

“बिजनेस पोस्ट के अन्तर्गत डाक शुल्क के नगद भुगतान (बिना डाक टिकट) के प्रेषण हेतु अनुमत. क्रमांक जी.2-22-छत्तीसगढ़ गजट / 38 सि. से. भिलाई. दिनांक 30-05-2001.”



पंजीयन क्रमांक
“छत्तीसगढ़/दुर्ग/09/2013-2015.”

छत्तीसगढ़ राजपत्र

(असाधारण)
प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 724]

नवा रायपुर, बुधवार, दिनांक 17 सितम्बर 2025 — भाद्र 26, शक 1947

विधि और विधायी कार्य विभाग
मंत्रालय, महानदी भवन, नवा रायपुर अटल नगर

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 17 सितम्बर 2025

क्र. 6228/डी. 132/21-अ/प्रारू./छ.ग./25. — छत्तीसगढ़ विधान सभा का निम्नलिखित अधिनियम, जिस पर दिनांक 21-08-2025 को राज्यपाल की अनुमति प्राप्त हो चुकी है, एतद्वारा सर्वसाधारण की जानकारी के लिए प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
चन्द्र कुमार कश्यप, अतिरिक्त सचिव.

छत्तीसगढ़ अधिनियम (क्रमांक 25 सन् 2025)

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025.

अनुक्रमणिका

खण्ड

अध्याय एक प्रारंभिक

1. संक्षिप्त शीर्षक, विस्तार और प्रारंभ।
2. परिभाषाएं।

अध्याय - दो छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण

3. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र की घोषणा।
4. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का गठन ।
5. कार्यकारी समिति का गठन ।
6. प्राधिकरण के शक्तियों का प्रत्यायोजन।
7. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्य और शक्तियां।
8. समितियां नियुक्त करने, सलाहकारों से परामर्श करने तथा कार्यात्मक ईकाईयां गठित करने की शक्ति।

9. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा सामान्यतः स्थानीय निकायों के बाध्यात्मक एवं विवेकाधीन कर्तव्यों के अंतर्गत आने वाले विषयों का प्रावधान न किया जाना, सिवाए विकास क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन के।
10. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारी।

अध्याय - तीन

राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना तथा क्षेत्र विकास योजना

11. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना की तैयारी एवं अंतवस्तु।
12. क्षेत्र विकास योजना/कार्य योजना तैयार करने की शक्ति।
13. प्राधिकरण द्वारा विकास योजना की तैयारी ।
14. योजना का शासन द्वारा अनुमोदन ।
15. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना में संशोधन ।

अध्याय - चार

भूमि के विकास एवं उपयोग को प्रोत्साहन देना।

16. भूमि विकास की समस्त शक्तियां राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निहित होंगी।
17. विकास कार्यों के लिए पूर्वानुमति प्राप्त करने की अनिवार्यता।
18. भूमि विकास की अनुमति हेतु आवेदन।
19. विकास अनुमति की वैधता
20. विकास अनुमति को निरस्त करने की शक्ति।

21. विकास कार्यो/लेआउट कार्यो के दौरान विचलन तथा अवैध विकास/निर्माण कार्य।
22. नगर विकास योजना।
23. नगर विकास योजना की लागत।
24. नगर विकास योजना की अधिसूचना एवं प्रभाव।
25. अन्य संस्थाओं द्वारा नगर विकास योजना का क्रियान्वयन ।
26. क्षेत्र विकास योजना/विकास योजना का प्रकाशन एवं अनुमोदन ।
27. क्षेत्र विकास योजना/विकास योजना।
28. चूक की स्थिति में, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की शक्ति।

अध्याय - पांच

भूमि का अधिग्रहण, संयोजन एवं व्ययन।

29. न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुर्नवास तथा पुर्नस्थापन में पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (केन्द्रीय अधिनियम 30 सन् 2013) के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण की शक्ति।
30. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को शासकीय भूमि का हस्तांतरण।
31. सौहाद्रपूर्ण समझौते द्वारा भूमि की खरीदी।
32. हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से भूमि अधिग्रहण ।
33. समायोजन/आरक्षण के माध्यम से भूमि व निर्मित क्षेत्र का अधिग्रहण।
34. भूमि एवं अन्य संपत्ति का व्ययन ।
35. भूमि विकास बैंक की स्थापना एवं प्रबंधन ।

अध्याय - छः**वित्त, लेखा, बजट एवं अंकेक्षण**

36. राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना।
37. राजधानी क्षेत्र विकास निधि एवं उसका उपयोग।
38. राजधानी अवसंरचना परियोजनाओं हेतु विशेष उपकर लगाने की शक्ति।
39. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का बजट।
40. वार्षिकी योजना एवं प्रतिवेदन।

अध्याय सात**विकास शुल्क एवं उपभोक्ता का अधिरोपण, मूल्यांकन तथा वसूली।**

41. विकास शुल्क का अधिरोपण।
42. विकास शुल्क का मूल्यांकन एवं वसूली।
43. उपभोक्ता शुल्क का अधिरोपण।
44. बकाया राशि की वसूली।

अध्याय आठ**राज्य शासन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण एवं स्थानीय प्राधिकरणों के मध्य संबंध।**

45. राज्य शासन द्वारा नियंत्रण।
46. विवरणी एवं सूचना।

अध्याय - नौ
विविध एवं अनुपूरक प्रावधान

47. प्रवेश करने तथा सीमांकन करने की प्राधिकरण की शक्ति।
48. अधिकारों के प्रत्यायोजन की शक्ति।
49. अन्य विधियों पर प्रभाव।
50. पहले से तैयार एवं स्वीकृत योजनाएं अधिनियम के अंतर्गत स्वीकृत मानी जाएंगी।
51. निर्देश देने की शक्ति।
52. नियम बनाने की शक्ति ।
53. विनियम बनाने की शक्ति।
54. पूर्ववर्ती प्राधिकरणों का विघटन एवं राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधिकारों का अधिग्रहण।
55. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का विघटन ।

छत्तीसगढ़ अधिनियम (क्रमांक 25 सन् 2025)

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025.

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास को सुनिश्चित करने के लिए योजना, समन्वय, पर्यवेक्षण, प्रोत्साहन एवं विकास को सुनिश्चित करने तथा उसके संबद्ध या आनुषंगिक विषयों के संबंध में छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की स्थापना का प्रावधान करने हेतु अधिनियम।

यतः, छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास को सुनिश्चित करने के लिए योजना, समन्वय, पर्यवेक्षण, प्रोत्साहन एवं विकास के उद्देश्यों के लिए छत्तीसगढ़ क्षेत्र हेतु छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की स्थापना हेतु प्रावधान करना समीचीन है।

अतः भारत गणराज्य के छिहत्तरवें वर्ष में छत्तीसगढ़ विधानमंडल द्वारा निम्नलिखित रूप में यह अधिनियमित हो:

अध्याय - एक

प्रारंभिक

1. (1) यह अधिनियम छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025 कहलाएगा। संक्षिप्त शीर्षक,
विस्तार और
प्रारंभ.
- (2) इसका विस्तार संपूर्ण छत्तीसगढ़ राज्य में होगा।
- (3) यह ऐसी तारीख से प्रवृत्त होगा जैसा सरकार, अधिसूचना द्वारा नियत करे।
2. इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो:- परिभाषाएँ
 - (क) "कृषि" में सम्मिलित है, खेती, फसलें, फल, सब्जियाँ, फूल, घास, वृक्ष, बागवानी, पुष्पविज्ञान, मुर्गी पालन, मत्स्य पालन, पशु पालन, मधुमक्खी पालन, बागों का रखरखाव तथा भूमि का ऐसा उपयोग, जो कृषि अथवा सहायक कृषि प्रयोजनों से संबंधित हो;

- (ख) "कृषि उपयोग" से अभिप्रेत है ऐसी भूमि जिसका उपयोग फसलों, पौधों, सब्जियों की खेती, वृक्षारोपण तथा इससे संबंधित गतिविधियों जैसे पशुपालन एवं प्रजनन, दुग्ध व्यवसाय एवं मुर्गीपालन के लिए किया जाता है;
- (ग) "सुख-सुविधा" में सड़क, जल आपूर्ति, जल निकासी, सीवरेज, स्ट्रीट लाइटिंग, संचार नेटवर्क, सिंचाई कार्य तथा अन्य सार्वजनिक निर्माण कार्य, पर्यटक स्थल, खुली जगहें, उद्यान, सौंदर्यीकरण एवं खेल के मैदान तथा ऐसी अन्य सुविधाएं एवं उपयोगिता सम्मिलित हैं तथा राज्य सरकार इस अधिनियम के प्रयोजन हेतु सुविधाओं के रूप में अधिसूचना द्वारा निर्दिष्ट करें।
- (घ) "क्षेत्र विकास योजना या कार्य योजना" से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 12 के उपबंधों के अंतर्गत तैयार की गई योजनाएं;
- (ङ) "भवन" से अभिप्रेत है कोई भी ऐसा ढांचा या निर्माण अथवा उसका कोई भाग या निर्माण, जिसका उपयोग आवासीय, औद्योगिक, वाणिज्यिक या अन्य किसी प्रयोजन हेतु किया जाना है या किया जा सकता है, चाहे वर्तमान में उपयोग में हो या नहीं;
- (च) "भवन निर्माण कार्य" में भवनों का पुनर्निर्माण, संरचनात्मक परिवर्तन या परिवर्धन एवं भवन निर्माण कार्य से संबंधित अन्य सामान्य गतिविधियाँ सम्मिलित हैं;
- (छ) "कंपनी" से अभिप्रेत है ऐसी निगमित संस्था, जो कंपनी अधिनियम, 2013 अथवा लिमिटेड लाइबिलिटी पार्टनरशिप अधिनियम, 2008 के अंतर्गत पंजीकृत हो और इसमें फर्म या व्यक्तियों का संघ भी सम्मिलित है;
- (ज) "विकास" एवं उसके व्याकरणिक रूपों से अभिप्रेत है

किसी भूमि या भवन पर, में, ऊपर या नीचे भवन निर्माण, अभियांत्रिकी, खनन या अन्य कार्यों का निष्पादन, अथवा उसमें कोई महत्वपूर्ण परिवर्तन करना तथा जिसमें पुनर्विकास, भूमि पुनरुद्धार, पर्यावरण संरक्षण, लेआउट बनाना, किसी भूखंड का उप-विभाजन तथा सुख-सुविधाओं का विकास भी सम्मिलित है;

- (झ) **"अभियांत्रिकी कार्य"** में सड़क निर्माण और बिछाना, जल निकासी, जल आपूर्ति, विद्युत, गैस, सिंचाई कार्य एवं अन्य सुख-सुविधाओं का विकास सम्मिलित है;
- (ञ) **"सरकारी कंपनी"** से अभिप्रेत है कंपनी अधिनियम, 2013 अंतर्गत पंजीकृत ऐसी सरकारी कंपनी या निगम है जिसका एक उद्देश्य किसी क्षेत्र का विकास करना है;
- (ट) **"छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र"** से अभिप्रेत है वह क्षेत्र जिसमें ऐसा क्षेत्र सम्मिलित हैं, जिसे सरकार समय-समय पर धारा 3 के अंतर्गत अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट करें;
- (ठ) **"कार्यात्मक इकाइयों"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 8 के अंतर्गत गठित अथवा अधिसूचित क्षेत्रीय ईकाइयों या उप-क्षेत्रीय इकाइयों अथवा कार्यालयों से है;
- (ड) **"भूमि"** से अभिप्रेत है भूमि से उत्पन्न लाभ, भूमि से जुड़े अथवा स्थायी रूप से जुड़ी वस्तुएं तथा उनसे संबंधित लाभों से है;
- (ढ) **'भूमि उपयोग'** भूमि के उस मुख्य उपयोग से अभिप्रेत है जिसके लिए कोई भू-खण्ड अथवा उस पर स्थित भवन का उपयोग किया जा रहा है या किए जाने का आशय है। भू-खण्ड का भूमि उपयोग के अनुसार वर्गीकरण करने के उद्देश्य से, किसी भूमि उपयोग में उस सहायक भूमि उपयोग भी सम्मिलित माना जाएगा, जो उस पर निर्भर हो;

(ड) "स्थानीय प्राधिकरण" से अभिप्रेत है:

- (1) छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956 (क्र.23 सन 1956) के उपबंधों के अंतर्गत गठित नगर निगम;
- (2) छत्तीसगढ़ नगरपालिका अधिनियम, 1961 (क्र.37 सन 1961) के उपबंधों के अंतर्गत गठित नगरपालिका अथवा नगर पंचायत अथवा अधिसूचित क्षेत्र के लिए नियुक्त समिति; या
- (3) छत्तीसगढ़ पंचायती राज अधिनियम, 1993 (क्र.1 सन 1994) के उपबंधों के अंतर्गत गठित ग्राम पंचायत;

(ण) "राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण" से अभिप्रेत है धारा 4 के अंतर्गत गठित छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण;

(त) "राजधानी क्षेत्र विकास और निवेश योजना" से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 11 के अंतर्गत तैयार तथा धारा 13 के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र की प्रोत्साहन विकास योजनाओं का समूह;

(थ) "अधिसूचना" से अभिप्रेत है छत्तीसगढ़ राजपत्र में प्रकाशित अधिसूचना एवं 'अधिसूचित' शब्द की व्याख्या उसी अनुरूप की जाएगी।

(द) "अधिभोक्ता" से अभिप्रेत है कोई व्यक्ति, जिसमें कोई फर्म या अन्य व्यक्तियों का निकाय सम्मिलित है, चाहे वह निगमित हो या न हो, जो किसी भूमि या भवन को, जो उसे/उन्हें किसी भी प्रकार से विक्रय, पट्टे या अंतरण द्वारा

प्राप्त हुई हो, अधिभोग करता है, तथा इसमें उसके/उनके उत्तराधिकारी एवं समनुदेशिनी भी सम्मिलित हैं;

- (ध) **"स्वामी"** से अभिप्रेत है वह व्यक्ति, व्यक्तियों के समूह, कंपनी, ट्रस्ट, संस्था, पंजीकृत निकाय, राज्य या केंद्र सरकार एवं उसके अधीनस्थ विभागों/उपक्रमों से है तथा जिनके नाम पर संपत्ति राजस्व अभिलेखों में दर्ज हो;
- (न) **"योजना"** में ऐसे मानचित्र या मानचित्रों का समावेश होता है, जो प्रस्तावों को प्रदर्शित करते हैं, तथा/या ऐसे दस्तावेजों के समूह, तथा/या विवरण, नीतियाँ एवं विकास विवरणिका सम्मिलित होती है, जो राजधानी क्षेत्र या किसी क्षेत्र में विकास को सुनिश्चित करने, प्रोत्साहित करने एवं विनियमित करने के उद्देश्य से तैयार की गई हो;
- (प) **"नियमित"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित है;
- (फ) **"विनियम"** से अभिप्रेत है इस अधिनियम की धारा 55 के अंतर्गत बनाए गए विनियम;
- (ब) **"आवास"** से अभिप्रेत है किसी भूमि या भवन अथवा उसके भाग का मानव निवास के लिए उपयोग तथा **"आवासीय उपयोग"** का अर्थ भी उसी के अनुरूप होगा;
- (भ) **"योजना"** से अभिप्रेत है का अर्थ इस अधिनियम के अधीन तैयार की गई किसी योजना या नीति या निर्देशों/दिशा-निर्देशों से है; तथा इसमें राज्य में प्रचलित किसी अन्य अधिनियम के अंतर्गत किसी क्षेत्र या स्थानीय क्षेत्र के घटक अथवा किसी जिले के सुनियोजित विकास को सुनिश्चित करने के लिए तैयार की गई योजना भी सम्मिलित है;
- (म) **"राजधानी क्षेत्र विकास के सेक्टर"** से अभिप्रेत है

यातायात एवं परिवहन सुविधाएं, आवास, नवीन टाउनशिप्स, परिसंचरण नेटवर्क, सामुदायिक सुविधाएं, कार्य केन्द्र, खुली जगहें एवं पर्यावरण, पारिस्थितिक विकास, अवकाश, पर्यटन एवं मनोरंजन सुविधाएं आदि से है तथा सम्मिलित है;

- (य) "जोन" से अभिप्रेत है ऐसा कोई एक प्रभाग, जिसमें किसी क्षेत्र को इस अधिनियम के अंतर्गत विकास को सुनिश्चित करने, प्रोत्साहित करने एवं विनियमित करने के उद्देश्य से विभाजित किया जा सकता है; तथा 'जोनल विनियमन' अभिव्यक्ति की व्याख्या उसी के अनुरूप की जाएगी।

अध्याय — दो

छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण

- 3 (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, यथाशीघ्र, सरकार, अधिसूचना द्वारा छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र में सम्मिलित ऐसे नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्रों को अधिनियम के प्रयोजनों के लिए विकास क्षेत्र घोषित कर सकती है।
- (2) राज्य सरकार, अधिसूचना द्वारा तथा इस विषय में बनाए गए नियमों के अनुसार —
- i. विकास क्षेत्र में सम्मिलित किसी क्षेत्र को उस विकास क्षेत्र से अपवर्जित कर सकती है; अथवा
 - ii. अन्य क्षेत्र को विकास क्षेत्र में सम्मिलित कर सकती है।
- (3) जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंध न किया गया हो, प्राधिकरण राजधानी क्षेत्र से बाहर किसी भी क्षेत्र में भूमि का कोई भी विकास नहीं करेगा।
- (4) जब तक कि इस अधिनियम में अन्यथा उपबंध न किया गया हो, इस अधिनियम के प्रारंभ के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत किसी भी भूमि का कोई भी विकास, किसी व्यक्ति

छत्तीसगढ़
राजधानी क्षेत्र की
घोषणा

अथवा निकाय द्वारा, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग भी सम्मिलित है, तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि उक्त विकास के लिए प्राधिकरण से इस अधिनियम के उपबंधों के अनुसार अनुज्ञा प्राप्त न कर ली गई हो।

- (5) राजधानी क्षेत्र के किसी क्षेत्र में जब कोई योजना लागू हो जाती है, तब उस क्षेत्र में कोई भी विकास, केवल उसी दशा में किया जाएगा यदि वह विकास उस योजना के अनुरूप हो।
- (6) किसी अन्य विधि में या उप-धारा (4) एवं (5) में अंतर्विष्ट उपबंधों में किसी बात के होते हुए भी, यदि इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व किसी व्यक्ति अथवा निकाय द्वारा, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग अथवा कोई स्थानीय प्राधिकरण सम्मिलित है, किसी विधि के अनुसार किसी भूमि का विकास प्रारंभ किया गया हो, तो उसे उन उप-धाराओं की आवश्यकताओं का अनुपालन किए बिना पूर्ण किया जा सकेगा।
- (7) इस अधिनियम के प्रारंभ होने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती ऐसे किसी क्षेत्र में, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए, कोई भी भूमि विकास किसी व्यक्ति अथवा निकाय, जिसमें राज्य सरकार का कोई विभाग सम्मिलित है, द्वारा तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण से ऐसे विकास के लिए स्वीकृति या अनुमोदन, उस क्षेत्र में तत्समय प्रवृत्त नगर नियोजन से संबंधित विधि एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों और विनियमों सहित तथा अन्य प्रासंगिक विधियों के अंतर्गत प्राप्त न कर लिया गया हो:

