्तन उसके स्वामी को बेहतर आय प्रदान करने वाला हो, वहाँ उपयुक्त प्राधिकार विहित रीति से विकास प्रभार (चार्ज) उद्ग्रहित कर सकेगा।

60. **विकास प्रभार का उद्ग्रहण** ।—(1) इस अधिनियम के अध्याय—VI के अधीन आयोजना प्राधिकार, स्थानीय प्राधिकार सहित, जहाँ ऐसा स्थानीय प्राधिकार आयोजना प्राधिकार हो, भूमि एवं भवन का उपयोग संस्थित किए जाने या उपयोग में परिवर्तन किए जाने पर या आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि या भवन का ऐसा विकास किए जाने पर जिसके लिए इस अधिनियम के अधीन अनुमति अपेक्षित हो, सरकार के पूर्व अनुमोदन से अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट दर पर विकास प्रभार का उद्ग्रहण करेगा;

परन्तु कि आयोजना क्षेत्र के विभिन्न भागों तथा विभिन्न उपयोगों के लिए विकास प्रभार की दरें भिन्न-भिन्न हो सकेंगी।

(2) सरकार नियमावली द्वारा, उसमें विनिर्दिष्ट किसी भूमि और भवन के किसी विकास या किसी उपयोग के संस्थापन या उपयोग में परिवर्तन को विकास प्रभार के उद्ग्रहण से छूट देने के लिए उपबंध कर सकेगी।

(3) (क) भूमि और भवनों पर लगने वाले विकास प्रभार का मूल्यांकन उनके निर्धारित उपयोग और विभिन्न प्रायोजनों के लिए स्थान के संदर्भ में होगा

(ख) विकास प्रभार की दर अधिसूचना द्वारा सरकार द्वारा तय किया जाएगा।

स्पष्टीकरण :— आयोजना प्राधिकार द्वारा किसी योजना या स्कीम का प्रकाशन बिहार कृषि भूमि (गैर-कृषि प्रयोजनों के लिए संपरिवर्तन) अधिनियम, 2010 (बिहार अधिनियम 11, 2010) की धारा—1 की उप-धारा (2) के स्पष्टीकरण में यथा उल्लेखित किसी अन्य तरीके के अर्थ के अन्तर्गत शामिल समझा जाएगा।

61. **विकास प्रभार का निर्धारण** ।—(1) जो कोई व्यक्ति किसी भूमि या भवन का कोई ऐसा उपयोग संस्थित करना या उपयोग में परिवर्तन करना या कोई विकास करना चाहता हो जिसके लिए इस अधिनियम के अधीन अनुमति अपेक्षित हो तो उसने ऐसी अनुमति का आवेदन किया हो या नहीं किया हो अथवा जिस किसी व्यक्ति ने ऐसा कोई विकास कार्य प्रारंभ कर दिया हो या ऐसा विकास कार्य कर लिया हो या ऐसे किसी उपयोग को संस्थित या परिवर्तित कर लिया हो वह उसकी बाबत भुगतये विकास प्रभार के निर्धारण के लिए यथाविहित रीति से और यथाविहित समय सीमा के अन्तर्गत उपयुक्त प्राधिकार को आवेदन करेगा।

(2) उप-धारा (1) के अधीन आवेदन किए जाने पर, या यदि ऐसा कोई आवेदन नहीं किया गया हो तो ऐसे भुगतान का भागी व्यक्ति को लिखित नोटिस तामिल किए जाने के बाद तथा संबद्ध व्यक्ति को सुने जाने का अवसर देने के बाद और प्राधिकार के किसी पदाधिकारी से इस निमित्त प्रतिवेदन ले लेने के बाद, आयोजना प्राधिकार यह अवधारित करेगा कि ऐसा विकास कार्य करने या उपयोग संस्थित करने या उपयोग में परिवर्तन करने के कारण उस भूमि या भवन की बाबत विकास प्रभार उद्ग्रहणीय है या नहीं, यदि उद्ग्रहणीय है तो भुगतये राशि का निर्धारण करेगा और वह तारीख नियत करेगा जिस तारीख तक राशि का भुगतान किया जाएगा।

(3) जो व्यक्ति उप-धारा (1) के अधीन आवेदन किया है या जिसे उप-धारा (2) के अधीन नोटिस तामिल की गई हो उसे आयोजना प्राधिकार सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देगा।

(4) उन व्यक्तियों को सुनने के बाद आयोजना प्राधिकार आदेश के द्वारा विकास प्रभार की राशि का निर्धारण करेगा;

परन्तु कि —

(क) जहाँ कोई विकास कार्य करने के संबंध में आवेदन किया गया हो, वहाँ आयोजना प्राधिकार उसकी बाबत भुगतये विकास प्रभार का निर्धारण करना अस्वीकार कर सकेगा, बशर्ते उसको समाधान न हो जाए कि आवेदक का उस भूमि में इतना हित है कि ऐसा विकास कार्य करने के लिए समर्थ हो या यह कि आवेदक ऐसा हित प्राप्त करने में समर्थ है और यह कि आवेदक आयोजना प्राधिकार द्वारा उपयुक्त माने जानेवाली अवधि के अन्तर्गत विकास कार्य कर लेगा।

(ख) जहाँ आवेदन किसी उपयोग के संस्थापन या परिवर्तन से संबंधित हो वहाँ आयोजना प्राधिकार उसकी बाबत विकास प्रभार की राशि का निर्धारण करना तब तक अस्वीकार कर सकेगा जबतक कि उसका समाधान न हो जाए कि वह उपयोग आयोजना प्राधिकार द्वारा उपयुक्त समझी जाने वाली अवधि में संस्थित कर लिया जाएगा।

(5) उप-धारा (2) के अधीन उद्ग्रहणीय विकास प्रभार का अवधारण हो जाने पर आयोजना प्राधिकार ऐसे प्रभार के भुगतान के भागी व्यक्ति को उसके द्वारा भुगतये विकास प्रभार की राशि तथा जिस तारीख तक ऐसा भुगतान किया जाएगा की लिखित नोटिस देगा तथा ऐसी नोटिस में यह उल्लेख भी किया जाएगा कि ऐसी तारीख को या उससे पूर्व ऐसा भुगतान करने में विफल रहने की दशा में भुगतान हेतु अवशेष राशि पर ऐसी तारीख से इस अधिनियम के अन्तर्गत नियमावली में यथाविहित दर से ब्याज भुगतये होगा।

(6) (क) किसी भूमि या भवन पर सरकार को देय भू-राजस्व यदि कोई हो, तथा आयोजना प्राधिकार को देय कोई अन्य राशि के पूर्व भुगतान के उपरांत, उस भूमि या भवन की बाबत भुगतेय विकास प्रभार ऐसी भूमि या भवन पर प्रथम प्रभार होगा।

(ख) किसी व्यक्ति द्वारा किसी भूमि या भवन की बाबत भुगतेय सभी विकास प्रभार, वसूली की तारीख तक देय ब्याज के साथ, ऐसे व्यक्ति से या ऐसी भूमि या भवन में उसके हित-उतराधिकारी से भू-राजस्व के बकाए के रूप में वसूलनीय होगा।

(7) विकास प्रभार के निर्धारण का आदेश अन्तिम होगा और उस पर किसी सिविल न्यायालय में प्रश्न नहीं उठाया जाएगा।

62. **आधारभूत संरचना और सुख सुविधा प्रभारों का उद्ग्रहण**।—(1) यथास्थिति, हरेक स्थानीय प्राधिकार या आयोजना प्राधिकार सुसंगत विधियों के अधीन भवन की स्वीकृति प्रदान करते समय विकास के प्रभाव की पूर्ति तथा यथेष्ट आधारभूत संरचना एवं मूलभूत सुख सुविधाओं की व्यवस्था के लिए यथाअवधारित दरों पर और विहित की जानेवाली प्रक्रिया के अनुसार प्रभारों का उद्ग्रहण करेगा जो यथाविहित न्यूनतम से कम और अधिकतम से अधिक नहीं होगा तथा योजना क्षेत्र के विभिन्न भागों एवं भवन के विभिन्न उपयोगों के लिए भिन्न-भिन्न दरें विहित की जा सकेंगी।

(2) आधारभूत संरचना और सुख-सुविधा प्रभार वैसे किसी व्यक्ति से उद्ग्रहणीय होगा जो ऐसा विकास कार्य का जिम्मा लेता हो या करता हो अथवा भवन का कोई उपयोग संस्थित करता हो या ऐसे किसी उपयोग में परिवर्तन करता हो।

(3) आधारभूत संरचना और सुख-सुविधाओं प्रभारों की वसूली यथाविहित रीति से की जाएगी।

63. **अपील**।—(1) आयोजना प्राधिकार द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति उसे आदेश किए जाने की तारीख से दो माह की अवधि के अन्तर्गत विहित रीति से ऐसे आदेश के विरुद्ध न्यायाधिकरण के समक्ष अपील कर सकेगा;

परन्तु कि यदि न्यायाधिकरण को समाधान हो जाए कि उक्त अवधि में अपील नहीं करने के लिए अपीलकर्ता के पास यथेष्ट कारण थे, तो वह उक्त अवधि के अवसान के बाद भी अपील स्वीकार कर सकेगा।

(2) अपील विहित रीति से दायर की जाएगी और सत्यापित की जाएगी तथा उसके साथ विहित की जानेवाली फीस दी जाएगी;

(3) अपील का निपटान करने में, अपीलकर्ता को अपना अभ्यावेदन करने का अवसर देने तथा जिस आयोजना प्राधिकार के आदेश के विरुद्ध अपील की गई हो उसकी भी सुनवाई के बाद न्यायाधिकरण:-

(क) ऐसे निर्धारण को संपुष्ट, घटा या बढ़ा सकेगा या निष्प्रभावी कर सकेगा;

(ख) ऐसे निर्धारण को अपास्त कर सकेगा और प्राधिकार को निर्देश दे सकेगा कि यथा निदेशित अतिरिक्त जाँच-पड़ताल कर नए सिरे से निर्धारण करे; अथवा

(ग) यथोचित अन्य आदेश पारित कर सकेगा।

(4) न्यायाधिकरण का आदेश अन्तिम और ऐसी अपील के सभी पक्षकारों के लिए बाध्यकारी होगा।

(5) उप-धारा (1) के अधीन अपील किए जाने के बावजूद, जिस आदेश या निर्धारण के विरुद्ध अपील की गई हो उसके अनुसार आदेशित या निर्धारित विकास प्रभारों का भुगतान स्थगित नहीं किया जाएगा;

परन्तु न्यायाधिकरण अपने विवेकाधिकार से अपील के निपटान के पूर्व विकास प्रभारों के भुगतान के संबंध में यथोचित निर्देश दे सकेगा यदि अपीलकर्ता ऐसे भुगतान के लिए यथाविहित रीति से और यथाविहित रूप में न्यायाधिकरण को समाधान-परक यथेष्ट प्रतिभूति देता हो।

(6) इस अध्याय के उपबंधों के अधीन न्यायाधिकरण द्वारा पारित कोई आदेश यथाविहित प्राधिकार द्वारा यथाविहित रीति से लागू किया जाएगा।

अध्याय-IX

भूमि का अधिग्रहण और निपटान

64. **भू-अधिग्रहण अधिनियम के अधीन अधिग्रहण की शक्ति**।—(1) किसी विकास योजना और स्कीम में अपेक्षित, सुरक्षित या अभिहित कोई भूमि भू-अधिग्रहण अधिनियम-1894 या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य भू-अधिग्रहण अधिनियम के अर्थ के अन्तर्गत लोक प्रयोजन के लिए आवश्यक भूमि समझी जाएगी और सुसंगत आयोजना प्राधिकार या किसी स्थानीय प्राधिकार के अनुरोध पर उक्त अधिनियम में इस अधिनियम द्वारा यथा उपांतरित उपबंधित रीति से सरकार द्वारा अधिगृहित की जा सकेंगी।

(2) जहाँ कोई भूमि सरकार द्वारा अधिगृहित की गई हो वहाँ उस भूमि को कब्जा में लिए जाने के बाद, उस अधिनियम के अधीन अधिनिर्णित प्रतिकर और फीस का आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार द्वारा भुगतान किए जाने पर वह भूमि जिस प्रयोजन के लिए अधिगृहित की गई हो उस प्रयोजन के लिए आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार को अंतरित की जा सकेंगी।

(3) उप-धारा (1) के अधीन किया गया आवेदन प्राप्त होने पर, यदि सरकार को समाधान हो जाए कि आवेदन में विनिर्दिष्ट भूमि की आवेदन में विनिर्दिष्ट प्रयोजन के लिए आवश्यकता है तो वह इस भूमि की बाबत भू-अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-6 में उपबंधित रीति से इस आशय की घोषणा राजपत्र में कर सकेंगी। इस

प्रकार प्रकाशित घोषणा, उक्त अधिनियम में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी उक्त अधिनियम की उक्त धारा-6 के अधीन सम्यक रूप से की गई घोषणा मानी जाएगी;

(4) ऐसी घोषणा प्रकाशित होने पर, जिसके क्षेत्राधिकार में वह भूमि अवस्थित हो उस जिला का समाहर्ता उक्त अधिनियम के अधीन ऐसी भूमि को लेने के लिए अधिग्रहण आदेश की कार्रवाई करेगा और, जहाँ तक हो सके, उस अधिनियम के उपबंध उक्त भूमि के अधिग्रहण पर जहाँ तक हो सके लागू होंगे।

65. **सरकारी भूमि का संबंधित आयोजना प्राधिकार को अन्तरण**।—सरकार आदेश द्वारा तथा सरकार और आयोजना प्राधिकार के बीच यथासम्मत निबंधनों और शर्तों पर, आयोजना प्राधिकार के क्षेत्राधिकार में अवस्थित किसी विकसित या अविकसित सरकारी भूमि या राज्य भूमि बैंक से भूमि इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार विकास के प्रयोजन हेतु आयोजना प्राधिकार के निपटान पर सौंप सकेगी।

66. **बातचीत के माध्यम से भूमि का क्रय**।—जहाँ विकास योजना के प्रकाशन के बाद ऐसी आयोजना के लिए किसी भूमि की अपेक्षा की जाती हो, उसे आरक्षित या अभिहित किया जाता हो वहाँ आयोजना प्राधिकार किसी व्यक्ति से क्रय के माध्यम से तथा उसे बातचीत के माध्यम से तय राशि का भुगतान कर उससे अधिग्रहण के लिए करार कर सकेगा;

परन्तु उस राशि में बढ़ोतरी भूमि के न्यूनतम सुरक्षित मूल्य, से बोर्ड द्वारा निश्चित और सरकार द्वारा अनुमोदित सीमा से अधिक नहीं होगी।

67. **अंतरणीय (ट्रांसफरेबल) विकास अधिकार के माध्यम से भूमि का अधिग्रहण**।—(1) जहाँ किसी आयोजना प्राधिकार के अन्तर्गत लोक प्रयोजन के लिए किसी क्षेत्र का अधिग्रहण अपेक्षित हो, स्वामी की सहमति से आयोजना प्राधिकार द्वारा देय प्रतिकर के बदले अंतरणीय विकास प्राधिकार के माध्यम से यथाविहित रीति से की जा सकेगी।

स्पष्टीकरण: इस धारा के प्रयोजनार्थ लोक प्रयोजन से अभिप्रेत है:—

(क) विद्यमान सड़क का चौड़ीकरण या नई सड़क बनाना;

(ख) नागरिक सुख-सुविधाओं और आधारभूत संरचना का सृजन ;

(ग) पार्क, खेल के मैदान और खुली जगहों, हरित क्षेत्रों एवं किसी अन्य नागरिक सुख-सुविधाओं की व्यवस्था के लिए;

(घ) राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित विरासत वाले भवन या प्रसीमाओं का अनुरक्षण अथवा सुधार;

(ङ) विरासत वाले स्थलों का संरक्षण ;

(च) विकास नियंत्रण विनियमावली का कार्यान्वयन।

(2) इस प्रकार अनुमत अंतरणीय विकास अधिकार का उपयोग अभ्यर्षण के पश्चात् उस क्षेत्र के शेष भाग में अथवा आयोजना क्षेत्र में कहीं भी यथाविहित रूप में स्वयं अथवा किसी अन्य व्यक्ति को अंतरित कर किया जा सकेगा। अभ्यर्षण के बाद शेष बचा क्षेत्र नियमावली या विनियमावली या उपविधि द्वारा विहित यथा अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र होगा।

(3) अंतरणीय विकास अधिकार प्रदान करने की प्रक्रिया वही होगी जो सरकार द्वारा नियमावली में विहित की जाए।

68. **आवास आरक्षण के माध्यम से भूमि और निर्मित स्थान का अधिग्रहण**।—इस अधिनियम के अधीन बनाई गई नियमावली या विनियमावली के अधीन यथाविहित रूप में संबद्ध आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार को अंतरित आधारभूत संरचना, लोक सुख सुविधा, लोक उपयोगिता एवं सेवाओं के लिए भूमि की लागत और निर्मित स्थान के बदले सुख-सुविधाओं के लिए अपेक्षित निर्मित स्थान के अतिरिक्त समतुल्य निर्मित स्थान की अनुमति देकर विकास योजना में उपदर्शित लोक प्रयोजनों के निमित्त भूमि और निर्मित स्थान का अधिग्रहण स्वामी की सहमति से तथा विहित रीति से आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार कर सकेगा।

69. **संबद्ध आयोजना प्राधिकार द्वारा भूमि और अन्य सम्पत्ति का निष्पादन**।—सरकार द्वारा अधिगृहित तथा संबद्ध आयोजना प्राधिकार को अंतरित किसी भूमि, उस पर विकास कार्य के साथ या उसके बिना, या आयोजना प्राधिकार की किसी अन्य अचल संपत्ति का निष्पादन इन प्रयोजनों के निमित्त बनाई गई नियमावली एवं विनियमावली के अनुसार किया जाएगा।

70. **विकास भूमि बैंक का सृजन और प्रबंधन**।—संबद्ध आयोजना प्राधिकार एक भूमि बैंक का सृजन एवं संधारण करेगा जिसमें अधिगृहित, आवंटित, क्रय की गई, प्राप्त की गई सभी प्रकार की भूमि का अनुश्रवण (मॉनिटर) और अनुरक्षण किया जाएगा तथा उनकी स्थिति की आवधिक समीक्षा की जाएगी।

अध्याय—X

वित्त, लेखा और अंकेक्षण

71. **निधि का गठन**।—इस अधिनियम के अधीन गठित बोर्ड, आयोजना प्राधिकार अथवा किसी अन्य प्राधिकार अथवा समिति के प्रशासन एवं कार्यों को अग्रसर करने के प्रयोजनार्थ सरकार निधि का गठन कर सकेगी।

72. **आयोजना प्राधिकार की निधियाँ**।—(1) हरेक आयोजना प्राधिकार की अपनी निधि होगी और वह उसका अनुरक्षण करेगी तथा इसमें निम्नलिखित प्राप्तियाँ जमा की जाएंगी:—

(क) सरकार से आयोजना प्राधिकार को अनुदान, ऋण, अग्रिम के रूप में या अन्यथा प्राप्त सभी धन ;

(ख) इस अधिनियम या इसके अधीन बनाई गई नियमावली या विनियमावली के अधीन आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राप्त सभी विकास प्रभार या अन्य प्रभार या फीस ;

(ग) आयोजना प्राधिकार के आयोजना क्षेत्र में शामिल किए गए क्षेत्र के स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों से आयोजना प्राधिकार की निधि में ऐसा अंशदान जो ऐसे स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों की सामान्य निधि की वैसी राशि जो सरकार समय-समय पर विनिर्दिष्ट करे से अनधिक होगा, और

(घ) किसी अन्य स्रोत से आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राप्त सभी धन।

(2) निधि का उपयोग:-

(क) इस अधिनियम के प्रशासन तथा प्राधिकार के कृत्यों में उपगत व्यय;

(ख) विकास के प्रयोजनार्थ आयोजना क्षेत्र में भूमि के अधिग्रहण की लागत ;

(ग) आयोजना क्षेत्र में भूमि के किसी विकास के लिए व्यय और

(घ) सरकार द्वारा यथानिर्देशित अन्य प्रयोजनों के लिए व्यय की पूर्ति के लिए किया जाएगा।

(3) हरेक आयोजना प्राधिकार अपनी निधि से नियमावली द्वारा यथाविहित धनराशि किसी अनुसूचित बैंक के चालू खाता में रख सकेगा और उस राशि से अतिरिक्त कोई धनराशि सरकार द्वारा यथा अनुमोदित रीति से विनिधानित (इनवेस्ट) किया जाएगा।

(4) सरकार, इस अधिनियम के अधीन कार्यों के संपादन के लिए यथावश्यक अनुदान, अग्रिम और ऋण किसी आयोजना प्राधिकार को प्रदान कर सकेगी, और सभी अनुदान, अग्रिम एवं ऋण सरकार द्वारा यथाअवधारित निबंधनों तथा शर्तों पर दिए जाएंगे।

73. आयोजना प्राधिकार का बजट।—हरेक आयोजना प्राधिकार हर वर्ष नियमावली द्वारा यथाविहित फारम एवं यथानिर्धारित समय में अगले वित्तीय वर्ष के लिए बजट तैयार करेगा जिसमें आयोजना प्राधिकार की प्राक्कलित प्राप्तियाँ एवं व्यय दर्शाया जाएगा और सरकार तथा बोर्ड को नियमावली द्वारा यथाविहित संख्या में उसकी प्रतियाँ अग्रसारित करेगा।

74. लेखा और अभिलेख।—(1)हरेक आयोजना प्राधिकार उचित लेखा एवं अन्य सुसंगत अभिलेख अनुरक्षित करेगा तथा सरकार द्वारा नियमावली में यथाविहित फारम में तुलन पत्र सहित वार्षिक लेखा विवरण तैयार करेगा।

