

बिहार सरकार
नगर विकास एवं आवास विभाग

अधिसूचना

सं० ५५ यू०डी० एवं एच०डी०—बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 (बिहार अधिनियम 20, 2012) की धारा-81 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बिहार राज्यपाल निम्नलिखित नियमावली बनाते हैं:-

अध्याय-I

- 1- संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ ।(अधिनियम की धारा 1)-** (1) यह नियमावली बिहार शहरी आयोजना तथा विकास नियमावली, 2014 कहलाएगी।
- (2) इसका विस्तार राज्य सरकार द्वारा यथा अधिसूचित सम्पूर्ण बिहार राज्य, इसके अन्तर्गत छावनी क्षेत्र को छोड़कर, या उसके किसी भाग तक होगा।
- (3) 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।
- 2- परिभाषाएँ ।(अधिनियम की धारा 2)-** इस नियमावली में जबतक विषय या संदर्भ में कोई विरुद्ध बात न हो,
- (I). "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 संवर्धन 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, सभी प्रकार के विद्यालय, सभी प्रकार के क्लिनिक एवं औषधालय, 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, इ0डब्ल्यू0एस 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). 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 ;
- (IV). "क्षेत्र" से अभिप्रेत है क्षेत्र विकास स्कीम तैयार करने के प्रयोजनार्थ विभक्त सबसे छोटी इकाई ;
- (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). "क्षेत्र विकास स्कीम" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन तैयार की गई क्षेत्र विकास स्कीम ;
- (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 संक्रिया" 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). "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 हैं 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 ;
- (XI). "कंपनी" से अभिप्रेत है, कंपनी अधिनियम, 1956 के अध्याधीन रजिस्ट्रीकृत निगमित निकाय ;
- (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). "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 ;
- (XIV). 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 के किसी उपयोग में कोई भौतिक परिवर्तन करना और इसमें किसी भूमि का अभिन्यास और उपखंड सम्मिलित है।
- (XV). **“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;
- (XVI). **“जिला”** से अभिप्रेत है बिहार राज्य का कोई जिला ;
- (XVII). **“सरकार”** से अभिप्रेत है राज्य सरकार ;
- (XVIII). **“विरासत भवन”** से अभिप्रेत है एक अथवा एक से अधिक परिसरों का कोई भवन अथवा उसका कोई भाग अथवा संरचना अथवा आर्टिफैक्ट जो इस अधिनियम द्वारा गठित बिहार शहरी कला एवं विरासत द्वारा अथवा भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अथवा केन्द्रीय सरकार अथवा बिहार सरकार के किसी अन्य नामित सरकारी प्राधिकार द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणिक हो जैसाकि, ऐतिहासिक या स्थापत्य या कला या शिल्प या सौन्दर्य या सांस्कृतिक या पर्यावरणीय या परिस्थिति 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;
- (XIX). **“विरासत परिसीमा”** से अभिप्रेत है जो ऐसी जगह या परिसर जो इस अधिनियम के अन्तर्गत स्थापित बिहार शहरी कला एवं विरासत द्वारा अथवा भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण अथवा केन्द्रीय सरकार अथवा बिहार सरकार के किसी अन्य नामित सरकारी प्राधिकार द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणिक हो जैसाकि, ऐतिहासिक या स्थापत्य या सौन्दर्य या सांस्कृतिक या पर्यावरणीय या परिस्थिति 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;
- (XX). **“उद्योग”** के अंतर्गत है कारखाना अधिनियम, 1948 में यथापरिभाषित विनिर्माण प्रक्रिया को करना और **“औद्योगिक”** का तदनुसार अर्थ लगाया जाएगा;
- (XXI). **“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;
- (XXII). “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;
- (XXIII). “भूमि उपयोग” से अभिप्रेत है, ऐसा प्रमुख उपयोग जिसके लिए किसी विनिर्दिष्ट तारीख को भूमि का उपयोग किया जा रहा हो;
- (XXIV). “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 ;
- (XXV). “स्थानीय प्राधिकार” से अभिप्रेत है बिहार राज्य में प्रवृत्त बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 (2007 का बिहार अधिनियम 11) के अध्यक्षीन गठित नगरपालिकाएं अथवा बिहार ग्राम पंचायत राज अधिनियम, 2006 के अध्यक्षीन गठित पंचायती राज संस्थाएं या किसी अन्य अधिनियम के अन्तर्गत परिभाषित कोई अन्य प्राधिकार अथवा निगम;
- (XXVI). “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 ;
- (XXVII). “महानगर आयोजना समिति” से अभिप्रेत है महानगर क्षेत्र के लिए इस अधिनियम के परियोजनार्थ भारत के संविधान के अनुच्छेद 243 जेड०ई० के अनुसार सरकार द्वारा गठित समिति;
- (XXVIII). “अधिसूचना” से अभिप्रेत है राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना ;
- (XXIX). “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 अनुज्ञापतिधारी, और
 (ङ.) किसी भूमि अथवा भवन के उपयोग और अधिभोगी के लिए स्वामी को क्षति का भुगतान करने का दायी कोई व्यक्ति ;

(XXX). "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 इस खंड के अर्थ के अंतर्गत निर्माण नहीं समझे जाएंगे—

- (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।

(XXXI). 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 प्राप्तिकर्ता के रूप में और इसमें इसके सकब्जा बंधकदार भी सम्मिलित हैं;

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

(XXXIII). "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 ;

- (XXXIV). "भूखंड" से अभिप्रेत है एक के स्वामित्व वाली भूमि और किसी योजना और विकास स्कीम में एक भूखंड के रूप में संख्यांकित तथा दर्शित ;
- (XXXV). "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 ;
- (XXXVI). "आयोजना प्राधिकार" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा आयोजना के प्रयोजनार्थ आयोजना क्षेत्र के लिए स्थापित प्राधिकार और इसके अंतर्गत 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 ;
- (XXXVII). "परिदृश्य" 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;
- (XXXVIII). "विहित" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियम और विनियम द्वारा विहित ;
- (XXXIX). "प्रकाशन" से अभिप्रेत है समुचित प्राधिकारी द्वारा राजपत्र, समाचारपत्रों, पत्रिकाओं, वेबसाइट तथा किसी अन्य माध्यमों में प्रकाशित करने का कार्य और प्रक्रिया ;
- (XL). "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 ;
- (XLI). "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;
- (XLII). "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;
- (XLIII). "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 ;
- (XLIV). 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;
- (XLV). "नियम" से अभिप्रेत है सरकार द्वारा इस अधिनियम के अधीन बनाया गया नियम ;

- (XLVI). "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 ;
- (XLVII). "अधिकरण" से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन सरकार द्वारा गठित अधिकरण ;
- (XLVIII). "उपयोगिता" से अभिप्रेत है सेवाएँ जैसे सड़कें पहुँच सड़कें 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 ;
- (XLIX). "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 ;
- (L). "जोनल योजना या जोनल विकास 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;
- (LI). 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 नियमावली में अपरिभाषित शब्दों और अभिव्यक्तियों के वही अर्थ होंगे जो बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 और समय-समय पर यथा-संशोधित बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 एवं बिहार अपार्टमेंट स्वामित्व अधिनियम, 2006 में उनके लिए दिए गए हों;

अध्याय-II

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड

- 3- बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड का गठन I(अधिनियम की धारा 3)-(1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात् शासकीय राजपत्र में अधिसूचना सं०-4(न०) विधि-05/2009 (पार्ट-I)35 न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-28.01.2013 के द्वारा सरकार ने इस अधिनियम के अधीन उसे सौंपे गए कृत्यों के संपादन के लिए बिहार शहरी आयोजना तथा विकास बोर्ड का गठन एवं नियुक्ति की है, बोर्ड में निम्नलिखित सदस्य हैं :-

(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 और 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)	महाअधिवक्ता द्वारा मनोनीत वरीय विधि पदाधिकारी	—	सदस्य

(xxvi) मुख्य नगर निवेशक, नगर विकास एवं आवास विभाग

— सदस्य

- (2) इस अधिनियम के कृत्यों तथा शक्तियों के संपादन के लिए बोर्ड शहरी विकास मंत्रालय, आवास एवं गरीबी उन्मूलन मंत्रालय, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, नागरिक उड्डयन मंत्रालय, भू-तल परिवहन एवं उच्च पथ मंत्रालय, भारत सरकार के प्रतिनिधि (प्रतिनिधियों) को अपने कामकाज हेतु विशेष आमंत्रित के रूप में आमंत्रित कर सकेगा।
- (3) बोर्ड के कामकाज के लिए यथावश्यक किसी व्यक्ति/व्यक्तियों को बोर्ड नाम निदेशित या सहयोजित कर सकेगा।
- (4) शास्वत उत्तराधिकार एवं सामान्य मुद्रा (सील) वाला निगमित निकाय के रूप में बोर्ड अपने निगमित नाम से वाद चला सकेगा।
- (5) राज्य सरकार, यदि उचित समझे, सदस्यों में से एक को आयोजना प्राधिकार का उपाध्यक्ष के रूप में नियुक्त कर सकेगी।

4- **बोर्ड के कृत्य एवं शक्तियाँ** (अधिनियम की धारा 4)–(1) अधिनियम और नियमावली के उपबंधों के अधधीन बोर्ड के कृत्य आयोजना एवं विकास तथा राज्य शहरी और ग्रामीण भूमि के उपयोग से संबंधित विषयों में सरकार को परामर्श देना, महानगरीय, आयोजना समिति या अधिनियम के अधीन गठित किसी अन्य आयोजना प्राधिकार (प्राधिकारों) को मार्गदर्शन, निर्देश एवं सहायता देना और ऐसे अन्य कृत्यों का संपादन करना हो जो सरकार द्वारा समय-समय पर बोर्ड को समनुदेशित किया जाए।

- (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) आयोजना प्राधिकारों अथवा महानगरीय आयोजना समितियों द्वारा एक या अधिक विकास योजना तैयार करने का निदेश देना और उनके कार्य में आवश्यक मार्गदर्शन सहायता एवं पर्यवेक्षण करना;
 - (ग) क्षेत्रीय एवं शहरी आयोजना पर आँकड़ों, बुलेटिनों और विनिबंधों का संग्रहण, संधारण एवं प्रकाशन एवं अन्य इस प्रकार की गतिविधियों जैसे समिनार, व्यक्तिक प्रशिक्षण, पेशेवरों एवं अनुसंधान संस्थानों के साथ सहबद्धता 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 योजनाएं तैयार करने का निदेश देना;
 - (च) ऐसे किसी अन्य कृत्यों का निर्वहन करना, जो किसी पूर्वोक्त या सरकार द्वारा विनिश्चित किए 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**।(अधिनियम की धारा 5)–(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 नाम निर्दिष्ट कर सकेगा।
- (3) बोर्ड को योजना एवं विकास के विषयों में अनुभव रखनेवाले किसी भी ऐसे व्यक्ति, जो बोर्ड का सदस्य न हो, को उपधारा (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**।(अधिनियम की धारा 6)–(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) बोर्ड के पदाधिकारियों तथा अन्य कर्मचारियों की नियुक्ति के संबंध में नियंत्रण और निबंधन राज्य सिविल सेवा नियमावली के अनुसार होंगे।
- (3) सरकार यदि उचित समझे तो बोर्ड के किसी सदस्य की नियुक्ति किसी भी समय उसके द्वारा किये अवचार के आधार पर समाप्त कर सकेगी।
- (4) 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।
- (5) इस प्रकार हुई रिक्ति सरकार द्वारा भरी जा सकेगी।
- 7- **बोर्ड की बैठकें**।(अधिनियम की धारा 7)–(1) बोर्ड पंचांग (कैलेंडर) वर्ष में कम-से-कम दो बार ऐसे समयों एवं स्थान पर बैठक करेगा जैसा कि अध्यक्ष उचित समझे तथा ऐसी बैठकों में अपने काम-काज के संव्यवहार के लिए प्रक्रिया और संचालन को विनियमित करने हेतु विनियमावली बनाएगा।
- (2) अध्यक्ष या अध्यक्ष की अनुपस्थिति में सदस्यों द्वारा अपने में से चुना गया कोई सदस्य बोर्ड की बैठक की अध्यक्षता करेगा।
- (3) बोर्ड की बैठक में सभी प्रश्न उपस्थित तथा मतदान करने वाले सदस्यों के बहुमत से विनिश्चित किए जाएंगे और मत बराबर होने की स्थिति में अध्यक्षता करने वाले व्यक्ति का मत निर्णायक होगा।
- 8- **बोर्ड का सचिवालय**।(अधिनियम की धारा 8)–(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 क्षेत्र की घोषणा I(अधिनियम की धारा 9)-(1) सरकार राज्य के अन्तर्गत क्षेत्रों या प्रक्षेत्रों का योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने के प्रयोजनार्थ बोर्ड के परामर्श से अधिसूचना द्वारा राज्य में महानगर क्षेत्र या नये शहरों के विकास हेतु क्षेत्र सहित ऐसे किसी क्षेत्र या प्रक्षेत्र या क्षेत्रों या प्रक्षेत्रों को आयोजना क्षेत्र, इस अधिनियम के प्रयोजनार्थ उसे जिस किसी नाम से जाना जाए, घोषित कर सकेगी।
- (2) आयोजना क्षेत्र की अधिघोषणा व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के साथ-साथ आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित प्रमुख स्थानों, सरकारी कार्यालयों, स्थानीय प्राधिकारों तथा सार्वजनिक स्थानों में सार्वजनिक सूचना चिपका कर व्यापक रूप से प्रकाशित किया जाएगा। उसे शासकीय सरकारी वेबसाइट पर भी प्रकाशित किया जाएगा।
- (3) ऐसी हरेफ अधिसूचना में ऐसे आयोजना क्षेत्र की सीमाओं को प्रमिततः परिभाषित किया जाएगा। आयोजना क्षेत्र को निम्नलिखित रीति के एक या समेकित रूप में परिभाषित किया जा सकता है :-
- (क) आयोजना क्षेत्र को 1:8000 के पैमाना पर जी०आई०एस० निर्देशांक (कोऑर्डिनेट्स) के साथ मानचित्र पर स्पष्टतः दर्शाया जाएगा।
- (ख) जहाँ तक संभव हो आयोजना क्षेत्र में सम्पूर्ण भूखंड संख्या (सर्वे संख्या) सम्मिलित होंगे। भू-खण्ड आयोजना क्षेत्र की चौहद्दी से विभाजित होने की स्थिति में उसे सुस्पष्ट ढंग से दर्शाया जाएगा।
- (ग) आयोजना क्षेत्र को गाँव की चौहद्दी, पंचायत की चौहद्दी, प्रखण्ड की चौहद्दी, अनुमंडल की चौहद्दी और जिला की चौहद्दी द्वारा भी परिभाषित किया जा सकता है। जहाँ ये प्रशासनिक इकाइयाँ आयोजना क्षेत्र की चौहद्दी द्वारा विभाजित हो वहाँ उसे सुस्पष्ट ढंग से दर्शाया जाएगा।
- आयोजना क्षेत्र की परिभाषा के उपर्युक्त पद्धतियों में कोई विवाद होने की दशा में राजस्व भू-कर मानचित्र (कैडस्ट्रल मैप) में विनिर्दिष्ट ब्यौरे अभिभावी होंगे।
- (4) आयोजना क्षेत्र के संदर्भ में, सरकार उसके आस-पास के क्षेत्र, जो स्पष्ट या असंदिग्ध रूप से परिभाषित हो, को उपांत क्षेत्र के रूप में घोषित कर सकेगी। सरकार द्वारा यथा अंकित उपांत क्षेत्र को नियम 9(3) में परिभाषित पद्धतियों में से एक पद्धति द्वारा सुस्पष्ट ढंग से मानचित्र पर दर्शाया जाएगा।