परंतु यह कि, संबंधित स्थानीय प्राधिकारी, प्राधिकरण से परामर्श कर, राजधानी क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती उक्त क्षेत्र में लागू होने वाले अपने विनियमों को

बना सकता है अथवा उपयुक्त रूप से संशोधित कर सकता है।

- (8) जब किसी क्षेत्र का कोई भाग, जो उप-धारा (7) के अंतर्गत अधिसूचित विकास क्षेत्र से संलग्न या समीपवर्ती है, तीव्र विकास की प्रक्रिया में है या निकट भविष्य में विकासशील होने की संभावना है, तब संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, सरकार के निर्देश पर अथवा प्राधिकरण की सलाह पर, प्राधिकरण से परामर्श कर, तत्समय प्रवृत्त नगर नियोजन संबंधी विधि के अंतर्गत नगर विकास योजना तैयार कर सकता है, उसे उस विधि के अधीन अपेक्षानुसार प्रकाशित कर सकता है, तथा छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (क्र. 23 सन 1973) के उपबंधों के अनुसार सरकार को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत कर सकता है। ऐसी नगर विकास योजना के अंतर्गत आने वाले क्षेत्रों में किया गया कोई भी विकास, राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित योजना के उपबंधों के अनुसार ही किया जाएगा।

जहाँ उप-धारा (7) एवं इस उप-धारा में विनिर्दिष्ट धारा विषयों के संबंध में संबंधित स्थानीय प्राधिकारी एवं प्राधिकरण के बीच मतभेद उत्पन्न होता है, वहाँ यह विषय सरकार को संदर्भित किया जाएगा, और इस पर उसका निर्णय अंतिम होगा।

- (9) इस अधिनियम की विभिन्न धाराएं ऐसी तिथि से प्रभावशील मानी जायेगी, जिस तिथि से समय-समय पर राज्य शासन उनके प्रभावशील होने हेतु अधिसूचना जारी करेगा।
4. (1) इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तिथि के पश्चात, यथाशीघ्र, सरकार, अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत अधिसूचित छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र के लिए "छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण" की गठन

छत्तीसगढ़
राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण का
गठन

करेगी।

(2) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण:-

- i. एक निगमित निकाय होगा एवं जिसे सतत उत्तराधिकार एवं एक सामान्य मुहर प्राप्त होगी; तथा
- ii. इस अधिनियम के अंतर्गत अधिरोपित प्रतिबंधों के अध्यधीन, अपने निगमित नाम से वाद या प्रतिवाद कर सकेगा।

(3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निम्नलिखित सदस्य होंगे:-

- i. छत्तीसगढ़ राज्य के मुख्यमंत्री — अध्यक्ष के रूप में;
- ii. मंत्री - आवास एवं पर्यावरण विभाग;
- iii. मंत्री - नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग;
- iv. मंत्री - लोक निर्माण विभाग;
- v. राज्य सरकार के मुख्य सचिव;
- vi. आवास एवं पर्यावरण विभाग के भारसाधक सचिव;
- vii. नगरीय प्रशासन एवं विकास विभाग के भारसाधक सचिव;
- viii. लोक निर्माण विभाग के भारसाधक सचिव;
- ix. वित्त विभाग के भारसाधक सचिव;
- x. छत्तीसगढ़ जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 के अंतर्गत गठित योजना समितियों के एक-एक प्रतिनिधि जिन्हें राज्य शासन द्वारा नामित किया गया जाएगा ;
- xi. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र का प्रतिनिधित्व करने वाले

राज्य विधानसभा के चार सदस्य, जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;

xii. स्थानीय प्राधिकरणों का प्रतिनिधित्व करने वाले अधिकतम चार निर्वाचित सदस्य, जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;

xiii. राजधानी क्षेत्र — मुख्य कार्यपालन अधिकारी — सदस्य-संयोजक;

xiv. केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, सार्वजनिक क्षेत्र उपक्रमों के अधिकारीगण अथवा अन्य कोई व्यक्ति जिन्हें राज्य सरकार द्वारा नामांकित किया जाए।

(4) सरकार, अधिसूचना द्वारा, छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के किसी सदस्य को विलोपित कर सकती है। ऐसी अधिसूचना राज्य विधान सभा के समक्ष रखी जाएगी। यदि सरकार इस धारा की उप-धारा (3) के अनुसार नामांकित सदस्यों की नियुक्ति नहीं करती, तो भी प्राधिकरण की वैधता प्रभावित नहीं होगी।

(5) यदि किसी सेक्टर विशेष के लिए आवश्यकता हो, तो प्राधिकरण अपने सदस्यों में से सक्षम समितियाँ गठित कर सकता है, जिन्हें प्राधिकरण की ओर से निर्णय लेने की शक्ति प्राप्त होगी। ऐसी किसी भी समिति में न्यूनतम सात सदस्य होंगे।

5. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की एक कार्यकारी समिति **कार्यकारी समिति**
होगी, जिसमें निम्नलिखित सदस्य होंगे: **का गठन**

i. राजधानी क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी — अध्यक्ष के रूप में;

- ii. छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के संचालक;
 - iii. नगरीय प्रशासन एवं विकास संचालक;
 - iv. शहरी योजनाकार सदस्य, अभियंता सदस्य, वित्त सदस्य, संपदा सदस्य, पर्यावरण सदस्य— जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाएगा;
 - v. राजधानी क्षेत्र में सम्मिलित समस्त जिलों के कलेक्टरगण;
 - vi. अन्य सदस्य जिन्हें सरकार द्वारा नामांकित किया जाए।
- (2) प्राधिकरण के सामान्य निरीक्षण और नियंत्रण के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्यों का प्रबंधन और प्रशासन कार्यकारी समिति को सौंपा जाएगा।
6. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त निर्देशों एवं शक्तियों का प्रत्यायोजन।
 शक्ति के प्रत्यायोजन के अधीन, राजधानी क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी ऐसे कोई भी कार्य या अधिकार का प्रयोग कर सकते हैं जो प्राधिकरण द्वारा किए जा सकते हैं।
7. इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, प्राधिकरण के कार्य निम्नलिखित होंगे:
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्य और शक्तियाँ
- (1) राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना का की तैयारी, उसका पुनरीक्षण एवं क्रियान्वयन की प्राथमिकता निर्धारण करना;
 - (2) उपरोक्त योजना के अनुसार अथवा किसी क्षेत्र या क्षेत्रविशेष के लिए बनाई गई कार्य योजनाओं के माध्यम से परियोजनाओं एवं योजनाओं का क्रियान्वयन करना;
 - (3) राजधानी क्षेत्र के योजनाबद्ध विकास हेतु

परियोजनाओं/योजनाओं के समन्वय एवं क्रियान्वयन के लिए एक शीर्ष संस्था के रूप में कार्य करना तथा अन्य आवश्यक उपाय करना;

- (4) नगर निगमों, नगरपालिकाओं एवं अन्य स्थानीय प्राधिकरणों, लोक निर्माण विभाग, छत्तीसगढ़ राज्य औद्योगिक विकास निगम, छत्तीसगढ़ राज्य विद्युत वितरण कंपनी लिमिटेड, छत्तीसगढ़ हाउसिंग बोर्ड एवं अन्य विकास से संबंधित निकायों के कार्यों में समन्वय स्थापित करना;
- (5) ऐसी योजनाओं/परियोजनाओं की निगरानी, पर्यवेक्षण अथवा पर्याप्त पर्यवेक्षण सुनिश्चित करना, जिनके व्यय पूंजी क्षेत्र विकास निधि से पूर्ण या आंशिक रूप से व्यय किए जाने हैं;
- (6) विस्थापित व्यक्तियों के पुनर्वास हेतु वैकल्पिक व्यवस्था की योजना बनाना एवं उनका क्रियान्वयन करना;
- (7) छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास निधि का प्रबंधन एवं उसका वित्तीय आवंटन स्थानीय निकायों की योजनाओं एवं कार्यक्रमों के अनुसार करना तथा विभिन्न सार्वजनिक एजेंसियों एवं निकायों को प्रदत्त बजटीय आवंटनों पर वित्तीय नियंत्रण रखना;
- (8) स्वयं अथवा किसी एजेंसी के माध्यम से क्षेत्रीय योजनाओं का क्रियान्वयन, अधोसंरचना विकास, सार्वजनिक सुविधाएं एवं पर्यावरण संरक्षण संबंधी कार्यों को करना;
- (9) छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र भूमि विकास बैंक का निर्माण एवं प्रबंधन करना, सार्वजनिक उपयोग, टाउनशिप विकास एवं अधोसंरचना के लिए आवश्यकतानुसार भूमि अधिग्रहण करना एवं स्थानीय निकायों/एजेंसियों को सुविधाओं/अधोसंरचनाओं के विकास हेतु शर्तों सहित भूमि का आवंटन करना;

- (10) राजधानी क्षेत्र के अंतर्गत स्थानीय निकायों, विभागों एवं कार्यात्मक एजेंसियों की भूमि अधिग्रहण योजनाओं/प्रस्तावों को अनुमोदित करना;
 - (11) आवश्यक कार्यों के निष्पादन हेतु किसी व्यक्ति, संस्था या संगठन के साथ अनुबंध, समझौते या व्यवस्था करना;
 - (12) कोई भी चल या अचल संपत्ति क्रय, विनिमय, उपहार, पट्टा, बंधक, आपसी सहमति या किसी अन्य वैध विधि से प्राप्त करना;
 - (13) उपर्युक्त कर्तव्यों एवं शक्तियों से संबंधित या सहायक, आनुषंगिक, या परिणामस्वरूप उत्पन्न होने वाले कोई भी कार्य करना अथवा सरकार द्वारा निर्दिष्ट किसी विषय को अपनाना।
8. प्राधिकरण अपने कार्यों के निष्पादन हेतु समय-समय पर निम्नलिखित कर सकेगा:
- समितियाँ नियुक्त करने, सलाहकारों से परामर्श करने तथा कार्यात्मक ईकाइयाँ गठित करने की शक्ति
- (1) एक या अधिक कार्यात्मक समितियों की नियुक्ति कर सकेगा, जो प्राधिकरण के निर्देशों के अधीन कार्य करेंगी और अपनी जिम्मेदारियाँ निभाएंगी;
 - (2) ऐसे व्यक्तियों या संस्थाओं से परामर्श कर सकेगा, जिनकी सहायता या सलाह की आवश्यकता हो। ऐसे सलाहकारों/परामर्शदाताओं को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क दिया जा सकेगा;
 - (3) आवश्यकतानुसार क्षेत्रीय स्तर की कार्यात्मक ईकाइयाँ, उप-क्षेत्रीय ईकाइयाँ अथवा कार्यालय गठित कर सकेगा एवं उन्हें

उत्तरदायित्व एवं कार्य सौंपेगा।

छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अंतर्गत गठित नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण इस अधिनियम के अंतर्गत कार्यात्मक इकाई माने जाएंगे और जब तक प्राधिकरण द्वारा अन्यथा न निर्णय लिया जाए, वे प्राधिकरण के अधीन कार्य करते रहेंगे।

9. इस अधिनियम में ऐसा कोई उपबंध नहीं होगा जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को इस प्रकार की दिन-प्रतिदिन की निगरानी शक्तियों का प्रयोग करने का अधिकार प्रदान करे, जिसमें भवन अनुज्ञापनों (building approvals) एवं भवन प्रवर्तन (building enforcement) से संबंधित कार्य सम्मिलित हों, यदि ऐसे कार्य उस विकास क्षेत्र में संबंधित स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किए जाने वाले या उनके अधिकार क्षेत्र में निहित हों; परंतु यह कि ऐसे विषयों के संबंध में, जहाँ राजधानी क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन हेतु राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा उनका प्रावधान किया जाना आवश्यक हो, वहाँ यह निषेध लागू नहीं होगा।
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा सामान्यतः स्थानीय निकायों के बाध्यतात्मक एवं विवेकाधीन कर्तव्यों के अंतर्गत आने वाले विषयों का प्रावधान न किया जाना, सिवाय विकास क्षेत्र के एकीकृत विकास के प्रयोजन के —
10. (1) योजना, अभियंत्रण, वित्त एवं लेखा, संपदा प्रबंधन, पर्यावरण तथा प्रशासन विभाग, प्राधिकरण के राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी के समग्र नियंत्रण में कार्य करेंगे।
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कर्मचारी।
- (2) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, अपने कार्यों के कुशल निष्पादन हेतु, जिला स्तर, नगर स्तर अथवा विशेष क्षेत्र स्तर पर कार्यालय अथवा अन्य कोई कार्यात्मक इकाइयाँ स्थापित

कर सकता है।

अध्याय-तीन

राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना तथा क्षेत्र विकास योजना

11. इस अधिनियम के प्रावधानों एवं इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों के अधीन, प्राधिकरण निम्नलिखित कार्य कर सकता है:
- राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना की तैयारी एवं अंतवस्तु।
- (1) राज्य शासन द्वारा निर्धारित समय-सीमा के भीतर राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं राजधानी क्षेत्र निवेश योजना तैयार कर सकता है, जिसमें निम्नलिखित बातों का ध्यान रखा जाएगा:
- i. राजधानी क्षेत्र में वृद्धि को बढ़ावा देने और आर्थिक विकास सुनिश्चित करने हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;
 - ii. संसाधनों के संरक्षण, उनके इष्टतम उपयोग एवं विकास हेतु प्रस्ताव;
 - iii. भू- उपयोग योजना, जिसमें आवासीय, औद्योगिक, कृषि तथा पारिस्थितिकीय रूप से संवेदनशील क्षेत्रों के संरक्षण हेतु क्षेत्र चिह्नित किए जाएँगे, यथा:
 - क) बुनियादी ढांचे का नेटवर्क प्लान, जिसमें परिवहन, ऊर्जा, संचार नेटवर्क आदि प्रमुख सुविधाओं की वर्तमान स्थिति एवं प्रस्तावित विकास का उल्लेख होगा;
 - ख) प्राकृतिक सौंदर्य, ऐतिहासिक, पुरातात्विक एवं पर्यटन स्थलों के संरक्षण एवं विकास की नीतियाँ;

ग) जल प्रबंधन, जल आपूर्ति, जल संचयन, भूजल पुनर्भरण, बाढ़ नियंत्रण एवं जल प्रदूषण की रोकथाम हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;

घ) नदी एवं झील तट विकास योजनाएँ;

ङ) सार्वजनिक सुविधाओं एवं सेवाओं का उन्नयन जैसे जल आपूर्ति, बिजली, गैस, नाला, सीवरेज, अपशिष्ट निस्तारण, शिक्षा, स्वास्थ्य, सामाजिक कल्याण, वायु एवं जल प्रदूषण की रोकथाम हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;

च) क्षेत्र विभाजन (ज़ोनिंग) एवं अन्य विकास नियमन के माध्यम से उपयोगों एवं गतिविधियों को नियंत्रित करने की नीतियाँ;

छ) आवासीय विकास एवं सामुदायिक सुविधाओं को प्रोत्साहन देने की नीतियाँ;

ज) यातायात एवं परिवहन विकास तथा सार्वजनिक परिवहन को बढ़ावा देने की योजनाएँ;

झ) औद्योगिक विकास हेतु प्रस्ताव एवं नीतियाँ;

ट) प्रमुख विकास परियोजनाओं का स्थान निर्धारण;

ठ) विभिन्न प्रस्तावों के क्रियान्वयन हेतु रणनीतियाँ, प्राथमिकताएँ एवं समयबद्ध कार्यक्रम;

ड) विकास को प्रोत्साहित करने एवं नियमन हेतु विकास संवर्धन विनियम;

ढ) राजधानी क्षेत्र के सुव्यवस्थित विकास एवं प्रबंधन के लिए आवश्यक कोई अन्य विषय।

- (2) सर्वेक्षण, अनुसंधान एवं अध्ययन करना; राजधानी क्षेत्र का डाटाबेस एवं सूचना प्रणाली तैयार करना; रिपोर्ट एवं नक्शों का संकलन करना और योजनाओं की तैयारी हेतु आवश्यक सलाहकारों/परामर्शदाताओं से सहयोग लेना।
- (3) विशेष क्षेत्रों के लिए विस्तृत क्षेत्रीय योजनाएँ बनाना, योजना कार्यक्रमों का निर्माण एवं विकास का चरणबद्ध क्रियान्वयन करना, तथा नियोजित विकास सुनिश्चित करने हेतु विशेष नियमन लागू करना।
- (4) योजना अवधि समाप्त होने से पूर्व, राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना तथा अन्य विधिसम्मत योजनाओं की समीक्षा एवं पुनरीक्षण करना।
12. राजधानी क्षेत्र विकास तथा निवेश योजना के साथ समग्र क्षेत्र विकास अनुरूपता के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को योजना/कार्य यह अधिकार होगा कि वह राजधानी क्षेत्र के किसी भी क्षेत्र योजना तैयार करने अथवा क्षेत्र से संबंधित किसी भी परियोजना अथवा योजना की शक्ति के कार्यान्वयन हेतु, आवश्यकतानुसार सेक्टर/ क्षेत्रीय स्तर की विकास योजनाएँ अथवा कार्य योजनाएँ तैयार करे।
13. (1) धारा 11 के अनुसार किसी भी योजना को तैयार करने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उक्त योजना को प्राधिकरण द्वारा विकास योजना की तैयारी। ऐसे प्रावधानित रूप एवं विधि में अधिसूचित करेगा, जिसमें किसी भी व्यक्ति या संस्था से आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे, जिसके लिए न्यूनतम एक माह की अवधि दी जाएगी।
- (2) प्राप्त सभी आपत्तियों, सुझावों एवं अभ्यावेदनों पर विचार करने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण योजना में आवश्यकतानुसार संशोधन/परिवर्तन कर सकता है, तथा

राजधानी क्षेत्र विकास योजना और राजधानी क्षेत्र निवेश योजना को संबंधित प्रारूप नीतियों, विकास संवर्धन विनियमों एवं प्रतिवेदनों सहित तथा प्राप्त सुझावों (यदि कोई हो) पर टिप्पणियों सहित अनुमोदन हेतु सरकार को प्रस्तुत करेगा।