(2) हरेक आयोजना प्राधिकार का लेखा राज्य के वित्त (अंकेक्षण) विभाग या नियंत्रक और महालेखा परीक्षक द्वारा सूचीबद्ध किसी चार्टर्ड लेखाकार अथवा सरकार द्वारा यथाविनिश्चित अन्य प्राधिकार द्वारा वार्षिक तौर पर अंकेक्षित किए जाने के अध्यक्षीन होगा तथा ऐसे अंकेक्षण के सिलसिले में उपगत कोई व्यय आयोजना प्राधिकार द्वारा भुगतये होगा।

(3) वित्त (अंकेक्षण) विभाग या चार्टर्ड लेखाकार या आयोजना प्राधिकार के लेखा के अंकेक्षण के संबंध में सरकार द्वारा नियुक्त किसी प्राधिकार को ऐसे अंकेक्षण के सिलसिले में वही अधिकार, विशेषाधिकार और प्राधिकार होंगे जैसा कि उसे सरकारी लेखा के संबंध में होता है खासतौर पर उसे पुस्तों, लेखा, संबद्ध वाउचर तथा अन्य दस्तावेज और कागजात प्रस्तुत करने की मांग करने एवं आयोजना प्राधिकार के कार्यालय का निरीक्षण करने का अधिकार होगा।

(4) हरेक आयोजना प्राधिकार के द्वारा प्रत्येक वर्ष अंकेक्षक द्वारा यथाप्रमाणित लेखा, अंकेक्षण प्रतिवेदन के साथ, सरकार और बोर्ड को अग्रसारित किया जाएगा।

75. वार्षिक प्रतिवेदन।—(1) बोर्ड हरेक वर्ष उस वर्ष के लिए अपनी गतिविधियों का प्रतिवेदन तैयार करेगा और नियमावली द्वारा यथाविहित रूप में तथा यथाविहित तारीख को या उससे पूर्व सरकार को प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा।

(2) प्रत्येक आयोजना प्राधिकार हरेक वर्ष उस वर्ष के दौरान अपनी गतिविधियों का प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा नियमावली द्वारा यथाविहित रूप में यथाविहित तारीख को या उससे पूर्व सरकार और बोर्ड को प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा।

76. पेंशन और भविष्य निधि।—(1) बोर्ड एवं आयोजना प्राधिकार अपने वेतनभोगी पूर्णकालिक सदस्यों तथा अपने पदाधिकारियों और अन्य कर्मचारियों के हितार्थ नियमावली द्वारा यथाविहित रीति से और यथाविहित शर्तों के अध्यक्षीन यथोचित पेंशन एवं भविष्य निधि का गठन करेगा।

(2) जहाँ ऐसा कोई पेंशन या भविष्य निधि का गठन किया गया हो, वहाँ सरकार यह घोषित कर सकेगी कि ऐसी निधि पर बिहार पेंशन नियम 1950, भविष्य निधि अधिनियम,1925 एवं बिहार भविष्य निधि नियमावली, 1948 के उपबंध लागू होंगे, मानो वह सरकारी पेंशन एवं भविष्य निधि हो;

अध्याय—XI

नगर कला एवं विरासत आयोग

77. राज्य के लिए नगर कला एवं विरासत आयोग का गठन।—(1) सरकार अधिसूचना द्वारा राज्य के लिए कला और विरासत आयोग का गठन कर सकेगी जो "बिहार नगर कला एवं विरासत आयोग" (इसमें इसके बाद आयोग कहा जाएगा) कहलाएगा, जिसमें एक अध्यक्ष तथा अन्य वैसे सदस्य जो अन्य के अलावा, शहरी विन्यास, दृश्यकला, वास्तुकला, भारतीय इतिहास या पुरातत्व विज्ञान, पर्यटन और पर्यावरण विज्ञान का प्रतिनिधित्व करते हों जो सरकार द्वारा अधिसूचना में यथाविनिर्दिष्ट हों।

(2) आयोग निम्नलिखित बातों पर सरकार को अनुशंसाएं करेगा—

(क) आयोजना क्षेत्रों में नगरीय रूपांकण तथा पर्यावरण एवं विरासत वाले स्थलों एवं भवनों का पुनरुद्धार और संरक्षण ;

(ख) भावी नगरीय रूपांकण और पर्यावरण से संबंधित योजना ;

(ग) पुरातत्वीय और ऐतिहासिक स्थलों तथा अतिसुन्दर दृश्य वाले स्थलों का पुनरुद्धार एवं संरक्षण।

(3) आयोग द्वारा प्रयोग की जानेवाली शक्तियाँ, संपादित किए जानवाले कार्य तथा अपनाई जानेवाली प्रक्रिया वही होगी जो अधिसूचना में यथा विनिर्दिष्ट हो।

(4) आयोग की अनुशंसाओं पर विचार करने के बाद तथा संबंधित आयोजना प्राधिकार या संबद्ध प्राधिकार को कोई अभ्यावेदन करने का अवसर दिए जाने के बाद, सरकार संबद्ध आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों को यथोचित निर्देश जारी कर सकेगी और आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों सरकार के ऐसे हरेक निर्देश का अनुपालन करेंगे।

78. **सरकार के आदेश का बाध्यकारी होना**।—(1) आयोग के परामर्श से सरकार अधिसूचना द्वारा किसी आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार को यह निर्देश दे सकेगी कि उस आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आनेवाले परिक्षेत्र या क्षेत्र विशेष के भवनों में विनिर्दिष्ट रंग एवं डिजाइन स्कीम अपनाए जाएं।

(2) किसी अधिनियम, नियमावली, विनियमावली या उपविधि में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, उप-धारा (1) के अधीन सरकार द्वारा जारी आदेश आयोजना प्राधिकार, स्थानीय प्राधिकार या भवनों के स्वामी के लिए बाध्यकारी होगा।

अध्याय—XII

79. **न्यायाधिकरण का गठन**।—इस अधिनियम के अधीन आयोजना प्राधिकार के आदेशों के विरुद्ध अपील की सुनवाई हेतु सरकार यथावश्यक संख्या में अपीलीय न्यायाधिकरण का गठन कर सकेगी और ऐसे विवादों का निर्णय करने में किसी सिविल न्यायालय की अधिकारिता नहीं होगी।

(1) अपीलीय न्यायाधिकरण में एक अध्यक्ष और कम से कम दो अन्य सदस्य होंगे।

(2) अध्यक्ष वह व्यक्ति होगा जो जिला न्यायाधीश हो या रहा हो और उसकी नियुक्ति/प्रतिनियुक्ति सरकार द्वारा की जाएगी।

(3) सदस्य ऐसे योग्य एवं उपयुक्त व्यक्ति होंगे जिसे यथासंभव नगर निवेशन या भूमि के मूल्यांकन या सिविल अभियंत्रण या वास्तुविद् या विधि का ज्ञान एवं अनुभव हो।

(4) न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्य सरकार द्वारा यथाविहित अवधि के लिए नियुक्त होंगे।

(5) यदि सरकार उचित समझे तो उप-धारा—(4) के अधीन नियुक्त अध्यक्ष एवं किसी सदस्य को अक्षमता या अवचार या किसी अन्य ठोस और यथेष्ट कारण से हटा सकेगी।

(6) यदि अध्यक्ष या कोई सदस्य हटा दिया जाता हो या उसकी मृत्यु हो जाती हो या काम करने में उपेक्षा करता हो या काम करने में अक्षम हो जाता हो तो सरकार ऐसे अध्यक्ष या सदस्य का स्थान लेने के लिए तुरंत योग्य और उपयुक्त व्यक्ति की नियुक्ति करेगी।

(7) न्यायाधिकरण को किसी अपील को सुनने की बाबत वही शक्तियाँ होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सिविल न्यायालय में निहित होती हैं।

80. **अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष और सदस्यों को पारिश्रमिक तथा अनुषंगी व्यय का भुगतान**।—(1) अध्यक्ष और सदस्य, जहां वे सरकारी पदाधिकारी हों सिवाय उनके, मासिक वेतन के रूप में या फीस के रूप में या अंशतः एक माध्यम से या अंशतः अन्य माध्यम से पारिश्रमिक पाने के हकदार होंगे जो सरकार द्वारा समय-समय पर यथानिर्णित हो;

परन्तु कि आपवादिक मामलों में जहां स्कीम वृहत् हो या किया जानेवाला कार्य जटिल हो वहां सरकार अध्यक्ष और सदस्यों को, उनके सरकारी पदाधिकारी होने पर भी, समय-समय पर आदेश द्वारा यथानिर्णित विशेष वेतन या पारिश्रमिक प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगी।

(2) जबतक सरकार अन्यथा अवधारित न करे तबतक अपीलीय न्यायाधिकरण के अध्यक्ष या सदस्य, जो वेतनभोगी सरकारी पदाधिकारी हों, को वेतन और इस धारा की उपधारा (1) के अधीन भुगतये पारिश्रमिक तथा न्यायाधिकरण के कार्य से संबंधित अनुषंगी सभी व्यय आयोजना प्राधिकार की निधियों से विकलित किए जाएंगे और स्कीम की लागत में जोड़े जाएंगे।

अध्याय—XIII

सरकार की शक्तियाँ

81. **नियमावली बनाने की शक्ति**।—(1) सरकार इस अधिनियम के प्रयोजनों को पूरा करने के लिए सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियमावली बना सकेगी।

(2) खासतौर पर तथा पूर्ववर्ती शक्ति की व्यापकता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसी नियमावली में निम्नलिखित विषयों में से सभी या किसी विषय के लिए उपबंध किया जा सकेगा, यथा;

(क) बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के कार्य एवं शक्तियाँ ;

(ख) बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के सदस्यों की पदावधि और सेवाशर्तें ;

(ग) बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के सदस्य चुने जाने और होने के लिए अर्हता और निरर्हता;

(घ) बोर्ड की बैठकें आयोजित करने का समय और स्थान तथा उनमें अपनाई जाने वाली प्रक्रिया ;

(ङ) नगर तथा क्षेत्रीय निवेशन संगठन (टी.सी.पी.ओ.) के कार्य, शक्तियाँ और कर्तव्य;

(च) धारा—11 की उपधारा (3) के अधीन स्थानीय प्राधिकारों के प्रतिनिधियों सहित वैसे सदस्यों के नाम निर्देशन की रीति ;

(छ) वह रीति और वह प्रयोजन जिसके लिए कोई आयोजना प्राधिकार इस अधिनियम के अधीन किसी व्यक्ति को अपने साथ सहबद्ध कर सकेगा।

(ज) बोर्ड के पदाधिकारियों और अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति के संबंध में नियंत्रण और निर्बंधन;

(झ) किसी विकास योजना और विकास स्कीम में उपात्तरणों का निदेश देना तथा वह समय-सीमा जिसके अन्तर्गत बोर्ड तथा सरकार को वैसे विकास योजना या विकास स्कीम को अनुमोदन दे देना है ;

(ञ) महानगर योजना समिति के गठन, कर्त्तव्य एवं शक्तियों के लिए नियमावली तैयार करना;

(ट) विकास योजना का स्वरूप एवं विषय-वस्तु तथा क्षेत्र विकास स्कीम की तैयारी, प्रस्तुतीकरण और अनुमोदन के संबंध में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया तथा ऐसी योजना एवं स्कीम से संबंधित नोटिस के प्रकाशन का स्वरूप एवं रीति;

(ठ) विकास योजनाओं का आवधिक संशोधन, वह अवधि जिसके अवसान पर किया जा सकने वाला ऐसा कोई संशोधन और ऐसे संशोधन करने में अपनाई जानेवाली प्रक्रिया ;

(ड) वह फारम जिसके द्वारा विकास की अनुमति के लिए आवेदन किया जाएगा, ऐसे आवेदन में दी जाने वाली विशिष्टियाँ तथा ऐसे आवेदन के साथ लगाए जानेवाले दस्तावेज और योजनाएँ ;

(ढ) आवेदन के रजिस्ट्रीकरण का फारम तथा ऐसे रजिस्टर में अंतर्विष्ट की जानेवाली विशिष्टियाँ ;

(ण) अपीलों को दायर करने की रीति, उसके लिए अदा की जानेवाली फीस और अपनाई जानेवाली प्रक्रिया ;

(त) अधिग्रहण नोटिस तामील करने तथा प्रतिपूर्ति का दावा किए जाने की रीति, वह समय-सीमा जिसके अंतर्गत ऐसा दावा किया जाएगा तथा प्रतिपूर्ति के निर्धारण के लिए अपनाई जानेवाली प्रक्रिया;

(थ) विकास प्रभार तथा आधारभूत संरचना और सुख-सुविधा प्रभारों के उद्ग्रहण की मात्रा एवं उसकी प्रक्रिया तथा किसी विकास या किसी संस्थापन या किसी भूमि के किसी उपयोग में परिवर्तन किए जाने पर उनसे छूट ;

(द) विकास प्रभार के निर्धारण के लिए आवेदन किए जाने की रीति;

(ध) चालू खाता में रखी जा सकने वाली धनराशि,

(न) आयोजना प्राधिकारों के बजट का फारम, वह तारीख तक या उससे पूर्व उसे तैयार किया जाएगा, उसे तैयार करने की रीति, बोर्ड और सरकार को भेजी जानेवाली प्रतियों की संख्या;

(प) वार्षिक लेखा विवरण और तुलन पत्र का फारम, आयोजना प्राधिकारों के वार्षिक लेखा विवरण एवं तुलन पत्र प्रतिवेदन का फारम तथा जिस तारीख को या उससे पूर्व उसे बोर्ड और सरकार को प्रस्तुत किया जाएगा;

(फ) बोर्ड के वार्षिक प्रतिवेदन का फारम तथा जिस तारीख को या उससे पूर्व उसे सरकार को प्रस्तुत किया जाएगा;

(ब) योजना मानक, भवन विनियमावली विहित करना, भवन उपविधि, सेटबैक, विशिष्टताएं, कवरेज, ऊँचाई निर्बंधन इत्यादि।

(भ) आयोजना प्राधिकारों के पूर्णकालिक वेतनभोगी सदस्यों तथा पदाधिकारियों और अन्य कर्मचारियों के लिए भविष्य निधि का गठन तथा वे शर्तें जिनके अधीन ऐसी निधियाँ गठित की जा सकेंगी;

(म) वैसे दस्तावेज जिनकी प्रतियाँ दी जा सकेंगी, ऐसी प्रतियों के लिए फीस; और—

(य) कोई अन्य विषय जिसे नियमावली द्वारा विहित करना हो या किया जा सके।

82. **विनियमावली बनाने की शक्ति**।—(1) इस अधिनियम के प्रयोजन को पूरा करने के लिए सरकार की पूर्व स्वीकृति से, कोई आयोजना प्राधिकार इस अधिनियम तथा इसके अधीन बनाई गई नियमावली के संगत विनियमावली बना सकेगा।

(2) इस शक्ति की व्यापकता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, ऐसी विनियमावली में निम्नलिखित के लिए उपबंध किए जा सकेंगे ;—

(क) आयोजना प्राधिकार, इसकी समिति की बैठकें आयोजित करने का समय और स्थान तथा अपनाई जानेवाली प्रक्रिया, उसमें गणपूर्ति (कोरम) के लिए आवश्यक सदस्यों की संख्या ;

(ख) आयोजना प्राधिकारों के पदाधिकारियों और कर्मचारियों की शक्तियाँ एवं कर्त्तव्य ;

(ग) पदाधिकारियों और कर्मचारियों के वेतन, भत्ते एवं सेवा शर्तें ;

(घ) विकास योजना की अनुरूपता से भिन्न प्रयुक्त किसी भूमि के उपयोग को बनाए रखने के निबंधन और शर्तें; और—

(ङ) योजना मानक, भवन विनियमावली विहित करना, भवन उपविधि, सेटबैक, विशिष्टताएं, कवरेज, ऊँचाई निर्बंधन इत्यादि।

(च) नियमावली द्वारा विहित या विहित किया जानेवाला कोई अन्य विषय।

83. **नीतियाँ बनाने की शक्ति**।—सरकारी पहल से और निजी या सार्वजनिक निजी भागीदारी के माध्यम से राज्य में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए सामाजिक आवास सहित, नए शहरों, बड़े आवासीय कॉलनियों, समाकलित टाउनशिप, अनुषंगी (सेटेलाइट) शहर, हवाई अड्डा, सूचना प्रौद्योगिक पार्क तथा अन्य अचल संपत्ति (रीयल स्टेट) परियोजनाओं का विकास प्रोत्साहित करने हेतु सरकार ऐसी स्कीमों या परियोजनाओं के कार्यान्वयन के लिए नीति निर्देशक एवं स्कीम बना सकेगी।

84. **राज्य विधानमंडल के समक्ष नियमावली, विनियमावली एवं नीति का रखा जाना**।—इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, विनियम एवं नीति उसके बनाये जाने के पश्चात् यथाशीघ्र, विधान मंडल के सदनों के

समक्ष, जब वे सत्र में हों, कुल चौदह दिनों की अवधि के लिए रखा जाएगा। यह अवधि एक सत्र या दो या उससे अधिक लगातार सत्रों को मिलाकर हो सकती है। यदि उपर्युक्त सत्र या उत्तरवर्ती सत्रों के ठीक बाद वाले सत्रावसान से पहले, सदन नियम में कोई उपांतरण करने के लिए सहमत हो अथवा सदन इस बात के लिए सहमत हो कि यह नियम न बनाया जाय तो तत्पश्चात् नियम यथास्थिति, उस उपांतरित रूप में ही प्रभावी होगा या उसका कोई प्रभाव नहीं होगा, किन्तु ऐसा कोई उपांतरण या बातिलीकरण इस नियम के अधीन पूर्व में की गई किसी बात की विधि-मान्यता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं डालेगा।

85. **योजना प्राधिकारों का विघटन** ।—(1) जहाँ सरकार का समाधान हो जाए कि इस अधिनियम के अधीन किसी आयोजना प्राधिकार को जिस प्रयोजन के लिए स्थापित किया गया था उसे सारभूत तौर पर पूरा कर लिया गया है और सरकार की राय में उसे बनाए रखना अनावश्यक है, वहाँ सरकार सरकारी राजपत्र में अधिसूचना द्वारा यह घोषित कर सकेगी कि अधिसूचना में यथाविनिर्दिष्ट तारीख से आयोजना प्राधिकार विघटित कर दिया जाएगा तथा आयोजना प्राधिकार तदनुसार विघटित माना जाएगा।

(2) **उक्त तारीख से** :-

(क) आयोजना प्राधिकार में निहित या इसके द्वारा वसूलनीय सभी संपत्ति, निधि और बकाए सरकार में निहित हो जाएंगे या उसके द्वारा वसूलनीय होंगे ;

(ख) आयोजना प्राधिकार के विरुद्ध प्रवर्तनीय सभी दायित्व सरकार द्वारा प्रवर्तनीय होंगे; और

(ग) खंड (क) में विनिर्दिष्ट संपत्तियों, निधियों और बकायों की वसूली के प्रयोजनार्थ आयोजना प्राधिकार के कार्यों का निर्वहन सरकार द्वारा किया जाएगा।

86. **सरकार द्वारा नियंत्रण** ।—(1) इस अधिनियम के अधीन अपनी जिम्मेदारियों और कार्यों के कुशल निर्वहन के लिए आयोजना प्राधिकार सरकार द्वारा समय-समय पर उसे दिए गए निर्देशों एवं दिशानिर्देशों का पालन करेगा।

(2) इस अधिनियम के अधीन सरकार या बोर्ड या आयोजना प्राधिकार द्वारा अपनी शक्तियों, जिम्मेदारियों के प्रयोग तथा अपने कार्यों के निर्वहन में या उसके संबंध में आयोजना प्राधिकार और अन्य प्राधिकार अथवा किसी समिति या स्थानीय प्राधिकार या बोर्ड या सरकार के बीच यदि कोई विवाद उत्पन्न होता हो तो उस विषय का समाधान सरकार द्वारा किया जाएगा और सरकार का विनिश्चय आयोजना प्राधिकार और अन्य प्राधिकार या किसी समिति या स्थानीय प्राधिकार या बोर्ड के लिए अंतिम और बाध्यकारी होगा।

(3) सरकार किसी समय, स्वप्रेरणा से या इस निमित्त उसे आवेदन किए जाने पर, आयोजना प्राधिकार द्वारा पारित किसी आदेश या निर्देश की विधिमन्यता या औचित्य या शुद्धता के प्रति अपना समाधान करने के लिए उसके द्वारा निष्पादित किसी मामला या पारित आदेश के अभिलेख की मांग कर सकेगी और उसके संबंध में यथोचित आदेश पारित कर सकेगी या यथोचित निर्देश दे सकेगी ;

परन्तु, सरकार किसी व्यक्ति या निकाय पर प्रतिकूल प्रभाव डालने वाला आदेश ऐसे व्यक्ति या आयोजना प्राधिकार को सुनवाई का अथवा स्पष्टीकरण देने का अवसर दिए बिना पारित नहीं करेगी।

(4) सरकार स्वप्रेरणा से या किसी आयोजना प्राधिकार या भूमि या भवन के किसी स्वामी के आवेदन पर बोर्ड के परामर्श से भूमि के उपयोग में परिवर्तन ला सकेगी।

87. **कतिपय मामलों में बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार के सदस्यों का प्रतिस्थापन** ।—सरकार की राय में बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार का कोई सदस्य यदि जानबूझकर इस अधिनियम या इसके अधीन जारी किसी नियमावली, उपविधि, विनियमावली या विधिपूर्वक आदेशों के उपबंधों की उपेक्षा करता हो या पालन करने से इन्कार करता हो या अवज्ञा करता हो अथवा उसमें निहित अपनी हैसियत या शक्तियों का दुरुपयोग करता हो अथवा इस अधिनियम द्वारा या उसके अधीन प्रदत्त अधिकार के प्रयोग या तात्पर्यित प्रयोग में या अधिरोपित कार्यों के संपादन या तात्पर्यित संपादन में किसी अवचार का दोषी पाया जाता हो तो सरकार आदेश द्वारा तथा आदेश में विनिर्दिष्ट तारीख के प्रभाव से ऐसे सदस्य या आयोजना प्राधिकार के नियुक्त कर्मचारी का प्रतिस्थापन कर सकेगी और वह इस प्रकार तत्काल प्रभाव से उसे पद से अभिशून्य माना जाएगा ;