परन्तु, ऐसे क्षेत्र का विस्तार इसकी चौहद्दी (सीमा) के किसी बिन्दु से एक कि०मी० से अधिक का नहीं होगा।

- (5) सरकार बोर्ड से परामर्श कर दो या अधिक आयोजना क्षेत्रों को एक आयोजना क्षेत्र में आमेदन, किसी आयोजना क्षेत्र को विभिन्न आयोजना क्षेत्रों में प्रविभाजन और ऐसे प्रभाजित क्षेत्रों को किसी अन्य आयोजना क्षेत्र में अन्तर्वैषण कर सकेगी।
- (6) सरकार अधिसूचना द्वारा यह निदेश देगी कि किसी अन्य आयोजना क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त इस अधिनियम के अध्याधीन 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 अध्याधीन किसी आयोजना क्षेत्र में आमेदित 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।
- (7) जब आयोजना क्षेत्रों का आमेदन 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।
- (8) आयोजना क्षेत्र तथा उपांत क्षेत्र की अधिघोषणा की ऐसी अधिसूचना की तारीख को या उसके बाद, सरकार निम्नलिखित निर्बंधनों में से कोई एक या सभी निर्बंधन लगा सकेगी :-
 - (क) सरकार इन क्षेत्रों में किसी भाग पड़ने वाली भूमि के किसी प्रकार के संव्यवहार या किसी उपयोग पर विकास योजना की तैयारी और कार्यान्वयन के लिए यथावश्यक अवधि के लिए शर्तें लगा सकेगी।
 - (ख) सरकार इन क्षेत्रों में पड़ने वाले किसी विनिर्दिष्ट क्षेत्र या किसी भाग की भूमि बिक्री, किसी रूप में अंतरण या भूमि के उपयोग में परिवर्तन पर विकास योजना की तैयारी और कार्यान्वयन के लिए यथावश्यक अवधि के लिए पाबंदी लगा सकेगी।

10- इन अधिनियम के प्रवर्तन से आयोजना क्षेत्र को प्रत्याकृत (अलग) करने की शक्ति
 (अधिनियम की धारा 10)–(1) अधिसूचना द्वारा, सरकार घोषित किसी आयोजना क्षेत्र को पूर्णतः या उसके किसी भाग को इस अधिनियम के किसी उपबंध के प्रवर्तन से प्रत्याकृत (अलग) कर सकेगी। ऐसा कोई क्षेत्र नियम 9(3) में उल्लिखित किसी एक रूप में सुस्पष्ट ढंग से परिभाषित किया जाएगा। यदि आयोजना क्षेत्र का कोई क्षेत्र अधिनियम किसी उपबंध के प्रवर्तन से प्रत्याकृत किया जाता हो तो, उसे व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के साथ-साथ आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित प्रमुख स्थानों, सरकारी कार्यालयों, स्थानीय प्राधिकारों तथा

सार्वजनिक स्थानों में सार्वजनिक सूचना चिपका कर प्रकाशित किया जाएगा। उसे शासकीय सरकारी वेबसाईट पर भी प्रकाशित किया जाएगा;

(2) जब किसी आयोजना क्षेत्र की बावत 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 [(अधिनियम की धारा 11)-(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 निम्नलिखित सदस्य होंगे, यथा:-

- (i) अध्यक्ष, सरकार के सचिव या समतुल्य पंक्ति से अन्यून पंक्ति का, जो सरकार द्वारा नियुक्ति किया जाएगा।
- (ii) नगर एवं क्षेत्रीय निवेशन संगठन का मुख्य नगर निवेशक या उसका प्रतिनिधि-पदेन
- (iii) संबद्ध जिलों के सभी जिला पदाधिकारी
- (iv) शहरी स्थानीय निकायों के सभी नगर पालिका आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी-चार से अधिक नहीं
- (v) पाँच से अनधिक राज्य सरकार द्वारा नाम निर्दिष्ट किए जानेवाले राज्य सरकार के पदाधिकारीगण-पदेन, जो आयोजन क्षेत्र में किए जाने वाले कार्यकलापों से संबद्ध विभाग का प्रति निधित्व करते हों;
- (vi) दो से अनधिक संख्या में राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले ऐसे व्यक्ति जिन्हें नगर निवेशन का विशेष ज्ञान या व्यवहारिक अनुभव हो।

(vii) राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जानेवाला सदस्य सचिव, जिसे आयोजना प्राधिकार के मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी के रूप में पदनामित किया जाएगा।

- 12- आयोजना प्राधिकार का उपाध्यक्ष ।—यदि यदोचित समझे तो राज्य सरकार सदस्यों में से एक को आयोजना प्राधिकार का उपाध्यक्ष नियुक्त कर सकेगी।
- 13- स्थानीय प्राधिकार को कृत्यों का प्रत्यायोजन ।—सरकार के अनुमोदन से आयोजना प्राधिकार अपने क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत अपने कृत्यों में से कोई कृत्य स्थानीय प्राधिकार (प्राधिकारों) को प्रत्यायोजित कर सकेगा।
- 14- आयोजना प्राधिकार का कार्यालय ।—सरकार द्वारा इस निर्मित यथाविनिर्दिष्ट स्थान पर आयोजना प्राधिकार का कार्यालय होगा।
- 15- समिति (समितियों) का गठन ।—आयोजना प्राधिकार को सौंपे गए या विहित किन्हीं कृत्यों के संपादन के लिए यथावश्यक समिति (समितियों) का गठन आयोजना प्राधिकार कर सकेगा।
- 16- पदावधि ।(अधिनियम की धारा 12)–(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 रिक्ति 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 रिक्ति नहीं होने की स्थिति में अपने पद पर बना रहता।
- (5) आयोजना प्राधिकार के पदेन सदस्यों से भिन्न सदस्यों की पदावधि तथा सेवाशर्तें राज्य सरकार द्वारा यथाविनिश्चित होंगी और सदस्यगण उसी पारिश्रमिक या भत्ते या दोनों प्राप्त करने के हकदार होंगे जो राज्य सरकार आदेश द्वारा अवधारित करे।
- 17- विशेषज्ञों के साथ सहयोजन :—(1) इस अधिनियम के अधीन अपने किन्हीं कृत्यों के संपादन के प्रयोजनार्थ सरकार की पूर्व स्वीकृति से आयोजना प्राधिकार ऐसे व्यक्तियों को सहयोजित कर सकेगा या उनसे परामर्श ले सकेगा जिनकी सहायता या परामर्श लेना चाहे तथा ऐसे व्यक्ति को राज्य सरकार द्वारा यथास्वीकृत पारिश्रमिक या फीस का भुगतान आयोजना प्राधिकार द्वारा किया जाएगा।

- (2) आयोजना प्राधिकार को इस प्रकार सहायता या परामर्श देने वाला व्यक्ति जिस प्रयोजन के लिए सहयोजित हो या उसका परामर्श लिया जाता हो उससे सुसंगत प्रयोजन वाली प्राधिकार की बैठकों में भाग ले सकेगा किन्तु उसे बैठक में मतदान करने अथवा किसी अन्य प्रयोजन से संबद्ध विषयों से संबंधित प्राधिकार की बैठक में भाग लेने का अधिकार नहीं होगा।
- 18- आयोजना प्राधिकार की बैठकें**।(अधिनियम की धारा 13)–(1) आयोजना प्राधिकार की बैठक अध्यक्ष द्वारा यथा अवधारित स्थान और तीन महीनों में एक बार ऐसा समय पर होगी तथा, इस उपधारा के उपबंधों के अधीन, अपनी बैठकों में अपने कामकाज की प्रक्रिया एवं संचालन विनियमित करने के लिए विनियमावली बना सकेगा।
- (2) अध्यक्ष तथा उसकी अनुपस्थिति में उपस्थित सदस्यों द्वारा अपने में से चुना गया कोई अन्य सदस्य आयोजना प्राधिकार की बैठक की अध्यक्षता करेगा।
- (3) बैठक का कार्यक्रम तैयार किया जाएगा एवं बैठक की तिथि से कम से कम सात दिन पूर्व सभी सदस्यों को वितरित किया जाएगा।
- (4) बैठक के कारोबार के लिए कुल सदस्यों का $1/4$ न्यूनतम गणपूर्ति(कोरम) का स्वरूप होगा।
- (5) सभी कार्यवाहियाँ मसौदा(कार्यवृत्त) में संधारित किए जाएंगे।
- (6) आयोजना प्राधिकार की बैठक में सभी प्रश्न उपस्थित सदस्यों के बहुमत से विनिश्चित किया जाएगा तथा बराबर मत होने की स्थिति में अध्यक्षता करने वाले सदस्य का निर्णायक मत होगा।
- 19- आयोजना प्राधिकार के कर्मचारी**।(अधिनियम की धारा 14)–(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 उनके योग्यताओं, पदनामों एवं कोटियों को 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।
- 20- स्थानीय प्राधिकार को आयोजना प्राधिकार के रूप में अभिहित करने की शक्ति**।(अधिनियम की धारा 15)–(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 को यथा समनुदेशित कृत्यों के संपादन के लिए आयोजना समिति का गठन करेगा जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे, यथा :-

- (i) इसके द्वारा नियुक्त स्थानीय प्राधिकार के छः सदस्य जिनमें से एक को अध्यक्ष के रूप में पदनामित किया जाएगा;
 - (ii) मुख्य नगर निवेशक या उसका प्रतिनिधि, राज्य द्वारा नामनिर्दिष्ट किया जाने वाला;
 - (iii) राज्य सरकार द्वारा नामनिर्दिष्ट किया जानेवाला राज्य सरकार का एक अधिकारी-पदेन;
 - (iv) दो से अनधिक संख्या में राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले ऐसे व्यक्ति जिन्हें नगर निवेशन का विशेष ज्ञान या व्यवहारिक अनुभव हो।
 - (v) यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकार का मुख्य पदाधिकारी या कार्यपालक पदाधिकारी, स्थानीय प्राधिकार का सचिव होगा;
- (3) आयोजना समिति उप नियमावली (2) के अधीन सभी प्रकार की शक्तियाँ, जिम्मेदारी, स्तर स्थापित करती है, जैसे कि बिहार म्यूनिसिपल अधिनियम, 2007 के अधीन नियुक्त स्थायी समिति द्वारा दिया गया है।

21- आयोजना प्राधिकारों के कृत्य और शक्तियाँ। (अधिनियम की धारा 16)-(1) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन, आयोजन प्राधिकार के कृत्य एवं शक्तियाँ निम्नलिखित होंगी :-

- (i) इस अधिनियम के अधीन, आयोजना क्षेत्र के लिए विकास योजनाओं को तैयार करना;
- (ii) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन क्षेत्र विकास स्कीमों को तैयार करना, यदि राज्य सरकार द्वारा ऐसी इच्छा व्यक्त की जाए;
- (iii) विकास योजनाएं या क्षेत्र विकास स्कीमों को तैयार करने हेतु आयोजना क्षेत्र में सर्वेक्षण कार्य करना;
- (iv) आयोजना क्षेत्र में विकास योजना के अनुसार विकास की गतिविधियों पर नियंत्रण रखना;
- (v) विकास की अनुमति हेतु उपर्युक्त प्राधिकार को प्रस्तुत दस्तावेजों की संवीक्षा के लिए विनियमावली द्वारा यथाविहित संवीक्षा फीस उद्गृहीत तथा संग्रहित करना;
- (vi) अपने कृत्यों के संपादन के लिए आयोजना प्राधिकार जिसे आवश्यक समझे वैसे किसी व्यक्ति या संगठन के साथ संविदा, करार या व्यवस्था करना;
- (vii) जिसे वह आवश्यक समझे उस चल या अचल संपत्ति का अर्जन करना, धारित करना, प्रबंधन और निष्पादन करना;
- (viii) सभी भौतिक आधारभूत संरचना कार्य, यथा जलापूर्ति जल और मल निकास, विद्युत, गैस आपूर्ति आदि से जुड़े कार्यों का निष्पादन तथा अन्य सेवाओं और सुविधाओं का उपबंध करना;
- (ix) उपर्युक्त खण्ड में निर्दिष्ट कार्यों के निष्पादन तथा अन्य सेवाओं का सुविधाओं का उपबंध के लिए विनियमावली द्वारा यथाविहित फीस उद्गृहीत एवं संग्रहित करना;

- (x) ऐसी अन्य शक्तियों का प्रयोग करना तथा ऐसे अन्य कृत्यों का संपादन करना जो पूर्ववर्ती किन्हीं शक्तियों या कृत्यों का अनुपूरक, आनुषंगिक या पारिणामिक हो या राज्य सरकार द्वारा यथानिर्देशित हो;
- (2) आयोजना प्राधिकार, राज्य सरकार के अनुमोदन से अपनी कोई शक्ति और कृत्य अपने क्षेत्राधिकार के स्थानीय प्राधिकार या प्राधिकारों को प्रत्यायोजित कर सकेगा।।
- (3) उपधारा (1) में उल्लेखित अपने कृत्यों के संपादन के लिए आयोजना प्राधिकार अपने आयोजन क्षेत्र का सर्वेक्षण कर या करवा सकेगा तथा ऐसे सर्वेक्षणों का प्रतिवेदन तैयार करेगा और ऐसे किसी अन्य कृत्य का संपादन करेगा जो इसके कृत्यों का अनुपूरक, आनुषंगिक करेगा जो इसके कृत्यों का अनुपूरक, आनुषंगिक या पारिणामिक हो :-
- (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 बावत प्राधिकार की बैठक में भाग लेने का उसे अधिकार नहीं होगा;
- (ग) आयोजना प्राधिकार का कार्यालय ऐसे स्थान पर होगा जो राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त विनिर्दिष्ट की जाए;
- (घ) आयोजना प्राधिकार अपने कृत्यों के संपादन के लिए राजस्व विभाग के कार्यालयों से परामर्श कर सकेगा;

22- आयोजना प्राधिकार के व्यय [अधिनियम की धारा 17]—(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 उपधारा (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 रीति 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 कम से कम तीन सप्ताह का सूचना देकर उसकी वसूली स्थानीय प्राधिकार से करेगी;

अध्याय-IV

भूमि उपयोग मानचित्र एवं भूमि उपयोग रजिस्टर की तैयारी

- 23- भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर की तैयारी II(अधिनियम की धारा 18)-(1) हरेक आयोजना प्राधिकार अपने गठन के दो वर्षों के भीतर या सरकार द्वारा आदेश से अवधारित युक्तियुक्त समय के भीतर जिला पदाधिकारी के परामर्श से इस नियमावली के साथ उपाबद्ध फारम-"क" में 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 प्रोदभूत नहीं होगा।