14. (1) धारा 13 के अधीन योजनाओं की प्राप्ति पर, सरकार जिला योजना समिति से परामर्श करेगी और उक्त योजनाओं को बिना या किसी संशोधन सहित स्वीकृति प्रदान कर सकती है अथवा संशोधन के निर्देशों सहित अस्वीकृत कर सकती है या नई योजनाएँ तैयार करने का निर्देश दे सकती है। योजना का शासन द्वारा अनुमोदन।
- (2) सरकार द्वारा दी गई स्वीकृति को छत्तीसगढ़ राजपत्र में अधिसूचित किया जाएगा तथा उक्त योजनाएँ राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रभाव में आ जाएँगी।
- (3) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी यह सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक कार्यवाही कर सकता है कि प्रत्येक विकास परियोजना अथवा योजना, विकास क्षेत्र के समग्र विकास की दृष्टि से तथा किसी भी ऐसी योजना, परियोजना अथवा योजना के अनुसार क्रियान्वित हो जो या तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, या प्रचलित किसी विधि, या सरकार द्वारा विधिवत अनुमोदित हो।
15. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण या राज्य सरकार, अपनी समुचित संतुष्टि एवं आवश्यकतानुसार, राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा राजधानी क्षेत्र निवेश योजना में संशोधन कर सकते हैं। राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना में संशोधन
- (2) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, ऐसे किसी भी संशोधन से संबंधित आवश्यक योजना सहित एक प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा उसे अनुमोदन हेतु सरकार को प्रस्तुत

करेगा।

- (3) राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा निवेश योजना में किसी भी प्रकार का संशोधन करने से पूर्व, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा, यथास्थिति, राज्य सरकार द्वारा कम से कम दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों तथा छत्तीसगढ़ राजपत्र में एक सूचना प्रकाशित की जाएगी, जिसमें संशोधन प्रस्तावों एवं प्रतिवेदन का अवलोकन करने के लिए सार्वजनिक आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे, तथा अधिसूचना में एक नियत तिथि निर्दिष्ट की जाएगी। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा सरकार द्वारा प्राप्त सभी आपत्तियों एवं सुझावों पर विचार किया जाएगा।
- (4) इस धारा के अंतर्गत किया गया प्रत्येक संशोधन छत्तीसगढ़ राजपत्र एवं समाचार पत्रों में प्रकाशित किया जाएगा, तथा ऐसे संशोधन राजपत्र एवं समाचार पत्रों में प्रकाशित होने की तिथि से प्रभाव में आ जाएँगे।
- (5) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राजधानी क्षेत्र विकास योजना तथा निवेश योजना में किए गए ऐसे किसी भी संशोधन के संबंध में, प्रभावित भूमि स्वामियों से यथोचित शुल्क एवं रूपांतरण शुल्क वसूल करेगा, जो अधिसूचित प्रावधानों के अनुसार लागू होंगे।

अध्याय-चार

भूमि के विकास एवं उपयोग को प्रोत्साहन देना

16. (1) किसी अन्य विधि में निहित किसी बात के होते हुए भी, भूमि के सभी विकास संबंधी अधिकार अथवा उसके अनुमोदन का अधिकार राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निहित होगा।

भूमि विकास की
समस्त शक्तियां
राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण में
निहित होंगी

- (2) राजधानी क्षेत्र विकास योजना अथवा किसी क्षेत्रीय विकास योजना के प्रभाव में आने के पश्चात, किसी भी व्यक्ति अथवा निकाय को उस क्षेत्र में किसी भूमि का उपयोग करने या कोई विकास कार्य करने की अनुमति नहीं दी जाएगी, जब तक कि ऐसा विकास कार्य राजधानी क्षेत्र विकास योजना, राजधानी क्षेत्र निवेश योजना, क्षेत्रीय विकास योजनाओं तथा अधिसूचित योजनाओं के अनुरूप न हो।
- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को यह अधिकार प्राप्त होगा कि वह इस अधिनियम के अधीन निर्मित योजनाओं, नियमों एवं विनियमों का उल्लंघन करते हुए किसी व्यक्ति, संस्था अथवा प्राधिकरण द्वारा किए गए विकास कार्यों को हटाने, गिराने, ध्वस्त करने अथवा अन्य उपयुक्त कार्यवाही करने हेतु सक्षम होगा।
17. (1) इस अधिनियम के उपबंधों के अधीन, राजधानी क्षेत्र में किसी भी प्रकार का विकास कार्य, भूमि के उपयोग की स्थापना अथवा उपयोग में परिवर्तन, निम्नलिखित शर्तों के बिना नहीं किया जाएगा—

विकास कार्यों के लिए पूर्वानुमति प्राप्त करने की अनिवार्यता

(1) जब तक कि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से विकास अनुमति आदेश प्राप्त न कर लिया गया हो, जो निम्नलिखित बातों की पुष्टि करता हो—

(i) प्रस्तावित विकास कार्य राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना अथवा क्षेत्रीय स्तर की विकास योजना के अनुरूप है, और यदि ऐसी कोई योजना अस्तित्व में नहीं है, तो प्रस्तावित कार्य क्षेत्र से संबंधित अन्य योजना, नियमों तथा विनियमों के साथ एकीकृत किया गया है;

(ii) यह कि विकास कार्य अधिसूचित विकास शर्तों के अधीन है तथा उन शर्तों का पालन किया जाना आवश्यक है;

(iii) इस अधिनियम के अंतर्गत देय विकास शुल्क तथा अन्य शुल्क/फीस, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को अदा कर दिए गए हैं;

(iv) सरकार राजपत्र में अधिसूचना प्रकाशित कर सकती है, जिसमें यह निर्दिष्ट किया जाएगा कि उप-धारा 17(1) की प्रभावी तिथि क्या होगी। उक्त तिथि तक, छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के अधीन सक्षम प्राधिकरण द्वारा विकास अनुमति आदेश जारी किया जाता रहेगा।

- (2) यदि प्रस्तावित विकास कार्य में सिविल निर्माण कार्य सम्मिलित हो, तो संबंधित स्थानीय निकाय अधिनियम, नियमों, विनियमों, आदेशों एवं उपविधियों के अनुरूप स्थानीय प्राधिकरण से भवन निर्माण की अनुमति प्राप्त करना अनिवार्य होगा, और ऐसा विकास कार्य उपधारा (1) तथा उसमें निर्धारित शर्तों के अनुरूप होना चाहिए:

परन्तु, निम्नलिखित मामलों में उक्त अनुमति आवश्यक नहीं होगी—

(i) ऐसे कार्य जिनका उद्देश्य केवल भवन अथवा भूमि के अनुरक्षण हेतु हो और जो भवन अथवा भूमि की भौतिक रचना या स्वरूप को महत्वपूर्ण रूप से परिवर्तित नहीं करते हों;

(ii) कृषि प्रयोजनों के लिए की गई खुदाई (जैसे कुएँ,

बोरवेल इत्यादि) तथा कृषि कार्यों की दृष्टि से की गई कच्ची सड़कों का निर्माण, जिनका उद्देश्य केवल कृषि भूमि तक पहुँच प्राप्त करना हो;

(iii) निम्नलिखित सरकारी विकास कार्य, चाहे वे अस्थायी हों अथवा स्थायी, जो किसी भी सार्वजनिक उपयोगिता सेवा के संचालन, अनुरक्षण, विकास अथवा कार्यान्वयन के लिए आवश्यक हों—

(क) रेलवे;

(ख) राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग एवं प्रमुख जिला सड़कें;

(ग) जिला योजना समिति/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नगर विकास प्राधिकरण/नगर निगम/जिला प्रशासन/जिला परिषद/जिला पंचायत/ग्राम पंचायत द्वारा किए गए कार्य;

(घ) जलमार्ग;

(ज) हवाई मार्ग एवं हवाई अड्डे;

(ट) रक्षा क्षेत्र;

(ठ) तेल एवं प्राकृतिक गैस आयोग;

(ड) डाक एवं तार, टेलीफोन विभाग, वायरलेस, प्रसारण एवं अन्य संचार माध्यम;

(ढ) विद्युत सेवा;

(ण) कोई अन्य सेवा जिसे सरकार समय-समय पर सार्वजनिक उपयोगिता सेवा घोषित करे।

(iv) परन्तु उक्त सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएँ, राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी को लिखित रूप में सूचना देकर, आवश्यक विस्तृत योजना, स्थल योजना, लेआउट योजना तथा भवन योजनाएँ अभिलेख हेतु प्रस्तुत करेंगी।

18. (1) कोई भी व्यक्ति या संस्था जो किसी भूमि पर लेआउट या इस प्रकार की अन्य भूमि विकास योजना के अंतर्गत कोई विकास कार्य करना चाहती है, वह राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी अथवा नामित अधिकारी के समक्ष निर्धारित विवरणों सहित विकास अनुमति के लिए आवेदन प्रस्तुत करेगा, जो कि निर्धारित दस्तावेजों, राजस्व प्राधिकरण से प्राप्त स्वामित्व की स्वीकृति, शुल्क, योजनाओं तथा (जहाँ लागू हो) अनुज्ञप्त डेवलपर के साथ संयुक्त वचन-पत्र सहित संलग्न होगा।

भूमि विकास की
अनुमति हेतु
आवेदन

- (2) उपधारा (1) के अधीन प्राप्त आवेदन पर, राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, विनियमों, क्षेत्रीय विकास योजना अथवा अधिसूचित विकास योजनाओं अथवा किसी अन्य संबंधित विषय से संबद्ध आवश्यक जाँच करने के पश्चात् निम्नलिखित में से कोई आदेश पारित कर सकता है:—

(i) बिना शर्त विकास अनुमति प्रदान करना, या आवश्यकतानुसार कुछ शर्तों के अधीन अनुमति प्रदान करना;

(ii) कारणों को लेखबद्ध करते हुए अनुमति अस्वीकृत करना।

- (3) यदि इस अधिनियम के अंतर्गत लेआउट अथवा इस प्रकार की भूमि विकास योजना के लिए किए गए आवेदन या किसी अतिरिक्त सूचना के प्राप्त होने के पश्चात् निर्धारित समय सीमा

में राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा न तो अनुमति प्रदान की जाती है और न ही अस्वीकृत की जाती है, तो ऐसी अनुमति प्रदत्त मानी जाएगी, और आवेदक राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी को सूचित करने के पश्चात्, अधिनियम, योजनाओं एवं विनियमों के किसी भी उपबंध का उल्लंघन किए बिना विकास कार्य प्रारंभ कर सकता है।

- (4) विकास अनुमति आदेश में अन्य शर्तों के साथ-साथ यह शर्त सम्मिलित की जा सकती है कि राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, सड़कों एवं अन्य संपर्क नेटवर्क प्रणाली का क्रियान्वयन किया जाएगा और निर्धारित योजना के अनुसार विकास हेतु प्रभावित क्षेत्र की भूमि को बिना किसी मुआवजे के राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को समर्पित किया जाएगा। ऐसी प्रभावित भूमि जो वैधानिक योजना के अनुसार मार्गों अथवा संपर्क नेटवर्क के लिए चिह्नित की गई हो, वह भूमि स्थानांतरित विकास अधिकार की गणना के लिए पात्र मानी जाएगी।

19. इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदान की गई प्रत्येक विकास अनुमति निर्धारित समयावधि तक वैध रहेगी, जिसके भीतर सभी विकास/लेआउट/निर्माण कार्य पूरे किए जाएंगे। यदि कार्य पूर्ण नहीं होते हैं, तो अनुमति को नियमों के अधीन नवीनीकृत किया जा सकता है, बशर्ते शुल्क का भुगतान किया जाए।

विकास अनुमति की वैधता

20. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा शासन, जैसा कि लागू हो, किसी झूठे कथन, तथ्य की गलत प्रस्तुति या जानकारी को छुपाकर प्राप्त की गई विकास अनुमति को, नियत प्रक्रिया का पालन करते हुए निरस्त कर सकते हैं।

विकास अनुमति को निरस्त करने की शक्ति

21. (1) यदि किसी विकास कार्य / लेआउट कार्य / या निर्माण कार्य विकास

के दौरान, प्रदत्त विकास अनुमति से कोई भी विचलन या परिवर्तन किया गया हो, तो स्वामी द्वारा धारा 17 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार संशोधित अनुमति प्राप्त की जा सकती है।

कार्यों/लेआउट
कार्यों के दौरान
विचलन तथा
अवैध
विकास/निर्माण
कार्य

- (2) यदि कोई विकास/निर्माण कार्य स्वामी, बिल्डर या विकासकर्ता द्वारा बिना अनुमोदन के या राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना, क्षेत्रीय विकास योजना, विकास योजना अथवा किसी नियम, विनियम या आदेश के विरुद्ध किया गया हो, तो संबंधित स्थानीय निकाय उस अवैध निर्माण/विकास के विरुद्ध प्रचलित विधि के अनुसार तात्कालिक कार्रवाई कर सकता है।
- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण संबंधित स्थानीय निकाय को ऐसे अवैध विकास / निर्माण के विरुद्ध कार्रवाई करने का निर्देश दे सकता है, और स्थानीय निकाय को उक्त निर्देशानुसार कार्रवाई करनी होगी।

22. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, किसी क्षेत्र में भूमि पुनर्गठन के माध्यम से स्वयं या किसी अन्य संस्था को अधिकृत कर नगर विकास योजना विकसित कर सकता है। यह योजना राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना के अधोसंरचना नेटवर्क के अनुरूप होगी तथा निम्नलिखित बिंदुओं को शामिल कर सकती है:

नगर विकास
योजना

क) निर्मित या रिक्त भूमि का पुनः नियोजन या नवीन नियोजन;

ख) निम्न-स्तरीय, दलदली अथवा अस्वस्थ क्षेत्रों का भराव

अथवा समतलीकरण;

ग) नई सड़कों/मार्गों का लेआउट, निर्माण, परिवर्तन, विस्तार, सुधार अथवा संचार नेटवर्क का विकास;

घ) भूमि का आवंटन — सड़कों, खुले स्थानों, उद्यानों, खेल मैदानों, विद्यालयों, बाजारों, हरित पट्टियों, यातायात एवं अन्य जनसुविधाओं हेतु;

ज) जल निकासी — मलजल, सतही या अधस्तलीय जल निकासी तथा मलजल निस्तारण;

ट) प्रकाश व्यवस्था;

ठ) जलापूर्ति;

ड) औद्योगिक / आर्थिक गतिविधियाँ;

ढ) ऐतिहासिक, राष्ट्रीय महत्व या प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों का संरक्षण।

परन्तु, ऐसी नगर विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किया जा सकेगा:

i. निर्धन वर्गों एवं कमजोर वर्गों के लिए आवासीय सुविधा हेतु भूमि आरक्षित की जा सकती है। ऐसी स्थिति में अंतिम भूखंडों पर पृथक आरक्षण आवश्यक नहीं होगा।

ii. संपूर्ण योजना क्षेत्र से भूमि का आवंटन निम्न प्रयोजनों हेतु किया जा सकता है:

क. पार्क, खेल मैदान, उद्यान एवं खुला स्थान;

ख. सामाजिक आधारभूत ढाँचा जैसे विद्यालय, औषधालय, सार्वजनिक उपयोगिता एवं अन्य सामुदायिक सुविधाएँ;

ग. विभिन्न भू- उपयोग अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निःशुल्क समर्पित भूमि, ताकि अधोसंरचना विकास व्यय की पूर्ति की जा सके;

घ. परिसंचरण हेतु क्षेत्र, पुनर्गठित भूखंड एवं अन्य विकास प्रयोजना

iii. नगर विकास योजनाओं के लिए विशेष विकास प्रोत्साहन विनियम बनाए जा सकते हैं।

इसके अतिरिक्त, ऐसी योजनाओं के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल की घोषणा राज्य शासन द्वारा पृथक रूप से अधिसूचित नियमों द्वारा की जाएगी।

23. (1) (1) किसी नगर विकास योजना की लागत में निम्नलिखित सम्मिलित होंगे:

नगर विकास
योजना की लागत

क. इस अधिनियम के अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को देय समस्त राशि;

ख. योजना निर्माण या क्रियान्वयन हेतु प्राधिकरण अथवा अधिकृत संस्था द्वारा व्यय की गई या अनुमानित राशि;

ग. योजना निर्माण में व्यय;

घ. योजना के क्रियान्वयन में व्यय;

ज. परिधीय एवं मुख्य सेवाओं के क्रियान्वयन में व्यय जो आवश्यक माने जाएँ।

(2) उपर्युक्त लागत का अनुपात अंतिम भूखंडों की लागत में जोड़ा जाएगा।

24. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उपयुक्त क्षेत्र में नगर विकास योजना तैयार करने का आशय घोषित करेगा एवं इसे

नगर विकास
योजना की

सार्वजनिक जानकारी हेतु अधिसूचित करेगा।

अधिसूचना एवं
प्रभाव

- (2) आशय की घोषणा के एक वर्ष के भीतर, प्रारूप नगर विकास योजना अधिसूचित क्षेत्र में प्रकाशित की जाएगी ताकि आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित किए जा सकें। प्रारूप योजना के प्रकाशन के एक वर्ष के भीतर प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर विचार कर अंतिम नगर विकास योजना अधिसूचित की जाएगी।
- (3) अंतिम योजना को राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी की स्वीकृति के पश्चात सार्वजनिक सूचना हेतु अधिसूचित किया जाएगा, जिसमें भूखंडों का विवरण, सामाजिक आधारभूत ढांचे हेतु पुनर्गठित भूखंडों की जानकारी, अधोसंरचना लागत, अनुमानित व्यय, समय सीमा, शुल्क, विनियम आदि सम्मिलित होंगे।
- (4) उक्त अनुमोदित योजना की अधिसूचना के पश्चात उसे राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना में सम्मिलित किया जाएगा अथवा जहाँ कोई वैधानिक योजना विद्यमान नहीं है, वहाँ उक्त योजना को आस-पास के क्षेत्र से एकीकृत किया जायेगा। ऐसी नगर विकास योजना को क्षेत्र विकास योजना माना जायेगा।
- (5) अधिसूचित नगर विकास योजना को विकास अनुमति माना जाएगा और स्थानीय प्राधिकरण द्वारा सभी भवन अनुज्ञाएं उसी योजना के आधार पर परीक्षण की जाएँगी।
- (6) योजना में आवंटित सभी भूखंड, खुली भूमि, सड़कों एवं अन्य आवश्यक भूमि को अंतिम योजना की अधिसूचना के साथ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को निशुल्क और निर्विवाद हस्तांतरित माना जाएगा।
- (7) अंतिम योजना अधिसूचित होते ही, राजस्व अभिलेख

संबंधित राजस्व अधिकारी द्वारा अद्यतन किए जाएंगे। मूल भूमि को अंतिम भूखंडों में पुनर्गठित किया जाएगा और प्राधिकरण के लिए आवश्यक अन्य भूमि — जैसे सड़कें, खुली भूमि, सुविधाएँ, विक्रय हेतु भूखंड आदि — स्थायी स्वामित्वाधिकार के रूप में प्राधिकरण को हस्तांतरित की जाएगी।