परन्तु कि जब सरकार इस धारा के अधीन कार्रवाई करने का प्रस्ताव करती हो तब सरकार संबद्ध व्यक्ति को प्रस्तावित कार्रवाई पर अपना अभ्यावेदन करने का अवसर देगी और जारी आदेश में की गई कार्रवाई के कारणों का विवरण अंतर्विष्ट होगा।

88. **विशेष पदाधिकारी नियुक्त करने की सरकार की शक्ति** ।—(1) इस अधिनियम में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, जहाँ किसी कारण से इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार आयोजना प्राधिकार के गठन या पुनर्गठन में विलंब होता हो वहाँ सरकार इस अधिनियम के अधीन अधिसूचना द्वारा उस आयोजना प्राधिकार के कार्यकलापों के प्रबंधन के लिए विशेष पदाधिकारी नियुक्त कर सकेगी और यह नियुक्ति की तारीख से एक वर्ष से अनधिक अवधि के लिए होगा;

परन्तु कि सरकार समय-समय पर आदेश द्वारा तथा उसमें विनिर्दिष्ट कारणों से विशेष पदाधिकारी की नियुक्ति की उक्त एक वर्ष की अवधि को आगे की अवधि या अवधियों के लिए बढ़ा सकेगी, किन्तु विशेष पदाधिकारी की नियुक्ति कुल मिलाकर दो वर्षों से अधिक अवधि की नहीं होगी।

(2) उप-धारा (1) के अधीन आदेश पारित किए जाने पर —

(क) उप-धारा(1) के अधीन जारी आदेश में विनिर्दिष्ट अवधि में संबद्ध आयोजना प्राधिकार की सभी शक्तियों और कार्यों का निष्पादन उस विशेष पदाधिकारी द्वारा प्रयुक्त एवं संपादित होगा; और

(ख) आदेश में विनिर्दिष्ट अवधि के दौरान संबद्ध आयोजना प्राधिकार में निहित सभी संपत्ति सरकार में निहित होगी।

(3) इस धारा में अधिसूचित अवधि के अवसान के पूर्व सरकार इस अधिनियम में उपबंधित रीति से संबंधित आयोजना प्राधिकार का पुनर्गठन कर सकेगी और ऐसा पुनर्गठन किए जाने पर विशेष पदाधिकारी प्राधिकार के कार्यकलाप का प्रबंधन करना बंद कर देगा।

89. **विवरणी और सूचना**।—(1) प्रत्येक आयोजना प्राधिकार सरकार द्वारा समय-समय पर यथापेक्षित प्रतिवेदन, विवरणी अभिलेख एवं अन्य जानकारी सरकार को प्रस्तुत करेगा।

(2) सरकार किसी भी आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार या उत्तरदायी लोक एजेंसी से निम्नलिखित के लिए प्रतिवेदन, विवरणी, अभिलेख और अन्य जानकारी मांग सकेगी:—

(क) विकास योजना, मंडल (जोनल) विकास योजना, क्षेत्र विकास स्कीम आदि तैयार करना

(ख) योजना, नीति, कार्यक्रम या स्कीम का कार्यान्वयन

(3) उपर्युक्त पहलुओं के संबंध में सरकार द्वारा दिए जाने वाले निदेशों, दिशा-निर्देशों या अनुदेशों का अनुपालन प्रत्येक आयोजना प्राधिकार करेगा।

अध्याय—XIV

अनुपूरक और प्रकीर्ण उपबंध

90. **प्रवेश की शक्ति**।—(1) मुख्य नगर निवेशक या कोई नगर निवेशक या सरकार या बोर्ड या कोई आयोजना प्राधिकार के द्वारा प्राधिकृत कोई पदाधिकारी या कोई व्यक्ति, सहायकों या मजदूरों के साथ या इनके बिना, निम्नलिखित प्रयोजनों से किसी भूमि पर या भवन में प्रवेश कर सकेगा:—

(क) ऐसी भूमि या भवन की कोई जाँच-पड़ताल, निरीक्षण, मापी या सर्वेक्षण के लिए या उसका तलमापन के लिए; या प्रारूप विकास योजना की तैयारी/ क्षेत्र विकास स्कीम की तैयारी करने और लागू करने के लिए;

(ख) सीमांकन करने और आशयित कार्य की रूपरेखा निर्धारित करने के लिए ;

(ग) चिह्न लगाकर तथा खाई खोद कर ऐसे तल, सीमाओं और रेखाओं को चिह्नित करने के लिए ;

(घ) निर्माणाधीन कार्य का परीक्षण करने तथा मलनाली और नालों का बहाव अभिनिश्चित करने के लिए ;

(ङ) अवमृदा (सब-स्वाइल) में खुदाई या छिद्रण करने के लिए;

(च) यह सुनिश्चित करने के लिए कि इस अधिनियम या इसके अधीन बनाई गई नियमावली या विनियमावली के किसी उपबंध का उल्लंघन कर किसी भूमि का विकास किया जा रहा है या किया गया है;

(छ) इस अधिनियम के कुशल कार्यान्वयन के लिए आवश्यक कोई अन्य कार्य करने के लिए ;

परन्तु कि ऐसे प्रवेश की सूचना, समय और परिस्थिति नियमावली में विहित प्रक्रिया के अनुसार होगा।

(2) उप-धारा (1) के अधीन मुख्य नगर निवेशक या बोर्ड की शक्ति संपूर्ण राज्य के लिए होगी और उप-धारा (1) के अधीन किसी आयोजना क्षेत्र के नगर निवेशक, या आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत किसी पदाधिकारी या किसी व्यक्ति की शक्ति उसके अपने आयोजना क्षेत्र तक तथा वैसे अन्य क्षेत्र जिसके लिए सरकार ने निर्देश दिया है।

(3) किसी भूमि पर या भवन में प्रवेश करने के लिए इस धारा के अधीन सशक्त या प्राधिकृत व्यक्ति को जो कोई व्यक्ति बाधित करेगा या प्रवेश कर जाने पर ऐसे व्यक्ति को उत्पीड़ित करेगा वह कारावास जिसकी अवधि छः माह तक हो सकती है या जुर्माना जो दस हजार रुपये तक हो सकता है अथवा दोनों से दंडनीय होगा।

91. **नोटिस का तामिला**।—(1) किसी व्यक्ति को इस अधिनियम के द्वारा अपेक्षित नोटिस एवं आदेशों सहित सभी दस्तावेज को तामिल करने हेतु निम्न प्रकार सम्यक रूप से तामिल समझे जाएंगे:—

(क) जहाँ दस्तावेज किसी सरकारी विभाग, रेलवे, स्थानीय प्राधिकार, सांविधिक प्राधिकार, कंपनी, निगम, सोसाइटी या अन्य निकायों को तामिल करना हो और यदि दस्तावेज सरकारी विभाग के प्रधान को, रेलवे के महाप्रबंधक को, स्थानीय प्राधिकार, सांविधिक प्राधिकार, कंपनी, निगम, सोसाइटी या किसी अन्य निकाय की प्रधान शाखा के कार्यपालक पदाधिकारी को, यथास्थिति, उसके स्थानीय या रजिस्ट्रीकृत कार्यालय को—

(i) रजिस्ट्रीकृत डाक से भेजकर; या

(ii) ऐसे कार्यालय में प्राप्त कराया जाता हो

(ख) इस अधिनियम के तहत किसी व्यक्ति अथवा संस्था को अपेक्षित नोटिस एवं आदेशों सहित सभी दस्तावेजों का तामिला नियमावली में विहित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

92. **लोक सूचना (नोटिस) का अवगत कराया जाना**।—इस अधिनियम के अधीन दी गई प्रत्येक लोक सूचना (नोटिस) बोर्ड या आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर से लिखित दी जाएगी और उससे प्रभावित इलाके में व्यापक रूप से अवगत कराने के लिए उक्त इलाके के सहजदृश्य सार्वजनिक स्थानों में उसकी प्रतियाँ चिपकाई जाएगी या ढोल पिटवाकर या स्थानीय समाचार पत्र में विज्ञापन देकर और प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा यथोचित समझे जानेवाले अन्य माध्यमों से प्रकाशित करवाया जाएगा।

93. **नोटिस के लिए युक्तियुक्त समय**।—जहाँ इस अधिनियम के अधीन जारी की गई किसी नोटिस, आदेश या अन्य दस्तावेज से कुछ करने की अपेक्षा की जाती हो और जिसे करने के लिए इस अधिनियम में कोई समय नियत न हो वहाँ उस नोटिस, आदेश या अन्य दस्तावेज में उसे किए जाने के लिए युक्तियुक्त समय विनिर्दिष्ट किया जाएगा।

94. **बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के आदेशों एवं दस्तावेज का अधिप्रमाणन**।—बोर्ड और किसी आयोजना प्राधिकार की सभी अनुज्ञा, आदेश, निर्णय, नोटिस और अन्य दस्तावेज इस निमित्त बोर्ड या आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर से अधिप्रमाणित किए जाएंगे।

95. **बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के अभिलेखों के प्रमाण का तरीका**।—बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार के कब्जाधीन किसी रसीद, आवेदन, योजना, नोटिस, आदेश, रजिस्टर में प्रविष्टि या अन्य दस्तावेज की प्रति यदि उसके विधिक रक्षक (कीपर) या इस निमित्त बोर्ड या आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत अन्य व्यक्ति द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणित हो तो उसे प्रविष्टि या दस्तावेज की विद्यमानता के प्रथम दृष्ट्या साक्ष्य के रूप में प्राप्त किया जाएगा और उसे हर मामले में उन विषयों तथा उनमें अभिलिखित संव्यवहारों के साक्ष्य के रूप में उसी प्रकार एवं उस हद तक स्वीकार किया जाएगा जैसा कि ऐसे विषयों एवं संव्यवहारों के प्रमाण के रूप में मूल प्रविष्टि या दस्तावेज के प्रस्तुत किए जाने पर स्वीकार किया जाता।

96. **बोर्ड और आयोजना प्राधिकार के पदाधिकारियों और सेवकों को समन किए जाने पर निर्बंधन**।—बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार का किसी भी अध्यक्ष, सदस्य या पदाधिकारी या सेवक से किसी ऐसी विधिक कार्यवाही में, जिसमें बोर्ड या आयोजना प्राधिकार पक्षकार न हो, ऐसा कोई रजिस्टर या दस्तावेज जिसकी विषय वस्तु को पूर्ववर्ती धारा के अधीन प्रमाणित प्रति द्वारा सिद्ध किया जा सकता हो, को प्रस्तुत करने या उसमें अभिलिखित विषय-वस्तु को साबित करने के साक्षी के रूप में हाजिर होने की अपेक्षा नहीं की जाएगी, जबतक कि विशेष कारण से न्यायालय के आदेश द्वारा ऐसा करने के लिए न कहा गया हो।

97. **कंपनियों द्वारा अपराध**।—(1) यदि इस अधिनियम के अधीन अपराध करने वाला व्यक्ति कोई कंपनी हो तो अपराध किए जाने के समय कंपनी के कारोबार के संचालन के लिए कंपनी का प्रभारी व्यक्ति तथा उसके लिए जिम्मेवार हरेक व्यक्ति के साथ-साथ कंपनी भी उस अपराध का दोषी माना जाएगा और उसके विरुद्ध कार्यवाही चलाए जाने का भागी होगा तथा तदनुसार दंडित किया जाएगा;

परन्तु, यदि ऐसा कोई व्यक्ति यह साबित कर देता हो कि वह अपराध उसकी जानकारी के बिना किया गया था या यह कि उसने ऐसा अपराध किए जाने से रोकने के लिए सारी तत्परता बरती थी तो इस धारा में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी उसे इस अधिनियम में उपबंधित किसी दंड का भागी नहीं बनाया जाएगा।

(2) उप-धारा (1) में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी जहाँ इस अधिनियम के अधीन कोई अपराध किसी कंपनी द्वारा किया गया हो और यह साबित हो जाए कि अपराध कंपनी के किसी निदेशक, प्रबंधक, सचिव या अन्य पदाधिकारी की सहमति या मौनानुकूलता से अथवा उसके द्वारा बरती गई किसी उपेक्षा के कारण किया गया है वहाँ ऐसा निदेशक, प्रबंधक सचिव या अन्य पदाधिकारी के विरुद्ध कार्यवाही चलाए जाने तथा तदनुसार दंडित किए जाने का भागी होगा।

स्पष्टीकरण:— इस धारा के प्रयोजनार्थ—

(क) “कंपनी” से अभिप्रेत है निगमित निकाय और इसमें व्यक्तियों का अन्य संगम शामिल है ; और

(ख) फर्म के संदर्भ में “निदेशक” से अभिप्रेत है फर्म का भागीदार।

98. **संविदाकार को बाधा पहुंचाने या चिन्ह हटाने के लिए जुर्माना**।— यदि कोई व्यक्ति—(1) बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार द्वारा रखे गए या नियोजित किसी व्यक्ति या ऐसा किसी व्यक्ति, जिसके साथ बोर्ड या आयोजना प्राधिकार ने संविदा किया हो, को अपने कर्तव्य संपादन या निष्पादन में या इस अधिनियम के अधीन जिस बात के लिए वह सशक्त हो या जो करने की उससे अपेक्षा हो उसके करने में बाधा पहुंचाता हो अथवा उसे उत्पीड़ित करता हो, अथवा

(2) इस अधिनियम के अधीन प्राधिकृत कार्यों के निष्पादन के लिए आवश्यक कोई तल या निदेश उपदर्शित करने के प्रयोजनार्थ लगाया गया चिन्ह हटाता हो तो

वह जुर्माना, जो पाँच हजार रुपये तक हो सकता है या कारावास, जो दो माह की अवधि तक हो सकती है, से दंडनीय होगा।

99. **अभियोजन की स्वीकृति**।—(1) बोर्ड या संबद्ध आयोजना प्राधिकार या इस निमित्त बोर्ड या आयोजना प्राधिकार द्वारा प्राधिकृत किसी पदाधिकारी की पूर्व स्वीकृति के बिना इस अधिनियम के अधीन किसी अपराध के लिए कोई अभियोजन संस्थित नहीं किया जाएगा।

(2) इस अधिनियम के अधीन अपराधों के लिए सभी कार्यवाहियाँ उस थाना में प्राथमिकी दायर कर संस्थित किया जाएगा जहाँ वह अपराध घटित होता हो।

100. **अपराधों का शमन किया जाना**।—बोर्ड या संबद्ध आयोजना प्राधिकार या इस निमित्त प्राधिकृत कोई व्यक्ति इस अधिनियम द्वारा या इसके अधीन दंडनीय घोषित किसी अपराध की कार्यवाही चलाए जाने के पूर्व या उसके बाद सामान्य या विशेष आदेश द्वारा शमन कर सकेगा।

101. **मान्यता प्राप्त अभिकर्ता के माध्यम से हाजिर होने का अधिकार**।—इस अधिनियम के अधीन गठित न्यायाधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण के समक्ष या बोर्ड या आयोजना प्राधिकार के समक्ष किसी कार्यवाही का हरेक पक्षकार व्यक्तिगत रूप में या इस निमित्त लिखित रूप में प्राधिकृत अभिकर्ता के माध्यम से हाजिर होने का हकदार होगा।

102. **साक्षियों की उपस्थिति बाध्य करने की शक्ति**।—इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ, बोर्ड या आयोजना प्राधिकार या उनके द्वारा प्राधिकृत पदाधिकारी या व्यक्ति या न्यायाधिकरण या अपीलीय प्राधिकार सिविल न्यायालय के

मामले में सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 में उपबंधित रीति से हितबद्ध पक्षकारों सहित साक्षियों को या उनमें से किसी को समन कर सकेगा तथा उनकी उपस्थिति प्रवर्तित करा सकेगा और उन्हें साक्ष्य देने के लिए तथा दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए बाध्य कर सकेगा।

103. **न्यायालयों की अधिकारिता**।—प्रथम श्रेणी के मजिस्ट्रेट से निम्नतर कोई भी न्यायालय इस अधिनियम के अधीन दंडनीय अपराध का विचारण नहीं करेगा।

104. **वसूल किया जाने वाला जुर्माना आयोजना प्राधिकार को भुगतान किया जाना**।—इस अधिनियम के अधीन अभियोजन के सिलसिले में वसूल किए गए सभी जुर्माने संबद्ध आयोजना प्राधिकार को भुगतान किए जाएंगे।

105. **सदस्यों और पदाधिकारियों का लोक सेवक होना**।—बोर्ड और प्रत्येक आयोजना प्राधिकार का हरेक सदस्य और हरेक पदाधिकारी एवं अन्य कर्मचारी भारतीय दंड संहिता की धारा 21 के अंतर्गत लोक सेवक माना जाएगा।

106. **सदभावपूर्वक की गई कार्रवाई का संरक्षण**।—इस अधिनियम के अधीन सदभावपूर्वक की गई या किए जाने के लिए आशयित किसी बात के लिए किसी व्यक्ति के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाही नहीं चलेगी।

107. **आदेशों की अंतिमता**।—इस अधिनियम में अभिव्यक्त रूप से जैसा अन्यथा उपबंधित है के सिवाय, इस अधिनियम के अधीन सरकार या बोर्ड द्वारा पारित हरेक आदेश या जारी निर्देश अथवा किसी आयोजना प्राधिकार द्वारा पारित आदेश या जारी नोटिस अंतिम होगी और उसे किसी वाद में या अन्य विधिक कार्यवाही में प्रश्नगत नहीं किया जाएगा।

108. **कार्यों अधिनियमों और कार्यवाहियों का विधिमान्यकरण**।—(1) इस अधिनियम के अधीन किए गए किसी कार्य या की गई कार्यवाही को मात्र निम्नलिखित आधार पर प्रश्नगत नहीं किया जाएगा:—

(क) बोर्ड या किसी आयोजना प्राधिकार में किसी रिक्ति की विद्यमानता या उसके गठन में कोई दोष ;

(ख) किसी व्यक्ति का सदस्य नहीं रह जाना ;

(ग) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन बोर्ड या आयोजना प्राधिकार से संबद्ध किसी व्यक्ति द्वारा उक्त धारा का उल्लंघन कर मत दिया जाना ; अथवा

(घ) किसी व्यक्ति को नोटिस तामील करने में विफलता, जहाँ ऐसी विफलता से कोई सारभूत अन्याय न हुआ हो;

(ङ) ऐसा कोई लोप, त्रुटि या अनियमितता जो मामले के गुण-दोष को प्रभावित नहीं करता हो।

(2) बोर्ड और किसी आयोजना प्राधिकार की हरेक बैठक को सम्यक रूप से बुलाई गई बैठक मानी जाएगी और वह सभी त्रुटियों और अनियमितता से मुक्त होगी।

109. **प्रत्यायोजित करने की शक्ति**।—(1) संकल्प द्वारा बोर्ड, सरकार की पूर्वानुमति से, यह निदेश दे सकेगा कि इस अधिनियम के अधीन इसके द्वारा प्रयोग की जा सकने वाली कोई शक्ति उसमें यथा विनिर्दिष्ट शर्तों; यदि कोई हो, के अध्यधीन, उसमें यथावर्णित आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार की पूर्व सहमति से, किसी आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार, समिति अथवा बोर्ड या सरकार के किसी पदाधिकारी द्वारा भी प्रयोग की जा सकेगी।

(2) मुख्य नगर निवेशक, इस अधिनियम के अधीन उसके द्वारा प्रयोग की जा सकने वाली किसी शक्ति को लिखित आदेश से बोर्ड या सरकार या आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार के किसी पदाधिकारी को, उसमें यथा विनिर्दिष्ट मामलों में प्रयोग करने के लिए प्रत्यायोजित कर सकेगा।

110. **धन उधार लेने की आयोजना प्राधिकार की शक्ति**।—विकास योजना बनाने या विकास स्कीम बनाने और उसका निष्पादन करने के लिए आयोजना प्राधिकार समय-समय पर यथा विहित धन यथा विहित ब्याज दर एवं शर्तों पर यथाविहित अवधि के लिए उधार ले सकेगा।

111. **बोर्ड द्वारा नियंत्रण**।—इस अधिनियम के कुशल कार्यान्वयन के लिए बोर्ड द्वारा समय-समय पर जारी किए जानेवाले निदेशों का हरेक आयोजना प्राधिकार पालन करेगा।

112. **कठिनाइयों का निराकरण**।—यदि इस अधिनियम के उपबंधों को कार्यान्वित करने में कोई कठिनाई उत्पन्न हो तो राज्य सरकार अवसरानुरूप, उस कठिनाई का निराकरण करने के लिए आदेश द्वारा कुछ भी कर सकेगी या करवा सकेगी;

परन्तु यह कि इस अधिनियम के आरंभ की तिथि से पाँच वर्षों की अवधि व्यतीत हो जाने पर ऐसा कोई आदेश नहीं किया जायेगा।

113. **विधियों का प्रभाव**।—सिवाय यथा उपर्युक्त के, किसी अन्य विधि में उससे असंगत कोई बात होते हुए भी, इस अधिनियम के उपबंध प्रभावी होंगे।

27 दिसम्बर 2012

सं० एल०जी०-1-14/2012/441/लेज:।—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित और महामहिम राज्यपाल द्वारा दिनां 22 दिसम्बर 2012 को अनुमत बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 का निम्नलिखित अंग्रेजी अनुवाद बिहार-राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद 348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,