- (2) सरकार अधिसूचना द्वारा राज्य में किसी भूमि के संदर्भ में अवधारित की जानेवाली वर्तमान भूमि उपयोग की तिथि विनिर्दिष्ट करेगी और राज्य के विभिन्न क्षेत्रों के लिए भिन्न-भिन्न तिथियाँ नियत की जा सकेंगी। ऐसी अधिसूचना व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के साथ-साथ आयोजना क्षेत्र में अवस्थित प्रमुख स्थानों, सरकारी कार्यालयों, स्थानीय प्राधिकारों तथा सार्वजनिक स्थानों में चिपकाकर व्यापक रूप से प्रकाशित की जाएगी। उसे शासकीय सरकारी वेबसाइट पर भी प्रकाशित किया जाएगा;

परन्तु, उस क्षेत्र में इस अधिनियम के 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 भूमि उपयोग रजिस्टर माना जाएगा;

- (3) ऐसा भूमि उपयोग मानचित्र 1 से०मी०=80 मी० (1:8000) से निम्नतर पैमाना का नहीं होगा और उसमें स्थलों (साइट्स) के क्षेत्र तथा सुसंगत तारीख, जब उन्हें जिन भूमि उपयोगों में लाया जाएगा, को अलग-अलग रंगों में दर्शाया जाएगा। भूमि उपयोग मानचित्र में उपयोग में लाए जाने वाले अलग-अलग रंग निम्नवत होंगे :-

क्र०सं०	भूमि उपयोग	ग्राफिक प्रतीक रंग
01	रिक्त भूमि (अंशतः निर्मित किन्तु दखल में)	सफेद
02	आवासीय उपयोग	पीला
03	वाणिज्यिक उपयोग	नीला
04	औद्योगिक उपयोग	बैंगनी
05	कृषि उपयोग	नीलाम हरा
06	मनोरंजनात्मक उपयोग	हरा

07	सार्वजनिक प्रयोजन	लाल
08	परिवहन एवं संचार	धूसर
09	जनोपयोगी	भूरा
10	भूमि का आरक्षण	नारंगी किनारा के साथ सफेद
11	जल ग्राही (वाटर बॉडी)	हल्का नीला

- (4) ऐसा हरेक भूमि उपयोग मानचित्र 1 से०मी०=80 मी० (1:8000) के पैमाना पर राजस्व मानचित्र में जी०आई०एस० निर्देशांक के साथ मानचित्र पर सुस्पष्टतः दर्शाया जाएगा;

24- भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर का प्रकाशन [(अधिनियम की धारा 19)-(1)]

भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करने के पश्चात् आयोजना प्राधिकार नोटिस प्रकाशित करेगा, जिसमें उस स्थान या उन स्थानों को विनिर्दिष्ट किया जाएगा जहाँ उसकी प्रतियों का निरीक्षण किया जा सकेगा तथा किसी व्यक्ति से भूमि उपयोग मानचित्र एवं भूमि उपयोग रजिस्टर से संबंधित लिखित आपत्तियाँ इस नोटिस के प्रकाशन की तारीख से तीस(30) दिनों के भीतर आमंत्रित की जाएगी। ऐसी नोटिस को व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के साथ-साथ उस क्षेत्र के अन्तर्गत अवस्थित प्रमुख स्थानों, सरकारी कार्यालयों, स्थानीय प्राधिकारों तथा सार्वजनिक स्थानों पर चिपका कर व्यापक रूप से प्रकाशित किया जाएगा। उसे शासकीय सरकारी वेबसाइट पर भी प्रकाशित किया जाएगा;

- (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 किए जाने 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 रजिस्टर की प्रतियाँ जमा करेगा। ऐसी सूचना (नोटिस) व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित करने के साथ-साथ उस क्षेत्र में अन्तर्गत अवस्थित प्रमुख स्थानों, सरकारी कार्यालयों, स्थानीय प्राधिकारों और सार्वजनिक स्थानों पर सार्वजनिक नोटिस चिपका कर व्यापक रूप से प्रकाशित किया जाएगा। उसे शासकीय सरकारी वेबसाइट पर भी प्रकाशित किया जाएगा।

- (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;

25- भूमि उपयोग मानचित्र और भूमि उपयोग रजिस्टर तैयार करने की सरकार की शक्ति [(अधिनियम की धारा 20)–(1) जहाँ इस अध्याय की पूर्ववर्ती उपबंधों के आधार पर 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 बावत 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

26- विकास योजना की तैयारी [(अधिनियम की धारा 21)–(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 यह और कि, महानगरीय क्षेत्र की विकास योजना, महानगर आयोजना समिति के द्वारा बोर्ड के परामर्श से सरकार को प्रस्तुत की जाएगी जो अपना मंतव्य और सुझाव योजना के साथ उपाबद्ध कर सकेगी, परन्तु अपना मंतव्य और सुझाव उपाबद्ध करते समय महानगरीय आयोजना समिति निम्नलिखित का ध्यान रखेगी;

- (क) महानगर क्षेत्र में नगरपालिकाओं जिला आयोजना कमीटी 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 बिहार सरकार द्वारा निर्धारित समस्त उद्देश्य एवं प्राथमिकताएं;
- (घ) भारत सरकार और बिहार सरकार के अभिकरणों (एजेंसियों) द्वारा महानगरीय क्षेत्र में किए जाने वाले संभावित निवेशों की मात्रा एवं प्रकृति तथा अन्य उपलब्ध वित्तीय या अन्य संसाधन;

(2) **विकास योजना में**

- (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 सड़कों 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., ऊँचाई, 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, ऊँचाई और इमारतों और संरचनाओं के मुख्य भाग पर नियंत्रण, और
 - (vi) उप-धारा (2) (ङ) में निर्दिष्ट विभिन्न चरणों के ढांचे के अंदर पाँच साल का 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 अधीन 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 मामलों 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 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;
- 27- विकास योजना में सुभेदक रंगों का उपयोग ।(अधिनियम की धारा 21)-(1) धारा-21 के अधीन, विकास योजना में उपयोग में लाए जानेवाले सुभेदक रंग अधोलिखित रूप में होंगे-

क्र० सं०	भूमि उपयोग	ग्राफीक प्रतीक रंग
1	रिक्त भूमि (अंशतः निर्मित किन्तु दखल में)	सफेद
2	आवासीय उपयोग	पीला
3	वाणिज्यिक उपयोग	नीला
4	आद्यौगिक उपयोग	बैंगनी
5	कृषि उपयोग	नीलाग हरा
6	मनोरंजनात्मक उपयोग	हरा
7	सार्वजनिक प्रयोजन	लाल
8	परिवहन और संचार	धूसर

9	जनोपयोगी	भूरा
10	भूमि का आरक्षण	नारंगी किनारा के साथ सफेद
11	जलग्राही (वाटर बॉडी)	हलका नीला

- (2) ऐसी विकास योजना एक सेंटीमीटर बराबर अस्सी मीटर (1:8000) से निम्नतर पैमाना का नहीं होगा और उसमें क्षेत्र या स्थलों तथा उन्हें जिन उपयोग में लाया जाना प्रस्तावित हो, को अलग-अलग रंगों में दर्शाया जाएगा;
- (3) विकास योजना का आधार मानचित्र जी०आई०एस० आधार डेटा पर आधारित होगा ताकि विकास योजना तैयार करने में वह वर्तमान समय के संदर्भ में परिदृश्य तथा प्रोद्योगिकी विकास के साथ मेल खा सके। सेटेलाइट बिम्बों (इमेजरी) को वास्तविक सर्वेक्षण के साथ सही ढंग से तुलनात्मक बनाते समय राजस्व मानचित्र के साथ सही-सही मिलान करने की अपेक्षा होगी। उक्त आधार मानचित्र किसी भी तरह किसी राजस्व अधिकार को प्रभावित नहीं करेगा। सभी राजस्व अधिकार प्रचलित राजस्व मानचित्रों और राजस्व अभिलेखों के अनुसार यथावत बने रहेंगे;

28- विकास योजनाओं की विषयवस्तु ।(अधिनियम की धारा 22)-(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।

- (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) विकेन्द्रित 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, इंडब्लूएस० 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 क्रीड़ा 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 ऐसे अन्य मामले या विषयवस्तु ।
- (3) **क्षेत्रीय विकास योजना की विषयवस्तु—**
- (1) क्षेत्रीय विकास योजना निम्नलिखित विषयों में से कोई अथवा सभी के लिए प्रस्ताव या उपबन्ध करेगी—
- (क) कृषि, वानिकी, खनिज विकास, शहरी और देहाती आबादी और दूसरे कार्यकलापों के लिए क्षेत्रों का वृहत चिन्हीकरण;
- (ख) मनोरंजन, वनस्पति एवं जैविक उद्यानों, प्राकृतिक संरक्षणों, पशुओं के शरण स्थल, दुग्धशाला और स्वास्थ्य विहारों के लिए भूमि का आरक्षण और प्राकृतिक दृश्यों वाले क्षेत्रों, वनों, वन प्राणियों, प्राकृतिक संसाधनों तथा भू-आकृतिक वाले क्षेत्रों का परिरक्षण, संरक्षण तथा विकास;
- (ग) ऐतिहासिक, प्राकृतिक, पुरातत्वीय या वैज्ञानिक तथा शैक्षणिक महत्व की वस्तुओं, विशेषताओं, संरचनाओं वाले स्थलों का परिरक्षण;
- (घ) कटाव से परिरक्षण, वनरोपण या पुनः वनरोपण की व्यवस्था, तटीय (वाटर फ्रॉन्ट) क्षेत्रों, नदियों तथा झीलों का सुधार और पुनर्विकास;
- (ङ) परिवहन और संचार व्यवस्था जैसे कि सड़क, राजपथ, रेलवे, जलमार्ग, नहर और हवाई अड्डा भविष्य में इनके विकास सहित;
- (च) सिंचाई, जलापूर्ति, पनबिजली निर्माणों, बाढ़ नियंत्रण तथा नदी और जल आपूर्ति स्रोतों का प्रदूषण रोकने के लिए प्रस्ताव;
- (छ) अवस्थित एवं नये दोनों शहरी एवं देहाती केन्द्रों को प्रत्याशित वृद्धि को सांकेतिक करते हुए;
- (ज) क्षेत्रीय विकास योजना के लक्ष्यों एवं उद्देश्यों के अनुरूप क्षेत्रीय आयोजना क्षेत्र के अन्तर्गत प्राकृतिक सुख-सुविधाओं के परिरक्षण, संरक्षण एवं वृद्धि के लिए भू-उपयोग एवं संबंधित उद्देश्यों के लिए विनियन्त्रण हेतु विनियमावली;
- (झ) अति जनसंख्या वाले औद्योगिक रूप से संकलित क्षेत्रों से आबादी या उद्योग का अन्तरण तथा यह निर्दिष्ट करना कि किसी क्षेत्र में जनसंख्या की सघनता या उद्योग और अन्य आर्थिक क्रिया-कलाप को किस हद तक अनुमत किया जाएगा;
- (ञ) वैसे सभी विषय जो उपर्युक्त से आनुषंगिक अथवा प्रोद्भूत होता हो;
- (2) प्रारूप क्षेत्रीय योजनाएं जो बोर्ड को समर्पित किया जाना है, में खास कर निम्न शामिल होंगे—
- (क) प्रारूप क्षेत्रीय योजना में अन्तर्विष्ट प्रस्तावों को लागू और कार्यान्वित करने हेतु क्षेत्र के स्थानीय प्राधिकारों, आयोजना प्राधिकारों तथा अन्य विकास प्राधिकारों को जारी किए जाने के संबंध में सरकार को अनुशंसा ;

(ख) एक रिपोर्ट प्रारूप क्षेत्रीय विकास योजना में शामिल कार्यों की प्राथमिकताओं एवं विकास के चरणबद्ध कार्यक्रम का संकेत हो;

(4) मण्डलीय (संक्षेत्रीय) विकास योजना की विषयवस्तु —

(1) प्रत्येक आयोजना क्षेत्र सुविधाजनक मण्डलों, जैसा विकास योजना में अंकित हों, में निम्नलिखित आधार पर विभाजित किए जा सकेंगे —

- (क) शहरी क्षेत्रों की आवश्यकता;
- (ख) आयोजना क्षेत्र में अवस्थित ग्रामीण क्षेत्रों, यदि कोई हो, की आवश्यकता ;
- (ग) भूमि के उपयोग एवं भवनों के नियंत्रण एवं विनियमन हेतु अनिवार्यता ;
- (घ) नये नगरों, उपनगरों और आवासीय योजनाओं की स्थापना;
- (ङ) आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक, संस्थानिक एवं शैक्षणिक केन्द्रों की स्थापना;
- (च) अभिवृद्धि (ग्रोथ) केन्द्रों एवं अभिवृद्धि पात्र (नोड्स) हेतु आवश्यकता;
- (छ) शहरी कृषि एवं पेरी-शहरी क्षेत्रों हेतु प्रस्ताव;

(2) आयोजना क्षेत्र के विकास योजना के अनुमोदन हो जाने तथा मण्डलों की स्थापना अंकित किए जाने के उपरान्त अथवा उसके पश्चात् यथाशीघ्र संबंध आयोजना प्राधिकार, आयोजना क्षेत्र में अंकित एवं सम्मिलित किसी भी मण्डल के लिए यथावश्यक मण्डलीय विकास योजनाएँ तैयार करने हेतु अग्रसर होगा;

(3) आयोजना प्राधिकार अपने-अपने क्षेत्र में अंकित एवं शामिल उन मण्डलों, जहाँ विकास करना सम्भावित हो, को प्राथमिकता के आधार पर लेगा एवं इस प्रकार मण्डलीय विकास योजना तैयार करने की कार्यवाई करेगा;

(4) मण्डलीय विकास योजना में —

- (i) मण्डल के विकास के लिए स्थल योजना (नक्शा) एवं भूमि उपयोग योजना (नक्शा) शामिल रहेगा तथा मण्डल में सरकारी भवनों एवं अन्य लोक निर्माणों एवं उपयोगिताओं, सड़कों, आवासीय, विद्यालयों, आमोद-प्रमोद, अस्पताल, उद्योग, कारबार, बाजार, सार्वजनिक कार्य एवं खुली जगहों और अन्य कोटि में सार्वजनिक एवं निजी प्रयोजन आदि चीजों के लिए प्रस्तावित भूमि उपयोग का लगभग अवस्थापन और सीमा दिखाई जाएगी;
- (ii) जनसंख्या घनत्व और भवन घनत्व का मानक विनिर्दिष्ट किया जाएगा;
- (iii) ऐसे प्रत्येक क्षेत्र को दिखाया जाएगा, जो कि आयोजना प्राधिकार की राय में विकास या पुनर्निर्माण के लिए अपेक्षित या घोषित हो सकता हो;
- (iv) खास तौर से, निम्नलिखित किसी या सभी विषयों से संबंधित व्यवस्था अन्तर्विष्ट की जाएगी—
 - (क) भवनों के परिनिर्माण के लिए किसी स्थल का प्लॉट में विभाजन;
 - (ख) सड़कों, खुले स्थानों, उद्यानों, आमोद-प्रमोद स्थलों, विद्यालयों, बाजारों और अन्य सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए भूमि का आवंटन या आरक्षण;