25. इस अधिनियम और इसके अधीन बनाये गए नियमों एवं विनियमों के अधीन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय अथवा सार्वजनिक एजेंसी किसी क्षेत्र में नगर विकास योजना तैयार कर उसका क्रियान्वयन कर सकते हैं। अन्य संस्थाओं द्वारा नगर विकास योजना का क्रियान्वयन।
26. (1) किसी विकास योजना को निम्नलिखित या इनमें से किसी एक या अधिक उद्देश्यों की पूर्ति हेतु तैयार किया जा सकता है: क्षेत्र विकास योजना / विकास योजना का प्रकाशन एवं अनुमोदन
- क. भूमि का अधिग्रहण — क्रय, पट्टा या अन्य विधि द्वारा, तथा वहां आवश्यक भवन निर्माण अथवा अन्य संचालन कार्य करना;
- ख. नवीन नगर या नगर टाउनशिप या विकास केंद्र की स्थापना;
- ग. औद्योगिक क्षेत्र, औद्योगिक सम्पदा, बहुमंजिला फैक्ट्रियाँ, सेवा उद्योग, विशिष्ट या विशेष औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना;
- घ. पर्यटन केंद्रों की स्थापना एवं पर्यटन संबंधी अधोसंरचना का विकास;
- ज. खुले स्थानों, मनोरंजन स्थलों, उद्यानों, प्राणी और वनस्पति उद्यानों, सार्वजनिक सभा स्थलों, सामाजिक

वनीकरण आदि का विकास एवं हरियाली;

ट. पारिस्थितिक दृष्टि से संवेदनशील क्षेत्रों का संरक्षण, जलाशयों एवं नदी तटों का विकास, जल स्रोतों की रक्षा;

ठ. धरोहर स्थलों, ऐतिहासिक महत्व के भवनों एवं प्राकृतिक सौंदर्य के स्थलों का संरक्षण; बाढ़ एवं अन्य प्राकृतिक आपदाओं का नियंत्रण;

ड. विभिन्न आय वर्गों के लिए आवास योजनाएं, विशेषतः आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए;

ढ. विश्राम गृह, रैन बसेरा, वृद्धाश्रम, अनाथालय, विकलांगों के लिए निवास आदि का निर्माण एवं अनुरक्षण;

ण. जर्जर क्षेत्रों का पुनर्विकास एवं नवाकर्षण;

त. झुग्गी क्षेत्रों का पुनर्वास, पुनःस्थापन एवं उन्नयन;

थ. स्वास्थ्य, शिक्षा, संस्कृति एवं मनोरंजन हेतु सुविधाओं की व्यवस्था;

द. जल, बिजली, गैस की आपूर्ति, मल/ठोस अपशिष्ट निस्तारण एवं उपोत्पाद निर्माण की व्यवस्था;

भ. जल निकासी, स्वच्छता, सार्वजनिक सुविधाएं आदि;

म. सड़कों, पुलों, पार्किंग स्थलों, यातायात टर्मिनलों, रेलवे स्टेशन, बस डिपो, हवाई अड्डे आदि का निर्माण एवं अनुरक्षण;

य. सार्वजनिक परिवहन व्यवस्था, विशेष रूप से मास ट्रांजिट (रेल / सड़क) की व्यवस्था;

र. संचार सुविधाओं की व्यवस्था;

ल. वधगृह, कब्रिस्तान एवं श्मशान भूमि की व्यवस्था;

व. मानव निवास हेतु अनुपयुक्त भवनों का बंद करना या ध्वस्तीकरण;

श. अधिनियम के उद्देश्यों के अनुरूप अन्य कोई आवश्यक विषय।

(2) प्रत्येक विकास योजना में, जहाँ लागू हो, निम्नलिखित विवरण सम्मिलित होंगे:

क. विकास योजना जिस भूमि पर लागू की जाएगी, उसका विवरण;

ख. लेआउट योजना, भवनों की ऊँचाई, क्षेत्रीय उपयोग, पार्किंग आदि हेतु लागू शर्तें एवं प्रतिबंध;

ग. अनुमानित कुल लागत, वित्त पोषण के स्रोत, लागत वसूली विवरण;

घ. परिसंपत्तियों के निपटान की विधि (यदि हो);

ड. प्रबंधन एवं अनुरक्षण तंत्र;

च. कोई अन्य आवश्यक विषय।

(3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण किसी स्थानीय निकाय, निगम, सहकारी समिति या राज्य/केंद्र सरकार के विभाग के साथ सहमति अनुसार विकास योजना का निर्माण एवं क्रियान्वयन कर सकता है।

(4) राजधानी क्षेत्र विकास एवं निवेश योजना के अनुरूप हुए बिना कोई भी विकास योजना राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय निकाय या अन्य कोई संस्था द्वारा तैयार नहीं की जाएगी।

27. (1) धारा 12 के अंतर्गत यदि कोई प्रारूप क्षेत्र विकास योजना तैयार की गई हो या धारा 26 के अनुसार कोई विकास योजना तैयार की गई हो, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण कम से कम दो प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में उक्त योजना का प्रकाशन करेगा, तथा यह सूचित करेगा कि योजना की प्रतियाँ कहाँ देखी जा सकती हैं, और 30 दिवस की अवधि के भीतर आपत्तियाँ और सुझाव आमंत्रित किए जाएँगे।
- (2) निर्धारित अवधि समाप्त होने के पश्चात्, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण प्राप्त सभी आपत्तियों व सुझावों पर विचार करेगा और आवश्यकतानुसार संशोधन पश्चात् योजना का अनुमोदन कर अधिसूचित करेगा।
28. (1) यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, जाँच आयोजित करने के पश्चात् अथवा अपने किसी अधिकारी की रिपोर्ट या उपलब्ध किसी अन्य सूचना के आधार पर यह संतुष्ट होता है कि किसी भूमि, लेआउट अथवा कॉलोनी के संबंध में ऐसी कोई सुविधा प्रदान नहीं की गई है, जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की राय में विकास विनिर्देशों के अनुसार प्रदान किया जाना अपेक्षित है, अथवा इस अधिनियम के अधीन अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् भी संबंधित भूमि पर विकास कार्य नहीं किया गया है, तो वह ऐसी भूमि के स्वामी या उसके उत्तराधिकारी या ऐसी सुविधा प्रदान करने वाले अथवा उसके लिए उत्तरदायी व्यक्ति को एक नोटिस जारी कर सकता है, जिसमें निर्दिष्ट समयावधि में वह सुविधा प्रदान करने अथवा विकास कार्य पूर्ण करने की अपेक्षा की जाएगी।
- (2) यदि नोटिस में निर्दिष्ट समय के भीतर वह सुविधा प्रदान नहीं

क्षेत्र विकास
योजना/विकास
योजना।

चूक की स्थिति में
राजधानी क्षेत्र
विकास
प्राधिकरण की
शक्ति

की जाती है या विकास कार्य पूर्ण नहीं किया जाता है, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण स्वयं उक्त सुविधा प्रदान कर सकता है या विकास कार्य करवा सकता है अथवा किसी उपयुक्त एजेंसी के माध्यम से करवा सकता है, और इस हेतु हुए समस्त व्यय, साथ ही राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा निर्धारित दण्ड सहित, भूमि स्वामी या उसके उत्तराधिकारी या सुविधा प्रदान करने वाले अथवा उत्तरदायी व्यक्ति से वसूल किया जाएगा; और यदि मांग नोटिस के अनुसार भुगतान नहीं किया जाता है, तो ऐसी राशि को भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

- (3) यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, जाँच के उपरान्त अथवा अपने किसी अधिकारी की रिपोर्ट या उपलब्ध अन्य सूचना के आधार पर यह संतुष्ट होता है कि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, कार्यात्मक विभाग या एजेंसी द्वारा निर्धारित समयसीमा में कोई कार्य योजना, योजना या परियोजना के क्रियान्वयन की दिशा में अपेक्षित कार्रवाई नहीं की गई है, तो वह किसी अधिकारी या किसी अन्य सार्वजनिक/निजी एजेंसी को उक्त कार्य पूर्ण करने हेतु निर्देशित कर सकता है, तथा इस कार्य में व्यय की गई राशि संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, विभाग या एजेंसी से वसूल की जाएगी।

अध्याय-पांच

भूमि का अधिग्रहण, संयोजन एवं निपटान

29. राजधानी क्षेत्र विकास योजना एवं निवेश योजना, या किसी विकास योजना अथवा नगर विकास योजना में आवश्यक, आरक्षित अथवा निर्दिष्ट की गई कोई भी भूमि, न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन में न्यायसंगत प्रतिकर एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापन में

पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा में सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आवश्यक मानी जाएगी और ऐसी भूमि का अधिग्रहण राज्य सरकार द्वारा, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, स्थानीय प्राधिकरण या अन्य प्राधिकरण के अनुरोध पर किया जा सकेगा।

पारदर्शिता का
अधिकार
अधिनियम,
2013 (केन्द्रीय
अधिनियम सं. 30
सन् 2013) के
अंतर्गत भूमि
अधिग्रहण की
शक्ति

- 30 राज्य सरकार, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण और सरकार के बीच सहमति से, प्राधिकरण की सीमा के अंतर्गत स्थित विकसित अथवा अविकसित शासकीय भूमि अथवा राज्य की भूमि बैंक से कोई भूमि विकास प्रयोजन हेतु इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्राधिकरण को सौंप सकती है। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को शासकीय भूमि का हस्तांतरण
31. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण विनियमों के अंतर्गत सौहार्दपूर्ण समझौते के माध्यम से, भूमि के स्वामी से सहमति प्राप्त कर, निर्धारित राशि अदा कर भूमि का अधिग्रहण कर सकता है। सौहार्दपूर्ण समझौते द्वारा भूमि की खरीदी।
- 32 राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए, भूमि स्वामी की सहमति से, भूमि की लागत के भुगतान के स्थान पर विकास अधिकार पत्र जारी कर स्थानांतरित विकास अधिकार प्रदान करने के माध्यम से, विनिर्दिष्ट विधि अनुसार, भूमि का अधिग्रहण कर सकते हैं: हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से भूमि अधिग्रहण

परन्तु यह कि, स्थानांतरित विकास अधिकार का निर्धारण, पंजीयन विभाग के अभिलेखों के अनुसार सापेक्षिक भूमि

मूल्य तथा निर्यात एवं आयात क्षेत्र दोनों के आधार पर, अथवा समतुल्य राशि के आधार पर किया जा सकता है। ऐसा स्थानांतरित विकास अधिकार स्वामी को अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र के रूप में उपयोग करने की अनुमति होगी, जिसे वह स्वयं उपयोग में ला सकता है या आंशिक अथवा पूर्ण रूप से किसी अन्य व्यक्ति को कम विकसित क्षेत्र में उपयोग हेतु, नियमानुसार, अंतरण कर सकता है। इस संबंध में नियम एवं विनियम, प्राधिकरण से परामर्श कर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किए जाएंगे।

33. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण सार्वजनिक प्रयोजनों के लिए, जो कि वैधानिक विकास योजना में उल्लिखित हैं, भूमि स्वामी की सहमति प्राप्त कर तथा निर्धारित विधि के अनुसार, भूमि तथा निर्मित क्षेत्र का अधिग्रहण इस प्रकार कर सकते हैं कि —
- समायोजन/आरक्षण के माध्यम से भूमि व निर्मित क्षेत्र अधिग्रहण
- सुविधा या प्रयोजन के लिए आवश्यक निर्मित क्षेत्र एवं भूमि, जो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अथवा स्थानीय प्राधिकरण को अंतरण की जाती है, उसकी लागत के स्थान पर, समतुल्य निर्मित क्षेत्र की अनुमति उस स्वामी को दी जा सके, जो आवश्यक सुविधा हेतु आवश्यक निर्मित क्षेत्र के अतिरिक्त होगी।
34. राज्य सरकार द्वारा अधिग्रहित और राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को स्थानांतरित की गई भूमि (विकसित या अविकसित), या प्राधिकरण की किसी अन्य अचल संपत्ति का व्ययन संबंधित विनियमों के अनुसार किया जाएगा।
- भूमि एवं अन्य संपत्ति का व्ययन
35. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण राजधानी क्षेत्र भूमि विकास बैंक की स्थापना करेगा, जिसमें अधिग्रहित, आवंटित, खरीदी गई, प्राप्त भूमि आदि का नियमित प्रबंधन एवं
- भूमि विकास बैंक की स्थापना एवं प्रबंधन

मूल्यांकन किया जाएगा।

अध्याय-छः

वित्त, लेखा, बजट एवं अंकेक्षण

36. (1) राज्य सरकार इस अधिनियम के संचालन हेतु एक राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना करेगी और उसमें यथोचित प्रारंभिक पूंजी राशि का प्रावधान करेगी। राजधानी क्षेत्र विकास निधि की स्थापना
- (2) सरकार एक पुनरावृत्ति निधि भी स्थापित करेगी, जिससे प्राधिकरण को उसके कार्यों के लिए योजना एवं कार्यक्रमों के अनुरूप वित्तीय सहायता दी जा सकेगी।
37. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राजधानी क्षेत्र विकास निधि का प्रबंधन एवं संचालन करेगा, जिसमें निम्नलिखित धनराशियाँ समाहित की जाएंगी:— राजधानी क्षेत्र विकास निधि एवं उसका उपयोग
- (क) सरकार से प्राप्त समस्त धनराशियाँ, चाहे वह रिवॉल्विंग फंड, अनुदान, ऋण, अग्रिम या अन्य किसी रूप में प्राप्त हुई हों;
- (ख) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा ऋण या डिबेंचर के रूप में उधार ली गई समस्त धनराशियाँ;
- (ग) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि, भवनों तथा अन्य चल-अचल संपत्तियों के व्ययन से प्राप्त समस्त धनराशियाँ;
- (घ) इस अधिनियम अथवा इसके अंतर्गत बनाए गए नियमों/विनियमों के अनुसार वसूल की गई समस्त विकास शुल्क या अन्य शुल्क एवं फीस;
- (ङ) नगर निगमों एवं नगरपालिका संस्थाओं से प्राप्त

योगदान;

(च) प्राधिकरण द्वारा किराए अथवा अन्य माध्यमों से अर्जित समस्त लाभकारी परियोजनाओं एवं योजनाओं से प्राप्त धनराशियाँ, एवं उनकी परिसंपत्तियों के व्ययन से प्राप्त धनराशियाँ;

(छ) नगर विकास योजनाओं के अंतर्गत क्रियान्वित परियोजनाओं से प्राप्त धनराशियाँ;

(ज) उपभोक्ता शुल्क के रूप में प्राप्त धनराशियाँ;

(ध) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को उसकी कार्यसाधनाओं के निष्पादन हेतु किसी अन्य स्रोत से प्राप्त कोई भी अन्य धनराशि।

(2) राजधानी क्षेत्र विकास निधि का उपयोग निम्नलिखित मदों पर व्यय हेतु किया जाएगा:—

(क) इस अधिनियम के प्रशासन में होने वाले व्यय;

(ख) भूमि अधिग्रहण की लागत एवं नगर विकास योजनाओं तथा प्राधिकरण द्वारा योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने हेतु क्रियान्वित विकास योजनाओं से संबंधित क्षेत्रों की लागत;

(ग) विकास योजनाओं की तैयारी, सर्वेक्षण, अध्ययन, निवेश योजनाओं के निर्माण तथा परियोजनाओं एवं योजनाओं के क्रियान्वयन से संबंधित व्यय;

(घ) सिंकिंग फंड एवं अन्य पृथक खातों के अनुरक्षण हेतु व्यय, जैसा कि अधिनियम के अधीन अपेक्षित हो;

(ङ) ऐसे अन्य प्रयोजनों पर व्यय, जो इस अधिनियम के विपरीत न हों।

- (3) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, सरकार के अतिरिक्त किसी अन्य स्रोत से, ऋण, डिबेंचर, बॉन्ड या किसी अन्य माध्यम से धनराशि उधार ले सकता है।
- (4) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, केंद्र सरकार, किसी स्थानीय प्राधिकरण अथवा किसी व्यक्ति अथवा संस्था (चाहे वह निगमित हो या नहीं), से इस अधिनियम के किसी एक या अधिक प्रयोजनों के लिए, आपसी सहमति से निर्धारित शर्तों पर अनुदान, सहायता, दान अथवा उपहार स्वीकार कर सकता है।
- (5) इस धारा के अधीन जारी किए गए ऋण, डिबेंचर या बॉन्ड के संबंध में, उनकी मूलधन की पुनर्भुगतान एवं ब्याज के भुगतान की गारंटी सरकार द्वारा दी जा सकती है, ऐसी दर पर जो आपसी सहमति से निर्धारित की जाए।
38. राज्य सरकार की स्वीकृति से, प्राधिकरण किसी विशिष्ट पूंजीगत अधोसंरचना परियोजना के क्रियान्वयन हेतु शर्तों सहित विशेष उपकर अधिरोपित कर सकता है।
- राजधानी अवसंरचना परियोजनाओं हेतु विशेष उपकर लगाने की शक्ति
39. (क) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, प्रत्येक वर्ष ऐसे प्रावधानित प्रपत्र में तथा ऐसी समयावधि के भीतर, जैसा कि विनियमों में निर्धारित किया जाए, आगामी वित्तीय वर्ष के लिए अपनी अनुमानित आय एवं व्यय को दर्शाते हुए बजट तैयार करेगा तथा उसे विनिर्दिष्ट प्रक्रिया के अनुसार राज्य सरकार को प्रेषित करेगा।
- राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का बजट
- (ख) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के लेखों का वार्षिक लेखापरीक्षण उस व्यक्ति द्वारा किया जाएगा जिसे इस प्रयोजन

हेतु राज्य सरकार द्वारा नियुक्त किया जाए, और ऐसे लेखापरीक्षण के संबंध में नियुक्त व्यक्ति द्वारा वहन किया गया व्यय राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा देय होगा।

(ग) उक्त रूप में नियुक्त व्यक्ति तथा उसके द्वारा लेखापरीक्षण के संबंध में अधिकृत कोई अन्य व्यक्ति, लेखापरीक्षण के लिए राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से वही अधिकार, विशेषाधिकार एवं सुविधाएँ प्राप्त करेगा, जो लेखा महानियंत्रक को प्राप्त होती हैं।

(घ) नियुक्त व्यक्ति अथवा उसके द्वारा अधिकृत व्यक्ति द्वारा प्रमाणित राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के लेखे तथा उनके साथ संलग्न लेखापरीक्षण प्रतिवेदन, प्रत्येक वर्ष राज्य सरकार को प्रेषित किए जाएँगे, और राज्य सरकार ऐसी प्रतिवेदन की एक प्रति राज्य विधानसभा के समक्ष प्रस्तुत कराएगी।

40. राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, प्रत्येक वर्ष के लिए, उस वर्ष के दौरान क्रियान्वित अपनी कार्यक्रमों एवं गतिविधियों की वार्षिक योजना तथा प्रतिवेदन तैयार करेगा तथा निर्धारित प्रपत्र में और ऐसी नियत तिथि तक, जैसी कि विनियमों में निर्धारित की जाए, राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा।

वार्षिक योजना
एवं प्रतिवेदन

अध्याय-सात

विकास शुल्क एवं उपभोक्ता शुल्क का अधिरोपण, मूल्यांकन तथा वसूली

41. (1) इस अधिनियम एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों के अधीन रहते हुए, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण निम्नलिखित पर शुल्क अधिरोपित करेगा, जिसे आगे “विकास शुल्क” कहा जाएगा —

विकास शुल्क का
अधिरोपण।

क) किसी भूमि अथवा भवन अथवा दोनों पर विकास कार्य किए जाने पर;

ख) भूमि अथवा भवन अथवा दोनों के उपयोग में परिवर्तन किए जाने पर;

(2) विकास शुल्क की दरें, उनका मूल्यांकन तथा वसूली की विधि ऐसी होगी जैसी कि विनियमों द्वारा निर्धारित की जाए।

(3) उपधारा (1) में निहित किसी बात के बावजूद, यदि कोई विकास कार्य केंद्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा किया गया हो, तो उस पर कोई विकास शुल्क अधिरोपित नहीं किया जाएगा।

42. (1) यदि विकास अनुज्ञा हेतु कोई आवेदन प्राप्त हुआ है, या यदि ऐसा आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है, तो राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, संबंधित व्यक्ति को देय विकास शुल्क की सूचना लिखित रूप में प्रदान करते हुए, भुगतान की अंतिम तिथि सहित एक नोटिस जारी करेगा, जिस पर निर्दिष्ट तिथि से ब्याज भी देय होगा।

विकास शुल्क का
मूल्यांकन एवं
वसूली

(2) किसी भूमि या भवन के संदर्भ में देय विकास शुल्क, ऐसी भूमि या भवन पर प्रथम प्रभार होगा, बशर्ते कि उपयोग, गतिविधि या विस्तार/परिशिष्ट में परिवर्तन न किया गया हो, अन्यथा नवीन विकास शुल्क देय होंगे।

(3) किसी भूमि अथवा भवन पर देय विकास शुल्क, उस व्यक्ति या उसके उत्तराधिकारी से ब्याज सहित भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

(4) प्राधिकरण, चरणबद्ध विकास की स्थिति में, विकास शुल्क को चरणबद्ध रूप में अदा करने की अनुमति दे सकता है।

- (5) प्राधिकरण, विकास शुल्क को किश्तों में अदा करने की अनुमति दे सकता है, ऐसी दशा में उपधारा (1) में निर्दिष्ट ब्याज देय होगा।

43. (1) पूंजीगत व्यय की पूर्ण अथवा आंशिक भरपाई हेतु, जो कि उपयोगिताओं, सुविधाओं, सेवाओं या व्यवस्थाओं की उपलब्धता हेतु किया गया है या किया जाना है, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण उपयोगकर्ताओं से शुल्क वसूल कर सकेगा, जिसे आगे से “उपभोक्ता शुल्क” कहा जाएगा।
- (2) उपभोक्ता शुल्क की राशि तथा उसका मूल्यांकन, ऐसे विनियमों द्वारा निर्धारित किया जा सकेगा।
- (3) प्राधिकरण, किसी व्यक्ति या संस्था, संघ या निकाय को, चाहे वह निगमित हो या न हो, उपयोगिता, सुविधा या सेवा के प्रावधान और अनुरक्षण हेतु कार्य सौंप सकता है, और ऐसे लाभार्थियों से उपभोक्ता शुल्क वसूल करने की अनुमति दे सकता है।
- (4) धारा 41 के प्रावधान इस धारा पर उपयुक्त परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

**उपभोक्ता शुल्क
का अधिरोपण**

44. इस अधिनियम या उसके अधीन बनाए गए किसी नियम, विनियम अथवा आदेश के अंतर्गत राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण को देय कोई भी राशि, उस भूखण्ड या भूमि पर प्रथम प्रभार होगी और यदि मांग के दिन अथवा प्राधिकरण द्वारा निर्धारित तिथि तक अदा नहीं की जाती है, तो वह भूमि राजस्व के बकाया की तरह वसूल की जाएगी।

**बकाया राशि की
वसूली**

अध्याय-आठ

राज्य शासन, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण एवं
स्थानीय प्राधिकरणों के मध्य संबंध

45. (1) प्राधिकरण, अधिनियम के अधीन अपनी जिम्मेदारियों एवं कर्तव्यों के प्रभावी निर्वहन हेतु समय-समय पर राज्य शासन द्वारा दिए गए निर्देशों तथा मार्गदर्शनों का पालन करेगा। राज्य शासन द्वारा नियंत्रण
- (2) यदि अधिनियम के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने अधिकारों, जिम्मेदारियों अथवा कर्तव्यों के निर्वहन में किसी अन्य प्राधिकरण, समिति या स्थानीय निकाय के साथ कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो वह राज्य शासन के स्तर पर सुलझाया जाएगा और राज्य शासन का निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।
- (3) राज्य शासन, किसी मामले के संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश अथवा निर्देश की विधिकता, उपयुक्तता या शुद्धता की जांच के उद्देश्य से कभी भी स्वप्रेरणा से या आवेदन पर, अभिलेख तलब कर सकता है, और जो आदेश अथवा निर्देश उपयुक्त समझे, पारित कर सकता है; परन्तु, कोई भी प्रतिकूल आदेश पारित करने से पूर्व, संबंधित व्यक्ति या संस्था को सुनवाई का अवसर दिया जाएगा।
46. (1) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, राज्य शासन को ऐसी विवरणी, विवरण, अभिलेख एवं अन्य सूचनाएँ प्रदान करेगा जैसी कि समय-समय पर मांगी जाएँ। विवरणी एवं सूचनाएँ
- (2) राज्य शासन, प्राधिकरण अथवा किसी स्थानीय प्राधिकरण अथवा संबंधित सार्वजनिक संस्था से निम्नलिखित विषयों में रिपोर्टें, विवरण, अभिलेख आदि माँग सकता है:
- (क) वैधानिक विकास योजना, निवेश योजना, विकास

योजना अथवा नगर विकास योजना की तैयारी;
 ख) वैधानिक योजना, योजना या कार्यक्रम का कार्यान्वयन;
 ग) राज्य शासन द्वारा अधिकृत कोई अधिकारी, अकेले या सहायक कर्मियों के साथ, यह जांचने के लिए किसी भूमि पर प्रवेश कर सकता है कि योजनाएँ क्रियान्वित की गई हैं या नहीं।

- (3) प्राधिकरण, उपर्युक्त बिंदुओं के संबंध में राज्य शासन द्वारा दिए गए निर्देशों, मार्गदर्शनों एवं आदेशों का पालन करेगा।

अध्याय-नौ

विविध एवं अनुपूरक प्रावधान

47. राजधानी क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी किसी व्यक्ति को निम्नलिखित प्रयोजनों हेतु अकेले अथवा सहायक कर्मचारियों सहित किसी भूमि या भवन में प्रवेश करने के लिए अधिकृत कर सकते हैं: प्रवेश करने तथा सीमांकन करने की प्राधिकरण की शक्ति
- क) निरीक्षण, माप, सर्वेक्षण अथवा स्तर निर्धारण हेतु;
- ख) निर्माणाधीन कार्यों की जाँच एवं सार्वजनिक सुविधाओं, जल निकासी, इत्यादि का पता लगाने हेतु;
- ग) उप-मिट्टी में खुदाई अथवा छिद्रण हेतु;
- घ) सड़क, सार्वजनिक सुविधाओं एवं अन्य निर्माण कार्यों के लिए सीमांकन व रेखांकन हेतु;
- इ) सीमांकन हेतु निशान लगाने अथवा खाई खोदने के माध्यम से स्थलों का चिह्नांकन करने हेतु;
- च) यह निर्धारित करने हेतु कि कोई संपत्ति/भूमि नियोजित योजना, विकास योजना, नगर विकास योजना या अधिसूचित

अधोसंरचना से प्रभावित है या नहीं;

छ) नई सड़क, चौड़ीकरण, संचार नेटवर्क के आधारभूत कार्य हेतु भूमि चिन्हांकन के लिए;

ज) यह जाँचने हेतु कि कोई विकास अनुमति प्राप्त है अथवा अधिनियम के प्रावधानों के विरुद्ध कार्य हो रहा है;

ञ) अधिनियम के सुचारु क्रियान्वयन हेतु आवश्यक अन्य कार्य करने हेतु।

परंतु:

i) प्रवेश केवल प्रातः 6 बजे से सायं 6 बजे के बीच किया जाएगा।

ii) उक्त कार्यों से भू-स्वामी के विकास अधिकार प्रभावित नहीं होंगे।

iii) धार्मिक व सामाजिक मर्यादाओं का यथासंभव सम्मान किया जाएगा।

iv) भूमि/भवन में निवासरत महिलाओं को पीछे हटने हेतु समुचित अवसर दिया जाएगा।

48. (1) प्राधिकरण प्रस्ताव द्वारा यह निर्देश दे सकता है कि उसके अधीन किसी अधिकार का प्रयोग संबंधित अधिकारी, स्थानीय निकाय या अन्य प्राधिकृत संस्था द्वारा निर्दिष्ट शर्तों के अधीन किया जा सकता है।

(2) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा निर्देशित कर सकती है कि अधिनियम के अंतर्गत कोई भी अधिकार (नियम बनाने को छोड़कर) स्थानीय निकाय अथवा अन्य अधिकारी को सौंपा जा सकता है।

अधिकारों का
प्रत्यायोजन की
शक्ति

49. (1) छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, छत्तीसगढ़ अन्य विधियों पर नगरपालिक अधिनियम, 1961, छत्तीसगढ़ पंचायती राज प्रभाव अधिनियम, 1993 अथवा कोई अन्य विधि, जो इस अधिनियम के उपबंधों के प्रतिकूल है, उसमें निहित किसी भी बात के होते हुए भी, इस अधिनियम के प्रावधान उन सभी विधियों पर प्रभावी होंगे और उन्हें अतिक्रमित करेंगे।

(2) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के ऐसे प्रावधान जो इस अधिनियम के प्रावधानों से असंगत हैं, वे इस अधिनियम की धारा 3 के अंतर्गत गठित राजधानी क्षेत्र पर लागू नहीं होंगे।

(3) किसी अन्य विधि के होते हुए भी—

(क) जब इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि के संबंध में विकास अनुमति प्राप्त कर ली गई हो, तो केवल इस आधार पर कि उस विकास कार्य हेतु किसी अन्य विधि के अधीन अपेक्षित अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त नहीं किया गया है, उस विकास को अवैध नहीं माना जाएगा।

(ख) जब इस अधिनियम के अधीन किसी भूमि के संबंध में विकास अनुमति प्राप्त नहीं की गई हो, तो केवल इस आधार पर कि अन्य किसी विधि के अधीन अपेक्षित अनुमति, स्वीकृति या अनुमोदन प्राप्त किया गया है, उस विकास को वैध नहीं माना जाएगा।

(4) इस अधिनियम के अंतर्गत प्रदत्त कोई भी विकास अनुमति, अनापत्ति प्रमाण पत्र या कोई अन्य स्वीकृति केवल योजना विकास के दृष्टिकोण से मानी जाएगी और इसका उपयोग भूमि के स्वामित्व अधिकार प्रदान करने अथवा राजस्व कानूनों के अंतर्गत स्वामित्व को प्रभावित करने के लिए नहीं किया जा सकेगा। राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण,

स्वामित्व संबंधी किसी भी विवाद या विसंगति के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

- (5) एक बार विकास अनुमति प्रदान कर दिए जाने के पश्चात, उस अनुमति के अनुसार भूमि का विकास करने का अधिकार उस किसी भी व्यक्ति द्वारा प्रयोग किया जा सकता है, जो उस भूमि का अधिग्रहण और अधिवास करता है; यह अधिकार केवल उस व्यक्ति तक सीमित नहीं रहेगा जिसने आवेदन प्रस्तुत किया हो, जब तक कि विकास अनुमति में कोई विशेष शर्त इस आशय की न डाली गई हो।
 - (6) छत्तीसगढ़ जिला योजना समिति अधिनियम, 1995 के अधीन राजधानी क्षेत्र के लिए जिला योजना समिति द्वारा तैयार की गई कोई भी प्रारूप विकास योजना, प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई प्रारूप विकास योजना मानी जाएगी, और ऐसी योजना प्राधिकरण की समीक्षा के अधीन होगी।
50. (1) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973, छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1961 के अंतर्गत निर्मित कोई भी सामान्य विकास योजना, नगर विकास योजना, नियम अथवा विनियम, जो संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, नगर विकास प्राधिकरण अथवा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ होने से पूर्व तैयार किए गए हों और जिनकी सरकार द्वारा अनुमोदन किया जा चुका हो, वे तब तक प्रभावी बने रहेंगे, जब तक कि उन्हें इस अधिनियम के अंतर्गत पुनः तैयार, प्रत्यास्थापित अथवा संशोधित नहीं किया जाता।
- (2) छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973,

पहले से तैयार एवं स्वीकृत योजनाएं अधिनियम के अंतर्गत स्वीकृत मानी जाएंगी।

छत्तीसगढ़ नगर निगम अधिनियम, 1956, अथवा छत्तीसगढ़ नगरपालिक अधिनियम, 1961 के अधीन तैयार की गई कोई भी विस्तृत नगर विकास योजना अथवा अन्य कोई योजना, जो संबंधित स्थानीय प्राधिकरण, शहरी/नगर विकास प्राधिकरण द्वारा इस अधिनियम के प्रारंभ से पूर्व किसी ऐसे क्षेत्र के लिए तैयार व प्रकाशित की गई हो, जो अब राजधानी क्षेत्र का भाग या पूर्ण क्षेत्र बन गया हो, तथा जिसे सरकार द्वारा अनुमोदित किया जा चुका हो— वह योजना तब तक प्रभाव में बनी रहेगी, जब तक कि उसे इस अधिनियम के अंतर्गत पुनः तैयार, प्रत्यास्थापित अथवा संशोधित नहीं किया जाता।

51. (1) समय-समय पर प्रभावशील किसी अन्य विधि में निहित निर्देश देने की किसी भी प्रावधान के होते हुए भी, राजधानी क्षेत्र विकास शक्ति प्राधिकरण को यह अधिकार होगा कि वह किसी स्थानीय प्राधिकरण, विभाग, अन्य प्राधिकरण अथवा व्यक्ति को— इस अधिनियम के अंतर्गत वित्तपोषित किसी विकास परियोजना या योजना के क्रियान्वयन, या इस अधिनियम के अधीन अनुमोदित भूमि विकास की शर्तों, या सड़कों के सीमांकन, सुविधाओं हेतु अधिकार-पथ, खुले स्थानों की घेराबंदी, सुविधाओं हेतु आरक्षित स्थलों इत्यादि के संदर्भ में— ऐसे निर्देश दे सके जैसा वह उपयुक्त समझे, और ऐसा कोई प्राधिकरण, विभाग या व्यक्ति उन निर्देशों का पालन करने हेतु बाध्य होगा।
- (2) यदि उपधारा (1) के अधीन जारी कोई निर्देश संबंधित संस्था द्वारा पालित नहीं किया जाता, तो प्राधिकरण स्वयं या किसी एजेंसी के माध्यम से, आवश्यकतानुसार उक्त निर्देशों के पालन हेतु कार्यवाही करने में सक्षम होगा, और इस

प्रयोजनार्थ यदि कोई व्यय किया गया हो, तो उसे संबंधित संस्था से वसूल किया जाएगा।

52. (1) सरकार, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से परामर्श के पश्चात, अधिसूचना द्वारा, राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के कार्यों के संपादन तथा इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति के लिए नियम बना सकती है: नियम बनाने की शक्ति

परंतु यह कि, इस धारा के अधीन पहली बार नियम बनाते समय राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण से परामर्श आवश्यक नहीं होगा, किन्तु ऐसे नियम बन जाने के पश्चात उनके संशोधन के संबंध में यदि राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण कोई सुझाव प्रस्तुत करता है, तो सरकार उसे विचारार्थ ग्रहण करेगी।

- (2) उपर्युक्त सामान्य अधिकारों की सीमा के बिना, ऐसे नियम विशेष रूप से निम्नलिखित विषयों के लिए बनाए जा सकते हैं, अर्थात् —

(i) सदस्यों एवं कर्मचारियों का कार्यकाल, उनके भत्ते तथा सेवा की अन्य शर्तें, बैठकों की आहूत करने की प्रक्रिया एवं संचालन, कार्यों की पद्धति, अध्यक्ष, उपाध्यक्ष/राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी के अधिकार एवं कर्तव्य;

(ii) प्राधिकरण द्वारा नियुक्त पूर्णकालिक सदस्यों, अधिकारियों एवं कर्मचारियों की सेवा शर्तें, वेतन, भत्ते, कार्य विवरण, कर्तव्य, उत्तरदायित्व एवं अधिकार;

(iii) राजधानी क्षेत्र विकास योजना, निवेश योजना, क्षेत्र विकास योजना, नगर विकास योजना की तैयारी, प्रकाशन, प्रस्तुति तथा स्वीकृति की प्रक्रिया, तथा प्रारूप योजनाओं पर

आपत्तियों एवं सुझावों के लिए सूचना के प्रकाशन की विधि;

(iv) वैधानिक विकास योजना में संशोधन की प्रक्रिया, संबंधित शुल्क का भुगतान तथा रूपांतरण प्रभार की दरें;

(v) नगर विकास योजनाओं, लेआउट एवं उनकी आवश्यकताओं, विकास विनिर्देशों एवं शर्तों की अनुमति से संबंधित उपबंध; बंधक विलेख के प्रपत्र एवं अन्य शर्तें;

(vi) राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा स्थानीय विकास प्राधिकरण के बीच अनुमति जारी करने, योजनाबद्ध विकास सुनिश्चित करने तथा विकास योजनाओं, निवेश योजनाओं, विकास योजनाओं, क्रियान्वयन योजनाओं तथा नगर विकास योजनाओं के निष्पादन में समन्वय;

(vii) अवैध लेआउट तथा विकास के नियमितीकरण की प्रक्रिया एवं उससे संबंधित शुल्क, प्रभार एवं दण्ड;

(viii) राजधानी क्षेत्र विकास भूमि बैंक के अनुरक्षण की प्रक्रिया, शासकीय भूमि का प्राधिकरण को हस्तांतरण तथा प्रतिवर्ष अधिग्रहण हेतु भूमि की मांग की प्रक्रिया;