विनोद कुमार सिन्हा,

सरकार के सचिव।

BIHAR URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT ACT, 2012

[Bihar Act 20, 2012]

AN ACT

To make provision for promotion of planned growth and development of urban areas and such rural areas having potential of urbanization and regulation thereof including land use in these areas of State of Bihar. Be it enacted by the Legislature of the State of Bihar in the sixty-third year of the Republic of India as follows:-

CHAPTER – I PRELIMINARY

1. **Short Title, Extent and Commencement.** -(1) This Act may be called Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.
 - (2) It shall extend to the whole of the State of Bihar or part thereof as may be notified by the State Government.
 - (3) It shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the official gazette, appoint and different dates may be appointed for different areas of the State.
2. **Definitions.**-In this Act, unless there is anything repugnant in the subject or context:-
 - (I). **"Agriculture"** includes horticulture, farming, raising of crops, fruits, vegetables, flowers, grass, fodder, trees or any other kind of cultivation, dairy, animal husbandry, breeding and keeping of live-stock, including cattle, horses, donkeys, mules, pigs, fish, poultry and bees; and the use of land for any purpose which is ancillary to the farming of land or its cultivation or to any other agriculture purposes, but does not include the use of land attached to a building for the purposes of a garden to be used alongside such building, and the expression "Agricultural" shall be construed accordingly;
 - (II). **"Amenities"** include all the supportive activities to the resident population as per the prevailing/prescribed norms such as roads and streets, open spaces, water and electric supply, street lighting, sewerage, drainage, nursery, crèche, all kinds of school, all categories of clinics and hospitals, community hall, library, convenience shopping, playfields, parks and playgrounds, green areas, police stations, public parking, bus station, fire station, post offices, essential EWS Housing for the resident population, area for informal sector, all the components necessary to facilitate barrier free accessibility for the senior citizens and physically challenged persons and other utilities, services and conveniences as may be delineated by the Government;

- (III). **"Area"** means the smaller unit divided for the purpose of preparing a development scheme or plan;
- (IV). **"Area Development Scheme"** means an area development scheme prepared under this Act;
- (V). **"Area of Bad Layout or Obsolete Development"** means an area consisting of land which is badly laid out or of obsolete development, together with other land contiguous or adjacent thereto, which is defined by a Development Plan as an Area of Bad Layout or Obsolete Development;
- (VI). **"Appropriate Authority"** in relation to a Planning Area, means the Planning Authority or the Bihar Urban Planning and Development Board or any other authority established or notified for that area by the Government including but not limited to the District Planning Committee, Metropolitan Planning Committee and relevant Local Authorities;
- (VII). **"Board"** means the Bihar Urban Planning and Development Board constituted under this Act;
- (VIII). **"Building"** includes any structure or part of a structure which is intended to be used for residential, industrial, commercial or other purposes whether in actual use or not, and compound wall or fencing thereof;
- (IX). **"Building Operations"** include
- (a) erection or re-erection of a building, or any part of it;
 - (b) roofing, re-roofing of any part of a building or open space;
 - (c) any material alteration or enlargement of any building;
 - (d) any such alteration of a building as is likely to affect an alteration of its drainage or sanitary arrangements, or materially affect its security or basic structure;
 - (e) the construction(s) of a door opening on any street or land not belonging to the owner;
- (X). **"Company"** means a body corporate registered under the Companies Act, 1956;
- (XI). **"Commerce"** means carrying on any trade, business or profession, sale or exchange of goods of any type whatsoever, and includes the running of, with a view to making profit, hospital, nursing homes, infirmaries, educational institutions and also includes hotels, restaurant, boarding houses, not attached to any educational institution, sarai, banquet halls, marriage hall, guest houses, coaching institution, training centers, call centers, and the expression "Commercial" shall be construed accordingly;
- (XII). **"Commercial Use"** includes the use of any land or building or a part thereof for purposes of commerce as defined or for storage of goods, or as an office whether attached to industry or otherwise;
- (XIII). **"Conversion"** means the change of occupancy or institution or change of use of land in any manner whatsoever;
- (XIV). **"Court"** means any court empowered by the Government to perform the functions of the court under this Act, within the pecuniary and local limits of its jurisdiction;
- (XV). **"Development"** with all its grammatical variations, and cognate expressions means the carrying out construction of any building, engineering, mining, or other operations in, on, or over or under land or the making of any material change in any building or land or in the use of any building or land, and includes layout and sub-division of any land;

- (XVI). **"Development Plan"** means a plan for the development or redevelopment or improvement of an area within the jurisdiction of a Planning Authority and includes a Regional Development Plan, a Metropolitan Development Plan, Area Development Plan, Master Plan, Town Development Plan, Zonal Development Plan, District Development Plan, or any other plan or scheme prepared under this Act by whatsoever name known;
- (XVII). **"District"** means a district in the State of Bihar;
- (XVIII). **"Floor Area Ratio"** means the quotient obtained by dividing the total covered area on all floors by the area of the plot -

$$\text{FAR} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot area}}$$

- (XIX). **"Floor Space Index"** means the quotient or the ratio of the Total Covered area of all floors to the total area of the plot, multiplied by 100 Viz.,
- $$\text{Floor Space Index} = \frac{\text{Total covered area of all floors}}{\text{Plot area}} \times 100$$

- (XX). **"Government"** means the Government of the State of Bihar;
- (XXI). **"Heritage Building"** shall mean any building of one or more premises or any part thereof or structure or artifact, duly certified by the Bihar Urban Arts and Heritage Commission constituted under this Act or the Archeological Survey of India or any other designated Government Authority of the Central Government or Government of Bihar, as requiring conservation or preservation for historical or architectural or artistic or artisanal or aesthetic or cultural or environmental or ecological purpose(s), including such portion of land adjoining such building or part thereof as may be required for fencing or covering or in any manner preserving the historical or architectural or aesthetic or cultural or environmental value of such building;
- (XXII). **"Heritage Precincts"** means spaces or premises, duly certified by the Bihar Urban Arts and Heritage Commission constituted under this Act or the Archeological Survey of India or any other designated Government Authority of the Central Government or Government of Bihar as requiring conservation or preservation for historical or architectural or aesthetic or cultural purposes and walls or other boundaries of a particular areas or place or building which may enclose such space by an imaginary line drawn around it or a combination of one or more of these measures;
- (XXIII). **"Industry"** includes the carrying on of any manufacturing process as defined in the Factories Act, 1948, and "industrial" shall be construed accordingly;
- (XXIV). **"Infrastructure"** means any project, public amenity or public utility or service, which is required for smooth, productive and efficient functioning of the Planning Area such as trunk infrastructure, access from or to the nearest major road, bulk supply of drinking water (surface water and ground water with trunk line), power (electric substation and network), health, education facilities, transport (major roads such as national highways, state highways, major district roads, other district roads, , bridges, bypasses and underpasses), common effluent treatment plants (CETP), sewage treatment plant (STP), solid waste disposal system and receptacles, communication network, sectoral shopping markets, institutional buildings, malls and multiplexes, cinema halls,

- community halls, open air theatres, playgrounds, civic and cultural facilities, public parking areas etc.;
- (XXV). **"Land"** includes benefits arising out of land, and things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth;
- (XXVI). **"Land Use"** means the major use for which a land is being used on any specified date;
- (XXVII). **"Layout"** means the laying out a parcel of land or lands into building plots with laying of roads or streets with formation, leveling, metalling or black topping or paving of the roads and footpaths, and laying of the services such as water supply, drainage, street lighting, open spaces and includes land sub-division for the purpose of building in such plots;
- (XXVIII). **"Local Authority"** means Urban Local Bodies constituted under the Bihar Municipal Act, 2007 (Bihar Act 11 of 2007), as in force in the state of Bihar or Panchayati Raj Institutions constituted under Bihar Panchayat Raj Act, 2006 or any other authority or corporation defined as Local Authority under any other Act;
- (XXIX). **"Metropolitan Area"** means an area having a population of ten lakhs or more, comprised in one or more districts and consisting of two or more Municipalities or Panchayats or other contiguous areas, specified by public notification to be a Metropolitan Area;
- (XXX). **"Metropolitan Planning Committee"** means a committee constituted for a Metropolitan Area by the Government in accordance with Article 243ZE of the Constitution of India;
- (XXXI). **"Natural Hazard Prone Areas"** means an area likely to have -
- (a) moderate to very high damage risk of earthquakes, or
 - (b) moderate to very high damage risk of cyclones,
 - (c) significant flood flow, or
 - (d) landslide potential or proneness to it, or
 - (e) any or more of these hazards;
- (XXXII). **"Notification"** means a notification published in the Official Gazette;
- (XXXIII). **"Occupier"** includes-
- (a) a tenant;
 - (b) an owner in occupation of, or otherwise using his land;
 - (c) a rent free tenant of any land;
 - (d) a licensee in occupation of any land or building; and
 - (e) any person who is liable to pay to the owner damages for the use and occupation of any land or building;
- (XXXIV). **"Operational Construction"** means any construction whether temporary or permanent, which is necessary for the operation, maintenance, development, or execution of any of the following services, namely:-
- (a) railways;
 - (b) national highways;
 - (c) national waterways;
 - (d) major ports
 - (e) river front development;
 - (f) airways and aerodromes;
 - (g) posts and telegraphs, telephones, wireless broadcasting and other like forms of communication;

- (h) regional grid for electricity;
- (i) any other service, deemed important and essential to the life of the community and so notified by the Government;

Explanation: - For the removal of doubts, it is hereby declared that the following shall not be deemed as “construction” within the meaning of this clause –

- (i) New residential buildings (other than gate lodges, quarters for limited essential operational staff and the like), roads and drains in railway colonies, hotels, clubs, institutes and schools, in the case of railways; and
- (ii) A new building, new structure or new installation or any extension thereof, in the case of any other service;
- (XXXV). **"Owner"** in relation to any property, includes any person who is, for the time being receiving or entitled to receive, whether on his own account or on account of, or on behalf of, or for the benefit of, any other person or as an agent, trustee, guardian, manager or receiver for any other person or for any religious or charitable institution, the rents or profits of the property; and also includes a mortgagee in possession thereof;
- (XXXVI). **"Peripheral Area"** means such area in the periphery of the Planning Area(s) as delineated by the Government;
- (XXXVII). **"Plan"** means the statement of proposals, policies and development briefs for securing, promoting and regulating development in a Planning Area, and includes a map or maps or sets of documents or all of them;
- (XXXVIII). **"Planning Area"** means a territorial unit demarcated and declared by the Government for the purposes of planning under this Act and shall be known by such name as the Government may decide,
- (XXXIX). **"Planning Authority"** means the “Planning Authority”, as constituted under this Act or any other such Local Authority, as may be so designed this Act or any other such body or corporation, as may be so designated by the Government;
- (XL). **"Plot"** means a portion of land numbered and shown as one plot in a Development Plan, Area Development Scheme etc. ;
- (XLI). **"Prescribed"** means prescribed by Rules and Regulations made under this Act;
- (XLII). **"Public Place"** means any place or building which is open to the use and enjoyment of the public whether it is actually used or enjoyed by the public or not and whether the entry is regulated by any charge or not;
- (XLIII). **"Publication"** means the act or process of publishing by the Appropriate Authority in the official Gazette of Government of Bihar, newspaper, magazine, website or any other means;
- (XLIV). **"Preservation"** means and includes retaining the existing form and fabric of a place or structure in its existing state and checking deterioration;
- (XLV). **"Reconstruction"** means and includes restoring a place or structure as early as possible to a known earlier state and distinguished by the introduction of materials (new or old) into the fabric, this shall not include either recreation or conjectural reconstruction;

- (XLVI). **“Regulations”** means the Regulations made under this Act by the Planning Authority in exercise of its power and includes zoning and other regulations made as a part of a Development Plan, Area Development Scheme etc.;
- (XLVII). **“Relocation of population”** in relation to an Area of Bad Layout or Obsolete Development or a slum area, means making available, in that area or elsewhere, of accommodation, for residential purposes or for carrying on business or other activities, together with amenities, to persons living or carrying on business or other activities in the said area who have to be so accommodated so that the said area may be properly planned in the prescribed manner;
- (XLVIII). **“Residence”** includes the use for human habitation of any land or building or part thereof, the use of gardens, grounds, garages, stables and out-houses, if any, appertaining to such land or building, and the expression "Residential" shall be construed accordingly;
- (XLIX). **“Restoration”** means and includes retaining the existing fabric of a place to a earlier known state by removing accretions or by reassembling existing components without replacing by new materials;
- (L). **“Rules”** means the rules made under this Act, by the Government;
- (LI). **“Scheme”** means a development or a planning scheme prepared under this Act, and includes plans and maps, together with the regulatory and descriptive matter, if any, relating to such scheme;
- (LII). **“Transferable Development Right (TDR)”** means making available certain amount of additional built up area in lieu of the area relinquished or surrendered by the owner of the land whose land or a part thereof, is required for public purposes such as construction and widening of roads, development of parks, playgrounds, green area civic amenities, recreational uses, urban infrastructure, implementation of development control and Zoning Regulations and conservation of heritage sites or such other purposes as Government may notify so that he can use the extra built up area either himself or transfer it to another person for a consideration;
- (LIII). **“Tribunal”** means the tribunal constituted by the Government under this Act;
- (LIV). **“Utility”** means services such as roads including approach roads, bridges, bypasses and underpasses, street lights, water supply system, sewerage system, storm water drainage system, electrical network, communication network, sewage treatment plants, percolation wells, solid waste disposal system, collection, treatment, discharge and disposal of industrial, institutional and township waste, gas pipeline, common effluent treatment plants (CETP), spaces for informal services etc., and any other as may be delineated by the Government;
- (LV). **“Zone”** means a territorial unit or part in which any Planning Area, may be sub-divided for the purposes of securing, promoting and regulating development under this Act, and the expression "Zoning Regulation" shall be construed accordingly;
- (LVI). **“Zonal Plan”** or **“Zonal Development Plan”** means in respect of a zone, a plan detailing out the proposals of the Development Plan and acting as a link between the Development Plan and the layout plan. It may contain a site plan and land use plan with approximate location and extent of land uses such as residential public and semi-public building or works, urban and civic utilities,

roads, housing, recreation, industry, business, markets, and other matters relating to the development of the zone;

(LVII). **"Zoning Regulations"** mean, in respect of a zone, regulations for regulating and controlling of land use and enforcing of layout plan and prescribing regulatory principles for buildings such as permissible Floor Area Ratio, Floor Space Index, height of the building, building lines, parking, etc.;

Note:- Words and expressions not defined in this Act shall have the same meaning as assigned to them in the Bihar Municipal Act, 2007 and Bihar Apartment Ownership Act, 2006, as amended from time to time.

CHAPTER-II

BIHAR URBAN PLANNING AND DEVELOPMENT BOARD

3. **Bihar Urban Planning and Development Board.**-(1) As soon as may be after the commencement of this Act, the Government shall, by notification in the official gazette, constitute and appoint the Bihar Urban Planning and Development Board for carrying out the functions assigned to it under this Act. The Board shall be comprised of the following members:-

(i)	Development Commissioner	-	Chairperson
(ii)	Agriculture Production Commissioner /Principal Secretary/Secretary, Agriculture Department	-	Member
(iii)	Principal Secretary/ Secretary, Health Department	-	Member
(iv)	Principal Secretary/ Secretary Planning & Development Department	-	Member
(v)	Principal Secretary/ Secretary Panchayati Raj	-	Member
(vi)	Principal Secretary/ Secretary Industries Department	-	Member
(vii)	Principal Secretary/ Secretary, Finance Department	-	Member
(viii)	Principal Secretary/ Secretary Rural Development Department	-	Member
(ix)	Principal Secretary/ Secretary Education Department	-	Member
(x)	Principal Secretary/ Secretary Revenue and Land Reforms Department	-	Member
(xi)	Principal Secretary/ Secretary Water Resource Department	-	Member
(xii)	Principal Secretary/ Secretary Environment and Forest Department	-	Member
(xiii)	Principal Secretary/ Secretary Road Construction Department	-	Member
(xiv)	Principal Secretary/ Secretary Building Construction Department	-	Member
(xv)	Principal Secretary/ Secretary Transport Department	-	Member
(xvi)	Principal Secretary/ Secretary Public Health Engineering Department	-	Member
(xvii)	Principal Secretary/Secretary		

	Disaster Management Department	-	Member
(xviii)	Secretary, Department of Law	-	Member
(xix)	Principal Secretary/Secretary Tourism Department	-	Member
(xx)	Principal Secretary/Secretary /Secretary Art, youth and Culture Department	-	Member
(xxi)	Principal Secretary/Secretary Rural Work Department	-	Member
(xxii)	Principal Secretary/Secretary /Food and Supply (Civic) Department	-	Member
(xxiii)	Principal Secretary/ Secretary Urban Development and Housing Department	-	Member Secretary
(xxiv)	Two Experts of National Repute on Urban and Regional Planning nominated by the Government	-	Member
(xxv)	Senior Law Officer nominated by the Advocate General	-	Member
(xxvi)	Chief Town Planner, Urban Development and Housing Department	-	Member

- (2) The Board may invite representative(s) of Ministry of Urban Development, Ministry of Housing and Poverty Alleviation, Ministry of Environment and Forest, Ministry of Railway, Ministry of Civil Aviation, Ministry of Road Transport and Highways, Government of India as special invitee members for its functioning.
- (3) The Government or the Board shall be competent to nominate or co-opt any person/persons whom it may think necessary for the functioning of the Board.
- (4) The Board so constituted shall be a body corporate having perpetual succession and a common seal and may sue and be sued in its corporate name.

4. Functions and Powers of the Board.-(1) Subject to the provisions of this Act and Rules framed there under, the functions of the Board shall be to advise the Government in matters relating to planning and development and use of rural and urban land in the State, to guide, direct and assist the Metropolitan Planning Committee or any other Planning Authority/(ies) constituted under the Act and to perform such other functions as the Government may, from time to time assign to the Board.

- (2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing provision, the Board may and, if required by Government, shall :
- (a) advise on the delineation of the Planning Area(s) for purposes of planned development and direct the preparation of Development Plan by the Planning Authorities;
- (b) direct the preparation of one or more Development Plan(s) by the Planning Authorities or Metropolitan Planning Committees undertake, assist and advise on the coordination of planning and implementation of physical development programmes;
- (c) undertake, assist and encourage the collection, maintenance, and publication of statistics, bulletins, and monographs on regional and urban planning;

- (d) direct the preparations of one or more regional development plan, regional transportation plans, town development plans.
- (e) direct the preparations of one or more regional natural resources and environmental conservation Plans.
- (f) perform any other functions which is incidental, supplemental or consequential to any of the functions aforesaid or which may be prescribed.
- (3) The Board may exercise all such powers as may be necessary or expedient for the purpose of carrying out its functions under this Act.
- 5. Appointment of Committee by the Board.**-(1) For assisting the Board in exercising its powers, discharging its duties or performing its functions, the Board may constitute one or more committees.
- (2) Any such committee or committees constituted under Sub-Section (1) shall consist of such members as may be specified by the Board and the Board may nominate one of the members as the Chairman of the committee.
- (3) The Board shall have the power to co-opt as a member of any Committee constituted under sub-section (1), any person having experience in matters of planning and development but, who is not a member of the Board.
- 6. Terms of office and Conditions of Service of Members of the Board.**-(1) The term of office and conditions of service of the members and employees of the Board shall be such as may be prescribed by the Rules, and they shall be entitled to receive such salaries or allowances or both as may be fixed by the Government.
- (2) The Government, may if it thinks fit, terminate the appointment of any member of the Board at any time in case of misconduct by such member.
- (3) A member of the Board appointed according to Section 3(1)-(xxiv, xxv) may resign his membership of the Board by giving notice in writing to the Government and on such resignation, being accepted by the Government, he shall cease to be a member of the Board.
- (4) Any vacancy so created can be filled up by the Government.
- 7. Meetings of the Board.**-(1) The Board shall meet at such times and place as it thinks fit, not less than twice in a calendar year and shall observe such procedure as may be prescribed in regard to the transaction of its business at such meetings.
- (2) The Chairperson or in absence of the Chairperson, any member chosen by the members from amongst themselves, shall preside over the meeting of the Board.
- 8. Secretariat of the Board.**-(1) The office of the Town and Country Planning Organization located in the Urban Development and Housing Department, Government of Bihar shall act as the Secretariat of the Board.
- (2) The Government shall provide all requisite office space, personnel and financial assistance to the Board and its Secretariat.

CHAPTER-III

DECLARATION OF PLANNING AREAS AND CONSTITUTION OF PLANNING AUTHORITIES

- 9. Declaration of Planning Areas.**-(1) The Government may, for the purpose of securing planned development of regions or areas within the State, on advice of the Board, declare by notification, and in such other manner as may be prescribed, any such region or area or regions or areas, including a Metropolitan Area or area for development of new towns in the State to be a Planning Area, by whatsoever name known for the purposes of this Act.
- (2) Every such notification shall precisely define the limits of such Planning Area.