- (ग) किसी क्षेत्र का नये नगर, उपनगर अथवा कॉलोनी के रूप में विकास करने हेतु अग्रसर होने अथवा कार्यन्वयन करने से सम्बन्धित निर्बंधन एवं शर्तें ;
- (घ) किसी स्थल पर भवनों का परिनिर्माण और भवन में या उनके चारों ओर छोड़े जाने वाले खुले स्थानों और भवनों की ऊँचाई तथा स्वरूप से संबंधित निर्बंधन और शर्तें ;
- (ङ.) किसी स्थल या ऐसे स्थल पर स्थित भवनों के संबंध में भवनों के परिनिर्माण के पहले या बाद में दी जाने वाली सुख सुविधाएँ, उपयोगिताएँ और सेवाओं के उपबंध;
- (च) किसी खास उद्देश्य से इलाके में दूकानों, कर्मशालाओं, भण्डारगृहों या कारखानाओं अथवा विनिर्दिष्ट स्थापत्य विशेषताओं वाले भवनों के परिनिर्माण के संबंध में प्रतिबंध या निर्बंधन ;
- (छ) दीवारों, घेरों, बाड़ों या किन्हीं अन्य संरचनात्मक या स्थापत्य निर्माण और ऊँचाई और रंग योजना जिसे पोषित रखा जायगा;
- (ज) भवन निर्माण से भिन्न प्रयोजनों के लिए किसी स्थल के उपयोग के संबंध में निर्बंधन;
- (झ) ऐसी कोई अन्य बात जो, योजना के अनुसार मण्डल (संक्षेत्र) या उसके किसी भू-भाग के समुचित विकास और ऐसे मण्डल या उसके भू-भाग में बेतरतीब ढंग से हो रहे भवनों के परिनिर्माण को रोकने के लिए आवश्यक हो;

(5) नगर विकास योजना की विषयवस्तु—

- (1) नगर विकास योजना के लिए किसी स्थल के चिन्हित हो जाने के पश्चात्, आयोजना प्राधिकार, यथाशीघ्र, उस चिन्हित स्थल अथवा उसके किसी भाग के लिए "नगर विकास योजना" के नाम से एक योजना तैयार करेगा और उसे बोर्ड के माध्यम से सरकार को प्रस्तुत करेगा;
- (2) नगर विकास योजना का विषयवस्तु निम्न सभी बिषयों में से सभी या किसी के लिए प्रस्ताव या उपबंध कर सकेगा—
 - (i) वह रीति, जिसके तहत, नगर विकास योजना क्षेत्र में भूमि का व्यवहार किया जायगा;
 - (ii) आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और कृषि योग्य एवं उद्यानों, स्केल के मैदानों और खुले जगहों के लिए भूमि का आवंटन अथवा आरक्षण;
 - (iii) लोक भवनों, संस्थानों और नागरिक सुख-सुविधाओं के लिए भूमि का आवंटन एवं आरक्षण;
 - (iv) सड़कों एवं गलियों के निर्माण के लिए उपबंध;
 - (v) अवस्थित सड़कों एवं गलियों के सुधार की योजना;

- (vi) भविष्य में विकास, विस्तार एवं नये आवासीय योजनाओं के लिए क्षेत्र का आरक्षण;
- (vii) खराब विन्यास अथवा अप्रचलित विकास का क्षेत्र एवं मलिन क्षेत्र को सुधार एवं आबादी के पुनर्स्थापन हेतु उपबन्ध;
- (viii) सुविधाएँ, सेवाएँ एवं उपयोगिताएँ;
- (ix) आवासीय, दुकानों, उद्योगों और नागरिक सुविधाओं तथा शैक्षणिक और सांस्कृतिक सुविधाओं के लिए खास क्षेत्रों के विस्तार पूर्वक विकास के लिए उपबन्ध;
- (x) स्थापत्य विशेषताएँ, भवन का दृश्य (उठाने) एवं अग्रभाग और संरचनाओं का नियन्त्रण;
- (xi) मण्डलीय विनियमावली, स्थान, ऊँचाई, मंजिलों की संख्या और भवन का आकार और अन्य संरचनाओं, आंगन का आकार और अन्य खुले स्थान तथा भवनों, संरचनाओं एवं भूमि के उपयोग का उपबन्ध;
- (xii) वैसे चरण जिसके द्वारा शहर विकास योजना कार्यान्वयित किया जाएगा;
- (xiii) ऐसी अन्य बातें जो समय-समय पर सरकार द्वारा निर्णीत हों;

29- इस अधिनियम के लागू होने से पूर्व तैयार की गयी विकास योजना इस अधिनियम के अधीन विकास योजना मानी जाएगी। (अधिनियम की धारा 23)–यदि किसी आयोजना क्षेत्र के लिए कोई स्थानीय प्राधिकार अथवा नगर एवं क्षेत्रीय 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;

30- विकास योजना तैयार करने में सरकार की शक्ति। (अधिनियम की धारा 24)–(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 क्षेत्रीय निवेशन संगठन को विकास योजना तैयार करने का निदेश दे सकेगी। नगर एवं क्षेत्रीय 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;

31- बोर्ड द्वारा विकास योजना का उपान्तरण। (अधिनियम की धारा 25)–बोर्ड को विकास योजना प्रस्तुत करने के पश्चात् यथाशीघ्र किन्तु प्रस्तुत किए जाने की तारीख से तीस दिनों के अपश्चात्,

बोर्ड आयोजना प्राधिकार को विकास योजना में ऐसा उपान्तरण करने का निदेश देगा जो बोर्ड उचित समझे और तत्पश्चात् आयोजना प्राधिकार इन उपान्तरणों को करेगा;

- 32- विकास योजना की लोक सूचना 1(अधिनियम की धारा 26)–(1) बोर्ड द्वारा निदेशित उपान्तरण, यदि कोई हो, किए जाने के पश्चात् आयोजना प्राधिकार विकास योजना तैयार किए जाने तथा उस स्थान या उन स्थानों, जहाँ उसकी प्रतियों का निरीक्षण किया जा सकेगा, की लोक सूचना शासकीय राजपत्र में प्रकाशित करेगा और विकास योजना की बावत किसी व्यक्ति से दो माह के भीतर लिखित आपत्तियाँ आमंत्रित करेगा;

ऐसी लोक (सार्वजनिक) सूचना आयोजना प्राधिकार के क्षेत्र अंतर्गत, व्यापक परिचालन वाले कम-से-कम दो समाचार पत्रों में तथा शासकीय वेबसाइट पर प्रकाशित की जाएगी और से उसके शासकीय राजपत्र में प्रकाशन की तारीख से दो माह के भीतर किसी व्यक्ति से विकास योजना के प्रस्तावों पर लिखित आपत्तियाँ आमंत्रित की जाएंगी। ऐसी सूचना, जहाँ तक संभव हो, फारम-“ख” में दी जाएगी। सूचना की प्रति आयोजना प्राधिकार के प्रधान कार्यालय तथा घोषित आयोजना प्राधिकार क्षेत्र के अन्य प्रमुख स्थानों पर भी चिपकाई जाएगी;

- (2) इस नियमावली में उल्लेखित अवधि की समाप्ति के बाद आयोजना प्राधिकार दर्ज आपत्तियों पर विचार करने तथा आयोजना प्राधिकार द्वारा इस निमित्त यथानियत समय के भीतर उन पर रिपोर्ट देने के लिए निम्नलिखित सदस्यों की समिति नियुक्त करेगा—

- (i) आयोजना प्राधिकार का मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी;
- (ii) जिला समाहर्ता या आयोजना क्षेत्र के अपर जिलापदाधिकारी से अन्यून पंक्ति का उसका प्रतिनिधि;
- (iii) उसके क्षेत्राधिकार के सबसे बड़े शहरी स्थानीय निकाय का नगरपालिका आयुक्त/कार्यपालक पदाधिकारी;
- (iv) आयोजना प्राधिकार का मुख्य नगर निवेशक
- (v) दो से अनधिक संख्या में राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किए जाने वाले ऐसे व्यक्ति जिन्हें नगर निवेशन का विशेष ज्ञान या व्यवहारिक अनुभव हो।

समिति अपने गठन की तारीख से तीन माह के भीतर अपनी रिपोर्ट प्राधिकार को समर्पित करेगी। आयोजना प्राधिकार समिति की रिपोर्ट पर विचार करेगा और समिति की रिपोर्ट प्राप्त होने की तारीख से तीन माह की अवधि के भीतर विकास योजना में यथोचित उपान्तरण कर सकेगा और उपान्तरण के साथ या बिना उपान्तरण के विकास योजना को आयोजना बोर्ड के माध्यम से समिति की रिपोर्ट के साथ, धारा-26 के अधीन, सरकार की स्वीकृति के लिए प्रस्तुत करेगा;

- (3) इस प्रकार नियुक्त समिति को संबद्ध प्राधिकार की सहमति से किसी अन्य व्यक्ति को सहयोजित करने की शक्ति होगी और इस प्रकार सहयोजित व्यक्ति को उस प्रयोजन से सुसंगत समिति की चर्चाओं में भाग लेने का अधिकार होगा किन्तु बैठक में मत देने का अधिकार नहीं होगा तथा वह किसी अन्य प्रयोजन के लिए 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;
- 33- **सरकार द्वारा अनुमोदन** [(अधिनियम की धारा 27)–समिति की रिपोर्ट के साथ विकास योजना प्राप्त होने के बाद, सरकार उपान्तरणों के साथ या बिना उपान्तरण के विकास योजना का अनुमोदन निम्नलिखित रीति से कर सकेगी :-
- (1) यदि कोई उपान्तरण प्रस्तावित न हो तो राज्य सरकार धारा-27 के अधीन विकास योजना और विकास नियंत्रण विनियमावली को स्वीकृत कर सकेगी;
 - (2) धारा-27 के अधीन प्रस्तुत राज्य सरकार को प्रस्तुत विकास योजना या विकास नियंत्रण विनियमावली में यदि कोई उपान्तरण करना राज्य सरकार द्वारा आवश्यक समझा जाता हो तो राज्य सरकार विकास योजना या विकास नियंत्रण विनियमावली को उपान्तरण के साथ स्वीकृत कर सकेगी; या
 - (3) सरकार विकास योजना को, इस निमित्त सरकार द्वारा जारी किए जाने वाले निदेशों के अनुसार उपान्तरित करने या नए सिरे से योजना बनाने के लिए आयोजना प्राधिकार को वापस कर सकेगी;
- 34- **विकास योजना का प्रकाशन** [(अधिनियम की धारा 28)–(क) सरकार द्वारा विकास योजना अनुमोदित किए जाने के तत्काल बाद आयोजना प्राधिकार विकास योजना के अनुमोदन तथा विकास योजना की प्रतियाँ किस स्थान या किन स्थानों पर निरीक्षण की जा सकेगी की लोक सूचना शासकीय राजपत्र, शासकीय वेबसाइट और स्थानीय समाचार पत्र में प्रकाशित करेगा;
- (ख) शासकीय राजपत्र में उपर्युक्त सूचना के प्रकाशन की तारीख से विकास योजना प्रवर्तन में आ जाएगा;
- 35- **अतिरिक्त क्षेत्र के लिए विकास योजना** [(अधिनियम की धारा 29)–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 प्राधिकार विकास योजना अथवा ऐसे अतिरिक्त क्षेत्र के लिए विकास योजना या तो पृथक्: या संयुक्त रूप से 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;
- 36- **अनुमोदित विकास योजना में फेर-फार** I–(1) इस निमित्त किसी आयोजना प्राधिकार के प्रस्ताव पर या अन्यथा यदि राज्य सरकार की राय हो कि अनुमोदित विकास योजना में कोई फेर-फार

(इसमें इसके बाद "फेर-फार" के रूप में निर्दिष्ट) करना लोकहित में आवश्यक है तो वह शासकीय राजपत्र में -

- (क) अनुमोदित विकास योजना में प्रस्तावित फेर-फार;
- (ख) विकास नियंत्रण विनियमावली में संशोधन, यदि कोई हो;
- (ग) भूमि के अधिग्रहण, जो उस फेर-फार के आधार पर लोक प्रयोजन के लिए आरक्षित किया जाएगा, में लगने वाली अनुमानित लागत, यदि कोई हो; की सूचना प्रकाशित करने के साथ-साथ फेर-फार के प्रकाशन की तारीख से दो माह की अवधि के अन्तर्गत फेर-फार की बावत किसी व्यक्ति से सुझाव एवं आपत्तियाँ आमंत्रित करेगी;
- (2) इस नियम के अधीन इसमें विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर प्राप्त सुझाव और आपत्तियों, यदि कोई हो, विचार करने के बाद तथा जहाँ फेर-फार आयोजना प्राधिकार द्वारा प्रस्तावित न हो वैसी दशा में आयोजना प्राधिकार पर विचार करने के बाद राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा फेर-फार को यथोचित उपान्तरण के साथ या उसके बिना स्वीकृत करेगी और ऐसा फेर-फार अधिसूचना में यथा विनिर्दिष्ट तारीख से प्रवृत्त होगा;
- (3) अधिनियम एवं नियमावली के उपबंध ऐसे फेर-फार पर, फेर-फार के प्रभाव से आने की तिथि से, उसी प्रकार लागू होंगे, जिस प्रकार कि वह स्वीकृत विकास योजना पर लागू होते हैं।
- (4) ऐसा फेर-फार से प्रभावित किसी व्यक्ति को यदि फेर-फार से पूर्व विद्यमान अनुमोदित विकास योजना के अनुपालन में कोई व्यय हुआ हो तो वह व्यक्ति मुआवजा पाने का हकदार होगा;
 - (i) जहाँ ऐसा फेर-फार आयोजना प्राधिकार के प्रस्ताव पर हुआ हो वहाँ उस प्राधिकार से;
 - (ii) किसी अन्य मामले में राज्य सरकार से, यदि ऐसा व्यय विकास योजना में फेर-फार के कारण से निष्फल हो गया हो;

37- **अनुमोदन विकास योजना का पुनरीक्षण** - अनुमोदित विकास योजना के प्रवृत्त होने की तारीख से दस वर्षों में कम-से-कम एक बार, यदि आवश्यक हो तो नए सिरे से सर्वेक्षण कराकर आयोजना प्राधिकार विकास योजना को पुनरक्षित करेगा और जहाँ तक संभव हो ऐसा पुनरीक्षण पर अधिनियम के उपबंध लागू होंगे;

अध्याय-VI

भूमि के विकास और उपयोग पर नियंत्रण

38- **भूमि का उपयोग और विकास योजना के अनुरूप किया जाना** [(अधिनियम की धारा 30)-किसी क्षेत्र में कोई विकास योजना के प्रवर्तन आने के बाद कोई व्यक्ति उस क्षेत्र में ऐसी विकास योजना की अनुरूपता से अन्यथा किसी भूमि का उपयोग नहीं करेगा या उपयोग करने की अनुमति नहीं देगा अथवा कोई विकास योजना नहीं चलाएगा;

परन्तु, विकास योजना के प्रवर्तन की तारीख को यदि कोई भूमि जिस प्रयोजन के लिए उपयोग में लायी जा रही हो तो आयोजना प्राधिकार, इस निमित्त बनाई गई विकास नियंत्रण विनियमावली में

यथा विहित निबंधनों एवं शर्तों पर 10 वर्षों से अनधिक अवधि के लिए उसे जारी रखने की अनुमति दे सकेगा;

39- विकास प्रभारों के भुगतान के बिना और बिना अनुमति के विकास का निषेध ।(अधिनियम की धारा 31)–(1) किसी क्षेत्र में इस अधिनियम के लागू होने के बाद तथा इस अधिनियम के विकास प्रभारों से संबंधित उपबंधों और अन्य उपबंधों के अधीन, उस क्षेत्र में कोई भी विकास कार्य या किसी भूमि के उपयोग में परिवर्तन नहीं किया जाएगा –