(ix) स्थानांतरित विकास अधिकार (TDR) की प्रक्रिया एवं स्वरूप, जिसे प्राधिकरण भूमि स्वामियों के साथ स्वीकार कर सकता है;

(x) विकास शुल्क के निर्धारण, आरोपण एवं वसूली की प्रक्रिया, तथा भूमि एवं भवनों पर विकास शुल्क की गणना एवं निर्धारण की विधि;

(xi) राजधानी क्षेत्र मुख्य कार्यपालन अधिकारी, सदस्य (शहरी नियोजन), सदस्य (इंजीनियरिंग), सदस्य

(पर्यावरण), सदस्य (स्थावर संपदा), सचिव तथा सदस्य (वित्त) के कर्तव्य, उत्तरदायित्व एवं अधिकार;

(xii) कार्यकारी समिति एवं राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण की बैठकों का संचालन तथा उनके अधिकारों एवं कर्तव्यों से संबंधित अन्य विषय;

(xiii) कोई अन्य विषय, जिसके लिए नियम बनाए जाने की आवश्यकता हो या बनाए जा सकें।

(3) इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम, बनाए जाने के पश्चात, राज्य विधानसभा के समक्ष प्रस्तुत किया जाएगा।

53. (1) 1. छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण, सरकार की पूर्वानुमति से, इस अधिनियम एवं उसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुरूप, इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति हेतु विनियम बना सकता है। इस सामान्य शक्ति की हानि के बिना, ऐसे विनियम विशेष रूप से निम्नलिखित विषयों के लिए बनाए जा सकते हैं:

विनियम बनाने की शक्ति

i. अनुबंध या अन्य प्रकार से नियुक्त कर्मचारियों की सेवा शर्तें, उनके कर्तव्य और उत्तरदायित्व तथा नियुक्ति से संबंधित नियंत्रण और प्रतिबंध;

ii. प्राधिकरण की योजनाएँ और कार्यक्रम, वैधानिक विकास योजना के कार्यान्वयन की अवस्थाएँ, और उसे कार्यान्वित करने के लिए उत्तरदायी विभाग और एजेंसियाँ;

iii. विकास अनुज्ञा हेतु आवेदन की प्रक्रिया, उपयोगकर्ता शुल्क की दरें, राजस्व अधिकारियों द्वारा स्वामित्व प्रमाण-

पत्र का प्रारूप एवं शुल्क, तथा जब अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास अनुमति प्रदान की गई हो, उस स्थिति में भवन अनुज्ञा पर विचार करते समय स्थानीय निकायों द्वारा पालन की जाने वाली शर्तें;

iv. डेवलपरो के लाइसेंस का प्रारूप एवं शर्तें;

v. स्थानीय निकाय द्वारा भवन अनुज्ञा स्वीकृत करने की प्रक्रिया एवं शर्तें तथा उनकी जिम्मेदारियाँ;

vi. प्राधिकरण, स्थानीय निकाय अथवा संबंधित शासकीय एजेंसी द्वारा सड़कों के विकास की योजना लेने की प्रक्रिया एवं शर्तें;

vii. धारा 43 के अंतर्गत उपयोगकर्ता शुल्क निर्धारण की दरें एवं विवरण;

viii. वार्षिक योजना, बजट तथा वार्षिक प्रतिवेदन तैयार करने की प्रक्रिया एवं स्वरूप;

ix. ऋण, डिबेंचर, बांड के माध्यम से धन उगाहने व चुकाने की प्रक्रिया;

x. आपसी समझौते से भूमि हस्तांतरण की प्रक्रिया एवं प्रारूप;

xi. कोई अन्य विषय जिसकी व्यवस्था विनियमों द्वारा किया जाना अपेक्षित है।

54.

छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 के प्रावधानों के अधीन नगर एवं ग्राम निवेश प्राधिकरणों तथा विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के विघटन की तिथि से, उनके सभी परिसंपत्तियाँ एवं दायित्व छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र

पूर्ववर्ती
प्राधिकरणों का
विघटन एवं
राजधानी क्षेत्र
विकास

विकास प्राधिकरण में निहित होंगे, तथा उनके सभी अधिकारी एवं कर्मचारी छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण के अधिकारी और कर्मचारी माने जाएंगे।

प्राधिकरण के अधिकारों का अधिग्रहण।

55.

यदि राज्य सरकार यह संतुष्ट हो कि जिस उद्देश्य हेतु प्राधिकरण की स्थापना की गई थी, वह पर्याप्त रूप से प्राप्त हो चुका है या प्राधिकरण अपने उद्देश्य में असफल रहा है, जिससे उसकी निरंतरता अनावश्यक हो गई है, तो वह राजपत्र में अधिसूचना द्वारा घोषणा कर सकती है कि प्राधिकरण को विघटित किया जाता है। विघटन की तिथि से:

राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण का विघटन

i. प्राधिकरण में निहित या उसके द्वारा प्राप्त की जाने वाली समस्त संपत्तियाँ, निधियाँ एवं बकाया राज्य सरकार में निहित होंगी या राज्य सरकार द्वारा वसूल की जाएंगी;

ii. प्राधिकरण के विरुद्ध प्रवर्तनीय समस्त दायित्व राज्य सरकार के विरुद्ध प्रवर्तनीय होंगे;

iii. किसी भी विकास कार्य को पूर्ण करने या संपत्तियों, निधियों व बकाया की वसूली हेतु प्राधिकरण का कार्य राज्य सरकार द्वारा किया जाएगा।

स्पष्टीकरण:

इस धारा में ऐसा कुछ भी नहीं है जिससे राज्य सरकार, इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, प्राधिकरण का पुनर्गठन करने से वंचित हो।

नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक 17 सितम्बर 2025

क्र. 6228/डी. 132/21-अ/प्रारू./छ.ग./25. — भारत के संविधान के अनुच्छेद 348 के खण्ड (3) के अनुसरण में छत्तीसगढ़ राजधानी क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2025 (क्रमांक 25 सन् 2025) का अंग्रेजी अनुवाद राज्यपाल के प्राधिकार से एतद्वारा प्रकाशित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
चन्द्र कुमार कश्यप, अतिरिक्त सचिव.

CHHATTISGARH ACT

(No. 25 of 2025)

CHHATTISGARH CAPITAL REGION DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 2025.

INDEX

SECTIONS

Chapter-I

Preliminary

1. Short title, extent and commencement.
2. Definitions.

Chapter-II

The Chhattisgarh Capital Region Development Authority

3. Declaration of Chhattisgarh Capital Region
4. Constitution of the Chhattisgarh Capital Region Development Authority.
5. Constitution of the Executive Committee.
6. Delegation of Powers of Authority.
7. Powers and Functions of the Capital Region Development Authority.
8. Power of Capital Region Development Authority to appoint Committees, engage auditors and consultants and constitute functional units.
9. Capital Region Development Authority ordinarily not to provide for matters falling within obligatory and discretionary duties of local bodies except integrated development of the Development Area.
10. Staff of the Capital Region Development Authority.

Chapter-III

Capital Region Development and Investment Plan and Area Development Plans

11. Preparation and contents of Capital Region Development Plan and Investment Plan.
12. Power to undertake preparation of Area Development Plan/ Action Plans.
13. Preparation of Development Plan by Authority.
14. Sanction of Plan by Government.
15. Modifications to the Capital Region Development Plan and Investment Plan.

Chapter-IV

Promotion of Development and Use of Lands

16. All Powers of development of Land to vest with Capital Region Development Authority.
17. Development Permission mandatory for undertaking development.
18. Application for Land Development Permission.
19. Validity of Development Permission.
20. Power to revoke Development Permission.
21. Deviations during Development/undertaking of Layouts works and Unauthorized Development/Construction.
22. Town Development Scheme.
23. Cost of Town Development Scheme.
24. Notification and Effect of Town Development Scheme.
25. Execution of Town Development Scheme by Other Agencies.
26. Publication of Area Development, Plan/Development Scheme and Approval.

27. Publication of Area Development, Plan/Development Scheme.
28. Power of Capital Region Development Authority in case of Default.

Chapter-V

Acquisition, Assembly and Disposal of Lands

29. Power to Acquire Land under The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (Central Act 30 of 2013).
30. Transfer of Government Lands to the Capital Region Development Authority.
31. Purchase of Land by way of Negotiated Settlement.
32. Acquisition of Land by way of Transferable Development Right.
33. Acquisition of Land and Built-up Space by way of Accommodation/Reservation.
34. Disposal of Land and Other Property.
35. Creation and Management of Land Development Bank.

Chapter-VI

Finance, Accounts, Budget and Audit

36. Creation of Capital Region Development Fund.
37. Capital Region Development Fund & its Application.
38. Power to Levy Special Cess Capital Infrastructure Projects.
39. Budget of the Capital Region Development Authority.
40. Annual Plan & Report.

Chapter-VII

Levy, Assessment and Recovery of Development Charge and User Charge

- 41. Levy of Development Charge.
- 42. Assessment and Recovery of Development Charge.
- 43. Levy of User Charges.
- 44. Recovery of Arrears.

Chapter-VIII

Relations Between the Government, Capital Region Development Authority and the Local Authorities

- 45. Control by Government.
- 46. Returns and Information.

Chapter-IX

Miscellaneous and Supplemental Provisions

- 47. Power of Entry and Capital Region Development Authority to Demarcate Alignments.
- 48. Power to Delegate.
- 49. Effect of Other Laws.
- 50. Certain Plans Already Prepared and Sanctioned Deemed to have been Prepared and Sanctioned under this Act.
- 51. Power to Give Directions.
- 52. Power to Make Rules.
- 53. Power to Make Regulations.

54. Dissolutions of Existing Authorities and vesting in the Capital Region Development Authority.
55. Dissolution of the Capital Region Development Authority.

CHHATTISGARH ACT

(No. 25 of 2025)

CHHATTISGARH CAPITAL REGION DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 2025.

An Act to provide for the establishment of Capital Region Development Authority for the purposes of planning, coordination, supervising, promoting and securing the planned development of the Chhattisgarh Capital Region and for matters connected therewith or incidental thereto:

Whereas, it is expedient to provide for the establishment of a Capital Region Development Authority for the Chhattisgarh Capital Region for the purposes of planning, co-ordination, supervising, promoting and securing the planned development of the Chhattisgarh Capital Region.

Be it enacted by the Legislative of the State of Chhattisgarh in the Seventy- sixth Year of the Republic of India, as follows:

Chapter-I

Preliminary

- | | |
|---|---|
| <p>1. (1) This Act may be called the Chhattisgarh Capital Region Development Authority Act, 2025.</p> <p>(2) It shall extend to the Chhattisgarh State Capital Region.</p> <p>(3) It shall come into force on such date as the Government may by notification appoint</p> | <p>Short title, extent and commencement.</p> |
| <p>2. In this Act, unless the context otherwise requires:-</p> <p>(a) 'Agriculture' includes farming, raising of crops, fruits, vegetables,</p> | <p>Definitions.</p> |

flowers, grass, trees, horticulture, floriculture, poultry, fishing, livestock breeding, bee keeping, upkeep of an orchard and the use of land ancillary and accessory to cultivation or any agriculture purpose;

- (b) '**Agriculture Use**' means any land used for cultivation of crops, plants, vegetables, growing of trees, orchards and includes allied activities like animal breeding and rearing, dairying and poultry;
- (c) '**Amenity**' includes road, water supply, drainage, sewerage, street lighting, communication network, irrigation works and other public works, tourist spots, open spaces, parks, landscaping and play fields and such other conveniences and utilities as the State Government may specify by notification to be an amenity for the purposes of this Act;
- (d) "'**Area Development Plans or Action Plans**' means the plans prepared under the provisions of Section 12 of this Act;
- (e) '**Building**' includes any structure or erection or part of a structure or erection which is intended to be used for residential, industrial, commercial or any other purposes, whether in actual use or not;
- (f) '**Building Operations**' includes

rebuilding operations, structural alterations or additions to buildings and other operations normally undertaken in connection with the construction of buildings

- (g) '**Chhattisgarh Capital Region**' means such areas as the Government may by notification specify from time-to-time under Section-3;
- (h) '**Company**' means a body corporate registered under The Companies Act, 2013 (No.18 of 2013) or The Limited Liability Partnership Act, 2008 (No. 6 of 2009) and includes a firm or an association of individuals;
- (i) '**Development**' with its grammatical variations means the carrying out of building, engineering, mining or other operations in, on, over or under land or the making of any material change in any building or land or both, and includes redevelopment, reclamation of land, conservation of environment, forming of layouts and sub-division of any land into plots and development of amenities;
- (j) '**Engineering Operations**' includes the formation or laying of roads, drainage, water supply, electricity, gas, irrigation works & development of such other amenities;
- (k) '**Government Company**' means a Government Company or

corporation registered under the Companies Act, 2013 which has the development of an area as one of its object;

- (l) **'Functional Units'** means area level units or sub-regional units or offices constituted or notified under Section 8 of this Act;
- (m) **'Land'** includes benefits to arise out of land, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth;
- (n) **'Land Use'** means the principal use of land for which a plot of land or building thereon is used or intended to be used. For the purpose of classification of a plot according to the land uses, a land use shall deemed to include subsidiary land uses which are contingent upon it;
- (o) **'Local Authority'** means:-

(1)Municipal Corporation constituted under the provisions of the Chhattisgarh Municipal Corporations Act, 1956 (No. 23 of 1956);

or

(2)Municipality or a Nagar Panchayat constituted or deemed to be constituted or a Committee appointed for a Notified Area under the

provisions of the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 (No. 37 of 1961);

or

(3) Gram Panchayat constituted under the provisions of the Chhattisgarh Panchayat Raj Adhiniyam, 1993 (No. 1 of 1994) ;

- (p) '**Capital Region Development Authority**' means the Chhattisgarh Capital Region Development Authority constituted under Section 4;
- (q) '**Capital Region Development and Investment Plan**' means a set of plans for promoting the development of the Chhattisgarh Capital region prepared under Section 11 and sanctioned by the State Government under Section 13 of this Act;
- (r) '**Notification**' means a notification published in the Chhattisgarh Gazette and the word 'notified' shall be construed accordingly;
- (s) '**Occupier**' means a person, including a firm or other body of individuals whether incorporated or not, who occupies land or building sold, leased or transferred to him/ them in any manner and includes his / their successors and assignees;

- (t) '**Owner**' means a person, group of persons, a Company, Trust, Institute, Registered body, State or Central Government and its attached subordinate departments, undertakings and the like, in whose name the property stands registered in the Revenue Records;
- (u) '**Plan**' includes a map or maps indicating proposals, and / or sets of documents and / or statements and policies and development briefs for securing, promoting and regulating development in the capital region or for any area;
- (v) '**Prescribed**' means prescribed by rules made under this Act;
- (w) '**Regulation**' means a regulation made under Section 55 of this Act;
- (x) '**Residence**' includes the use of any land or building or part thereof for human habitation and the expression "Residential use" shall be construed accordingly;
- (y) '**Scheme**' means a scheme or policy or directives/guidelines prepared under this Act; and also includes a scheme prepared under any other Act prevailing in the State for securing the planned development of any area or constituent of a local area or District;

- (z) '**Sectors of Capital Region development**' means and includes traffic and transportation facilities, new housing townships, circulation network, community facilities, work centers, open spaces and environment, ecological development, leisure, tourism and recreational facilities;
- (aa) '**Zone**' means any one of the divisions in which a region may be divided for the purposes of securing, promoting and regulating development under this Act, and the expression "Zoning Regulation" shall be construed accordingly;

Chapter-II

The Chhattisgarh Capital Region Development Authority

3. (1) As soon as may be, after the commencement of the Act, the Government may, by notification declare the Chhattisgarh Capital Region consisting of such urban or rural areas as a development area for the purposes of the Act.
- (2) The Government may, by notification and in accordance with such rules as may be made in this behalf: -
- I. exclude from development area, any area comprised therein, or
 - II. include other area in

Declaration of Chhattisgarh Capital Region.

development area.

- (3) Save as otherwise provided in this Act, the Authority shall not undertake or carry out any development of land in any area which is not in Capital Region area.
- (4) After the commencement of this Act, no development of land within the capital region area shall be undertaken or carried out by any person or body including any department of the Government, unless permission for such development has been obtained from the Authority in accordance with the provisions of this Act.
- (5) After the coming into operation of any of the plans in any area within the capital region area, no development shall be undertaken or carried out in that area unless such development is also in accordance with such plans.
- (6) Notwithstanding anything in any other law or the provisions contained in sub-sections (4) and (5), development of any land undertaken in accordance with any law by any person or body including any department of the Government or any local authority before the commencement of this Act, may be completed without compliance with the requirements of those sub-

sections;

After the commencement of this Act, no development of land shall be undertaken or carried out by any person or body including any department of the government in such area adjoining to or in the vicinity of the Capital Region area, as may be notified by the Government unless approval of or sanction for such development from the local authority concerned, in accordance with the provisions of relevant law relating thereto, including the law relating to town planning for the time being in force and the rules and regulations made thereunder:

Provided that the local authority concerned may, in consultation with the Authority, frame or suitably amend its regulations in their application to such area adjoining to or in the vicinity of the Capital Region area.

- (7) After the commencement of this Act, no development of land shall be undertaken or carried out by any person or body including any department of the government in such area adjoining to or in the vicinity of the Capital Region area, as may be notified by the Government unless approval of or sanction for such development from the local authority concerned, in accordance with the

provisions of relevant law relating thereto, including the law relating to town planning for the time being in force and the rules and regulations made thereunder:

Provided that the local authority concerned may, in consultation with the Authority, frame or suitably amend its regulations in their application to such area adjoining to or in the vicinity of the Capital Region area.

- (8) Where any part of the area adjoining to or in the vicinity of the development area, as notified under sub-section (7), is in the process of rapid development or is likely to develop in the near future, the local authority concerned may, either on the direction of the Government or on the advice of the Authority, prepare in consultation with the Authority, town development scheme under the law relating to Town Planning, for the time being in force, and publish the schemes as required under that law and submit them to the Government for sanction, as per provisions of Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 (No. 23 of 1973).

Any development in the area covered by such town development schemes shall be in accordance with the provisions of the schemes as

sanctioned by the Government.

Where in regard to the matters specified in sub-section (7) and of this sub-section there is a difference of opinion between the local authority concerned and the Authority, the matter shall be referred to the Government, whose decision thereon shall be final.

- (9) Various sections of this act would come into effect from such date as may be notified by the State Government from time to time.

4. (1) As soon as may be, after the date of commencement of this Act, the Government may, by notification constitute the Chhattisgarh Capital Region Development Authority for the Chhattisgarh Capital region according to Section 3 of this Act.

**Constitution of the
Chhattisgarh Capital
Region Development
Authority.**

- (2) The Capital Region Development Authority:-

- i. shall be body corporate and shall have perpetual succession and a common seal;
- ii. subject to such restrictions imposed by or under this Act, may sue or be sued in its corporate name.