- (3) The Government may declare, with reference to a Planning Area, its surrounding area, defined clearly and unambiguously, as its Peripheral Area. Provided that extension to such area shall not exceed one km from any point at its boundary.
 - (4) The Government may, after consultation with the Board and the concerned Planning Authorities, amalgamate two or more Planning Areas into one Planning Area, sub-divide Planning Area(s) into different Planning Areas and include such sub-divided areas in any other Planning Area.
 - (5) The Government may, by notification, direct that all or any of the Rules, Regulations, orders, directions and powers made, issued, conferred and in force in any other Planning Area at the time, with such exceptions, adaptations and modifications, as may be considered necessary by the Government, shall apply to the area declared as amalgamated with or included in a Planning Area under this Section and such Rules, Regulations, bye-laws, orders, directions and powers shall forthwith apply to such Planning Area without further publication.
 - (6) When Planning Areas are amalgamated or sub-divided or such sub-divided areas are included in other Planning Areas, the Government shall, after consultation with the Board, frame a scheme determining what portion of the balance of the funds shall vest in the Planning Authority (ies) concerned and in what manner the properties and liabilities of the Planning Authority (ies) shall be apportioned amongst them and on the scheme being notified, the fund, property and liabilities shall vest and be apportioned accordingly.
 - (7) On or after the date of such notification of declaration of the Planning Area as well as Peripheral Area, the Government may impose such restrictions and conditions for transaction or any use of land in any part lying within these areas for such period as it considers necessary for preparation and implementation of the Development Plan in the manner prescribed.
- 10. Power to Withdraw Planning Area from operation of this Act.**-(1) The Government may, by notification, withdraw from the operation of any of the provisions of this Act, the whole or a part of any Planning Area declared.
- (2) When a notification is issued under this section in respect of any Planning Area hereunder:
 - (a) The relevant provisions of this Act and all notifications, rules and regulations, orders, directions and powers issued, made or conferred hereunder shall, cease to apply to the said area.
 - (b) The Government shall, after consulting the Board and the Local Authority (ies) concerned, frame a scheme determining the portion of the balance of the fund of the Planning Authority that shall vest in the Government and the Local Authority (ies) concerned and in what manner the properties and liabilities of the Planning Authority shall be apportioned between the Government and the Local Authority (ies) and on the scheme being notified, the fund, property and liabilities of the Planning Authority shall vest and be apportioned accordingly.
- 11. Constitution of Planning Authority.**-(1) Any time after the declaration of a Planning Area under Section-9, the Government shall, by notification, constitute an authority for such area to be called the Planning Authority of that Planning Area and it shall be known by such name as the Government may determine.

- (2) Every Planning Authority constituted under sub-section (1) shall be a body corporate by the name aforesaid, having perpetual succession and a common seal, with power to acquire, hold and dispose of property, both moveable and immovable, to contract, and by the said name sue and be sued.
 - (3) A Planning Authority shall consist of a Chairman and such members including executive officers and local revenue officers as may be prescribed by the Rules.
 - (4) The Planning Authority may, with the approval of the Government, delegate any of its functions to the Local Authority (ies) within its jurisdiction.
 - (5) The Planning Authority shall have its office at such place as the Government may specify in this behalf.
 - (6) The Planning Authority may set up such committee(s) as it considers necessary for performance of any of the functions assigned to it or prescribed.
- 12. Terms of Office.**-(1) The term of office and conditions of service of the members of Planning Authority other than the ex-officio members shall be such as may be prescribed and the members shall be entitled to receive such remuneration or allowances or both as the Government may by order determine.
- (2) If the Government is of the opinion that any member of a Planning Authority is guilty of misconduct in the discharge of his duties or is incompetent or has become incapable of performing his duties as such member, or should for any other good and sufficient reasons, be removed, the Government may, after giving him an opportunity to be heard, remove him from office.
 - (3) Any member of a Planning Authority other than an ex-officio member may at any time resign by writing under his hand addressed to the Government or the authority in the manner prescribed and upon the acceptance thereof, the office of such member shall become vacant.
 - (4) In the event of a vacancy occurring in the office of any member of a Planning Authority, the vacancy may be filled up by nomination or appointment, as the case may be, and the person so nominated or appointed shall hold office for so long as the member in whose place he is nominated or appointed would have held office, if the vacancy had not occurred.
- 13. Meetings of the Planning Authority.**-A Planning Authority shall meet at such time and place and shall conduct its business in the manner as prescribed.
- 14. Staff of the Planning Authorities.**-(1) Subject to the prior approval by the Board or the Government, as the case may be, a Planning Authority may appoint such number of officers and other employees as it considers necessary for the efficient performance of its functions under this Act and may determine their designations and grades.
- (2) The officers and employees appointed under sub-section (1) shall be entitled to receive such salaries or allowances and shall be governed by such terms and conditions of service, as may be prescribed by the Rules.
 - (3) The member Secretary of the Planning Authority and the officers and employees of that authority shall work under the supervision and control of its Chairman.
- 15. Power to Designate a Local Authority as Planning Authority.**-(1) The Government may, instead of constituting a Planning Authority for a Planning Area, designate any Local Authority functioning in a Planning Area or part thereof, as the Planning Authority for that Planning Area.

- (2) The Local Authority designated under sub-section (1) as the Planning Authority may, for the purposes of performing the functions assigned to Planning Authority under this Act, set up such committee(s) which it considers necessary in the manner as prescribed.
- 16. Functions and Powers of the Planning Authorities.**-(1) Subject to the provisions of this Act, a Planning Authority shall carry out such functions and exercise such powers as may be prescribed by the Rules.
- (2) For the performance of its functions mentioned in sub-section (1), a Planning Authority may carry out or cause to be carried out surveys of its Planning Area and to prepare report or reports of such surveys, and to perform any other function which is supplemental, incidental, or consequential to any of the functions which may be prescribed.
- (3) (a) A Planning Authority may, with the previous sanction of the Government, associate with itself such persons whose assistance or advice it may desire for the purpose of performing any of its functions under this Act and such persons may be paid by the Planning Authority such remuneration or fees as may be sanctioned by the Government.
- (b) The person so assisting or advising the Planning Authority may take part in the meetings of the authority relevant to the purpose for which he is associated or consulted but shall not have the right to vote at a meeting or take part in the meeting of the authority relating to matters concerned with any other purpose.
- (c) The Planning Authority may consult the offices of Revenue Department for performance of its functioning.
- 17. Expenses of Planning Authority.**-(1)The Government may, by an order in writing, determine the part of expenses incurred by a Planning Authority in discharge of its functions which a Local Authority (ies) functioning in the Planning Area shall pay as contribution, either in one lump sum or in installments specified in the order, and the part of expenses to be paid by the government.
- (2) The Local Authority shall, not later than thirty days of the receipt of the order under sub-section (1), pay to the Planning Authority concerned the amount of contribution specified in the order in the manner indicated therein and if the Local Authority fails to so pay such amount, the State Government may, on receipt of necessary intimation from the Planning Authority, pay it to the Planning Authority and recover it from the Local Authority in the manner prescribed.

CHAPTER-IV.

PREPARATION OF LAND USE MAP AND LAND USE REGISTER

- 18. Preparation of Land Use Map and Land Use Register.**-(1) Every Planning Authority, after its formation, shall in consultation with the offices of the Revenue Department within two (2) years or such reasonable time as Government may by an order determine, prepare a present Land Use Map and a Land Use Register in the form to be prescribed, indicating the present use of every piece of land in the Planning Area.
- Provided that for reasons to be recorded in writing, this period may be extended twice by six months each by the Government
- Provided that no title or right shall accrue to any one due to entries in Land Use Map and Land Use Register so prepared.

- (2) The Government shall, by notification specify the date with reference to which the present land use of any land in the State has to be determined and different dates may be fixed for different areas of the State.
Provided that, if a Planning Authority or a Local Authority has prepared a map or a register of the area before the application of the Act to that area, the map or the register already prepared, after such examination as the Planning Authority considers necessary, may be treated as a Land Use Map and Land Use Register prepared under this section by the Planning Authority.
- 19. Publication of Land Use Map and Land Use Register.**-(1)After preparation of the Land Use Map and Land Use Register, the Planning Authority shall publish a notice, specifying the place or places where copies of the same may be inspected, and inviting objections from any person with respect to the Land Use Map and Land Use Register within thirty (30) days of the publication of such notice.
- (2) After the expiry of the period mentioned in Sub-Section (1) an officer of the Planning Authority or a committee appointed by the Planning Authority for this purpose shall, after allowing a reasonable opportunity of being heard to all the persons who have filed the objections and after conducting such enquiry as may be necessary, make a report to the Planning Authority.
- (3) The Planning Authority shall consider the report as submitted in sub-section(2) and make such modifications in the Map or Register or both as it considers proper and adopt the Land Use Map and Land Use Register by a resolution.
- (4) After the adoption of the Land Use Map and the Land Use Register, the Planning Authority shall, publish a public notice of the adoption of the Land Use Map and Land Use Register and the place or places where copies of the same may be inspected and shall submit copies of the Land Use Map and Land Use Register to the Board and the Government.
- (5) A copy of such public notice shall also be published in Official Gazette. The publication of the copy of the public notice in the Official Gazette in respect of the Land Use Map and Land Use Register shall be conclusive evidence that the Land Use Map and Land Use Register has been duly prepared and adopted.
- 20. Power of Government to prepare the Land Use Map and the Land Use Register.**-(1)Where by virtue of the forgoing provisions of this chapter, a Land Use Map and a Land Use Register is to be prepared then;
- (a) if within the prescribed period or within such period which the Government has extended, no Land Use Map or Land Use Register has been prepared by the Planning Authority, or
- (b) if at any time the Government requires to prepare such Land Use Map or Land Use Register on an urgent basis and the Planning Authority has failed to prepare the same within the stipulated/prescribed time-frame, the Government may direct the Town and Country Planning Organization (TCPO), Urban Development and Housing Department, Government of Bihar to prepare the Map and the Register.
- (2) After preparation of the Land Use Map and the Land Use Register, the Town and Country Planning Organization shall submit the same to the Board and shall follow the procedure and exercise the power of the Planning Authority under section19 of the Act.

- (3) Any expenses incurred under this section in connection with the making of the Land Use Map and the Land Use Register with respect to the Planning Area of a Planning Authority shall be paid by the respective Planning Authority or the Government.

CHAPTER-V
PREPARATION, CONTENTS AND APPROVAL OF
DEVELOPMENT PLAN

- 21. Preparation of the Development Plan.**-(1) As soon as may be, after the declaration of a Planning Area, the Planning Authority shall, but not later than two years after such declaration or within such time as the Government may from time to time determine, prepare and submit to the Government through Board a plan (hereinafter called "Development Plan") for the Planning Area or any of its parts with a time frame of twenty years or such extended period as may be specified by the Government.

Provided further that for a Metropolitan Area, the Development Plan shall be submitted to the Government in consultation with the Board by the Metropolitan Planning Committee, which may append its comments and suggestions with the Plan provided that while appending its comments and suggestions, the Metropolitan Planning Committee shall have regard to

- (a) plans prepared by the Municipalities, District Planning Committee and the Panchayats in the Metropolitan area
 - (b) matters of common interests between Municipalities and the Panchayats including coordinated spatial planning of the area sharing of water and other physical and natural resources, the integrated development of infrastructure and environment conservation
 - (c) the overall objectives and priorities set by Government of India and the Government of the state
 - (d) the extent and nature of investments likely to be made in the Metropolitan area by agencies of the Government of India and of the Government of the state and other available resources whether financial or otherwise.
- (2) The Development Plan shall :
- (a) indicate the manner in which the Planning Authority proposes that land in such area should be used and define and provide for all the matters that have to be or may be indicated;
 - (b) allocate areas or zones of land for use;
 - (i) for residential, commercial, industrial and agricultural purposes;
 - (ii) for public and semi-public open spaces, parks and playgrounds; and
 - (iii) for such other purposes as the Planning Authority may think fit;
 - (c) indicate, define and provide for—
 - (i) existing and proposed national highways, arterial roads, ring roads, and major streets; and
 - (ii) existing and proposed other lines of communication, including railways, airports and canals;
 - (iii) areas reserved for agriculture, public and semi-public, open spaces, parks, playgrounds gardens and other recreational uses, green belts, heritage area precincts and natural reserve;
 - (iv) comprehensive land allocation of areas or zones for residential, industrial, agricultural and other purposes;

- (v) complete road and street pattern and traffic circulation pattern for present and future requirements;
 - (vi) major road and street improvements;
 - (vii) areas reserved for public buildings and institutions and for new civic development;
 - (viii) areas for future development and expansion, and areas for new housing;
 - (ix) amenities, services and utilities; and
 - (x) all such matters as may be prescribed by the rules or may be directed by the Government or the Board to be indicated, defined, and provided for;
- (d) include Zonal Development Plan with Zoning Regulations to regulate within each zone, the location, density of population, FAR, height, number of stories and size and number of buildings and other structures, the size of yards, courts and other open spaces and the use of buildings, structures, land and any other matter as required;
- (e) indicate the stages by which the plan proposals are proposed to be carried out, together with financial implication of each stage.
- (3) The Development Plan may -
- (a) indicate, define and provide for -
 - (i) all such matters including planning standards, gross and net densities and guiding principles as the Planning Authority may consider expedient to be indicated, defined and provided for in the Development Plan ;
 - (ii) the existing and proposed public and semi-public buildings;
 - (iii) detailed development of specific areas for housing, shopping centers, industrial areas and civic centers, educational and cultural institutions ;
 - (iv) detailed redevelopment or renewal of specific areas for housing, shopping centers, industrial areas, civic centers, educational and cultural institutions and other related purposes.
 - (v) control of architectural features, elevation and frontage of buildings and structures; and
 - (vi) a five year development programme within the framework of the staging referred to in sub-section (2) (e).
 - (b) designate land as subject to acquisition for any public purpose, and in particular, but without prejudice to the generality of this provision for the purposes of -
 - (i) the Union of India, the State, and the Local authorities or any other authority established by law and public utility concerns;
 - (ii) any of the matters as are referred to in Sub-Section (2).
 - (iii) dealing satisfactorily with the Areas of Bad Layout or Obsolete Development and slum areas and provision for relocation of population;
 - (iv) the provision for open spaces, parks, and playgrounds;
 - (v) securing the use of the land in the manner specified in the Development Plan;

- (4) in the case of a Metropolitan Area, the Development Plan may indicate define and provide, in addition to all matters as defined above, for all or any of the following matters, namely –
- (a) Metropolitan road and rail system, including terminals for road, rail, air, and water, traffic and a rapid transit system;
 - (b) Metropolitan systems for water supply, drainage and sewerage and waste disposal;
 - (c) Metropolitan system of electric power generation and distribution;
 - (d) Metropolitan systems of parks, playgrounds and other recreational facilities;
 - (e) Metropolitan system of gas generation and supply;
 - (f) Such other amenities and facilities as may be required by the metropolitan area; and
 - (g) Any other matter as may be prescribed.
- (5) subject to the provisions of the rules made under this Act for regulating the form and contents of the Development Plan, any such plan shall include such maps and such descriptive matters as may be necessary to explain and illustrate the proposals in the Development Plan.
- 22. Contents of Development Plan.**-(1) The Planning Authority shall consider and incorporate, while preparing the Development Plan, such information and details including land use, Zoning Regulation, development control regulations, whether the Planning Area is a Natural Hazard Prone Area, within a time frame of twenty years or such extended period as may be specified by the Government:
- (a) prepare a topographical map for the Planning Area and also earmark lands fit for agriculture (wet and dry), and allied sectors like animal husbandry, dairy, poultry, horticulture, floriculture, forestry (including social forestry), urban agriculture and wasteland fit for various kinds of development;
 - (b) identify and map the facilities at the level of village, block, city and district.
 - (c) identification and demarcation of zones and sub zones, within the holistic framework of the Development Plan.
 - (d) collect, compile and update the information on natural and human resources and the demographic profile, for preparing the database at block, city and district level for decentralized planning.
 - (e) modify, amend and consolidate the objectives and strategies made for five years or annual draft Development Plans of rural and urban areas, considering the overall objectives of development
 - (f) prepare the plan for entire Planning Area and consolidate the schemes and plans prepared by the Zila Parishad, various village Panchayats, Panchayat Samitis, Nagar Panchayat, Municipal Council and Municipal Corporations of that Planning Area.
- (2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing provisions the Development Plan shall have all or some of the following contents:-
- (a) Status report and proposals for infrastructure development;
 - (b) Status reports and proposals for public utilities;
 - (c) Status reports and proposals on water for irrigation;

- (d) Status reports and proposals for creation, upgradation and development of amenities and utilities;
- (e) policy, programmes and schemes for location and establishment of new towns, satellite townships, and integrated housing projects, proposals for housing for EWS and LIG groups, proposals for real estate and building projects;
- (f) formulation of schemes, policies and programmes for:-
 - (i) creation / upgradation of education and health facilities;
 - (ii) growth of the informal sector;
 - (iii) tourist centers, amusement parks, recreation facilities, parks and playground;
 - (iv) development of religious areas requiring facilities for pilgrims;
 - (v) location for industrial parks, commercial complexes, malls and multiplexes;
 - (vi) creation and or up gradation of existing small scale, large scale industrial parks , IT Parks, logistic hubs for employment generation;
 - (vii) promotion of trade, commerce and industry;
 - (viii) growth centers and, markets for agriculture, dairy, fisheries, and horticulture;
 - (ix) development of special areas if any such as tribal areas, or economically backward areas;
 - (x) mapping of vulnerable areas which are disaster prone and a plan for pre-disaster, disaster mitigation and post-disaster requirements for speedy recovery to normal life;
 - (xi) optimal land utilization and preservation of agriculture;
 - (xii) human resource development;
 - (xiii) development in productive sectors;
- (g) to identify the local needs and objectives within the framework of the national and state objectives.
- (h) any other matter or content directed by the Government or prescribed by the Rules;

23. Development Plan prepared prior to the application of this Act to be deemed Development Plan.- If a Local Authority or Town and Country Planning Organization has already prepared a Development Plan for a Planning Area before the application of this Act to that area, the Planning Authority constituted for that area may adopt the Development Plan already prepared, with or without modifications, and the same shall be deemed to be a Development Plan for the purposes of this Act

24. Power of Government to prepare Development Plan.-(1)Where by virtue of the foregoing provisions of this Act, a Development Plan is to be prepared,

- (a) if within the period prescribed or within such period which the Government has extended, no Development Plan has been prepared by the Planning Authority, or
- (b) if at any time the Government requires to prepare such a Development Plan on an urgent basis, the Government may direct Town and Country Planning Organization for preparation of Development Plan. The Town and Country

Planning Organization shall, for this purpose, follow the procedure and exercise the powers of Planning Authority under this Act.

- (2) Any expense(s) incurred under this Section in connection with the preparation of the Development Plan for the Planning Area of Planning Authority, shall be paid by the Planning Authority.
- 25. Modification of Development Plan by the Board.**-As soon as may be, after the Development Plan has been submitted to the Board but not later than the time prescribed by Rules, the Board shall direct the Planning Authority to make such modifications in the Development Plan as the Board thinks fit and thereupon the Planning Authority shall make these modifications.
- 26. Public Notice of the Development Plan.**-(1)After the modifications, if any, directed by the Board have been made, the Planning Authority shall publish a public notice in the Official Gazette and in such manner as may be prescribed, of the preparation of the Development Plan and the place or places where copies of the same may be inspected, inviting objections in writing from any person with respect to the Development Plan within a period of two months.
- (2) After the expiry of the period mentioned in Sub-Section (1) above, the Planning Authority shall appoint a Committee in the manner prescribed to consider the objections filed under Sub-Section (1) and report on them within such time as the Planning Authority may fix in this behalf.
- (3) The Committee so appointed shall have power to co-opt any other person with the consent of the concerned authority and such co-opted person shall have a right to take part in the discussions of the Committee relevant to that purpose but shall not have a right to vote at the meeting and shall not be a member for any other purpose.
- (4) The Committee so appointed shall afford a reasonable opportunity of being heard, to any person, including representatives of Government Departments, or Local Authorities who have filled any objections, and who have made a request for being so heard.
- (5) After the receipt of the report from the Committee, but not later than the time prescribed by the Rules, the Planning Authority shall consider the report of the Committee and may make such modifications in the Development Plan as it considers proper, and shall submit the Development Plan with or without modifications together with the report of the Committee to the Government.
- 27. Approval by the Government.**-After the receipt of the Development Plan, together with the report of the Committee, but not later than the time prescribed by the Rules, the Government may either approve the Development Plan, with or without modifications, or may return the Development Plan to the Planning Authority to modify the plan or to prepare a fresh plan in accordance with such directions as the Government may issue in this behalf.
- 28. Publication of the Development Plan.**-(a) Immediately after the Development Plan has been approved by the Government, the Planning Authority shall publish a public notice in the Official Gazette and in a local newspaper, of the approval of the Development Plan and the place or places where copies of the Development Plan may be inspected.
- (b) The Development Plan shall come into operation from the date of publication of the aforesaid notice in the Official Gazette.
- 29. Development Plan for Additional Area.**-If any time after a Planning Authority has declared a Development Plan or after a Development Plan prepared by a Planning

Authority has been approved, the jurisdiction of the Planning Authority is extended by inclusion of an additional area, the Planning Authority in accordance with the provisions of this Act for the preparation of a Development Plan, shall prepare and publish a Development Plan for such additional area either separately or jointly with Development Plan prepared for the area originally under its jurisdiction, and submit it to the Government for approval after following the same procedure as is followed for submission of a Development Plan,

Provided that, where a Development Plan for the additional area requires modifications in the Development Plan of the original area, the Planning Authority shall revise the Development Plan after following the procedure laid down herein for modification of the Development Plan.

CHAPTER-VI

CONTROL OF DEVELOPMENT AND USE OF LAND

30. Use and Development of Land to be in conformity with Development Plan.-

After the coming into operation of any Development Plan in any area, no person shall use or permit to be used any land or carry out any development in that area otherwise than in conformity with such Development Plan.

Provided that the Planning Authority may allow the continuance for a period not exceeding 10 years, upon such terms and conditions as may be prescribed by the Regulations made in this behalf, of the use of any land for the purpose for and to which it is being used on the date on which such Development Plan came into operation.