(क) विकास प्रभार उद्गृहीत किए जाना प्रमाणिक करने वाला प्रमाण पत्र आयोजना प्राधिकार से प्राप्त किए बिना; और

(ख) उपधारा (2) में यथा उपबंधित लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना;

(2) परन्तु, ऐसी कोई अनुमति निम्नलिखित के लिए आवश्यक नहीं होगी –

- (i) किसी भवन के अनुरक्षण, सुधार अथवा अन्य परिवर्तन, जिसमें केवल भवन का आन्तरिक भाग प्रभावित होता हो अथवा जिसमें उसके बाह्य रूप तात्त्विक 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, केबल, 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;
- (3) फारम—“ग” में आवेदन प्राप्त होने पर आयोजना प्राधिकार तीन माह के भीतर फारम—“घ” में अनुमति प्रदान करेगा, अनुमति प्रदान करना अस्वीकार कर देगा या यथोचित उपान्तरणों या शर्तों के साथ अनुमति प्रदान करेगा।
- 40- उपान्त क्षेत्र में विकास की अनुमति।** (अधिनियम की धारा 32)—आयोजना क्षेत्र का उपान्त क्षेत्र घोषित क्षेत्र में किसी भूमि पर और भवन में कोई विषयक कार्य करने का आशय रखने वाला व्यक्ति अनुमति के लिए फारम—“ग” में तथा फारम—“ग” में यथाविहित विशिष्ट्यों अंतर्विष्ट करते हुए और यथाविहित दस्तावेज एवं फीस के साथ लिखित आवेदन करेगा।
- परन्तु ऐसी अनुमति तभी दी जाएगी, जब नियमावली द्वारा यथाविहित रीति से प्रस्तावित आयोजना क्षेत्र के भूमि उपयोग की प्रकृति से उसे स्वीकृत किया जा सकता है;
- 41- विकास की अनुमति।** (अधिनियम की धारा 33)—(1) विकास योजना की अधिसूचना के बाद हरेक भूमि उपयोग, उपयोग का संस्थापन, भूमि उपयोग में परिवर्तन, हरेक भवन संकाय 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) फारम “ग” में वैसे दस्तावेज और योजनाओं के साथ अनुमति के लिए आयोजना प्राधिकार को लिखित आवेदन देगा, जैसा कि फारम “ग” में विहित हों।
- (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 :-
- बिना शर्त अनुमति प्रदान करना; या
 - यथोचित शर्त के साथ अनुमति प्रदान करना; या
 - अनुमति देने से इन्कार करना
- (ख) पूर्ववर्ती खण्ड की व्यापकता पर कोई प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, आयोजना प्राधिकार निम्नलिखित शर्तें लगा सकेगा :-
- 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;
 - 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 अथवा शर्तों के साथ अनुमति देने का हरेक आदेश अभिलिखित होगा और फारम-“घ” में 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) 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 बावत 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।

42- शर्तों के अधीन, विकास अनुमति प्रदान करने या विकास की अनुमति अस्वीकार किए जाने के विरुद्ध अपील। (अधिनियम की धारा 34)–(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 ;

- 43- अनुमति की समाप्ति ।(अधिनियम की धारा 35)-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, समय-समय पर उसे किए गए आवेदन पर एक समय में छः माह से अनधिक अवधि के लिए ऐसी अवधि बढ़ा सकेगी, किन्तु किसी भी दशा में बढ़ाई गई अवधि कुल मिलाकर तीन वर्षों से अधिक की नहीं होगी;

परन्तु यह और कि, अनुमति की यथापूर्वोक्त समाप्ति के बाद इस अधिनियम के अधीन नए सिरे से बाद में आवेदन किए जाने पर वर्जन नहीं होगा;

- 44- अनुमति का प्रतिसंहरण ।(अधिनियम की धारा 36)-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;

- 45- विकास की अनुमति का प्रतिसंहरण और उपान्तरण करने की शक्ति ।(अधिनियम की धारा 37)-(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 पर्षद 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;

- 46- विकास के दौरान या ले-आउट कार्य करने में विचलन तथा अप्राधिकृत विकास या निर्माण ।(अधिनियम की धारा 38)-(1) कोई विकासात्मक 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;
- 47- केवल अनुमति प्राप्त भवनों को जनोपयोगी संयोजन प्रदान किया जाना ।(अधिनियम की धारा 39)-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 कराएंगी 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;
- 48- कतिपय मामलों में योजनाओं का उपान्तरित हो जाना ।(अधिनियम की धारा 40)-(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) उपधारा (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;
- 49- अप्राधिकृत विकास या विकास योजना से अननुरूप उपयोग के लिए शाक्ति ।(अधिनियम की धारा 41)-(1) स्वप्रेरणा से या किसी अन्य व्यक्ति या निकाय की प्रेरणा से जो कोई व्यक्ति किसी

भूमि या भवन के उपयोग के क्रम में किसी विकासात्मक कार्य को प्रारंभ, कार्यान्वयन या संपादन या किसी भूमि या भवन के उपयोग को संस्थित या परिवर्तित -

- (क) किसी विकास योजना का उल्लंघन कर;
- (ख) इस अधिनियम के अधीन यथापेक्षित आवश्यक अनुमति के बिना;
- (ग) जिस शर्त के अधीन ऐसी अनुमति प्रदान की गई हो उसका उल्लंघन कर;
- (घ) धारा-39 के अधीन विकास की अनुमति वापस लिए जाने के बाद, या;
- (ङ) धारा-39 के अधीन उपान्तरित 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-33, 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 जहाँ 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।

50- अप्राधिकृत विकास हटाए जाने की अपेक्षा करने की शक्ति। (अधिनियम की धारा 42)-(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 फारम-ड में 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 उपधारा (1) के खंडों (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 उपधारा (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 विनिर्दिष्ट अवधि के अन्तर्गत ;
 - (क) भूमि या किसी भवन या कार्य को बनाए रखने के लिए अथवा ऐसी भूमि जिससे नोटिस संबंधित हो, के किसी उपयोग को जारी रखने के लिए, यथास्थिति, धारा-31, धारा-32 और धारा-33 की बाबत अनुमति हेतु आवेदन करेगा;
 - (ख) यथा विहित रीति से न्यायाधिकारण के समक्ष अपील करेगा।
- (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 उपधारा (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 पूर्ववस्था 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 संकायों के कार्यान्वयन सहित आयोजना प्राधिकार यथा आवश्यक कदम उठा सकेगा;

(ii) उपर्युक्त उप धारा (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) उपधारा (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।

51- **अप्राधिकृत विकास को रोकने की शक्ति तथा पुलिस की अध्यक्षता।** (अधिनियम की धारा 43)-(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 फारम-ड में 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 उपधारा-4 के खंड (क) 'के उपबंध लागू नहीं होंगे और धारा 42 की उपधारा (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 अनुपालन 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 अध्यक्ष का तदनुसार अनुपालन करेगा।
- (5) उपधारा 4 के अधीन अध्यक्ष 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) जहां उस भूमि या भवन की निगरानी के लिए उपधारा (5) के अधीन किसी पुलिस पदाधिकारी या आयोजना प्राधिकार के किसी पदाधिकारी या कर्मचारी की प्रतिनियुक्ति की गई है, वहां 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।

52- भूमि का उपयोग बंद करने तथा भवन हटाए जाने या उसमें फेर-फार किए जाने की अपेक्षा करने की शक्ति। (अधिनियम की धारा 44)–(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 किए जाने के पश्चात् उस नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट अवधि, जो एक माह से कम अवधि की नहीं होगी के अन्तर्गत, यथास्थिति, किन्हीं भवनों या कार्य को हटाने या उसमें फेर-बदल करने के लिए फारम-“ड” में दी गई नोटिस में यथाविनिर्दिष्ट कदम उठाने की अपेक्षा कर सकेगा;

- (2) ऐसी नोटिस से व्यथित कोई व्यक्ति उक्त अवधि के अन्तर्गत और फारम-“च” में विहित रीति से न्यायाधिकारण के समक्ष अपील कर सकेगा।

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

- (4) यदि कोई व्यक्ति :-

- (क) जिसने उस अधिनियम के अनुपालन के परिणाम स्वरूप उस भूमि, जिसका 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 फारम-“ड” में दी गई नोटिस के अनुपालन या अननुपालन में कोई कार्य किया हो जिसके कारण वह भूमि युक्ति-युक्त लाभप्रद उपयोग के लायक नहीं रह जाती हो और वह उस क्षति की बावत या नोटिस के अनुपालन में उसके द्वारा उपगत युक्ति-युक्त किसी व्यय का दावा करता हो तो आयोजना प्राधिकार आवेदक

को सुनने के लिए कोई पदाधिकारी अभिहित करेगा और प्राधिकार को रिपोर्ट देगा। उपर्युक्त रिपोर्ट पर विचार करने के बाद, आयोजना प्राधिकार प्रतिकर (मुआबजा) का निर्धारण करेगा तथा इस अधिनियम एवं इसके अधीन बनाई गई नियमावली के उपबंधों के अधीन आवेदक को वह (प्रतिबद्ध) देने का प्रस्ताव करेगा;

- (5) यदि भू-स्वामी प्रतिकर स्वीकार न करता हो तो वह आयोजना प्राधिकार से आदेश प्राप्त होने की तारीख से एक माह भीतर, प्रतिकर अस्वीकार किए जाने की नोटिस देगा और आयोजना प्राधिकार अधिनिर्णय के लिए वह विषय अध्याय-XII के अधीन गठित न्यायाधिकरण को या राजस्व पर्वद को, जैसा इस अधिनियम के अधीन नियमावली में विहित हो, निर्देश करेगा तथा न्यायाधिकरण या राजस्व पर्वद का निर्णय अंतिम एवं भू-स्वामी और आयोजना प्राधिकार दोनों के लिए बाध्यकारी होगा;

- 53- विकास योजना तैयार होना लंबित रहने की स्थिति में अंतरिम उपबंध। (अधिनियम की धारा 45)-अपने अधीनस्थ किसी क्षेत्र की बावत अपने कृत्यों एवं शक्तियों के प्रयोग करने में जहाँ आयोजना प्राधिकार से अपेक्षित है कि किसी विकास योजना के प्रवृत्त होने के पूर्व ऐसी विकास योजना के उपबंधों का ध्यान रखे, वहाँ 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

- 54- क्षेत्र विकास स्कीम की तैयारी। (अधिनियम की धारा 46)-इस अधिनियम या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के उपबंधों के अधीन, आयोजना प्राधिकार, सरकार द्वारा विकास योजना/योजनाएँ अनुमोदित कर दिए जाने के बाद किन्तु छः माह के अपश्चात् अपने क्षेत्राधिकार के क्षेत्र या क्षेत्रों या उसके किसी भाग के लिए पात्र (योग्य) विकासकर्ता विकास योजना में अंतर्विष्ट प्रस्तावों के कार्यान्वयन के प्रयोजनार्थ क्षेत्र विकास स्कीम/स्कीमें आमंत्रित करेगा;

स्पष्टीकरण :-

- (i) उपर्युक्त धारा के प्रयोजनार्थ पात्र (योग्य) विकासकर्ता में निम्नलिखित शामिल होंगे :-
- (क) रजिस्ट्रीकृत सोसाइटी और न्यास सहित व्यक्ति या भागीदार फर्म या व्यक्तियों का निकाय या व्यक्तियों का संगम;
 - (ख) कंपनी अधिनियम, 1956 के अधीन निगमित कंपनी;
 - (ग) सरकारी उपक्रम, यथा बोर्ड, निगम, प्राधिकार या तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन निगमित कोई अन्य अस्तित्व;
- (ii) यदि अपेक्षित हो तो सरकार अधिसूचना द्वारा पात्र विकासकर्ता के लिए अर्हक मानदण्ड विहित कर सकेगी। सरकार क्षेत्र विकास स्कीम के अधीन अर्हता के लिए अपेक्षित न्यूनतम क्षेत्र की अनिवार्यता भी विहित कर सकेगी, जो दस हेक्टेयर से कम नहीं होगी;

परन्तु, जब की विकास योजना बनाने के आशय की घोषणा राजपत्र में अधिसूचित कर दी गई हो तब सरकार आयोजना क्षेत्र में अंतर्विष्ट क्षेत्रों के लिए क्षेत्र विकास स्कीम तैयार करने या आमंत्रित करने हेतु आयोजना प्राधिकार को निदेश कर सकेगी।

55- क्षेत्र विकास स्कीम के लिए आवेदन I(अधिनियम की धारा 47)-(1) क्षेत्र विकास योजनाओं की मंजूरी के लिए योग्य डेवलपर्स को प्रस्तावित प्रपत्र-(छ) में आयोजना प्राधिकार के समझ 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;

56- क्षेत्र विकास स्कीम का आयाम और विषय-वस्तु I(अधिनियम की धारा 48)-(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, क्रीड़ा 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;

- (ड.) 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.डब्ल्यू.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) जल संभरण स्कीम;
- (ड) संभाव्य घटना की स्थिति में भू-खण्ड में तथा उसके चारों ओर अग्निशमन गाड़ी के घूमने के रास्ते, एम्बुलेंस तथा अन्य आपदा प्रबंधन उपकरण तथा उनके ठहराव के ब्योरे;
- (ढ) ऐतिहासिक महत्त्व वाली वस्तुओं का या नैसर्गिक सौन्दर्य का तथा वस्तुतः धार्मिक प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त भवनों का परिरक्षण एवं संरक्षण;
- (ण) 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;
- (त) 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;
- (थ) क्रय कर, अदल-बदल कर या अन्यथा स्कीम के लिए या उसके निष्पादन के क्रम में आवश्यक या प्रभावित किसी सम्पत्ति का अधिग्रहण;
- (द) आधारभूत संरचना, पार्कों, आम सुविधाओं, पार्किंग, इत्यादि के विकास के लिए भूमि का आरक्षण स्कीम में शामिल कुल क्षेत्र से निम्न प्रकार होगा -
- (i) 15 प्रतिशत से अन्धून सड़कों के लिए;

- (ii) 5 प्रतिशत से अन्यून पार्क, खेल का मैदान, बगीचा और खुले स्थानों के लिए;
 - (iii) 5 प्रतिशत से अन्यून सामाजिक आधारभूत संरचना एवं लोक उपयोगी स्थानों के लिए;
- परन्तु यह कि उपर्युक्त अनुच्छेदों (i) से (iii) में विनिर्दिष्ट भू-आवंटन में विकास की प्रकृति पर निर्भरता के अनुरूप परिवर्तन हो सकता है एवं इसके लिए कारणों का लिखित रूप में उल्लेख करना होगा;
- भूमि आरक्षण के लिए उपर्युक्त गणना में सरकारी जमीन, आम जमीन एवं वैसे जमीन जो नियम 55(2)(b) की अनुसूची का हिस्सा न हो, शामिल नहीं होगा;
- (घ) वैसे अन्य विषय, जो इस अधिनियम से असंगत न हों, जो सरकार द्वारा यथा निदेशित किए जाएं या नियमावली द्वारा विहित किए जाएं।