- (3) The Capital Region Development Authority shall consist of the following members:-

- i. The Chief Minister of

Chhattisgarh, who shall be the Chairman;

- ii. Minister - Housing and Environment Department;
- iii. Minister - Urban Administration and Development Department;
- iv. Minister - Public Works Department;
- v. Chief Secretary to the Government;
- vi. Secretary in-charge, Housing and Environment Department;
- vii. Secretary in-charge, Urban Administration and Development Department;
- viii. Secretary in-charge, of Public Works Department;
- ix. Secretary in-charge, Finance Department;
- x. One Representative of each Planning Committees constituted under the provisions of the Chhattisgarh Zila Yojana Samiti Act, 1995 as nominated by the State Government;
- xi. Four members of the Chhattisgarh State Legislative Assembly representing the Chhattisgarh Capital Region nominated by the Government;

- xii. Maximum four elected members amongst the persons representing the local authorities in the Chhattisgarh Capital Region;
- xiii. The Capital Region- Chief Executive Officer - Member-Convener;
- xiv. Officers of Central Government, State Government, Public Sector Unit or Any other person(s) nominated by the State Government.

(4) The Government may, by notification omit any member of the Capital Region Development Authority, such notification shall be laid before the Legislature of the State. The Authority shall not be invalidated if the Government chooses not to appoint the nominated members according to sub-section 3.

(5) The authority shall, if required for sector specific matters, form empowered committees within its members, which shall be able to take decisions on Authority's behalf. Any such empowered committee shall not be comprised of less than seven members.

5. (1) There shall be an Executive Committee of the Capital Region Development Authority consisting of:-

i. The Capital Region- Chief

**Constitution of the
Executive Committee.**

Executive Officer, who shall be the Chairman;

- ii. Director of Chhattisgarh Town and Country Planning;
- iii. The Director, Urban Administration & Development;
- iv. Member-Urban Planner, Member-Engineer, Member-Finance, Member-Estates, Member-Environment as nominated by the Government;
- v. The Collectors of all the Districts covered by the Capital Region;
- vi. Other member(s) nominated by the Government.

(2) Subject to the general superintendence and control of the Capital Region Development Authority, the management and administration of the affairs of the Capital Region Development Authority shall vest in the Executive Committee

6. Subject to the direction and delegation of powers by the Capital Region Development Authority, the Capital Region Chief Executive Officer may exercise any power and do any act or thing which may be exercised or done by the Capital Region Development Authority.

7. Subject to the provisions of this Act, the functions of the Capital Region Development Authority shall be:-

(1) to undertake preparation of Capital

Delegation of Powers of Authority.

Powers and Functions of the Capital Region Development Authority.

Region Development and Investment Plan, revision of the said Plan and prioritize the implementation of the said Plan;

- (2) to undertake execution of projects and schemes as per the said Plan and or through action plans for any sector or area of the capital region;
- (3) an apex body for coodination, execution of the projects or schemes for the planned development of the development areas and undertake such other measures in the capital region;
- (4) to co-ordinate the development activities of the Municipal Corporations, Municipalities and other local authorities, the Public Works Department, the Chhattisgarh State Industrial Development Corporation, the Chhattisgarh State Power Distribution Company Limited, the Chhattisgarh Housing Board and such other bodies as are connected with development activities in the Chhattisgarh Capital Region;
- (5) to monitor, supervise or ensure adequate supervision over the execution of any project or scheme, the expenses of which in whole or in part are to be met from the Capital Region Development Fund;
- (6) to prepare and undertake implementation of schemes for

providing alternative areas for rehabilitation of persons displaced by projects and schemes which provide for such requirements;

- (7) to maintain and manage the Chhattisgarh Capital Region Development Fund and allocate finances based on the plans and programmes of the local bodies for undertaking development of amenities and infrastructure facilities and to monitor and exercise financial control over the budgetary allocations concerning development works made through it to the various public agencies, local bodies and other agencies;
- (8) to undertake by itself or through any agency, the implementation of the area level plans, execution of works relating to infrastructure development, public amenities and conservation of the environment;
- (9) to create and manage the Chhattisgarh Capital Region Land Development Bank and take up land acquisition every year as may be necessary for various public uses, township development, infrastructure development, etc. allocation of lands to local bodies and public agencies upon such terms and conditions for undertaking development of amenities and infrastructure

facilities;

- (10) to approve the land acquisition programmes/ proposals of the local authorities, other Departments and functional agencies in the capital region;
- (11) to enter into contracts, agreements or arrangements with any person, body or organization as the Committee may deem necessary for the performance of its functions;
- (12) to acquire any movable or immovable property by purchase, exchange, gift, lease, mortgage, negotiated settlement, or by any other means permissible under any law;
- (13) to perform any other function or exercise powers as are supplemental, incidental or consequential to any of the foregoing duties and powers and/or take up such matters as the Government may direct in this regard.

8. For the discharge of its functions, the Capital Region Development Authority may from time-to-time:-

Power of Capital Region Development Authority to appoint Committees, engage auditors and consultants and constitute functional units.

- (1) appoint one or more functional committees. The functional committees shall report and discharge their responsibilities under the instructions and directions of the Capital Region Development

Authority;

- (2) consult or associate with such persons or organization whose assistance or advice it may desire. Such advisor or consultant shall be paid such fees as may be determined by the Capital Region Development Authority;
- (3) constitute as many area level functional units or sub-regional units or offices as it deems fit and assign responsibilities and functions to such units.

The existing Town and Country Development Authorities or Special Area Development Authorities in the capital region area constituted under the provisions of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 shall be deemed to be functional units under this Act, and continue to function under the Capital Regional Development Authority.

9. Nothing contained in this Act shall empower the Capital Region Development Authority to exercise of day-to-day control which includes building approvals and building enforcement in any development area for any of the matters which are to be provided for or are to be exercised by the local authority concerned, except where any such matters are required to be provided by the Capital Region Development Authority for the

**Capital Region
Development Authority
ordinarily not to provide
for matters falling within
obligatory and
discretionary duties of
local bodies except
integrated development of
the Development Area.**

purpose of integrated development of the Capital region.

- 10** (1) The Departments of planning, engineering, finance and accounts, estate management, environment and administration of the authority shall function under the overall control of the Capital Region- Chief Executive Officer.
- (2) The Capital Region Development Authority may have District level Offices, City level Offices and Special area level offices or any such functional units at area level as may be required for the efficient performance of its functions.
- Staff of the Capital Region Development Authority.**

Chapter-III

Capital Region Development and Investment Plan and Area Development Plans

- 11.** Subject to the provisions of this Act and rules made in this behalf, the Capital Region Development Authority may:-
- Preparation and contents of Capital Region Development Plan and Investment Plan.**
- (1) Within the timeline as prescribed by the State Government of its constitution prepare a Capital Region Development Plan & Capital Region Investment Plan, having due regard to:-
- Proposals and policies for promoting growth and securing economic development in the

Capital Region area;

- ii. Proposals for conservation, optimum utilization and development of resources in the Capital Region area;
 - iii. A land use plan indicating the broad areas of development and general location of residential, industrial, agriculture and areas for conservation and protection of ecologically fragile areas, including :-
- III. An Infrastructure network Plan showing existing and proposals of major infrastructure facilities like transport, power, communications network and related facilities like power plants, roads, highways, railways, airports and waterways;
- IV. Policies for preservation, conservation and development of areas of natural beauty and scenic spots and areas of historic and archaeological interest and tourism areas;
- V. Proposals and policies for watershed management, water supply, water harvesting, recharge of ground water, flood

- control and prevention of water pollution;
- VI. Proposals and plans for river front development and/or lake front development;
- VII. Proposals and policies for improvement and development of public amenities and services including water supply, electricity, gas, storm water drainage, sewerage, waste disposal, educational facilities, health facilities, social welfare and prevention of air and water pollution;
- VIII. Policies for promoting development and regulating uses and activities through zoning and other development regulations;
- IX. Policies for promoting housing and community facilities;
- X. Proposals and policies for traffic and transportation and promoting mass transportation facilities;
- XI. Proposals and policies for industrial development;
- XII. Siting of major development projects;
- XIII. Strategies and priorities for

implementation of the various proposals with time frame and programmes;

XIV. Development Promotion
Regulations for promoting and regulating development;

XV. Any other matter which may be necessary for the orderly development and management of the capital region.

(2) Undertake surveys, research and studies and the creation and maintenance of capital region database and information system and collection of such information and preparation of reports and maps; and associate advisors, consultants as may be necessary for the preparation of the Plans mentioned above;

(3) Undertake detailed area level plans for specific areas, plan programming and phasing of development and enforce special development regulations for the purpose of securing planned development;

(4) Review and revise the Capital Region Development Plan and Investment Plan and other statutory area plans within the expiry of the Plan period.

12. Subject to overall conformity with the Capital Region Development and Investment Plan, the Capital Region	Power to undertake preparation of Area Development Plan/ Action
--	--

Development Authority may undertake preparation of area level development plans or action plans as deemed necessary for execution of projects and schemes for any sector or area of the capital region.

Plans.

13. (1) After preparing any of the said plans in accordance with Section 11, the Capital Region Development Authority shall notify the same in such form and manner as may be prescribed, inviting objections and suggestions from any person or body giving minimum of one month time for filling objections and suggestions.

Preparation of Development Plan by Authority.

(2) After considering all objections, suggestions and representations that may have been received, the Capital Region Development Authority may make modifications/revision to the plan in such manner as it may think fit and submit to the Government for the sanction of the Capital Region Development Plan and Capital Region Investment Plan together with draft policies, development promotion regulations and reports along with remarks on the suggestions, if any, received.

14. (1) On receipt of the Plans under Section 13, the Government shall consult the Zila Yojana Samiti and sanction the said plans with or without modifications or reject the plan with

Sanction of Plan by Government.

directions to modify or prepare fresh plans.

- (2) The sanction accorded by the Government shall be notified in the Chhattisgarh Gazette and the plans shall come into force from the date of its publication in the Gazette.
- (3) The Capital Region Chief Executive Officer may take necessary action to ensure that each development project or scheme is executed in the interest of overall development of the development area and in accordance with any plan, project or scheme duly approved either by the Capital Region Development Authority or under any law in force or by the Government.

15. (1) The Capital Region Development Authority or the Government, may make such modifications to the Capital Region Development and Investment Plans as it may think fit and which in its opinion are necessary.

- (2) The Capital Region Chief Executive Officer shall prepare a report together with necessary plan, any such modification and submit to the Government for approval

- (3) Before making any modifications to the Capital Region Development Plan and Investment Plan, the Capital Region Development Authority, or the Government, as the case may be, shall publish a notice in at least two

**Modifications to the
Capital Region
Development Plan and
Investment Plan.**

popular local newspapers and Chhattisgarh Gazette inviting objections and suggestions from the public specifying such date in the notice for examining the proposals and report and shall consider all objections and suggestions that may be received by the Capital Region Development Authority or Government.

- (4) Every modification made under the provisions of this Section shall be published in the Chhattisgarh Gazette and newspapers and the modifications shall come into operation from the date of publication of such notification in the Chhattisgarh Gazette and newspapers.
- (5) The Capital Region Development Authority shall levy such fees and conversion charges from the owners as applicable and as may be prescribed in any such modification effected to the Capital Region Development Plan and Investment Plan.

Chapter-IV

Promotion of Development and Use of Lands

16. (1) Notwithstanding anything contained in any other law, all development powers of land or its approval shall vest in Capital Region Development

All Powers of development of Land to vest with Capital Region

Authority.

Development Authority.

- (2) After coming into operation of the Capital Region Development and Investment Plan, or any area development plan in an area, no person or body shall be permitted to use any land or carry out any development in that area unless the development is in conformity with the Capital Region Development Plan and Capital Region Investment Plan, area level development plans and notified schemes.

- (3) The Capital Region Development Authority shall have power to pull down, demolish, remove, or take such appropriate action against any development undertaken by any person, agency or authority in contravention to the plan(s), rules and regulations made under this act.

- 17.** Subject to the provisions of this Act, no development, or change of use of any land shall be undertaken or carried out in the capital region:-

Development Permission mandatory for undertaking development.

- (1) Without obtaining a Development Permission Order from the Capital Region Development Authority;
- (i) certifying that the proposed development is in conformity with the capital region development plan and investment plan, or area

- level development plan or where there is no such plan, such a scheme is integrated with the surrounding area and rules/regulations;
- (ii) subject to development conditions that are applicable and required to be complied;
 - (iii) the development charges as leviable under this Act and other fees and charges leviable have been paid to the Capital Region Development Authority.
 - (iv) The Government may publish a gazette notification specifying the date from which sub-section (1) of Section 19 shall come into effect. The Development Permission shall be continued to be issued by the competent authority under the provisions of Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973 until such date as notified by the Government.
- (2) without obtaining a building permission from the local authority in case of developments involving civil construction in accordance with the relevant local body Act, rules, regulations, orders, by-laws and which shall be in conformity with sub-section (1) and conditions therein:

Provided that no such permission

shall be necessary: -

- (i) for carrying out such works for the maintenance of a building or land that do not materially alter or affect the building or land;
- (ii) for agriculture purpose and for the excavation (including wells, borewells) made in the ordinary course of agricultural operations and for the construction of unmetalled road intended to give access to land solely for agricultural purpose;
- (iii) In case of the following developments of the Government whether temporary or permanent which is necessary for the operation, maintenance, development or execution of any of the public utility services, viz:-

(1) Railways;

(2) National Highways, State Highways & Major District Roads;

(3) Works undertaken by the Zila Yojna Samiti / Special Area Development Authority / Town Development Authority / Municipal Corporation / District Administration / Zilla Parishad / Zilla Panchayat / Gram Panchayat;

(4) Waterways;

- (5) Airways & Aerodromes;
- (6) Defense;
- (7) Oil and Natural Gas Commission;
- (8) Posts and Telegraphs, Telephones Department, Wireless, broadcasting and other like forms of communications;
- (9) Electricity;
- (10) Any other service which the Government may declare to be a public utility service from time-to-time for the purpose of this Section:

(iv) Provided that the said public utility services shall intimate in writing and file the necessary detailed plans, site plans layout plans and building plans for information and record of the Capital Region- Chief Executive Officer.

- 18. (1)** Any person or body intending to carry out any development on any land as a layout or such similar land development scheme shall apply to the Capital Region Chief Executive Officer or nominated officer for Development Permission containing such particulars and accompanied by such documents, ownership clearance from the revenue authority, fees and plans as may be prescribed and enclosing a joint undertaking with a

Application for Land Development Permission.

licensed developer, where applicable;

- (2) On receipt of an application for Development permission under sub-section (1), the Capital Region Chief Executive Officer, after making such enquiry as considered necessary in relation to any matter concerning the Capital Region Development and Investment Plan and regulations or area development plan or Notified Development Schemes or in relation to any other matter, may issue an order:-

- (i) Granting Development Permission unconditionally, or subject to such condition as it may consider necessary, or
- (ii) refusing permission by recording reasons in writing.

- (3) if within prescribed time after the receipt of such application made under this Section for Development Permission for layout or such similar land development scheme, or of any information or further information required, the Capital Region Development Authority has neither granted or refused its permission, such permission shall be deemed to have been granted and the applicant after intimating the Capital Region Chief Executive Officer, may proceed to carry out the development but not so as to contravene any of the provisions of this Act or Capital

Region Development and Investment Plan or Scheme or any rules or regulations made under this Act.

- (4) The Development Permission Order may among other conditions contain the implementation of Capital Region Development and Investment Plan, road and other communication network system and the area of land affected and to be surrendered free of cost to the Capital Region Development Authority for development in accordance with the Statutory Plan. In the area so affected in such alignment of the Statutory Plan, road or other communication network system, the area of such affected land in such alignment shall be entitled and reckoned for computation of grant of Transferable Development Right.

19. Every Development Permission granted under this Act shall remain valid for prescribed period during which time the development works / layouts works / and civil works shall be completed and if not completed, such permission may be got revalidated on application subject to the rules then in force and on payment of fees and charges.

Validity of Development Permission.

20. The Capital Region Development Authority or the Government, as the case may be, may revoke any Development Permission issued under

Power to revoke Development Permission.

this Act whenever it is found that it was obtained by making any false statement or misinterpretation or suppression of any material fact or rule, by following such procedure as may be prescribed.

- 21. (1)** If during the execution of any development works / layout works / and deviation in any civil works / departure is made from the Development Permission granted, the owner may obtain revised sanction as per the procedure laid down in Section 17.
- Deviations during Development/undertaking of Layouts works and Unauthorized Development/Construction.**
- (2) Where a development/ construction is undertaken by an owner, builder or developer without approval or in violation of the Capital Region Development Plan and Investment Plan or an area development plan or development scheme or any rule, regulation, order, the local authority concerned may take immediate necessary steps against the said unauthorized development/ construction as per the provisions of the respective law.
- (3) The Capital Region Development Authority may give directions to the concerned local authority to take action against any unauthorized development/construction and the said local authority shall take action

accordingly.

22.

Capital Region Development Authority may undertake to develop a Town Development Scheme through Land Reconstitution in an area on its own or authorize any other body to undertake such a Town Development Scheme. The Town Development Scheme shall be in conformity with the infrastructure network of the Capital Region Development and Investment Plan and may make provision for any of the following matters, viz,

**Town Development
Scheme.**

- a) the laying out or relaying out of land, either vacant or already built upon
- b) the filling up of low-lying, swampy or unhealthy areas or leveling up of land;
- c) layout of new streets or roads, construction, diversion, extension, alteration, improvement of streets and communications network;
- d) the allotment of land for roads, open spaces, gardens, recreation grounds, schools, markets, green belt, transport facilities and amenities of all kinds;
- e) drainage inclusive of sewerage, surface or sub-soil drainage and sewage disposal;

- f) lighting;
- g) water supply;
- h) industrial/ economic activities
- i) the preservation of objects of historical or national interest or natural beauty:

Provided that such a Town Development Scheme shall make provisions for the following:

- i. the reservation of land may be made for the purpose of providing housing accommodation for low-income groups and weaker sections of society, in which case no reservation for such housing shall be required in the development on the final plots;
- ii. the allotment of land from the total area covered under the Town Development Scheme may be made for the purposes of:
 - a. parks, playgrounds, garden and open space;
 - b. social infrastructure such as schools, dispensary, public utility spaces and other community facilities;
 - c. sale of land under various land-uses, which is to be

surrendered free of cost to the Capital Region Development Authority for the recovery of infrastructure development cost;

d. area for circulation and reconstituted plots and other development use;

iii. special Development Promotion Regulations may be made for the Town Development Scheme(s).

Provided further that the minimum area for such Town Development Schemes shall be declared as per the detailed rules which may be published by the State Government.