31. Prohibition of Development without payment of development charges and without permission.-(1)After the application of this Act to any area and subject to the provisions relating to development charges and other provisions of this Act, no development or change of use of any land shall be undertaken or carried out in that area :-

- (a) without obtaining a certificate from the Planning Authority certifying that the development charge as levied; and
- (b) without obtaining the permission in writing as provided for in Sub Section-(2)

Provided that no such permission shall be necessary –

- (i) for carrying out such works for the maintenance, improvement or other alteration of any building, which effect only the interior of the building or which do not materially affect the external appearance of the building;
- (ii) for the carrying out of any work in compliance with any order or direction made by any authority under any law for the time being in force;
- (iii) for the carrying out of any works by any authority in exercise of its powers under any law for the time being in force;
- (iv) for the carrying out by the Central or the State Government or any Local Authority of any works required for the maintenance or improvement of a highway, road or public street, being works carried out on land within the boundaries of such highway, road or public street;
- (v) for the carrying out by the Central or the State Government or any Local Authority of any work for the purpose of inspecting, repairing or renewing any drains, sewers, mains, pipes, cables, telephone or

- other apparatus or the breaking open of any street or other land for such purpose;
- (vi) for any excavation (including wells) made in the ordinary course of an agricultural operation;
 - (vii) for the construction of a road intended to give access to land solely for agricultural purposes;
 - (viii) for the normal use of land which has been used temporarily for other purposes;
 - (ix) in case of land, normally used for one purpose and occasionally used for any other purpose, for the use of land for that other purpose on occasions;
 - (x) for use, for any purpose incidental to the use of a building for human habitation or any other building or land attached to such building.
- (2) The Planning Authority on receipt of application shall within three months grant permission, refuse to grant permission or grant permission with such conditions or modifications as it thinks fit.

32. Permission for Development in Peripheral area.-Any person intending to carry out any development on any land and building in an area declared as a Peripheral Area to a Planning Area shall make an application in writing to the Planning Authority for permission in such form and containing such particulars and accompanying such documents and fees as may be prescribed.

Provided that such permission will be given, only if proposed development can be integrated with the land use nature of the Planning Area in the manner prescribed by the Rules.

33. Permission for Development.-(1) After notification of the Development Plan every land use, every institution of use, change in land use, every building operation and every development in the Planning Area shall conform to the Development Plan.

- (2) Any person or body (excluding a department of Central or State Government or Local Authority) intending to carry out any development on any land in conformity with the Development Plan shall make an application in writing to Planning Authority for permission in such form containing such documents and plans as may be prescribed by the Rules,
- (3) On such application having been duly made and on payment of the development charge and other fees levied under this Act or Rules or Regulations made there-under:

(a) The Planning Authority shall pass within the time as prescribed an order:

- (i) granting permission unconditionally; or
- (ii) granting permission subject to condition as it may think fit; or
- (iii) refusing permission

(b) Without prejudice to the generality of the foregoing clause the Planning Authority may impose conditions –

- (i) to the effect that the permission granted is only for a limited period and that after the expiry of that period the land shall be restored to the previous condition or the use of land permitted shall be discontinued.
- (ii) for regulating the development or use of any other land under the control of applicant or for the carrying out of works on any

such land as may appear to the Planning Authority expedient for the purpose of permitted development.

- (4) Every order of permission, refusal of permission or permission with conditions shall be recorded in writing and communicated to the applicant in the manner prescribed.
- (5) The development permission order may among other conditions contain the relevant provisions of Development Plan, requirement for road and other communication network system and the area of land affected by and to be surrendered to the Planning Authority which may be entitled and reckoned for computation of Transferable Development Right in the manner prescribed.
- (6) Notwithstanding anything contained in Sub-Section (1), in case of a department of Central or State Government or Local Authority (where Local Authority is not also the Planning Authority) intending to carry out any development other than Operational Constructions on any land the concerned department or the authority as the case may be shall notify in writing to the Planning Authority of its intention to do so giving full particulars thereof and accompanied by such documents and plans as may be prescribed by the Government from time to time, at least one month prior to the undertaking of such development. Where the Planning Authority has raised any objection in respect of the conformity of the proposed development either to Development Plan or to any of the building bye-laws in force at the time or due to any other material consideration, the department or Local Authority, as the case may be, shall –
 - (a) either make necessary modifications in the proposal for development to meet the objection raised by the Planning Authority, or
 - (b) submit the proposals for development together with objections raised by the Planning Authority to the Government for decision. When such proposals and objections have been submitted to the Government, no development shall be undertaken until the Government has finally decided the matter.

The Government on receipt of the proposals for development together with the objections raised by the Planning Authority, shall in consultation with the Town and Country Planning Organization either approve the proposals with or without the modifications or direct the concerned departments or Local Authority as the case may be to make such modification as considered necessary.

34. Appeal against grant of development permission subject to conditions or refusal of development permission.- (1) Any applicant aggrieved by an order passed under Section-31, Section-32 and Section-33, may appeal to the Tribunal constituted under this Act.

- (2) After hearing the appellant and the Planning Authority, the Tribunal may pass an order dismissing the appeal or accepting the appeal by –
 - (a) granting permission unconditionally; or
 - (b) granting permission subject to such condition as it may think fit; or
 - (c) removing the conditions subject to which permission has been granted; and imposing other conditions, if any, as it may think fit.

- 35. Lapse of Permission.**-Every permission granted under Section-31, Section-32 and Section-33 shall remain enforced for a period of two (2) years from the date of such grant and there after it shall lapse.
Provided that the Planning Authority may, on an application made to it, from time to time, extend such period by not more than six months at a time, but the extended period shall in no case exceed three (3) years in aggregate;
Provided further that the lapse of permission as aforesaid shall not bar any subsequent application for fresh permission under this Act.
- 36. Revocation of permission.**-The Planning Authority may revoke any development permission issued under Section-31, Section-32 and Section-33 whenever it is found that it was obtained by making any false statement or misrepresentation or suppression of any material fact.
- 37. Power of Revocation and Modification of Permission for Development.**-(1) If at any time it appears to the Planning Authority that it is necessary or expedient, having regard to the Development Plan that may have been prepared or may be under preparation, or to be prepared, and also having regard to any variation made in the Development Plan and to any other material consideration, that any permission to develop land or building granted under this Act or any other law, should be revoked or modified, the Planning Authority may, after giving the person concerned an opportunity of being heard, by an order, revoke or modify the permission to such extent as appears to be necessary;
Provided that where permission relates to change of use of land or any building operation or other operation, no such order shall be passed after the change has taken place.
- (2) When any permission is revoked or modified by an order made under Sub-Section (1), and any owner claims compensation from the Planning Authority, within the time and in the manner prescribed, for the expenditure incurred in carrying out any development after the grant of permission and in accordance with such permission, which has been rendered abortive by the revocation or modification, the Planning Authority shall, after giving the owner reasonable opportunity of being heard assess and offer such compensation to the owner as it thinks fit.
- (3) If the owner does not accept the compensation, and gives notice, within such time as may be prescribed, of his refusal to accept the compensation the Planning Authority shall refer the matter for the adjudication to the Tribunal constituted under Chapter-XII or to the Board of Revenue as prescribed in the Rules under the Act and the decision of the Tribunal or the Board of Revenue shall be final and binding on the owner and the Planning Authority.
- 38. Deviation During Development or Undertaking of Layout Works and Unauthorized Development or Construction.**-(1) If during the execution of any development works, layout works, and civil works any deviation or departure is to be made from the development permission order granted, the owner shall obtain revised sanction as per the procedure laid down in Section-33.
- (2) Where a development or construction is found to have been undertaken by an owner, builder or developer without approval, without obtaining a development permission order, or in violation of the Development Plan, Zonal Development Plan or an Area Development Scheme or any rule, regulation or order, the Planning Authority or the Local Authority on its own or on advice of the Planning Authority concerned shall take immediate

necessary steps against the said unauthorized development or construction as per the provisions of the Act or any other law.

- 39. Connection of public utilities to Only Permitted Buildings.**-Notwithstanding anything contained in any other law, local bodies, organizations or agencies responsible for provision of public utilities like supply of drinking water, electricity, drainage, sewerage facility and rendering such other services to buildings, or installations in the Planning Area shall provide electricity and water connection or such other public services to only such buildings which have been permitted by the competent authority under law.

Provided that in the case of connection(s) to be given to unauthorized buildings, Government may prescribe the conditions under which the same could be done.

- 40. Plans to Stand Modified in Certain Cases.**-(1)Where any land situated in any Planning Area is required under a Development Plan or Zonal Development Plan to be kept as an open space or un-built upon or is made subject to compulsory acquisition in such a Plan and if at the expiration of two years from the date of operation of the plan or amendment of the Development Plan (making the land subject to compulsory acquisition), the land is not acquired or compulsorily acquired for the purpose of the Development Plan, the owner of the land may serve on the Government a notice requiring his interest in the land to be so acquired.

- (2) If the government fails to acquire the land within a period of a six months from the date of receipt of the notice under sub-section (1), the Development Plan or Zonal Development Plan, as the case may be, shall have effect after the expiration of the said six months, as if the land were not required to be kept as an open space or un-built upon or were not designated as subject to compulsory acquisition.

- 41. Penalty for Unauthorized Development or for Use in Non-Conformity with the Development Plan.**-(1)Any person who, whether at his own instance or at the instance of any other person or body commences, undertakes or carries out any development, or institutes or changes the use of any land or building.

- (a) in contravention of any Development Plan;
- (b) without necessary permission as required under this Act;
- (c) in contravention of any condition subject to which such permission has been granted;
- (d) after the permission for development has been revoked under section-39; or
- (e) in contravention of the permission which has been modified under section-39;

shall be punishable with simple imprisonment for a term which may extend to six months, or with a fine which may extend to one lac rupees or with both and in the case of a continuing offence with a further fine which may extend to one thousand rupees for every day during which the offence continues after conviction for the first commission of the offence.

- (2) Any person who continues to use or allows the use of any land or building in contravention of the provisions of a Development Plan without having been allowed under section-33, section-34 and section-35 or where the continuance of such use after the period for which the use has been allowed or without complying with the terms and conditions under which the continuance of such use is allowed, shall be punishable with simple imprisonment for a term which may be extend to six months, or with a fine

which may be extend to fifty thousand rupees or with both and in the case of continuing offence with a further fine which may be extend to five hundred rupees for every day during which such offence continues after conviction for the first commission of the offence.

- 42. Power to Require Removal of Unauthorized Development.-** (1) Where any development of land has been or is being carried out as described in section-41, the Planning Authority shall serve on the owner a notice requiring him, within such period, not exceeding one month, as may be specified therein, after the service of the notice, to take such steps as may be specified in the notice, which, inter-alia, may order,
- (a) in cases specified in clauses (a), (b) or (d) of sub-section (1) of section-41 to restore the land to its condition before the said development took place;
 - (b) in cases specified in clause (c) or (e) of sub-section (1) of section-41 to secure compliance with the conditions or with the permission as modified;
- (2) In particular, any such notice may, for the purpose aforesaid require-
- (a) the demolition or alteration of any building or works;
 - (b) the carrying out on land, or any building of other operations; or
 - (c) the discontinuance of any use of land and building;
- Provided that in case the notice required the discontinuance of any use of land or building, the Planning Authority shall serve a notice on the Occupier also.
- (3) Any person aggrieved by such notice may, within the said period and in the manner prescribed-
- (a) apply for permission under Section-31, Section-32 and Section-33 as the case may be for the retention of land or any buildings or works or for the continuance of any use of the land, to which the notice relates; or
 - (b) appeal to the Tribunal as may be prescribed.
- (4) (a) The notice shall be of no effect pending the final determination or withdrawal of the appeal before the Tribunal.
- (b) (i) The provisions of Section 34 shall apply to such application with such modifications as may be necessary.
- (ii) If such permission as aforesaid is granted on that application, the notice shall not take effect, or if such permission is granted for the retention only of some buildings or works or for the continuance of use of only a part of the land, the notice shall not take effect regarding such buildings or works or such part of the land, but shall have full effect regarding other buildings or works or other parts of the land.
- (5) The Tribunal may dismiss the appeal or accept the appeal by quashing or varying the notice as it may think fit.
- (6) If within the period specified in the notice or within such period after the disposal or withdrawal of the application for permission or the appeal under Sub-Section (3) the notice or so much of it as continues to have effect, or the notice with variation made in appeal, is not complied with, the Planning Authority may-
- (a) prosecute the owner for not complying with the notice and in case where the notice required the discontinuance of any use of land, any other

person also who uses the land or causes or permits the land to be used in contravention of the notice; and

- (b) (i) in the case of a notice requiring the demolition or alteration of any building or works on any building to restore it to a condition before the development took place and secure the compliance with the conditions of the permission or with the permission as modified, take such steps as the Planning Authority may consider necessary including demolition or alteration of any building or works or carrying out of any building or other operations;
- (ii) the Planning Authority may recover the cost of any expenses incurred by it on performing its duties under sub-clause (i) above, from the owner as arrears of land revenue.

- (7) Any person prosecuted under clause (a) of Sub-Section (6) shall be punishable with simple imprisonment for a term which may extend to six months or with a fine which may extend to fifty thousand rupees, or with both and in the case of a continuing offence, with a further fine which may extend to five hundred rupees for every day during which such offence continues after conviction for the first commission of the offence.

43. Power to Stop Unauthorized Development and Requisition of Police.-(1) Where any development of land or building as described in section-38 is being carried out but has not been completed, the Planning Authority may serve on the owner and the person carrying out the development a notice requiring the development of land or building to be discontinued from the time of the service of such notice.

- (2) Where such notice has been served, the provisions of Sub-Section (2) and Sub-Section (3) of Section-42 shall apply with such modification as may be necessary;

Provided that provisions of clause (a) of Sub-Section-(4) of Section-42 shall not apply and in spite of the filing of an application for permission for development or an appeal as provided in Sub-Section (3) of Section-42, the notice shall continue to have full effect.

- (3) Any person, who continues to carry out the development of land and building, whether for himself or on behalf of the owner or any other person, after such notice has been served, shall be punishable with simple imprisonment for a term which may extend to six months, or with fine which may extend to fifty thousand rupees or with both and when the non-compliance is a continuing one, with a further fine which may extend to five hundred rupees for every day after the date of the service of the notice during which non-compliance has continued or continues.
- (4) If such notice is not complied forthwith, the Planning Authority or such officer of the Planning Authority, who may be authorized in this behalf, may require any police officer to remove such person and all assistants and workmen from the land at any time after the service of such notice and such police officer shall comply with the requisition accordingly.
- (5) After the requisition under Sub-Section (4) has been complied with, the Planning Authority or such officer of the Planning Authority who may be authorized in this behalf, may, if he thinks fit, depute, by a written order, a police officer or any officer or employee of the Appropriate Authority to watch the land or building in order to ensure that the development is not continued.

- (6) where a police officer or an officer or an employee of the Planning Authority has been deputed under Sub-Section (5) to watch the land or building the cost of such deputation shall be paid by the person at whose instance such development is being continued or to whom notice under Sub-Section (1) was given and shall be recoverable from such person as arrears of land revenue.

44. Power to Require Discontinuation of Use of Land and Removal or Alteration of Building.-(1) If it appears to the Planning Authority that it is expedient in the interest of proper planning in the Planning Area including the interests of provision of civic facilities, infrastructure and other amenities, having regard to the Development Plan prepared, or under preparation, or to be prepared, and to any other material consideration:

- (a) that any use of land should be discontinued; or
- (b) that any conditions should be imposed on the continuance thereof; or
- (c) that any building or works should be altered or removed; the Planning Authority may serve notice on the owner,
 - (i) to require the discontinuance of that use of land; or
 - (ii) to impose such conditions, as may be specified in the notice, on the continuance thereof; or
 - (iii) to require such steps, as may be specified in the notice to be taken for the alteration or removal of any buildings or works, as the case may be,

within such period, being not less than one month, as may be specified therein, after the service of the notice.

- (2) Any person aggrieved by such notice, may within the said period and in the manner prescribed, appeal to the Tribunal;
- (3) If an appeal is filed under Sub-Section (2), the provisions of clause (a) of sub-section (4) of section-42 and Sub-Section (5) of section-42 shall apply, with such modifications as may be necessary.
- (4) If any person-
 - (a) who has suffered damage in consequence of the compliance with the notice, by the depreciation of any interest in the land to which he is entitled or by being disturbed in his enjoyment of the land; or
 - (b) who has carried out any works in compliance with the notice, or in compliance with the notice the land becomes incapable of reasonably beneficial use.

claims, from the Planning Authority, within the time and in the manner prescribed, compensation in respect of that damage, or of any expenses reasonably incurred by him for complying with the notice, the Planning Authority shall designate an officer to hear the applicant and make a report to the authority. The Planning Authority shall, after consideration of the aforesaid report, assess the compensation and offer it to the applicant under the provisions of this Act and Rules made thereon.

- (5) If the owner does not accept the compensation, and gives notice, within such time as may be prescribed, of his/her refusal to accept the compensation the Planning Authority shall refer the matter for adjudication to the Tribunal and the decision of the Tribunal shall be binding on the owner and the Planning Authority.

- 45. Interim Provision Pending Preparation of Development Plan.**-Where the Planning Authority, in the exercise of its functions and powers with respect to any area under it, is required to have regard to the provisions of a Development Plan before such Development Plan has become operative, the Planning Authority shall have regard to the provisions of the Development Plan for securing the proper planning of the concerned area.

CHAPTER-VII

AREA DEVELOPMENT SCHEME

- 46. Preparation of Area Development Scheme.**-Subject to the provisions of this Act or any other law for the time being in force, the Planning Authority may, not later than six months after the Development Plan/s has been approved by the Government, invite Area Development Scheme(s) the purpose of implementing the proposals contained in the Development Plan from eligible developers for the area or areas within its jurisdiction or any part thereof.

Explanation –

- (i) Eligible Developer for the purposes of aforesaid section shall include:
- (a) Individual or Partnership Firm or Body of Individuals or Association of Persons including Registered Societies and Trusts;
 - (b) Company incorporated under Companies act, 1956;
 - (c) Government Undertaking such as Board, Corporation, Authority or any other entity incorporated under any law for the time being in force.
- (ii) Government may prescribe qualification criteria for the eligible developers through notification, if required.

Provided that when the declaration of a Development Plan has been notified in the official Gazette under Chapter-V, the Government may direct a Planning Authority to prepare or invite Area Development Schemes for the areas contained within the Planning Area.

- 47. Application for Area Development Scheme.**-(1) The eligible developers shall in the prescribed form make an application before the Planning Authority for approval of the Area Development Scheme(s).

- (2) The application shall be accompanied by the following documents ---
- (a) detailed project report of the Area Development Scheme comprising details as mentioned in the section-48
 - (b) consent of 80 percent of land owners and 80 percent of the total plot area in form of registered title documents or registered power of attorney or registered development agreement in the favour of developer.

- 48. Scope and contents of the Area Development Scheme.**-(1)An Area Development Scheme may be made in accordance with provisions of this Act in respect of any land which is:-

- (a) in the process of development,
- (b) likely to be used for any development including building purposes, or
- (c) already built upon.

Explanation :-

The expression "land likely to be used for building purposes" shall include any land likely to be used as or for the purpose of providing open spaces, roads, streets, parks, pleasure or recreational grounds, parking spaces, or for the purpose of executing any work upon or under the land incidental to a scheme, whether in the nature of a building work or not.

- (2) An Area Development Scheme may make provisions for any or all of the following matters, namely :-
- (a) the area, ownership and tenure of all existing plots covered by the scheme;
 - (b) the laying out or relaying out of land, either vacant or already built upon;
 - (c) the filling up or reclamation of low-lying swamp or unhealthy areas or leveling up of land;
 - (d) layout of new streets or roads, construction, diversion, extension, alteration, improvement, closure or relocation of streets, roads and communications;
 - (e) the reconstitution of plots;
 - (f) the construction, alteration and removal of buildings, bridges and other structures;
 - (g) the allotment or reservation of land for roads, open spaces, gardens, parks, recreation grounds, schools, markets, residential purposes, industrial and commercial activities, green belts and dairies, transport facilities and public purposes of all kinds, the portion of land which can be acquired;
 - (h) undertaking housing schemes for different income groups, including housing for economically weaker sections (EWS), commercial areas, industrial estates, provision of community facilities like schools, hospitals, and similar types of developments;
 - (i) drainage, sewerage, surface or sub-soil drainage and sewage disposal;
 - (j) lighting;
 - (k) water supply;
 - (l) the preservation and protection of objects of historical importance or of natural beauty and of buildings actually used for religious purposes;
 - (m) the imposition of conditions and restrictions in regard to the open space to be maintained around buildings, the percentage of building area for a plot, the number, height and character of buildings allowed in specified areas, the purposes for which buildings or specified areas may or may not be appropriate, the sub-division of plots, the discontinuance of objectionable uses of land in any area in reasonable periods, parking space and loading and unloading space for any building and the size of projections and advertisement signs;
 - (n) the suspension, so far as may be necessary, for the proper carrying out of the scheme, of any rule, bye-law, regulation, notification or order made or issued under any Act which the State Legislature is competent to amend;
 - (o) acquisition by purchase, exchange or otherwise of any property necessary for or effected by the execution of the scheme;
 - (p) the reservation of land for development of infrastructure, parks, common amenities, parking etc, shall be made from the total area covered under the scheme, as prescribed in the Rules.
 - (q) such other matters not inconsistent with the objects of this Act, as may be directed by the Government or as may be prescribed by the Rules.