57- क्षेत्र विकास स्कीम भू-स्वामी का स्थाई पपधारी (स्टेक होल्डर) होना । (अधिनियम की धारा 49)–(1) धारा-47 में निर्दिष्ट क्षेत्र विकास स्कीम में किसी भू-खण्ड/भू-खण्डों को पुनर्गठित करते समय विकासकर्ता यह सुनिश्चित करेगा कि हरेक भू-स्वामी को स्कीम में उसकी भूमि का 10 प्रतिशत वापस मिले, जैसा कि फारम–(ज) के पुनर्गठन और आवंटन विवरण में दर्शाया जाए।

ऐसी भूमि ऐसे आवंटन की तारीख से दस वर्षों के अंतर्गत भूस्वामियों द्वारा किसी भी रूप में अंतरित या बिक्री नहीं की जाएगी।

58- क्षेत्र विकास स्कीम का अनुमोदन । (अधिनियम की धारा 50)–(1) अधिनियम के अधीन तैयार की जानेवाली क्षेत्र विकास स्कीम में विकास योजनाओं के प्रस्तावों और विकास नियंत्रण नियमावली का सम्यक ध्यान रखा जाएगा;

- (2) भू-स्वामियों से आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए, तैयार की गई क्षेत्र विकास स्कीम को अधिसूचना द्वारा शासकीय राजपत्र प्रकाशित करने के साथ-साथ कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में लोक-सूचना प्रकाशित की जाएगी तथा आपत्तियाँ दाखिल करने वाले ऐसे सभी हितबद्ध व्यक्तियों, जिन्होंने सुनेजाने का अनुरोध किया हो, को दो माह की अवधि के भीतर सुसंगत दस्तावेज और साक्ष्य के साथ व्यक्तिगत रूप से अपना पक्ष रखने का अवसर दिया जाएगा। प्राप्त आपत्तियों पर आयोजना प्राधिकार उपर्युक्त निर्णय करेगा और आवश्यक संशोधन करने का निदेश विकासकर्ता को देगा;
- (3) आयोजना प्राधिकार ऐसी किसी स्कीम की जाँच करेगा और एक माह के भीतर उपान्तरण के साथ या बिना उपान्तरण के उसे अनुमोदित करेगा;
- (4) क्षेत्र विकास स्कीम में निम्नलिखित विशिष्टियाँ होंगी, यथा :-
 - (i) प्रत्येक भू-खण्ड को क्षेत्रफल, स्वामित्व और भू-घृति;
 - (ii) आबंटित या आरक्षित भूमि की विशिष्टियाँ तथा ऐसी भूमि जिस काम के लिए उपयोग में लायी जाएगी उसका सामान्य संकेत तथा वे निबंधन एवं शर्तें जिनके अध्वधीन ऐसी भूमि को ऐसे उपयोगों में लाया जाएगा;
 - (iii) प्रत्येक भू-खण्ड की चौहद्दी में जिस हद तक फेर-फार करना प्रस्तावित हो;
 - (iv) स्कीम में लगने वाली शुद्ध लागत का आकलन;

- (v) स्कीम के सभी ब्यौरों का पूर्ण विवरण;
 - (vi) जलापूर्ति लाइन, जलनिकासी, मल निकासी, विद्युत तथा अन्य जन-सुविधा नेटवर्क का पूर्ण विवरण;
 - (vii) संभाव्य घटना की स्थिति में भूखण्ड में और उसके चारों ओर अग्निशमन गाड़ी, एम्बुलेंस तथा अन्य आपदा प्रबंधन उपकरण के परिचालन के मार्ग का तथा उनके ठहराव (पार्किंग) का ब्यौरा;
 - (viii) खाली या जिस पर निर्माण हो चुका हो ऐसी भूमि अभिन्यास या पुनः अभिन्यास करना;
 - (ix) जन संभरण स्कीम का ब्यौरा;
 - (x) गहरी, दल-दल या अस्वास्थ्यकर क्षेत्रों की भराई या पुनरुद्धार करना या भूमि को समतल करना; और
 - (xi) यथोपेक्षित कोई अन्य ब्यौरे;
- (5) अधिनियम के अधीन अपेक्षित तथा इस नियमावली के अधीन यथा विहित सभी आवश्यक प्रक्रियाएँ पूरी करने के बाद आयोजना प्राधिकार अधिनियम की धारा-50 (क्षेत्र विकास स्कीम का अनुमोदन) के अधीन अनुमोदित क्षेत्र विकास स्कीम अपने निर्णयों की प्रतियों और अपील में किए गए निर्णयों की प्रतियों के साथ न्यायाधिकरण का निर्णय प्राप्त होने के एक माह के भीतर बोर्ड को प्रस्तुत करेगा;
- 59- आयोजना प्राधिकार से क्षेत्र विकास स्कीम बनाने की अपेक्षा करने की सरकार की शक्ति। (अधिनियम की धारा 51)–(1) किसी आयोजना क्षेत्र की बावत यथावश्यक जाँच करने के बाद सरकार ऐसी किसी भूमि जिसके संबंध में विकास स्कीम बनाई जा सकती हो उसकी बावत क्षेत्र विकास स्कीम, इस नियमावली में यथाविहित रीति से, बनाने तथा प्रकाशित करने का निदेश आयोजना प्राधिकार को दे सकेगी;
- (2) उपधारा (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;
- 60- नियमावली, उपविधि या विनियमावली स्थगित कर ली सरकार की शक्ति। (अधिनियम की धारा 52)–(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 उपधारा (1) के अधीन जारी किसी आदेश का प्रवर्तन समाप्त हो जाएगा ;
- 61- प्राधिकार द्वारा अवधारित मामलों के विरुद्ध अपील ।(अधिनियम की धारा 53)–पूर्वगामी उपबंधों से उत्पन्न मामलों में आयोजना प्राधिकार के प्रत्येक निर्णय के विरुद्ध अपील इस अधिनियम के अधिन गठित न्यायाधिकरण के समझ निर्णयों के विरुद्ध एक माह के अन्दर अपील दायर किया जा सकेगा;
- 62- कतिपय मामलों में प्रतिकर का अपवर्जन या निर्बन्धन ।(अधिनियम की धारा 54)–(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 बावत 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 उपधारा (2), खंड (ड) में विनिर्दिष्ट विषयों में से किसी विषय के संबंध में कोई शर्त और निर्बन्धन अधिरोपित हो;
- 63- कतिपय मामलों में आयोजना प्राधिकार का निर्णय अंतिम होना ।(अधिनियम की धारा 55)–(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, जहां आवश्यक हो, ऐसे निर्णय के अनुसार स्कीम में फेरफार 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;
- 64- गलती, अनियमितता या अपरूपिता के आधार पर स्कीम में परिवर्तन करने की शक्ति ।(अधिनियम की धारा 56)–(1) स्कीम के प्रवृत्त हो जाने के बाद, यदि आयोजना प्राधिकार समझता हो कि किसी गलती, अनियमितता या अपरूपिता के कारण क्षेत्र विकास स्कीम त्रुटिपूर्ण है अथवा यह कि क्षेत्र विकास स्कीम में छोटा-मोटा परिवर्तन या उपान्तरण करने की आवश्यकता है तो आयोजना प्राधिकार ऐसे परिवर्तन का प्रारूप तैयार कर उसे शासकीय राजपत्र में अधिसूचना द्वारा प्रकाशित करेगा;
- (i) आयोजना प्राधिकार ऐसे परिवर्तन का प्रारूप तैयार कर उसे अधिसूचना द्वारा शासकीय राजपत्र में प्रकाशित करेगा और उसके लिए कम-से-कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में लोक सूचना विज्ञापित की जा सकेगी;
- (ii) उपर्युक्त रूप में प्रकाशित किए जानेवाले परिवर्तन के प्रारूप में क्षेत्र विकास स्कीम में किया जाने वाला हरेक प्रस्तावित संशोधन और इन परिवर्तनों को करने में यथाअपेक्षित अन्य विशिष्टियाँ दी जाएगी;

- (2) उपधारा (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 उपधारा (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) उपधारा (4) के अधीन आपत्तियां प्राप्त होने के बाद आयोजना प्राधिकार यथोचित जाँच 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;
- 65- क्षेत्र विकास स्कीम में परिवर्तन करने की शक्ति** [(अधिनियम की धारा 57)—कोई क्षेत्र विकास स्कीम किसी भी समय इस अधिनियम के अनुसार उत्तरवर्ती क्षेत्र विकास स्कीम द्वारा परिवर्तित और प्रकाशित की जा सकेगी;
- परन्तु, जब कोई क्षेत्र विकास स्कीम इस प्रकार परिवर्तित की जाती हो तब उत्तरवर्ती क्षेत्र विकास स्कीम के ऐसे परिवर्तन और बनाए जाने पर, जहाँ तक प्रयोज्य हो, इस अधिनियम के उपबंध लागू होंगे, तथा परिवर्तित क्षेत्र विकास स्कीम के प्रकाशन की तारीख सुसंगत धाराओं में निर्दिष्ट क्षेत्र विकास स्कीम के प्रकाशन की तारीख मानी जाएगी;
- 66- विकासकर्ता द्वारा क्षेत्र विकास स्कीम के कार्यों का निष्पादन** [(अधिनियम की धारा 58)—(1) आयोजना प्राधिकार द्वारा यथा अनुमोदित क्षेत्र विकास स्कीम में प्रस्तावित सभी कार्य स्कीम के अनुमोदन में विनिर्दिष्ट अवधि के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा पूर्ण किए जाएंगे;
- (2) यदि विकासकर्ता विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर या उपधारा (1) के अधीन विस्तारित अवधि के भीतर कार्य पूरा करने में विफल रहता हो तो आयोजना प्राधिकार यथा युक्तियुक्त अतिरिक्त अवधि के अन्तर्गत कार्य पूरा करने की अपेक्षा विकासकर्ता से कर सकेगा या विकासकर्ता की लागत पर ऐसे कार्यों को पूरा करने के लिए अन्य एजेंसी/एजेंसियों की नियुक्ति कर सकेगा तथा विकास नियंत्रण विनियमावली में यथाविहित शक्ति विकासकर्ता पर अधिरोपित कर सकेगा;

अध्याय—VIII

विकास प्रभार (चार्ज) का उद्ग्रहण, निर्धारण और वसूली

- 67- विकास प्रभार** [(अधिनियम की धारा 59)—(1) जहाँ आयोजना क्षेत्र के सम्पूर्ण 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 विकास प्रभार (चार्ज) उद्गृहीत कर सकेगा;

(क) विकास क्षेत्र के विभिन्न भागों और विभिन्न उपयोगों के लिए विकास प्रभार की भिन्न-भिन्न दरें विनिर्दिष्ट की जा सकेंगी; यथा—

- (i) औद्योगिक
- (ii) वाणिज्यिक
- (iii) आवासीय, और
- (iv) प्रकीर्ण

(ख) खण्ड (क) में उल्लेखित किसी प्रयोजन के अधीन भूमि या भवन का वर्गीकरण करने में जिस प्रमुख प्रयोजन के लिए ऐसी भूमि या भवन का उपयोग किया जाता हो वही मुख्य आधार होगा;

(2) विकास प्रभार की दरें—

(क) भूमि के मामले में, प्रति हेक्टेयर पर विनिर्दिष्ट की जानेवाली दर, और

(ख) भवन के मामले में फर्श क्षेत्र के प्रति वर्ग मीटर पर विनिर्दिष्ट की जानेवाली दर अवधारित की जाएगी;

परन्तु, यह और कि जहाँ किसी भवन से सटी भूमि का उपयोग भवन से स्वतंत्र प्रयोजन के लिए किया जाता हो, वहाँ ऐसे प्रत्येक उपयोग के लिए भी अलग से विकास प्रभार उद्गृहीत किया जा सकेगा;

68- विकास प्रभार का उद्ग्रहण I(अधिनियम की धारा 60)–(1) इस अधिनियम के अध्याधीन 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;

(i) विकास प्रभार के उद्ग्रहण से संबंधित अधिसूचना उपयुक्त प्राधिकार द्वारा शासकीय राजपत्र के साथ-साथ उस उपयुक्त प्राधिकार के क्षेत्र में परिचालित एक या अधिक स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी। राज्य सरकार द्वारा यथा अनुमोदित विभिन्न क्षेत्र और विभिन्न उपयोगों के लिए विकास प्रभार की दर दर्शाते हुए अधिसूचना के सारांश की नोटिस योजना क्षेत्र के साथ उपयुक्त प्राधिकार के नोटिस बोर्ड पर चिपकाई जाएगी और उसमें विभिन्न क्षेत्रों की चौहद्दी तथा जिन उपयोगों के लिए विभिन्न विकास प्रभार राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया हो उसे दर्शाया जाएगा।

(ii) क्षेत्र में विकास प्रभार के उद्ग्रहण की स्वीकृति प्रदान करने के लिए राज्य सरकार को प्रस्ताव भेजने के पूर्व, उपयुक्त प्राधिकार विभिन्न क्षेत्र और विभिन्न उपयोग के

लिए विकास प्रभार की दरें उल्लेखित करते हुए प्रारूप प्रस्ताव तैयार करेगा तथा प्रारूप प्रस्ताव को अधिसूचना के माध्यम से शासकीय राजपत्र में और विज्ञापन के माध्यम से उपयुक्त प्राधिकार के क्षेत्र में परिचालित एक या अधिक स्थानीय समाचार पत्रों में प्रकाशित कर शासकीय राजपत्र में प्रारूप प्रस्ताव के प्रकाशन की तारीख से तीन माह के भीतर प्रारूप प्रस्ताव पर अपना सुझाव एवं आपत्ति देने के लिए जन सामान्य को आमंत्रित करेगा।

- (iii) विकास प्रभार उद्गृहीत करने के प्रारूप प्रस्ताव से संबंधित नोटिस उपयुक्त प्राधिकार के नोटिस बोर्ड तथा उपयुक्त प्राधिकार के क्षेत्र में प्रमुख स्थानों पर भी चिपकाया जाएगा।
- (iv) प्रारूप प्रस्ताव में विभिन्न क्षेत्रों और उपयोगों के लिए विकास प्रभार की विभिन्न दरें परिकलित करने के आधार एवं कारण दर्शाए जाएंगे।
- (v) उपनियम (ii) के अधीन प्रारूप प्रस्ताव प्रकाशित किए जाने पर प्राप्त होने वाले सुझावों एवं आपत्तियों पर विचार करने के बाद तथा सभी को व्यक्तिशः सुनने के बाद जहाँ इस संबंध में कोई आवेदन किया गया हो, उपयुक्त प्राधिकार विकास प्रभार के उद्ग्रहण का प्रस्ताव स्वीकृति के लिए राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा।
- (vi) स्वीकृति के लिए राज्य सरकार को प्रस्ताव, उपयुक्त प्राधिकार द्वारा प्राप्त किए गए सभी सुझावों और आपत्तियों तथा किसी व्यक्ति के अनुरोध पर की गई उसकी व्यक्तिगत सुनावाई के कार्यवृत्त के साथ प्रस्तुत किया जाएगा। विकास प्रभार उद्गृहीत करने के लिए राज्य सरकार की स्वीकृति गौगते समय उपयुक्त प्राधिकार विवरणों, योजना आकलनों, क्षेत्र में किए जाने वाले संभावित विकास कार्यों आदि के साथ प्रस्ताव को सिद्ध करेगा।

परन्तु, आयोजना क्षेत्र के विभिन्न भागों और विभिन्न उपयोगों के लिए विकास प्रभार की दर भिन्न-भिन्न हो सकेंगी।

- (2) सरकार, किसी भूमि और भवन के किसी विकास या परिवर्तन के संस्थापन या किसी उपयोग के परिवर्तन पर विकास प्रभार के उद्ग्रहण से छूट का उपबंध कर सकेंगी। सरकार, जैसा उचित समझे, किसी विकास या संस्थापन पर विकास प्रभार से छूट देने के लिए समय-समय पर अधिसूचना जारी कर सकेंगी;
- (3) (क) भूमि और भवनों पर उद्गृहीत विकास प्रभार का निर्धारण विभिन्न प्रयोजनों के लिए उनके उपयोग तथा अवस्थिति के प्रति निर्देश से किया जाएगा।
- (ख) सरकार द्वारा विकास प्रभार की दर अधिसूचना के माध्यम से नियत की जाएगी।

69- **विकास प्रभार का निर्धारण।** (अधिनियम की धारा 81)-(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 बावत भुगतेय विकास प्रभार के निर्धारण के लिए यथाविहित रीति से और यथाविहित समय सीमा के अन्तर्गत उपयुक्त प्राधिकार को आवेदन करेगा;

(2) उपधारा (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 बावत विकास प्रभार उद्ग्रहणीय है या नहीं, यदि उद्ग्रहणीय है तो भुगतेय राशि का निर्धारण करेगा और वह तारीख नियत करेगा जिस तारीख तक राशि का भुगतान किया जाएगा;

(3) जो व्यक्ति उपधारा (1) के अधीन आवेदन किया है या जिसे उपधारा (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 बावत भुगतेय विकास प्रभार का निर्धारण करना अस्वीकार कर सकेगा, बशर्तें 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 बावत 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) उपधारा (2) के अधीन उद्ग्रहणीय विकास प्रभार का अवधारण हो जाने पर आयोजना प्राधिकार, ऐसे प्रभार के भुगतान के दायी व्यक्ति को उसके द्वारा भुगतेय 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 प्राधिकार द्वारा यथानिर्णीत सुसंगत तारीख को प्रचलित दर पर ब्याज भुगतेय 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 बावत भुगतेय विकास प्रभार ऐसी भूमि या भवन पर प्रथम प्रभार होगा।

(ख) किसी व्यक्ति द्वारा किसी भूमि या भवन की बावत भुगतये सभी विकास प्रभार, वसूली की तारीख तक देय ब्याज के साथ, ऐसे व्यक्ति से या ऐसी भूमि या भवन में उसके हित-उत्तराधिकारी 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।

70- आधारभूत संरचना और सुख-सुविधा प्रभारों का उद्ग्रहण। (अधिनियम की धारा 62)-(1)

यथास्थिति, हरेक स्थानीय प्राधिकार या आयोजना प्राधिकार सुसंगत विधियों के अधीन भवन की अनुमति प्रदान करते समय विकास के प्रभाव की पूर्ति तथा यथेष्ट आधारभूत संरचना एवं मूलभूत सुख-सुविधाओं की व्यवस्था के लिए यथा-अवधारित दरों पर तथा विकास योजना के विकास नियंत्रण विनियमावली में यथा विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार प्रभारों का उद्ग्रहण करेगा जो समय-समय पर प्राधिकार द्वारा आयोजना क्षेत्र के विभिन्न भागों एवं भवन के विभिन्न उपयोगों के लिए यथा-विनिश्चित न्यूनतम से कम और अधिकतम से अधिक नहीं होगा।

(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) प्राधिकार द्वारा यथाविनिश्चित आधारभूत संरचना और सुख-सुविधा प्रभारों की वसूली प्राधिकार द्वारा जारी माँग नोटिस में विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर की जाएगी।

71- अपील। (अधिनियम की धारा 63)-(1) आयोजना प्राधिकार द्वारा पारित आदेश से व्यथित कोई व्यक्ति, उसे आदेश संसूचित किए जाने की तारीख से दो (2) माह के भीतर, सिविल प्रक्रिया संहिता में विहित रीति से ऐसे आदेश के विरुद्ध न्यायाधिकरण के समक्ष अपील करेगा और उस पर अपेक्षित राशि का न्यायालय फीस स्टाम्प चिपकाएगा।

परन्तु, यदि न्यायाधिकरण का समाधान हो जाए कि उक्त अवधि के अन्तर्गत अपील नहीं करने का अपीलकर्ता को पर्याप्त कारण था तो वह उक्त अवधि के अवसान के बाद की गई अपील को स्वीकार कर सकेगा।

(2) अपील विहित रीति से दायर की जाएगी और सत्यापित की जाएगी तथा उसके साथ आयोजना प्राधिकार द्वारा 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) उपधारा (1) के अधीन अपील किए जाने के बावजूद, जिस आदेश या निर्धारण के निर्णय के विरुद्ध अपील की गई हो उसके अनुसार विकास प्रभारों का भुगतान स्थगित नहीं किया जाएगा;
- परन्तु, यदि अपीलकर्ता न्यायाधिकरण को स्वीकार्य रूप एवं रीति से ऐसे भुगतान के लिए उसे समाधान परक प्रतिभूति देता हो तो न्यायाधिकरण अपने विवेकाधिकार से अपील के निष्पादन के पूर्व विकास प्रभारों के भुगतान के संबंध में यथोचित निदेश दे सकेगा;
- (6) इस नियमावली के उपबंधों के अधीन न्यायाधिकरण द्वारा पारित कोई आदेश का पालन राजस्व प्रक्रिया के अनुसार उपयुक्त प्राधिकार द्वारा किया जाएगा।

अध्याय-IX भूमि का अधिग्रहण और निपटान

- 72- **भू-अधिग्रहण अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण करने की शक्ति।** (अधिनियम की धारा 64)–(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 अधिगृहीत की जा सकेगी।
- (2) जहाँ कोई भूमि सरकार द्वारा अधिगृहीत 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 अधिगृहीत की गई हो उस प्रयोजन के लिए आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार को अंतरित की जा सकेगी।
- (3) उपधारा (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 बावत सरकार में उपबंधित रीति से इस आशय की घोषणा राजपत्र में कर सकेगी। 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।
- 73- **सरकारी भूमि का संबंधित आयोजना प्राधिकार को अंतरण।** (अधिनियम की धारा 65)–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;

- 74- बातचीत के माध्यम से भूमि का क्रय ।(अधिनियम की धारा 66)—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;

- 75- अंतरणीय (ट्रांसफरबल) विकास अधिकार के माध्यम से भूमि का अधिग्रहण ।(अधिनियम की धारा 67)—(1) भू-स्वामी की सहमति से, विकास योजना की विकास नियंत्रण विनियमावली में यथाविनिर्दिष्ट रीति से प्राधिकार द्वारा भुगतये मुआवजा के बदले अंतरणीय विकास अधिकार देकर आयोजना क्षेत्र के किसी क्षेत्र का आयोजना प्राधिकार द्वारा लोक प्रयोजनों के लिए अधिग्रहण किया जा सकेगा।

आधार भूत संरचना, विकास नियंत्रण और आंचलीकरण विनियमावली का कार्यान्वयन तथा विरासत इससे उस भू-स्वामी, जिसकी भूमि या उसका भाग लोक प्रयोजनों यथा सड़कों का निर्माण और चौड़ीकरण पार्क, खेल के मैदान, हरित क्षेत्र, नागरिक सुख-सुविधाओं, मनोरंजक उपयोगों, शहरी वाले स्थलों का संरक्षण या अपने लिए प्रतिफलार्थ दूसरे व्यक्ति को अंतरित करने के लिए अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र (बिल्ट-अप एरिया) उपलब्ध कराने हेतु सरकार द्वारा यथा अधिसूचित अन्य प्रयोजनों के लिए अपेक्षित हो, के द्वारा त्यागी गई या अभ्यर्पित क्षेत्र के बदले कुछ अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र उपलब्ध हो जाएगा;

- (2) इस प्रकार अनुमत अंतरणीय विकास अधिकार का उपयोग स्वयं अथवा किसी अन्य व्यक्ति को अंतरित कर किया जा सकेगा। अभ्यर्पण के बाद शेष बचा क्षेत्र विकास योजना के विकास नियंत्रण विनियमावली के अनुसार अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र होगा;
- (3) किसी भू-स्वामी को अंतरणीय विकास अधिकार देने के प्रस्ताव की जाँच करने के बाद तथा, यदि अपेक्षित हो भू-स्वामी को सुनने के बाद, प्राधिकार अंतरणीय विकास अधिकार का प्रमाण-पत्र जारी करेगा, जिसमें उस भूमि-क्षेत्र में उपलब्ध वह निर्मित क्षेत्र दर्शाया जाएगा जो विकास योजना के कार्यान्वयन के लिए भू-स्वामी द्वारा अभ्यर्पित किया जा सकेगा।

- 76- आवास आरक्षण के माध्यम से भूमि और निर्मित स्थान का अधिग्रहण ।(अधिनियम की धारा 68)—आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार, संबंध भू-स्वामी की सहमति से विकास योजना में उपदर्शित लोक प्रयोजनों के लिए भूमि और निर्मित स्थान का अधिग्रहण कर सकेगा और इस प्रयोजनार्थ इस अधिनियम के अधीन बनाई गई विनियमावली में विनिर्दिष्ट रूप में संबंध आयोजना प्राधिकार या स्थानीय प्राधिकार को अंतरित, आधारभूत संरचना, लोक सुख-सुविधा लोकोपयोगिता और सेवाओं के लिए अधिगृहीत भूमि एवं निर्मित स्थान की लागत के बदले सुख-सुविधाओं के लिए अपेक्षित भूमि क्षेत्र तथा निर्मित स्थान के समतुल्य निर्मित स्थान भू-स्वामी को देगा।

- 77- **संबद्ध आयोजना प्राधिकार द्वारा भूमि और अन्य संपत्ति का निपटान** [(अधिनियम की धारा 69)—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।
- 78- **विकास भूमि बैंक का सृजन और प्रबंधन** [(अधिनियम की धारा 70)—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

- 79- **निधि का गठन** [(अधिनियम की धारा 71)—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।
- 80- **आयोजना प्राधिकार की निधि** [(अधिनियम की धारा—72)—(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 आयोजना प्राधिकार द्वारा निर्णीत 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 यथावधारित निबंधनों तथा शर्तों पर दिए जाएंगे;
- 81- आयोजना प्राधिकार का बजट** [(अधिनियम की धारा 73)–हरेक आयोजना प्राधिकार राज्य वित्तीय नियमावली में यथाविहित फारम में तथा यथानिर्धारित समय पर हर वर्ष अगले वित्तीय वर्ष की बाबत बजट तैयार करेगा, जिसमें आयोजना प्राधिकार की प्राक्कलित प्राप्तियाँ और व्यय दर्शाए जाएंगे तथा इस नियमावली में यथाविहित संख्या में उसकी प्रतियाँ सरकार एवं बोर्ड को अग्रसारित करेगा।
- 82- लेखा और अभिलेख** [(अधिनियम की धारा 74)–(1) हरेक आयोजना प्राधिकार उचित लेखा तथा अन्य सुसंगत अभिलेख अनुरक्षित करेगा और सरकार द्वारा यथाविहित फारम में तुलन पत्र (बैलेंस शीट) सहित लेखा का वार्षिक 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 भुगतेय 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।
- 83- वार्षिक प्रतिवेदन** [(अधिनियम की धारा 75)–(1) बोर्ड हर वर्ष उस वर्ष के दौरान अपनी गतिविधियों का प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा राज्य वित्तीय नियमावली में यथाविहित फारम में और यथाविहित तारीख को या उससे पूर्व वह प्रतिवेदन सरकार को प्रस्तुत करेगा।
- (2) प्रत्येक आयोजना प्राधिकार हरेक वर्ष उस वर्ष के दौरान अपनी गतिविधियों का प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा सरकार द्वारा यथाविहित रूप में यथाविहित तारीख को या उससे पूर्व सरकार और बोर्ड को प्रतिवेदन प्रस्तुत करेगा।
- 84- पेंशन और भविष्य निधि** [(अधिनियम की धारा 76)–(1) बोर्ड एवं आयोजना प्राधिकार अपने वेतनभोगी पूर्ण कालिक सदस्यों तथा अपने पदाधिकारियों और अन्य कर्मचारियों के हितार्थ राज्य वित्तीय नियमावली में यथाविहित रीति से एवं यथाविहित शर्तों के अध्यक्षीन यथोचित पेंशन और भविष्य निधि का गठन करेंगे।

- (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

- 85- राज्य के लिए नगर कला एवं विरासत आयोग का गठन। (अधिनियम की धारा 77)–(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 या स्थापत्यकला, 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;
- 86- सरकार के आदेश का बाध्यकारी होना। (अधिनियम की धारा 78)–(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, उपधारा (1) के अधीन सरकार द्वारा जारी आदेश आयोजना प्राधिकार, स्थानीय प्राधिकार या भवनों के स्वामी के लिए बाध्यकारी होगा।

अध्याय—XII

न्यायाधिकरण

87- न्यायाधिकरण का गठन [(अधिनियम की धारा 79)– (1) 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।

- (2) अपीलीय न्यायाधिकरण में एक अध्यक्ष और कम से कम दो अन्य सदस्य होंगे।
- (3) अध्यक्ष वह व्यक्ति होगा जो जिला न्यायाधीश हो या रहा हो और उसकी नियुक्ति/प्रतिनियुक्ति सरकार द्वारा की जाएगी।
- (4) सदस्य ऐसे योग्य एवं उपयुक्त व्यक्ति होंगे जिसे यथासंभव नगर निवेशन या भूमि के मूल्यांकन या सिविल अभियंत्रण या वास्तुविद या प्रशासनिक विधि का ज्ञान एवं अनुभव हो।
- (5) न्यायाधिकरण के अध्यक्ष एवं अन्य सदस्य सरकार द्वारा यथाविहित अवधि के लिए नियुक्त होंगे।
- (6) यदि सरकार उचित समझे तो उपधारा-4 के अधीन नियुक्त अध्यक्ष एवं किसी सदस्य को अक्षमता या अवचार या किसी अन्य ठोस और यथेष्ट कारण से हटा सकेगी।
- (7) 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।
- (8) न्यायाधिकरण को किसी अपील को सुनने की बावत वही शक्तियाँ होंगी जो सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 के अधीन सिविल न्यायालय में निहित होती हैं।

88- अध्यक्ष तथा सदस्यों के पारिश्रमिक और अपीलीय न्यायाधिकरण के आनुषंगिक व्यय का भुगतान [(अधिनियम की धारा 80)–(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 भुगतान्य 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;

फारम-“क”

(देखें नियम-23)

अधिनियम की धारा 18 के अधीन भूमि उपयोग रजिस्टर
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

क्र० सं०	जिला का नाम	अंचल/ प्रखण्ड का नाम	गाँव का नाम	खाता	खेसरा	वर्तमान भूमि उपयोग	सर्वेक्षण की तारीख	ग्राफिक प्रतीक/ रंग प्रतीक

प्राधिकृत पदाधिकारी

.....
आयोजना प्राधिकार

फारम-“ख”

(देखें नियम-32)

विकास योजना पर आपत्तियाँ आमंत्रित करने के लिए लोक सूचना, अधिनियम 26
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