- 49. Land Owner to be a Permanent Stakeholder in the Area Development Scheme**
In an Area Development Scheme, referred in Section-47, while reconstituting the plot(s), the developer shall ensure that every land owner shall get back at least 10 percent of his land area in the scheme.
- 50. Approval of the Area Development Scheme.-**The Planning Authority shall examine the Area Development Scheme in the light of the guidelines prescribed and objections that may be received from the land owners, giving reasonable opportunity of being heard to all such interested persons who have filed objections and who have made request for being so heard in the manner prescribed. Further, the Planning Authority may direct the developer to make such amendments in the draft of the Area Development Scheme as it considers proper and shall, as soon as may be, but not later than the time prescribed by the Rules, approve the Area Development Scheme through an order published in Official Gazette, with or without modifications and it shall also provide a copy of the objections received by it and its decisions thereon.
- 51. Power of the Government to require the Planning Authority to make Area Development Scheme.-**(1) Notwithstanding anything contained in this Act, the Government may, in respect of any Planning Area after making such enquiry as it deems necessary, direct the concerned Planning Authority to make and publish in the prescribed manner, an Area Development Scheme in respect of any land in regard to which a development scheme may be made.
(2) If the Planning Authority fails to make the Area Development Scheme within three months from the date of direction made under Sub-Section (1), the Government may direct the Town and Country Planning Organization (TCPO) to make and publish and submit the Area Development Scheme to the Government, and thereupon the provisions of this Act shall, as far as may be applicable, apply to the making of such Area Development Scheme.
- 52. Power of Government to suspend rules, bye-laws or regulations.-**(1) Where the Planning Authority has approved the Area Development Scheme through order published in Official Gazette under Section 50, the Government may, on an application by the Planning Authority, suspend by order published in the Official Gazette to such extent only as may be necessary for the purpose of carrying out of the Area Development Scheme, any rule, bye-law, regulation, notification or order made or issued under any law which the Legislature of the State is competent to amend.
(2) Any order issued under sub-section (1) shall cease to operate in the event of the Area Development Scheme being withdrawn by the Planning Authority either on its own or under the directions of the Government.
- 53. Appeal against matters determined by the authority.-** From every decision of the Planning Authority in matters arising out of aforesaid provisions, an appeal shall lie within one month from the date of the decision, to the Tribunal constituted under this Act.
- 54. Exclusion or Limitation of Compensation in Certain Cases.-**(1) No compensation shall be payable in respect of any property or private right of any sort which is alleged to be injuriously affected by reason of any provision(s) contained in the Area Development Scheme, if under any other law for the time being in force applicable to the area for which such Area Development Scheme is made, no compensation is payable for such injurious affection.

- (2) Any property or a private right of any sort shall not be deemed to be injuriously affected by reason of any provision contained in an Area Development Scheme securing the amenity of the area included in such Area Development Scheme or any part thereof or imposing any conditions and restrictions in regard to any of the matters specified in clause (m) of sub-section (2) of Section 48.
- 55. Decision of Planning Authority to be final in certain matters.**-(1) Where no appeal has been made under Section 53, the decision of the Planning Authority shall be final and binding on the parties.
- (2) Where an appeal has been made under Section 53 and a copy of the decision in appeal is received by the Planning Authority, it shall then, where necessary, make variation in the Area Development Scheme in accordance with such decision and may also rectify such error(s) or omission(s), if any, as may have been brought to its notice after publication of the Area Development Scheme and shall also forward such Area Development Scheme together with copies of its decisions and copies of the decisions in appeal to the Board.
- 56. Power to Vary Scheme on ground of error, irregularity or informality.**-(1) If after the Area Development Scheme has come into force, the Planning Authority considers that the Area Development Scheme is defective on account of an error, irregularity or informality or that the Area Development Scheme needs variation or modification of a minor nature, the Planning Authority shall, by notification in the Official Gazette, prepare and publish a draft of such variation in the prescribed manner.
- (2) The draft variation published under Sub-Section (1) shall state every amendment proposed to be made in the Area Development Scheme, and if any such amendment relates to a matter specified in any of the sub-clauses of sub-section (2) of section 48, the draft variation shall also contain such other particulars as may be prescribed.
- (3) The draft variation shall be open to the inspection of the public at the office of the Planning Authority during office hours for one month.
- (4) Not later than one month from the date of the publication of the draft variation, any person affected thereby may communicate in writing his objections to the Planning Authority.
- (5) After receiving the objections under sub-section (4) the Planning Authority shall after making such enquiry as it may think fit, notify the variation with or without modification by notification in the Official Gazette.
- (6) From the date of the notification of the variation, with or without modifications, such variation shall take effect as if it were incorporated in the Area Development Scheme.
- 57. Power to vary Area Development Scheme.**-Any Area Development Scheme may at any time be varied by a subsequent Area Development Scheme made, and published in accordance with this Act :
- Provided that, when an Area Development Scheme is so varied, the provisions of this Act shall, so far as may be applicable, apply to such variation and making of subsequent Area Development Scheme; and the date of publication of the varied Area Development Scheme shall be deemed to be the date of publication of the Area Development Scheme referred in the relevant Sections.

- 58. Execution of Works in the Area Development Scheme by Developer.**-(1)The developer shall complete all the works provided in an Area Development Scheme within the period prescribed;

Provided that, in exceptional circumstances on application by the developer, the Planning Authority may, by an order in writing specifying these circumstances, grant to the developer in this behalf, further extension of time as it may think fit.

- (2) If the developer fails to complete the work within the prescribed period or within the period extended under sub-section (1), the Planning Authority may, notwithstanding anything contained in sub-section (1), require the developer to complete the works within a further period as it may consider reasonable or appoint other agency/agencies to complete such works at the cost of the developer and may imposed such penalties on the developer as prescribed.

CHAPTER-VIII

LEVY, ASSESSMENT AND RECOVERY OF DEVELOPMENT CHARGE

- 59. Development Charge.**-Where permission for use or change of use or development of any land or building is granted under Chapter-VI of this Act in the whole or any part of the Planning Area, and such change is capable of yielding a better income to the owner, the Appropriate Authority may levy a development charge in the manner prescribed.

- 60. Levy of Development Charge.**-(1) Subject to the provisions of this Act a Planning Authority including a Local Authority where such Local Authority is the Planning Authority shall levy development charges, with the prior approval of the Government, by notification, on the institution of use or change of use of land or building or development of any land or building for which permission is required under this Act within the Planning Area, at such rate which will be specified in the said notification;

Provided that rates of development charge may be different for the different parts of the Planning Area and for different uses

- (2) The Government may provide for exemption from the levy of development charge on any development, or institution of change, or change of any use of any land and building specified in the Rules.

- (3) (a) The development charge on lands and buildings levied shall be assessed with reference to their use and location for different purposes as prescribed.

(b) The rate of development charge shall be fixed by the Government by notification

Explanation:- The publication of any Development Plan or scheme by a Planning Authority shall be deemed to be included in the meaning of 'by any other mode' as mentioned in the Explanation to Sub-Section (2) of Section -1 of the Bihar Agricultural Land (Conversion for Non- Agriculture Purposes) Act, 2010. (Bihar Act 11, 2010)

- 61. Assessment of Development Charge.**-(1) Any person who intends to carry out any development or institute or change any use of any land or building for which permission is required under this Act, whether he has applied for such permission or not, or any person who has commenced the carrying out of any such development or has carried out such development or instituted or changed any such use, shall apply to the Appropriate Authority within such time and in such manner as may be prescribed for the assessment of development charge payable in respect thereof.

- (2) On an application being made under Sub-Section (1), or if no such application is made, after serving a notice in writing on the person liable to make such payment, the Planning Authority shall, after giving the person concerned an opportunity of being heard, and after calling for a report in this behalf from an officer of the authority, determine whether or not, and if so, what development charge is levied in respect of that land or building as a result of the carrying out of such development or institution of use, or change of use, the amount payable, and fix a date by which the payment shall be made.
- (3) The Planning Authority shall, give a reasonable opportunity of being heard to the person who has made an application under Sub-Section (1) or who has been served with a notice under Sub-Section (2);
- (4) After hearing the persons, the Planning Authority shall assess the amount of development charge by an order:
Provided that :-
- (a) where the application relates to the carrying out of any development, the Planning Authority may refuse to assess the development charge payable in respect thereof, unless it is satisfied that the applicant has an interest in the land sufficient to enable him to carry out such development, or that the applicant is able to obtain such interest and that the applicant will carry out the development within such period as the Planning Authority considers appropriate;
- (b) where the application relates to use or change of use, the Planning Authority may refuse to assess the amount of development charge in respect thereof unless it is satisfied that the use will be instituted within such period as the Planning Authority considers appropriate.
- (5) On the determination of the development charge levied under Sub-Section (2), the Planning Authority shall give to the person liable to pay such charge a notice in writing of the amount of development charge payable by such person and the date by which such payment shall be made and such notice shall also state that in the event of failure to make such payment on or before such date interest at the rate as prescribed in the Rules under this Act shall be payable from such date on the amount remaining unpaid.
- (6) (a) The development charge payable in respect of any land or building shall be a first charge on such land or building, subject to the prior payment of land revenue, if any, due to the Government thereon and any other sum due to the Planning Authority.
(b) All development charges payable in respect of any land or building by any person shall, together with interest due up to the date of realization, be recoverable from such person or successor-in-interest in such land or building as arrears of land revenue.
- (7) An order of assessment of development charge shall be final and shall not be questioned in any Civil Court.

62. Levy of Infrastructure and Amenities Charges.-(1) Every Local Authority or the Planning Authority, as the case may be, while according a building permit under the relevant laws, shall levy charges so as to meet the impact of development and for providing adequate infrastructure and basic amenities at the rates as determined and in accordance with such procedure as may be prescribed which shall not be less than minimum and not more than the maximum as may be prescribed, and different rates

may be prescribed for different parts of the Planning Area and for different uses of a building

(2) The infrastructure and amenities charges shall be levied on any person who undertakes or carries out any such development or institutes any use or changes any such use of a building.

(3) The collection of the infrastructure and amenities charges shall be made in the manner as may be prescribed.

63. Appeal.-(1) Any person aggrieved by an order passed by the Planning Authority may, within a period of two (2) months from the date on which the order was communicated to him in the manner prescribed, appeal against such order to the Tribunal;

Provided that the Tribunal may admit an appeal preferred after the expiration of the said period if it is satisfied that the appellant had sufficient cause for not preferring the appeal within the said period.

(2) The appeal shall be made and verified in the prescribed manner and shall be accompanied by such fee as may be prescribed.

(3) In disposing of an appeal, the Tribunal may, after giving the appellant an opportunity of making his representation and also hearing the Planning Authority whose order is appealed against,-

(a) confirm, reduce, enhance, or annul such assessment; or

(b) set aside such assessment and direct the authority to make a fresh assessment after such further inquiry as may be directed; or

(c) pass such other order as it may think fit.

(4) The decision of the Tribunal shall be binding on all the parties to such appeal.

(5) Notwithstanding that an appeal has been preferred under Sub-Section (1), the payment of development charges in accordance with the order or decision of assessment against which the appeal has been preferred shall not be stayed.

Provided that the Tribunal may, in its discretion, give such directions as it thinks fit in regard to the payment of the development charges before the disposal of the appeal if the appellant furnishes sufficient security to its satisfaction for such payment in such form and in such manner as may be prescribed.

(6) Any order passed by the Tribunal under the provisions of this Chapter shall be enforced by such authority and in such manner as may be prescribed.

CHAPTER-IX

ACQUISITION AND DISPOSAL OF LAND

64. Power to Acquire land under the Land Acquisition Act.-(1) Any land required, reserved or designated in any Development Plan and Area development Scheme shall be deemed to be land needed for a public purpose within the meaning of the Land Acquisition Act, 1894, or any other Land Acquisition Act in force from time to time, and may be acquired by the Government under the said Act as modified in the manner provided in this Act on request by the respective Planning Authority or any Local Authority.

(2) Where any land has been acquired by the Government, after taking possession of the land, the Government may transfer the land to the Planning Authority or any Local Authority for the purpose for which the land has been acquired on payment by the Planning Authority or the Local Authority of the compensation awarded under that Act and of the fee.

- (3) On receipt of an application made under Sub-section (1), if the Government is satisfied that the land specified in the application is needed for the public purpose specified therein, the Government may make a declaration to that effect in the Gazette, in the manner provided in section 6 of the Land Acquisition Act, 1894 in respect of the said land.
- (4) On the publication of such declaration, the collector of the district within whose jurisdiction the land is situate, shall proceed to take order for the acquisition of such land under the said Act; and the provisions of that Act shall, so far as may be, apply to the acquisition of the said land.
- 65. Transfer of Government Land to the Respective Planning Authority.**-The Government may by order and on such terms and conditions as may be agreed upon between the Government and a Planning Authority, place at the disposal of the Planning Authority any developed and undeveloped government lands situated within the jurisdiction of the Planning Authority for the purpose of development in accordance with the provisions of this Act.
- 66. Purchase of Land by way of Negotiated Settlement.**-Where after the publication of a Development Plan, any land is required, reserved or designated in such plan, the Planning Authority may enter into agreement with any person for acquisition from him by purchase by paying such amount as may be arrived through negotiated settlement;
- Provided the amount shall not exceed the minimum reserve value of land by more than the limit as decided by the Board and approved by the Government
- 67. Acquisition of Land by Way of Transferable Development Right.**-(1) Any area within a Planning Area may be acquired by the Planning Authority for public purposes with the consent of the owner, by way of according Transferable Development Right in lieu of compensation payable by the authority in such manner as may be prescribed:
- Explanation: - For the purpose of this section public purpose means:-
- widening of an existing road or formation of a new road;
 - creation of civic amenities and infrastructure
 - providing for parks, playgrounds, open spaces, green areas and any other civic amenities;
 - maintaining or improving heritage building or precincts notified by the State Government
 - conservation of heritage sites
 - implementation of development control regulations
- (2) The Transferable Development Right so permitted may be utilized either by himself or by transfer to any other person, as may be prescribed. The area remaining after surrender shall have such permissible built up area as may be prescribed by the Rules or Regulations or bye-laws.
- (3) The procedure for award of Transferable Development Right shall be as prescribed in the Rules.
- 68. Acquisition of Land and Built Up Space by way of Accommodation Reservation.**-A Planning Authority or the Local Authority may, with the consent of the owner and in the manner prescribed, acquire land and built up space for public purposes indicated in the Development Plan by according the owner, a built up space equivalent to area of the land and the built up space required for the amenity or facility, in lieu of the cost of land and the built up space acquired for the infrastructure, public amenity, public utility and services transferred to the respective

Planning Authority or Local Authority, as prescribed under Rules or Regulations made under this Act.

- 69. Disposal of Land and Other Property by the Respective Planning Authority.-** The disposal of any land acquired by the Government and transferred to the respective Planning Authority with or without development thereon, or any other immovable property belonging to the Planning Authority shall be done in accordance with Rules or Regulations made for the purpose.
- 70. Creation and Management of Development Land Bank.-** The respective Planning Authority shall create and maintain a land bank, in which all lands acquired, allotted, purchased and obtained, shall be monitored and maintained and position reviewed periodically.

CHAPTER-X

FINANCE, ACCOUNTS AND AUDIT

- 71. Constitution of Fund.-** The Government may constitute a fund for the purpose of administration and furthering the functions of the Board, the Planning Authority or any other authority or committee constituted under this Act.
- 72. Fund of the Planning Authority.-** (1) Every Planning Authority shall have and maintain its own fund to which shall be credited:
- (a) all moneys received by the Planning Authority from the Government by way of grants, loans, advances, or otherwise;
 - (b) all development charge or other charges or fees received by the Planning Authority under this Act or Rules or Regulations made there under;
 - (c) contribution from such Local Authority or authorities of the area included in the Planning Area of the Planning Authority, not exceeding such amount from the general fund of such Local Authority or authorities to the fund of the Planning Authority as the Government may specify from time to time; and
 - (d) all moneys received by the Planning Authority from any other source.
- (2) The fund shall be applied towards meeting –
- (a) the expenditure incurred in the administration of the Act and in the functioning of the authority;
 - (b) the cost of acquisition of land in the Planning Area for purpose of development;
 - (c) the expenditure for any development of land in the Planning Area; and
 - (d) the expenditure for such other purposes as the Government may direct.
- (3) Every Planning Authority may keep in an account of a scheduled Bank, such sum of money out of its fund as may be prescribed by the Rules and any money in excess of the said sum shall be invested in such manner as may be approved by the Government.
- (4) The Government may, make such grants, advances and loans to any Planning Authority, as it may deem necessary, for the performance of the functions under this Act; and all grants, loans and advances made shall be on such terms and conditions as the Government may determine.
- 73. Budget of the Planning Authority.-** Every Planning Authority shall prepare in such form and at such time every year as may be prescribed by the Rules, a budget in respect of the next financial year showing the estimated receipts and expenditure of

- the Planning Authority and shall forward to the Government and the Board, such number of copies thereof as may be prescribed by the Rules.
- 74. Accounts and Records.**-(1) Every Planning Authority shall maintain proper accounts and other relevant records and prepare an annual statement of accounts including the balance sheet in such form as prescribed by the Government under the Rules.
- (2) The accounts of every Planning Authority shall be subject to audit annually by the Finance (Audit) Department of the State or a chartered account empanelled by the Controller and Auditor General or such other authority as decided by the Government, and any expenditure incurred by it in connection with such audit shall be payable by the Planning Authority.
- (3) The Finance (Audit) Department or a chartered account or any authority appointed by Government in connection with the audit of accounts of the Planning Authority shall have the same right, privilege and authority in connection with such audit as it has in connection with the Government accounts and in particular shall have the right to demand the production of books, accounts, connected vouchers and other documents and papers and to inspect the office of the Planning Authority.
- (4) The accounts of every Planning Authority as certified by the auditor together with the audit report thereon shall be forwarded annually to the Government and the Board.
- 75. Annual Report.**-(1) The Board shall prepare for every year a report of its activities during that year and submit the report to the Government in such form and on or before such date as may be prescribed by the Rules.
- (2) Every Planning Authority shall prepare for every year, a report of its activities during that year and submit the report to the Government and the Board in such form on or before such date as may be prescribed by the Rules.
- 76. Pension and Provident Fund.**-(1) The Board and the Planning Authority shall constitute for the benefit of its whole time paid members and of its officers and other employees in such manner and subject to such conditions as may be prescribed by the Rules, such pension and provident funds as it may deem fit.
- (2) Where any such pension or provident fund has been constituted, the Government may declare that the provisions of the Bihar Pension Rules, 1950, Provident Fund Act, 1925 and Bihar Provident Fund Rules, 1948 shall apply to such fund as if it were a Government pension and provident fund.

CHAPTER-XI

URBAN ARTS AND HERITAGE COMMISSION

- 77. Constitution of Urban Arts and Heritage Commission for the State.**-(1) The Government may, by notification, constitute an Arts and Heritage Commission for the State, to be called "The Bihar Urban Arts and Heritage Commission" (hereinafter called the "**Commission**") which shall consist of a Chairperson and such other members, representing among others, Urban Planning, Visual arts, Architecture, Indian History or Archaeology, Tourism and the Environmental Sciences, as specified in the notification by the Government.
- (2) The Commission shall make recommendations to the Government as to-
- (a) the restoration and conservation of urban design and of the environment and heritage sites and buildings in the Planning Areas;
- (b) the planning of future urban design and of the environment;

- (c) the restoration and conservation of archaeological and historical sites and sites to high scenic beauty;
- (3) The powers to be exercised and the functions to be performed and the procedure to be followed by the Commission shall be such as may be specified in the notification.
- (4) The Government may, after consideration of the recommendations of the Commission and after giving an opportunity to the respective Planning Authority, Local Authority and other authorities concerned to make representation, issue such directions to the Planning Authority or Local Authority or other authorities concerned as they may think fit, and the Planning Authority or the Local Authority or other authorities shall comply with every such direction of the Government.
- 78. Order of Government to be binding.**-(1) The Government may in consultation with the Commission direct by notification that a Planning Authority or a Local Authority shall enforce a specified colour and design scheme of the buildings in a particular locality or area within the jurisdiction of the Planning Authority or Local Authority
- (2) Notwithstanding anything contained in any Act, Rules, Regulations or bye laws, the order issued by Government under Sub-Section (1) shall be binding on the Planning Authority, Local Authority and the owner of the building(s).

CHAPTER-XII

TRIBUNAL

- 79. Constitution of Tribunal.**-The Government may constitute such number of Tribunals as it may consider necessary for hearing appeals against the orders of a Planning Authority under the Act, and no Civil Court shall have jurisdiction to decide such disputes.
- (1) The Tribunal shall consist of a Chairman, and at least two other members.
- (2) The Chairman shall be a person who is or has been a District Judge and shall be appointed or deputed by the Government.
- (3) The members shall be persons who shall as far as possible have knowledge or experience of town planning or valuation of land or civil engineering, architecture, administrative or legal matters.
- (4) The Chairman and the other members shall be appointed members of the Tribunal for such period as may be prescribed by the Government.
- (5) The Government may, if it thinks fit, remove for incompetence or misconduct or any other good and sufficient reason, the Chairman and/ or any member appointed under sub-section (4).
- (6) If the Chairman or the member is removed or dies or refuses or neglects to act or becomes incapable of acting, the Government shall appoint forthwith a fit and proper person to take the place of such Chairman or the member.
- (7) The Tribunal shall have the same powers as are vested in a Civil Court under the code of Civil Procedure, 1908, in respect of the hearing of an appeal.
- 80. Remuneration of Chairman and Members and payment of incidental expenses of Tribunal of Appeal.**-(1)The Chairman and the members shall, save where they are Government officers, be entitled to such remuneration, either by way of monthly salary or by way of fees or partly in one way and partly in the other, as the Government may, from time to time, decide.
- Provided that, in exceptional cases where the scheme is a large one or the work involved is complicated, the Government may authorize the Chairman

and the members, even in case of salaried Government Officers, to receive such special salary or remuneration, as the Government may, by order, decide from time to time.

- (2) The salary of the Chairman of the Tribunal of Appeal or a member who is a salaried Government Officer, and any remuneration payable under Sub-Section (1) of this section and all expenses incidental to the working of the Tribunal of Appeal shall, unless the Government otherwise determines, be defrayed out of the fund of the Planning Authority and shall be added to the cost of the scheme.

CHAPTER-XIII

POWERS OF GOVERNMENT

81. Power to Make Rules.-(1) The Government may, by notification in the Official Gazette, make Rules to carry out the purposes of this Act.