सं०-

चूँकि, आयोजना प्राधिकार द्वारा इसके साथ उपाबद्ध अनुसूची में वर्णित विकास योजना
..... नाम से इस क्षेत्र के लिए तैयार किया गया है।

अब, इसलिए, अधिनियम के अनुसरण में प्राधिकार एतद्वारा यह सूचना देता है कि शासकीय राजपत्र
में इसके प्रकाशन की तारीख से दो माह की अवधि के भीतर विकास योजना की बावत किसी व्यक्ति से प्राप्त
होने वाली किसी आपत्ति पर प्राधिकार द्वारा विचार किया जाएगा।

अनुसूची

प्राधिकृत पदाधिकारी

.....
आयोजना प्राधिकार

फारम-“ग”

(देखें नियम-39(3), नियम-40 और नियम-41(2), धारा-31, 32 और 33)
धारा-31 और 32 के अधीन अनुमति के लिए आवेदन
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

सेवा में,

मुख्य कार्यपालक प्राधिकारी
आयोजना प्राधिकार

मैं/हम संलग्न मानचित्रों और रेखाचित्रों में यथा-वर्णित विकास की अनुमति के लिए आवेदन
करते हैं।

हस्ताक्षर:

तारीख:

- 1 आवेदक का नाम
- 2 डाक का पता
- 3 अधिकार अभिलेख के साथ भूमि में आवेदक का हित
- 4 भूमि का विवरण, राजस्व ग्राम, क्षेत्र विकास स्कीम, सर्वेक्षण संख्या, अंतिम भू-खण्ड (खेसरा) सं०
- 5 भूमि और / या भवन वर्तमान में किस उपयोग में है। यदि उन्हें एक से अधिक प्रकार के उपयोग में लाना हो, प्रत्येक उपयोग का ब्यौरा दें।
- 6 भूमि और भवन के प्रस्तावित उपयोग का विवरण देते हुए विकास कार्य का संक्षिप्त विवरण दें। यदि भूमि और/या भवन को एक से अधिक उपयोगों में लाना हो तो प्रत्येक उपयोग का ब्यौरा दें।
- 7 क्या यह भूमि उपयुक्त प्राधिकार द्वारा स्वीकृत अभिन्यास (ले-आऊट) में सम्मिलित है? यदि हाँ, तो स्वीकृत अभिन्यास की प्रति के साथ स्वीकृति की तारीख और संदर्भ संख्या दें। यदि नहीं, तो क्या यह किसी अन्य प्राधिकार द्वारा अनुमोदित है? स्वीकृति की तारीख और संदर्भ संख्या के साथ ऐसे प्राधिकार का नाम दें।

- 8 आवासीय उपयोग के लिए, निवास इकाईयों की संख्या और प्रत्येक तल पर फर्श क्षेत्र।
- 9 प्रस्तावित उपयोग औद्योगिक/वाणिज्यिक होने की दशा में, औद्योगिक और वाणिज्यिक स्थापना के कार्य करने का स्वरूप एवं रीति, औद्योगिक और वाणिज्यिक वाहनों से लदाई एवं उतराई के लिए कौन सी पृथक व्यवस्था का प्रस्ताव किया गया है? औद्योगिक अपशिष्ट बहिःस्त्राव के निपटान के लिए कौन सी व्यवस्था का प्रस्ताव किया गया है?

आवेदन के साथ प्रस्तुत किए जानेवाले मानचित्रों और दस्तावेज के संबंध में आवेदकों को अनुदेशः—

मानचित्रों और रेखाचित्रों को उचित एवं टिकाऊ ढंग के कागज पर बनाया जाए या उसकी प्रतिलिपि तैयार की जाए ताकि वे स्पष्टतः और सुभिन्नतः पठनीय हों; हरेक मानचित्र तथा/रेखाचित्र आवेदक और उसके अभियंता/सर्वेयर द्वारा हस्ताक्षरित होगा। यदि मूल मानचित्रों या रेखाचित्रों की प्रतिलिपियाँ प्रस्तुत की जाती हों, तो वे सच्ची प्रतिलिपियाँ होंगी।

अभिन्यास योजना (तीन प्रतियाँ)

भवन निर्माण के माध्यम से विकास करने की अनुमति के हरेक आवेदन के साथ सम्पूर्ण भूमि की अभिन्यास योजना निरपवाद रूप से लगाई जाएगी।

यह मानचित्र 1 सेमी०=5मी० से अन्यून पैमाना पर बनाया जाएगा तथा उसमें निम्नलिखित ब्यौरे दर्शाए जाएंगे :-

- 1 आवेदन में उल्लिखित सर्वेक्षण सं०/भू-खण्डों की चौहद्दी तथा उपविभाजन बनाते हुए उसका अभिन्यास।
- 2 विद्यमान भवनों और प्रस्तावित भवनों के लिए बनाई जाने वाली प्रस्तावित सड़कें, गलियाँ तथा उन पर बनाए जाने वाले ढुलाई मार्ग (विद्यमान निर्माण को प्रस्तावित निर्माण से सुभिन्नतः दर्शाया जाए), प्रस्तावित नई सड़कें तथा गलियाँ, उनकी ऊँचाई और चौड़ाई।
- 3 हरेक भवन का प्रस्तावित उपयोग तथा भू-खण्ड के अन्तर्गत वह रिक्त स्थान जिस पर निर्माण नहीं किया जाएगा।

4. यदि अभिन्यास आवासीय उपयोग हो तो भविष्य में कोई वृद्धि किए बिना आवासन के लिए निवास इकाइयों की अधिकतम संख्या।
5. यदि अभिन्यास औद्योगिक या वाणिज्यिक उपयोग के लिए हो तो भविष्य में कोई वृद्धि किए बिना वह अधिकतम क्षेत्र जिस पर निर्माण किया जा सकेगा।
6. जलापूर्ति, मल निकास आदि से संबंधित विद्यमान सुविधा, जलापूर्ति लाईन का ब्यास और ढाल, जल निकासी, वर्षा-जल तथा मलवाही के निपटान के लिए लाईन।
7. निकट की सार्वजनिक सड़क के संदर्भ में भू-खण्ड की अवस्थिति।
8. जिस प्रमुख सड़क से भू-खण्ड के पहुँच पथ सहित सभी विद्यमान सड़कों का संरेखन और उनकी चौड़ाई।
9. संरक्षित करने लायक विद्यमान वृक्ष और प्राकृतिक दृश्य।
10. विद्यमान भवनों के साथ-साथ प्रत्येक तल के लिए प्रस्तावित फर्श क्षेत्र के लिए 1से०मी०=1मीटर से अन्यून मापदण्ड वाले रेखाचित्र (दो प्रतियाँ)

आवेदक का हस्ताक्षर

नाम -

पता -

फारम-“घ”

(देखें नियम-39(3) और नियम-41(4), धारा 31 और धारा 33)

विकास की अनुमति

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा 33 के अधीन एतद्वारा

निम्नलिखित शर्तों/आधारों पर अनुमति प्रदान/अस्वीकार की जाती है।

..... को *

..... को *

निम्न शर्तों/आधार पर

.....

.....

.....

मुख्य कार्यपालक प्राधिकारी

आयोजना प्राधिकार

फारम-“ड.”

(देखें नियम-50, नियम-51 और नियम-52(1), धारा-42, 43 और 44)

अप्राधिकृत विकास हटाने की नोटिस, अप्राधिकृत विकास रोकने और भूमि का उपयोग बन्द करने की शक्ति
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

सेवा में,

श्री/ श्रीमती/ कुमारी
निवास स्थान कमरा नं०
गाँव जिला

चूँकि अधोहस्ताक्षरी को यह विश्वास करने का कारण है—

- (i) कि इसके साथ उपबद्ध अनुसूची में वर्णित परिसरों की बावत, धारा-42, 43 और 44 के उल्लंघन में, आपने विकास कार्य किया है। कर रहे हैं या भवन का उपयोग बरकरार रखा है, आदि;
- (ii) कि धारा-42, 43 और 44 के अधीन दी गई स्वीकृति के उपान्तरण तथा शर्तों का उल्लंघन कर, इसके साथ उपाबद्ध अनुसूची में वर्णित परिसरों की बावत आपने कार्य किया है;
- (iii) कि इसके साथ उपाबद्ध अनुसूची में वर्णित परिसरों की बावत शर्त के उपबंधों का उल्लंघन किया है;

अब, इसलिए बिहार शहरी आयोजना और विकास अधिनियम, 2012 के उपबंधों के अनुसरण में :-

- (1) आपको एतद्वारा निदेशित किया जाता है —
 - (क) भवन या अन्यकार्य को हटाने या गिराने या उसमें फेरफार करने;
 - (ख) आपके द्वारा किए जा रहे किसी विकास कार्य को रोकने;
 - (ग) संपत्ति या संपत्ति के भाग का उपयोग करना बन्द करने; या
 - (घ) इस नोटिस की प्राप्ति की तारीख से सात दिनों के भीतर भूमि को उसके मूल स्थिति में जैसा भी हो, लाने की हिदायत दी जाती है;
- (2) एतद्वारा आपको आगे यह सूचना भी दी जाती है कि —
 - i. यदि आप, विफल होते हैं—
 - (क) भवन या अन्य कार्य को हटाने, गिराने या फेरफार करने;
 - (ख) आपके द्वारा किए जा रहे किसी विकास कार्य को रोकने;
 - (ग) संपत्ति या संपत्ति के भाग का उपयोग करना बन्द करने;
 - (घ) भूमि को मूल रूप में लाने में विफल रहते हैंअथवा
 - ii. यदि आप यह कारण बताने में विफल रहते हैं कि प्रस्तावित आदेश क्यों न दिया जाए तो उपर्युक्त प्राधिकार, यथास्थिति, —
 - (क) भवन या अन्य कार्य को हटा या गिरा देगा या उसमें फेर-फार कर देगा;

- (ख) आपके द्वारा किए जा रहे किसी विकास कार्य को रोक देगा;
- (ग) संपत्ति या संपत्ति के भाग का उपयोग बन्द कर देगा;
- (घ) भूमि को उसके मूल रूप में ला देगा;

अनुसूची
(कार्य का विवरण)

प्राधिकृत पदाधिकारी/
आयोजना प्राधिकार
का हस्ताक्षर

फारम-“च”

न्यायाधिकरण के समक्ष अपील
(देखें नियम-62(2), धारा 44)

सेवा में,

अध्यक्ष,

..... न्यायाधिकरण

.....

.....

महाशय,

..... आयोजना प्राधिकार द्वारा निर्गत सूचना संख्या-, दिनांक-

..... से व्यथित होने के उपरान्त यह अपील समर्पित किया जा रहा है।

भवदीय के दयापूर्ण विचार हेतु निम्न तथ्यों के सम्बन्ध में कहना है कि-

1.

2.

3.

कृपया मेरे अपील को स्वीकार किया जाय एवं इस पर विचार करने की अनुमति प्रदान की जाय।

व्यथित व्यक्ति (यों) का हस्ताक्षर

नाम-

पता-

फारम-“छ”

(देखें नियम 55, अधिनियम 47)

सेवा में,

प्राधिकृत अधिकारी,
..... आयोजना प्राधिकार
.....

मैं/हमलोग एतद्वारा अधिसूचना सं०-....., दिनांक-..... द्वारा अधिसूचित विकास योजना (अवधि) के अन्तर्गत क्षेत्र विकास स्कीम (संख्या-....., भाग) की स्वीकृति के लिए बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम की धारा 47 के अधधीन आवेदन करते हैं, जिसकी विशिष्टियाँ यथा निम्न हैं—

1. आवेदक का ब्यौरा (योग्य विकासकर्ता)–
 - (i) आवेदक का नाम—
 - (ii) पूर्ण पता—
2. क्षेत्र विकास स्कीम के प्रस्ताव के तहत आच्छादित भूमि का ब्यौरा—
 - (i) गाँवों एवं अंचल का नाम—
 - (ii) खेसरा संख्या एवं क्षेत्रफल—
3. आवेदन के साथ अनुलग्नक—
 - (i) विकासकर्ता की योग्यता के मापदण्ड (नियम 3, सेक्शन 46)
 - (ख) निबंधन की प्रमाणिक प्रति
 - (ग) मेमोरेण्डम/आर्टिकल आफ एसोसिएशन एवं प्राधिकृत निदेशक के पक्ष में निदेशक मण्डल के संकल्प की प्रमाणिक प्रति,
 - (ii) विकासकर्ता के पक्ष में भूस्वामियों की सहमति—
 - (क) जनकता एवं पता के साथ भूस्वामी का नाम
 - (ख) जमीन का ब्यौरा—
 - (i). जमीन/भूखण्ड का क्षेत्रफल
 - (ii). खेसरा/भूखण्ड संख्या
 - (iii). गाँव एवं अंचल
 - (iv). अभ्युक्ति यदि कोई
 - (iii) अधिनियम की धारा 48 के अधधीन नियमावली 5(2) के तहत नक्शे सहित विषय वस्तुओं का ब्यौरा

आवेदक का हस्ताक्षर
पता—

फारम-“ज”

(देखें नियम-57, धारा-49)

क्षेत्र विकास स्कीम-भूमि के पुनर्गठन और आवंटन का विवरण
बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012

क्र० सं०	भू-स्वामी का नाम	सर्वेक्षण सं०	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	पुनर्गठित आवंटित भू-खण्ड सं०	पुनर्गठित भू-खण्ड सं० का क्षेत्रफल
1					
2					
3					
4					
5					

बिहार राज्यपाल के आदेश से

31.1.2014
(डॉ०एस०सिद्धार्थ)
सरकार के सचिव

नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक -11 न०वि०(मा०)-05/2013-44/ न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-31-01-14
प्रतिलिपि :-अधीक्षक सचिवालय, मुद्रणालय, गुलजारबाग, पटना/ वित्त विभाग, ई गजट कोषांग, बिहार, पटना को सी०डी० के साथ बिहार गजट के असाधारण अंक में प्रकाशनार्थ प्रेषित।

2. उनसे अनुरोध है कि वे कृपया मुद्रित गजट की 200 प्रतियाँ नगर विकास एवं आवास विभाग को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

31.1.2014
सरकार के सचिव

नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक -11 न०वि०(मा०)-05/2013-44/ न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-31-01-14
प्रतिलिपि :-प्रमंडलीय आयुक्त पटना, मगध, भागलपुर, तिरहुत, सारण, मुंगेर, कोशी, दरभंगा एवं पूर्णियाँ प्रमंडल/ सभी जिला पदाधिकारी को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

31.1.2014
सरकार के सचिव

नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक -11 न०वि०(मा०)-05/2013-44/ न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक-31-01-14
प्रतिलिपि :-सभी मुख्य पार्षद/ सभी उपमुख्य पार्षद/ नगर आयुक्त, सभी नगर निगम/ सभी नगर परिषद एवं नगर पंचायतों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

31.1.2014
सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग

ज्ञापांक -11 न०वि०(सा०)-०५/२०१३...५५...../ न०वि० एवं आ०वि०, पटना, दिनांक ३१-०१-१४
प्रतिलिपि :-माननीय मुख्यमंत्री के प्रधान सचिव/ माननीय मंत्री, नगर विकास एवं आवास विभाग के आप्त
सचिव को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यार्थ प्रेषित।

३१.१.२०१४
सरकार के सचिव
नगर विकास एवं आवास विभाग