- (2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such Rules may provide for all or any of the following matters, namely -
- (a) the functions and powers of the Board and Planning Authority;
 - (b) the term of office and conditions of service of the members of the Board and the Planning Authorities;
 - (c) the qualification and disqualification for being chosen as, and for being members of the Board or Planning Authorities;
 - (d) the time and place of holding and the procedure to be followed in the meetings of the Board;
 - (e) the functions, powers and duties of the Town and Country Planning Organization (TCPO);
 - (f) the manner of nomination of such members including representatives of Local Authorities under sub-section (3) of Section-11
 - (g) the manner in which and the purpose for which any Planning Authority may associate with itself any person under the provisions of this Act;
 - (h) the control and restriction in relation to the appointment of officers and other employees of the Board
 - (i) to direct modifications in any Development Plan and development scheme and the time within which the Board and the Government is to accord approval to such Development Plan and development scheme.
 - (j) framing of rules for constitution, functions and powers of Metropolitan Planning Committee.
 - (k) the form and content of Development Plan and area development scheme and the procedure to be followed in connection with the preparation. Submission and approval of such plans, schemes and the form and the manner of publication of the notice relating to such plan and scheme;
 - (l) the periodical amendment of Development Plans, the period on the expiration of which such an amendment may be taken up, procedure to be followed in making such amendment;
 - (m) the form in which any application for permission for development shall be made, the particulars to be furnished in such application and documents and plans which shall accompany such application.

- (n) the form of registration of application and the particulars to be contained in such register;
- (o) the manner of filing, and the fees to be paid for and the procedure to be followed in appeals;
- (p) the manner in which an acquisition notice is to be served, and claim for compensation is to be made, the time within which such claim is to be made and the procedure to be followed for assessment of compensation;
- (q) quantum and procedure for the levy of development charges and infrastructure and amenities charges and exemption from them on any development or institution or change of any use of any land;
- (r) the manner in which application for the assessment of development charge is to be made;
- (s) the sum of money that may be kept in Current Account;
- (t) the form of the budget of Planning Authorities, the date on or before which it shall be prepared, the manner of preparing it, the number of copies that have to be sent to the Board and the Government;
- (u) the form of the annual statement of accounts and balance sheet and the form of the annual report of the Planning Authorities and date on or before which it shall be submitted to the Board and to the Government;
- (v) the form of the annual report of the Board and the date on or before which it shall be submitted to the Government;
- (w) planning standards, prescribing the building regulation, Building Bye Laws, setbacks, specifications, coverage, height restrictions, etc.;
- (x) the manner and the constitution of provident funds for the whole time paid members and officers and other employees of Planning Authorities and the conditions subject to which such funds may be constituted;
- (y) the documents of which copies may be granted, the fees for such copies; and
- (z) any other matter which has to be or may be prescribed by Rules.

82. Power to Make Regulations.-(1) Any Planning Authority may, with the previous approval of the Government, make Regulations consistent with this Act and the Rules made there under, to carry out the purposes of this Act.

(2) Without prejudice to the generality of this power such Regulations may provide for-

- (a) the time and place of holding and procedure to be followed in meetings of the Planning Authority, its committee, the number of members necessary to form a quorum therein;
- (b) the powers and duties of the officers and employees of the Planning Authorities;
- (c) the salaries, allowances and conditions of service of its officers and employees;
- (d) the terms and conditions for the continuance of use of any land used otherwise than in conformity with a Development Plan; and
- (e) planning standards, prescribing the building regulation, Building Bye Laws, setbacks, specifications, coverage, height restrictions, etc.; and
- (f) any other matter which has to be or may be prescribed by the Rules.

- 83. Power to Make Policies.**-In order to encourage the development of new towns, large residential colonies, integrated townships, satellite towns, airports, information technology parks, and other real estate projects including affordable housing for economically weaker sections in the State, either through Government initiative and or in private or public private partnership mode (PPP mode), the Government may frame policy guidelines and schemes to give effect to such schemes or projects.
- 84. Laying of Rules Regulations and Policy before State Legislature.**-Every Rule Regulations and Policy made under this Act shall be laid, as soon as may be after it is made, before the Houses of the Legislature, while it is in session, for a total period of fourteen days. This period may be comprised in one session or in two or more successive sessions. If, before the expiry of the session immediately following the session or the successive sessions aforesaid, the Houses agree in making any modification in the Rules or the Houses agree that the Rules should not be made, the Rules shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be. However, any such modification or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done under the said Rules.
- 85. Dissolution of Planning Authorities.**-(1) Where the Government is satisfied that the purpose for which any Planning Authority was established under this Act has been substantially achieved so as to render the continued existence of the Planning Authority in the opinion of the Government unnecessary, the Government may, by notification in the Official Gazette, declare that the Planning Authority shall be dissolved with effect from such date as may be specified in the notification and the Planning Authority shall be deemed to be dissolved accordingly.
- (2) From the said date;
- (a) all properties, funds and dues which are vested in, or realizable by, the Planning Authority shall vest in or be realizable by the Government;
- (b) all liabilities which are enforceable against the Planning Authority shall be enforceable by the Government; and
- (c) for the purpose of realizing properties, funds and dues referred to in clause (a), the functions of the Planning Authority shall be discharged by the Government.
- 86. Control by the Government.**-(1) A Planning Authority shall carry out such directions and guidelines as may be issued to it from time-to-time by the Government for the efficient discharge of its responsibilities and functions under this Act.
- (2) If in connection with, the exercise of its powers, responsibilities and discharge of its functions by the Government or the Board or Planning Authority under this Act, any dispute arises between a Planning Authority and any other authority or any committee or Local Authority or the Board or the Government, the matter shall be resolved by the Government and the decision of the Government shall be final and binding on the Planning Authority and the other authority or any committee or Local Authority or the Board or the Government, as the case may be.
- (3) The Government may, at any time either on its own motion or on application made to it in this behalf, call for the records of any case disposed of, or order passed by the Planning Authority for the purpose of satisfying themselves as to the legality or propriety or correctness of any order passed or direction

issued, and may pass such order or issue such direction in relation thereto as the Government may think fit:

Provided that the Government shall not pass an order adversely affecting any person or body without affording such person or body, an opportunity of being heard or offering explanation.

- (4) The Government may in consultation with the Board effect change in land use suo-moto or on the application of any Planning Authority or any owner of land or building.

87. Replacement of Members of the Board or the Planning Authority in Certain Cases.-If in the opinion of the government, any member or staff of the Board or a Planning Authority willfully omits or refuses to carry out or disobeys the provisions of this Act or any Rules, bye-laws, Regulations or lawful orders issued hereunder or abuses his position or the powers vested in him or any member is found guilty of any misconduct in exercising or purporting to exercise the right conferred or performing or purporting to perform the functions imposed by or under this Act, the Government may by an order and with effect from a date to be specified therein, replace such member or appointed staff of the Planning Authority who shall forthwith be deemed to have vacated his office as such;

Provided that the Government shall, when the Government proposes to take action under this section, give the person concerned an opportunity of making presentation on the action proposed and the order issued shall contain a statement of the reasons for the action taken.

88. Powers of Government to Appoint a Special Officer.-(1) Notwithstanding anything contained in this Act where, for any reason, there is delay in the constitution or re-constitution of the respective Planning Authority in accordance with the provisions of this Act, the Government may, by notification appoint a Special Officer to manage the affairs of the respective Planning Authority under the Act, for a period which shall not exceed one year from the date of such appointment;

Provided that the government may, from time to time, by an order and for reasons specified therein, extend the said period of appointment of Special Officer beyond one year, for further period(s), however the period of appointment of the Special Officer shall not, in the aggregate, exceed two years.

- (2) Upon the issuance of an order under sub-section-(1),
- (a) all the powers and functions of the respective Planning Authority shall during the period specified in the order under sub-section (1), be exercised and performed by the Special Officer; and
 - (b) all property vested in the respective Planning Authority shall, during the period specified in the order vest in the Government
- (3) The Government may reconstitute the respective Planning Authority in the manner provided in this Act, before the expiry of the period notified under this section and the Special Officer shall cease to manage the affairs of the authority on such reconstitution.

89. Return and Information.-(1) Every Planning Authority shall furnish to the Government such reports, returns, records and other information as the Government may, from time-to-time require.

- (2) The Government may, call for reports, returns, records and other information from the Planning Authority or the Local Authority or the public agency responsible, in regard to:-

- (a) preparation of the Development Plan, Zonal Development Plan, Area Development Scheme, etc.;
- (b) implementation of the plan, policy, programme or scheme
- (3) Every Planning Authority shall comply with such directions, guidelines or instructions as may be given by the government with regard to the above aspects.

CHAPTER-XIV

SUPPLEMENTAL AND MISCELLANEOUS PROVISIONS

90. Power of Entry.-(1) The Chief Town Planner or any town planner, or any officer or any person authorized by the Government or the Board or any Planning Authority in this behalf may enter into or upon any land or building with or without assistants or workmen for the purpose of -

- (a) making any enquiry, inspection, measurement or survey or taking levels of such land or building for preparation and enforcement of Development Plan/Area Development Scheme;
- (b) setting out boundaries and intended lines of works;
- (c) marking such levels, boundaries and lines by placing marks and cutting trenches;
- (d) examining works under construction and ascertaining the course of sewers and drains;
- (e) digging or boring into the sub-soil;
- (f) ascertaining whether any land is being or has been developed in contravention of any provision of this Act or Rules or Regulations there under; and
- (g) doing any other acts necessary for the efficient administration of this Act :

Provided that the notice, timing and circumstances of such entry shall be as prescribed in the Rules.

- (2) the power of the Chief Town Planner or the Board under Sub-Section (1) shall extend to the whole of the State and the power of the town planner, the officer or any person authorized by the Planning Authority of any Planning Area under Sub-Section (1) shall extend only to its Planning Area, and such other area which the Government may have directed;
 - (3) Any person who obstructs the entry of a person empowered or authorized under this section to enter into or upon any land or building after such entry shall be punishable with imprisonment for a term which may extend to six months or fine which may extend to ten thousand rupees, or with both.
- 91. Service of Notices.-**(1) All documents including notices and orders required by this Act to be served upon any person shall be deemed to be duly served in the following manner:

- (a) where the document is to be served on a Government department, railway, Local Authority, statutory authority, company, corporation, society or other body, if the document is addressed to the head of the Government Department, General Manager of the Railway, executive officer of the Local Authority, statutory authority, company, corporation, society or any other body at its principal branch, local or registered office as the case may be and is either:-
 - (i) sent by registered post to such office; or
 - (ii) delivered at such office.

- (b) All documents including notices and orders required by this Act shall be served to any person or any body in the manner prescribed by the Rules.
- 92. Public Notice being made known.-**Every public notice given under this Act shall be in writing with the signature of the person authorized by the Board or a Planning Authority and shall be widely made known in the locality to be affected thereby by affixing copies thereof in conspicuous public places within the said locality, or by publishing the same by beat of drum or by advertisement in a local newspaper and by such other means which the person authorized thinks fit.
- 93. Notice with reasonable time.-**Where any notice, order or other document issued or made under the Act requires anything to be done for the doing of which no time is fixed in this Act, the notice, order or other document shall specify a reasonable time for doing the same.
- 94. Authentication of orders and documents of the Board and the Planning Authority.-**All permissions, orders, decisions, notices and other documents of the Board and any Planning Authority shall be authenticated, by the signature of the person authorized by the Board or the Planning Authority in this behalf.
- 95. Mode of proof of records of the Board and the Planning Authority.-** A copy of any receipt, application, plan, notice, order, entry in a register, or other document in the possession of the Board or any Planning Authority, if duly certified by the legal keeper thereof or other person authorized by the Board or the Planning Authority in this behalf, shall be received as prima facie evidence of the existence of the entry or document and shall be admitted as evidence of the matters and transactions therein recorded in every case where, and to the same extent as, the original entry or document would, if produced, have been admissible to prove such matters and transactions.
- 96. Restriction on the summoning of officers and servants of the Board and the Planning Authority.-**No Chairman, member or officer or servant of the Board or any Planning Authority shall in any legal proceedings to which the Board or the Planning Authority is not a party, be required to produce any register or document, the contents of which can be proved under the preceding section by a certified copy, or to appear as a witness to prove the matters and transactions recorded therein, except by order of the Court made for special cause.
- 97. Offences by Companies.-**(1) If the person committing an offence under this Act is a company, every person, who, at the time the offence was committed was in charge of, and was responsible to the company for the conduct of the business of the company, as well as the company, shall be deemed to be guilty of the offence and shall be liable to be proceeded against and punished accordingly;
- Provided that nothing contained in this sub-section shall render any such person liable to any punishment provided in this Act, if such person proves that the offence was committed without his knowledge or that such persons exercised due diligence to prevent the commission of such offence.
- (2) Notwithstanding anything contained in Sub-Section (1) where an offence under this Act has been committed by a company and it is proved that the offence has been committed with the consent or connivance of, or is attributable to any neglect on the part of any director, manager, secretary or other officer of the company, such director, manager, secretary or other officer shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

Explanation: -- For the purpose of this section --

- (a) "company" means a body corporate and includes a firm or other association of individuals; and
- (b) "Director" in relation to a firm means a partner in the firm.

98. Penalty for obstructing contractor or removing mark.-

If any person --

- (1) obstructs any person engaged or employed by the Board or any Planning Authority or any person with whom the Board or the Planning Authority has entered into a contract, in the performance or execution by such person of his duty or of anything which he is empowered or required to do under this Act, or
- (2) removes any mark set up for the purpose of indicating any level or direction necessary to the execution of works authorized under this Act.

such persons shall be punishable with fine which may extend to five thousand rupees or with imprisonment for a term which may extend to two months.

99. Sanction of prosecution.-(1) No prosecution for any offence punishable under this Act shall be instituted except with the previous sanction of the Board or the Planning Authority concerned or any officer authorized by the Board or the Planning Authority in this behalf.

- (2) All proceedings for offences under this Act shall be instituted by filing a first information report to the police station where the offence occurs.

100. Compounding of Offences.- The Board or the Planning Authority concerned or any person authorized in this behalf by general or special order may either before or after the institution of the proceedings compound any offence made punishable by or under this Act.

101. Right to appear by recognized agent.-Every party to any proceeding before the appellate authority or the Tribunal or before the Board or the Planning Authority constituted under this Act, shall be entitled to appear either in person or through his agent authorized in writing in that behalf.

102. Power to compel attendance of witnesses.-For the purpose of this Act, the Board or the Planning Authority or an officer or any person authorized by the Board or the Planning Authority or the Tribunal or the appellate authority may summon and enforce the attendance of witnesses including the parties interested and compel them to give evidence and may also compel the production of documents, as far as possible, in the same manner as is provided in the case of a Civil Court under the Code of Civil Procedure, 1908.

103. Jurisdiction of Courts.-No Court inferior to that of a magistrate of the first class shall try an offence punishable under this Act.

104. Fine when realized to be paid to Planning Authority.-All fines realized in connection with prosecution under this Act shall be paid to the Planning Authority concerned.

- 105. Members and officers to be public servants.**-Every member and every officer and other employee of the Board and every Planning Authority shall be deemed to be a public servant within the meaning of Section 21 of the Indian Penal Code.
- 106. Protection of action taken in good faith.**-No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie against any person for anything which is done or intended to be done in good faith under this Act.
- 107. Finality of orders.**-Save as otherwise expressly provided in this Act, every order passed or direction issued by the Government or the Board or order passed or notice issued by any Planning Authority under this Act shall be final and shall not be questioned in any suit or other legal proceeding.
- 108. Validation of acts and proceedings.**-(1) No act done or proceeding taken under this Act shall be questioned on the ground merely of -
- (a) the existence of any vacancy in, or any defect in the constitution of the Board or any Planning Authority;
 - (b) any person having ceased to be a member;
 - (c) any person associated with the Board or any Planning Authority under the provisions of this Act having voted in contravention of the said section;
 - (d) the failure to serve a notice on any person, where no substantial injustice has resulted from such failure;
 - (e) any omission, defect or irregularity not affecting the merits of the case.
- (2) Every meeting of the Board and any Planning Authority, shall be taken to have been duly convened and to be free from all defects and irregularities.
- 109. Power to Delegate.**-(1)The Board may, with the prior approval of the Government, by a resolution, direct that any power exercisable by it under this Act may also be exercised by any Planning Authority, or Local Authority, committee, or any officer of the Board or the Government with previous consent of Planning Authority, or Local Authority as may be mentioned therein, in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.
- (2) The Chief Town Planner may, by an order in writing, delegate any power exercisable by him under this Act, to any officer of the Board or the Government or any Planning Authority or Local Authority, in such cases and subject to such conditions, as may be specified therein.
- 110. Power of Planning Authority to borrow money.**-The Planning Authority, may from time to time borrow at such rate of interest and for such period and upon such terms as may be prescribed, money for making of a Development Plan or the making and execution of a development scheme.
- 111. Control by the Board.**-Every Planning Authority shall carry out such directions as may be issued from time to time by the Board for the efficient administration of this Act.

- 112. Removal of Difficulties.**-If any difficulty arises in giving effect to the provisions of this Act, the Government may as occasion may require, by order do or cause to be done anything which may be necessary for removing the difficulty:

Provided that no such order shall be made after the expiry of a period of five (5) years from the date of commencement of this Act.

- 113. Effect of law.**-Save as aforesaid, the provisions of this Act shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in any other law.

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,

विनोद कुमार सिन्हा,

सरकार के सचिव।

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट (असाधारण) 697-571+400-डी0टी0पी0।

Website: <http://egazette.bih.nic.in>



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

12 चैत्र 1944 (श0)
(सं0 पटना 174) पटना, शनिवार, 2 अप्रील 2022

विधि विभाग

अधिसूचना

2 अप्रील 2022

सं० एल०जी०-01-05/2022-2823/लेज।—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित का निम्नलिखित अधिनियम, जिसपर महामहिम राज्यपाल दिनांक 1 अप्रील 2022 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्व-साधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
ज्योतिस्वरूप श्रीवास्तव,
सरकार के प्रभारी सचिव।

[बिहार अधिनियम 04, 2022]
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 (बिहार अधिनियम 20, 2012) का संशोधन करने के लिए अधिनियम।

भारत गणराज्य के तिहत्तरवें वर्ष में बिहार राज्य विधानमंडल द्वारा यह निम्नलिखित रूप में अधिनियमित हो—

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ** :- (1) यह अधिनियम बिहार शहरी आयोजना तथा विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022 कहा जा सकेगा।
(2) इसका विस्तार राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित सम्पूर्ण बिहार राज्य अथवा इसके किसी भाग में होगा।
(3) यह राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगा।
2. **बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 के धारा-47 में संशोधन**— उक्त अधिनियम की धारा-47 को निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जायेगा:—
“47. **क्षेत्र विकास स्कीम के लिए आवेदन**— (1) क्षेत्र विकास योजना(ओं) की मंजूरी के लिए योग्य डेवलपर्स को प्रस्तावित प्रपत्र में आयोजना प्राधिकार के समक्ष एक आवेदन करना होगा,
(2) आवेदन निम्नलिखित दस्तावेजों के साथ किया जाएगा:—
(क) धारा-48 में वर्णित विवरण को शामिल करके क्षेत्र विकास स्कीम की विस्तृत परियोजना रिपोर्ट ;
(ख) 80 प्रतिशत भूमि मालिकों की सहमति या कुल प्लॉट क्षेत्र का 80 प्रतिशत डेवलपर के पक्ष में पंजीकृत शीर्षक दस्तावेजों या पंजीकृत मुख्तारनामा या पंजीकृत विकास समझौते के रूप में;
परन्तु यह कि किसी आयोजना प्राधिकार द्वारा क्रियान्वित की जानेवाली योजनाओं में कुल भूमि मालिकों की संख्या के 80 प्रतिशत भूमि मालिकों की सहमति या कुल प्लॉट क्षेत्र के 80 प्रतिशत भूमि के भूमि मालिक की सहमति की आवश्यकता नहीं होगी।”

ज्योतिस्वरूप श्रीवास्तव,
सरकार के प्रभारी सचिव।

2 अप्रैल 2022

सं० एल०जी०-01-05/2022-2824/लेज—बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित और महामहिम राज्यपाल द्वारा dated-01st April, 2022 को अनुमत बिहार शहरी आयोजना तथा विकास (संशोधन) अधिनियम, 2022 (बिहार अधिनियम 04, 2022) का निम्नलिखित अंग्रेजी अनुवाद बिहार राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद-348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
ज्योतिस्वरूप श्रीवास्तव,
सरकार के प्रभारी सचिव।

[Bihar Act 04, 2022]

Bihar Urban Planning and Development (Amendment) Act, 2022

AN

Act

To Amend the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012 (Bihar Act 20, 2012)

Be it enacted by the legislature of the State of Bihar in the seventy-third year of the Republic of India as follows :-

1. Short title, extent and commencement :-

- (1) This Act may be called the Bihar Urban Planning and Development (Amendment) Act, 2022
- (2) It shall extend to the whole of the State of Bihar or part thereof as may be notified by the State Government.
- (3) It shall come into force from the date of its publication in the official Gazette.

2. Amendment in Section-47 of the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.

- Section- 47 of the said act shall be substituted by the following:

"47. Application for Area Development Scheme.-(1) The eligible developers shall in the prescribed form make an application before the Planning Authority for approval of the Area Development Scheme(s).

(2) The applications shall be accompanied by the following documents---

(a) detailed project report of the Area Development Scheme comprising details as mentioned in the section-48

(b) consent of 80 percent of land owners and 80 of the total plot area in form of registered title documents or registered power of attorney or registered development agreement in the favour of developer;

Provided that in the Scheme to be executed by any Planning Authority, consent of 80 percent land owners of the total number of landowners or consent of land owner of 80 percent of total plot area shall not be required."

Jyoti Swaroop Srivastava,
Secretary incharge to the Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 174-571+400-डी0टी0पी0।
Website: <http://egazette.bih.nic.in>