23. (1) The cost of a Town Development Scheme shall include:- **Cost of Town Development Scheme.**

- a. all sums payable to the Capital Region Development Authority under the provisions of this Act;
- b. all sums spent or estimated to be spent by the Capital Region Development Authority or any other body authorized to undertake the Town Development Scheme;
- c. all sums in the making of the Town Development Scheme;
- d. all sums in the execution of the Town Development Scheme;

e. all sums in the execution of such part of the peripheral and bulk services as may be considered necessary;

(2) The above costs shall be apportioned to the final cost of the developed plots accordingly.

24. (1) The Capital Region development authority shall declare its intention for preparation of a Town Development Scheme on an area as it deems to be fit, and notify its intention for the information to the general public.

**Notification and Effect of
Town Development
Scheme.**

(2) Within one year of declaration of its intention, the Capital Area Development Authority shall publish the Draft Town Development Scheme in the notified area for inviting objections and suggestions. Within one year of publication of Draft Town Development Scheme, after considering the objections and suggestions received on the Draft Town Development Scheme the authority shall notify the Final Town Development Scheme.

(3) Any such Town Development Scheme shall be notified for information to general public and others, by the Capital Region Development Authority or other body authorized to undertake the Town Development Scheme after the layout is approved by the Capital

Region Chief Executive Officer giving details of the plots available for disposal, reconstituted plots and sites available for social infrastructure, and the cost of providing infrastructure facilities and the tentative final cost, period for completion of the developments, regulations, development charges, levy, etc.

- (4) After notification of the said approved Town Development Scheme, the same shall be incorporated in the Capital Region Development and Investment Plan or where there is no Statutory Plan, such a Scheme be integrated with the surrounding area. Such a Town Development Scheme shall be deemed to be an area development plan.
- (5) The notified Town Development Scheme shall be deemed to be a development permission by the Capital Region Development Authority and all building permissions shall be scrutinized by the Local authority based on the approved Town Development Scheme.
- (6) All plots for disposal, open spaces, roads and other land as required by the authority for development of the Town Development Scheme shall be deemed to be handed over to the Capital Region Development Authority

free from all encumbrances upon the notification of the Final Town Development Scheme.

- (7) As soon as the Final Scheme is notified, the revenue records shall be updated by the concerned revenue officer(s) as per the Final Town Development Scheme. The original land shall be reconstituted into Final Plots and all other land required by the authority for development of Town Development Scheme such as land under roads, open spaces, amenities, plots for disposal, etc. shall be transferred to the authority's ownership on freehold basis.

25. Subject to the provisions of this Act and rules and regulations made there under, the Capital Region Development Authority or a local authority or public agency may undertake development in any area under its jurisdiction by framing and executing such town development schemes.

**Execution of Town
Development Scheme by
Other Agencies.**

26. (1) A development scheme may be prepared for making provision for all or any of the following matters, namely:

**Publication of Area
Development,
Plan/Development Scheme
and Approval.**

- a. acquisition of land by purchase, lease or otherwise and to erect thereon such buildings or to carry out such

operations as may be necessary for the purpose of carrying out its functions;

- b. establishment of a new town or township or growth centre;
- c. establishment of industries, industrial estates, flatted factories, service industries, special and exclusive industrial areas;
- d. establishment of tourist centres and tourism related infrastructure;
- e. development and landscaping of open spaces, recreational grounds, parks, zoological and botanical gardens, public assembly grounds, social forestry;
- f. conservation of ecologically sensitive areas, lake front development, river-front development, prevention of injury or contamination to rivers, water bodies and sources of water supply;
- g. preservation and protection of heritage sites and buildings, objects of historical importance or outstanding natural beauty, etc.;

- h. control of floods and other natural disasters;
- i. housing schemes for different income groups including housing for economically weaker sections of society;
- j. construction and maintenance of rest houses, night shelters, infirmaries, homes for destitutes, disabled children, handicapped, senior citizens, etc.;
- k. redevelopment and renewal of blighted areas;
- l. resettlement, rehabilitation and upgradation of slum areas;
- m. provision of healthcare, educational, cultural and recreational facilities;
- n. provision of water supply, electricity and gas, disposal of sewage, solid waste and refuse and manufacture of its by-products;
- o. provision of sanitary arrangement including construction of drains and general conservancy, public conveniences, etc.,
- p. construction, reconstruction, alternation,

improvement and maintenance of public roads and streets, bridges, parking lots, transport terminals including railway stations, bus depots, airports, bus bays and bus stops, avenue plantation, etc.,

- q. Provision and facilitating of public transportation including mass transportation by rail or road;
- r. provision of communication facilities;
- s. provision of slaughterhouses, burial grounds and cremation grounds;
- t. closure or demolition of dwellings and portions of dwellings unfit for human habitation;
- u. such other matters not inconsistent with the objects of this Act, as may be considered necessary.

(2) Every development scheme shall contain details, as far as may be applicable, in respect of:-

- a. land assembly over which the development scheme is to be undertaken;
- b. Conditions and restrictions in

regard to layout plan and building height, regional use, parking, etc.

c. total estimated cost, sources of funding, cost recovery statement;

d. manner of disposal of assets, if any;

e. management and maintenance mechanism;

f. any other matter considered necessary.

(3) The Capital Region Development Authority may, on such terms and conditions as may be agreed upon, undertake formulation and execution of any development scheme anywhere on behalf of a local authority, corporate body, co-operative society, or a Department of the State or Central Government.

(4) No development scheme shall be formulated by the Capital Region Development Authority or local authority and no project shall be formulated by any other person or body including Departments of the Central or State Governments, public undertakings, etc., unless they are in conformity with the provisions of Capital Region Development and Investment Plan approved under this Act.

- 27. (1)** As soon as it may be, after a draft area development plan has been prepared under Section 12 or a development scheme has been formulated in accordance with Section 26 above, the Capital Region Development Authority shall publish in atleast two popular local newspapers a notice of the said scheme and its implementation and the place where copies of the same may be inspected, inviting objections and suggestions in writing from public to be filed within thirty days from the date of such publication.
- Publication of Area Development, Plan/Development Scheme.**
- (2)** After the expiry of above time/ period, the Capital Region Development Authority shall consider all objections and suggestions and after making modifications as are considered necessary shall approve and notify the area development plan.
- 28. (1)** If the Capital Region Development Authority, after holding enquiry or upon report from any of its officers or other information in its possession, is satisfied that any amenity in relation to any land or layout or colony has not been provided to such a land or layout or colony which in the opinion of the Capital Region Development Authority is to be provided as per development specifications, or that any development of the land for which permission, approval or sanction has
- Power of Capital Region Development Authority in case of Default.**

been obtained under this Act has not been carried out, it may serve upon the owner of such land or his successor-in-interest, or upon the person providing, or responsible for providing the amenity, a notice requiring him to provide the amenity or carry out the development within such time as may be specified in the notice.

- (2) If any amenity is not provided or any such development is not carried out within the time specified in the notice, the Capital Region Development Authority may itself undertake to provide the amenity or carry out the development or have it carried out through such agency as it deems fit and recover all expenses incurred with a penalty as decided by the Capital Region Development Authority together from such owner of the land or his successor-in-interest, or upon the person providing, or responsible for providing the amenity and in case of failure to pay as per demand notice, recover the same as arrears of land revenue.

- (3) If the Capital Region Development Authority, after holding an enquiry or upon report from any of its officers or other information in its possession, is satisfied that the concerned local authority or functional department or agency has not taken steps and

action for implementation of the Action Plan or Scheme or project in the given time, it may require an officer or any other public / private agency to complete the same and the expenses so incurred shall be recoverable from the concerned local authority or functional department or agency concerned.

Chapter-V

Acquisition, Assembly and Disposal of Lands

- 29.** Any land required, reserved or designated in the Capital Region Development Plan and Investment Plan or a Development Scheme or a Town Development Scheme shall be deemed to be a land needed for a public purpose within the meaning of The Right To Fair Compensation And Transparency In Land Acquisition, Rehabilitation And Resettlement Act, 2013 (No. 30 of 2013) and may be acquired by the Government on request by the Capital Region Development Authority or local authority or other authority.
- Power to Acquire Land under The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 (Central Act No. 30 of 2013).**
- 30.** The Government by order and on such terms and conditions as may be agreed upon between the Government and the Capital Region Development Authority, place at the disposal of the Capital Region Development
- Transfer of Government Lands to the Capital Region Development Authority.**

Authority, any developed and undeveloped Government lands situated within the jurisdiction of the Capital Region Development Authority or from the State's Land Bank for the purpose of development in accordance with the provisions of this Act.

31. The Capital Region Development Authority may acquire land by agreement by paying such amount as may be arrived at through negotiated settlement in such manner as may be prescribed under regulations. **Purchase of Land by way of Negotiated Settlement.**

32. The Capital Region Development Authority or the local authority may, with the consent of the owner, acquire land for public purposes by way of transferable development right through issue of Development Right Certificate in lieu of payment towards cost of land in such manner as may be prescribed: **Acquisition of Land by way of Transferable Development Right.**

Provided that the transferable development right may be arrived at on the basis of relative land value and equivalent amount or both export and import areas as per the Registration Department records. Such Transferable Development Right may be utilized additional built space by the owner who can use this either by himself or transfer it to any other person in full or in part for use in a less developed area as prescribed.

Rules and regulation regarding this shall be formulated by the State Government in consultation with the Authority.

- 33.** The Capital Region Development Authority or the local authority may, with the consent of the owner and in the manner prescribed, acquire land and built up space for public purposes, indicated in the statutory Development Plan, by permitting an equivalent built up space in addition to built up space required for the amenity or facility, in lieu of the cost of land and the built up space for the amenity transferred to the Capital Region Development Authority or local authority.
- Acquisition of Land and Built-up Space by way of Accommodation/Reservation.**
- 34.** The disposal of any land acquired by the Government and transferred to the Capital Region Development Authority with or without development thereon, or any other immovable property belonging to the Capital Region Development Authority shall be done in accordance with regulations made for the purpose in this behalf.
- Disposal of Land and Other Property.**
- 35.** The Capital Region Development Authority shall create and maintain a Capital Region land development bank, in which all lands acquired, allotted, purchased, obtained, etc., shall be monitored and maintained
- Creation and Management of Land Development Bank.**

and position reviewed periodically.

Chapter-VI

Finance, Accounts, Budget and Audit

- 36. (1)** The Government shall create a Capital Region Development Fund with a seed capital of appropriate amount for the purpose of administering this Act. **Creation of Capital Region Development Fund.**
- (2) The Government shall create a Revolving Fund for the Capital Region Development Authority with an appropriate fund for the purpose of performing it's functions under this Act and allocate finances based on the plans and programmes of the local bodies for undertaking development of amenities and infrastructure facilities as per plan programmes.
- 37. (1)** The Capital Region Development Authority shall manage and operate the Capital Region Development Fund to which shall be credited:— **Capital Region Development Fund & its Application.**
- (a) all the money received from the Government by way of revolving fund, grants, loans, advances or otherwise;
- (b) all the money borrowed by the Capital Region Development Authority by

way of loans or debentures;

(c) all the money received by the Capital Region Development Authority from the disposal of lands, buildings and other properties, movable and immovable;

(d) all development charges or other charges, fees received under this Act or rules or regulations made there under;

(e) contribution from Municipal Corporation and Municipalities;

(f) all the money earned from remunerative projects and schemes by way of rent or otherwise and disposal of its assets;

(g) sum of money received from projects implemented under Town Development Schemes;

(h) sum of money received by way of user charges;

(i) any other sum of money received by the Capital Region Development Authority from any other sources for performing its

functions.

(2) The Capital Region Development Fund shall be applied towards meetings;

(a) for the expenditure incurred in the administration of this Act;

(b) for the cost of land acquisition and areas mentioned under Town Development Schemes and development schemes undertaken by the Capital Region Development Authority for the purposes of ensuring planned development;

(c) any expenses incurred by the Capital Region Development Authority in connection with preparation of Development plans, undertaking surveys, studies, Investment plans and execution of projects and schemes;

(d) for maintaining sinking fund and other separate accounts required under the Act; and

(e) for the expenditure for such other purposes not inconsistent with this Act.

- (3) The Capital Region Development Authority may borrow money by way of loans, debentures or bonds or in any manner from any other source other than the Government.
- (4) The Capital Region Development Authority may accept grants, subventions, donations and gifts from the Central Government or local Authority or any individual or body whether incorporated or not, for all or any of the purposes of this Act on such terms and conditions as mutually agreed upon.
- (5) Loans, debentures and bonds issued under this Section may be guaranteed by the Government as to the repayment of the principal and the payment of interest at such rate as may be agreed upon.

- 38.** Subject to the approval by the Government, the Capital Region Development Authority may levy specific cess for the implementation of specific capital infrastructure projects and upon such terms and conditions as the Government may specify. **Power to Levy Special Cess Capital Infrastructure Projects.**
- 39.** (a) The Capital Region Development Authority shall prepare in such form and at such time every year as may be prescribed, a budget in respect of the next financial year showing the **Budget of the Capital Region Development Authority.**

estimated receipts and expenditure of the Capital Region Development Authority and shall forward to the Government as may be prescribed.

(b) The accounts of the Capital Region Development Authority shall be subject to audit annually by such person as may be appointed by the Government any such expenditure incurred by that person in connection with such audit shall be payable by the Capital Region Development Authority.

(c) The person so appointed, and any other person authorized by him in connection with the audit of accounts of the Capital Region Development Authority shall have the same right, privilege and in connection with such audit as the Accountant General has.

(d) The accounts of the Capital Region Development Authority as certified by the person so appointed or any other person authorized by him in this behalf together with the audit report thereon shall be forwarded annually to the Government, and the Government shall cause a copy of the same to be laid before the State legislature.

40. The Capital Region Development Authority shall prepare for every year **Annual Plan & Report.**

an Annual Plan and Report of its programmes and activities during that year and submit the Annual Plan and Report to the Government in such form on or before such date as may be prescribed.

Chapter-VII

Levy, Assessment and Recovery of Development Charge and User Charge

41. (1) Subject to the provisions of this Act and rules made thereunder, the Capital Region Development Authority shall levy a charge, hereinafter called development charge on:

- a) the carrying out of any land or building or both;
 - b) the change of use of land or building or both;
- (2) the rates of development charge, their manner of assessment and recovery shall be such as may be prescribed.
- (3) Notwithstanding anything contained in sub-section (1) no development charge shall be leviable in case of any development undertaken by the Central Government Department, the State Government Departments, or local authority.

Levy of Development Charge.

42. (1) The Capital Region Development Authority shall after receipt of any

Assessment and Recovery of Development Charge.

application received for Development Permission or if no such application is made, serve a notice to the person liable for such payment, intimating in writing the development charge leviable and fix a date by which such payment shall be made, and appropriate interest shall be payable from the date.

- (2) The development charge payable in respect of any land and/or building by any person shall be a first charge on such land and/or building, subject to the condition that there is no change in use or activity or additions/extensions in which case fresh development charge are applicable.
- (3) The development charge payable in respect of any land and/or building by any person shall, together with interest due up to the date of realization, be recoverable from such person or his successor-in-interest in such land and/or building as arrears of land revenue.
- (4) The Capital Region Development Authority may allow the development charge to be remitted in phased manner in case of phase-wise development.
- (5) The Capital Region Development Authority may allow the development

charge to be paid in installments in which case interest as stated in sub-section (1) shall be applicable.

43. (1) In order to recover fully or partly, the capital expenditure incurred or likely to be incurred for the provision of utilities, amenities, services or facilities provided by the Capital Region Development Authority, the Authority may levy and collect a charge from the users, hereinafter called the user charges.

Levy of User Charges.

(2) The amount of user charge to be levied and its manner of assessment shall be such as may be prescribed by regulations.

(3) The Capital Region Development Authority may assign, on such terms and conditions, as may be agreed upon, the task of providing and maintaining any utility, amenity, service or facility, within the area of its jurisdiction, to any person or agency including an association or body of individuals, whether corporate or not and permit them to collect such user charges from such beneficiaries and subject to such terms and conditions as may be prescribed by regulations.

(4) The provision of Section 41 above shall mutatis mutandis apply to this Section.

- 44.** Any sum due to Capital Region Development Authority under the provisions of this Act or any rule or any regulation or order made there under, shall be a first charge on the plot or land on which it is due, and if it is not paid on demand on the day on which it becomes due or on the day fixed by the Capital Region Development Authority, shall be recoverable by the Authority, as an arrear of land revenue.
- Recovery of Arrears.**

Chapter-VIII

Relations Between the Government, Capital Region Development Authority and the Local Authorities

- 45.** (1) The Capital Region Development Authority shall carry out such directions and guidelines as may be issued to it from time-to-time by the Government for the efficient discharge of its responsibilities and functions under this Act.
- Control by Government.**
- (2) If in, or in connection with, the exercise of its powers, responsibilities and discharge of its functions by the Capital Region Development Authority under this Act, any dispute arises between the Capital Region Development Authority and other Authority or Committee or local Authority, the matter shall be resolved by the Government and the

decision of the Government shall be final and binding on the Capital Region Development Authority and the other Authority or Committee or local authority.

- (3) The Government may, at any time either on its own motion or on application made to them in this behalf, call for the records of any case disposed of, or order passed by the Capital Region Development Authority for the purpose of satisfying themselves as to the legality or propriety or correctness of any order passed or direction issued, and may pass such order or issue such direction in relation thereto as they may think fit:

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

- 46.** (1) The Capital Region Development Authority shall furnish to the Government such reports, returns, records and other information as the Government may, from time-to-time require.

Returns and Information.

- (2) The Government may, call for reports, returns, records and other

information from the Capital Region Development Authority or the local authority or the public agency responsible, in regard to:-

- a) preparation of the Statutory Development Plan, Investment Plan, Development Scheme or Town Development Scheme;
- b) implementation of the Statutory Plan, Scheme or programme or authorize an officer in this behalf.
- c) any officer authorized by the Government may enter into or upon any land with or without assistants or workmen for ascertaining whether provisions of the Statutory Development Plan, Investment Plan, Development Scheme or Town Development Scheme, etc. are being or have been implemented, or whether the development is being or has been carried out in accordance with such plan or permission or order.

- (3) The Capital Region Development Authority shall comply with such directions, guidelines or instructions as may be given by the Government

with regard to the above aspects.

Chapter-IX

Miscellaneous and Supplemental Provisions

- 47.** The Capital Region Chief Executive Officer may authorize any person to enter into any land or building with or without assistance or workmen for the purpose of:-
- Power of Entry and Capital Region Development Authority to Demarcate Alignments.**
- a) Making any enquiry, inspection, measurement or survey or taking levels of such land or building;
 - b) Examining works under construction and ascertaining the course of public utilities and drains, etc;
 - c) Digging or boring into the sub-soil;
 - d) Setting out boundaries and demarcation of intended alignment of roads, public utilities and other works;
 - e) Making such levels, boundaries, demarcations and lines by placing marks and cutting trenches;
 - f) Ascertaining whether any land or property is being affected in the Statutory Development Plan / Development Scheme /

Town Development Scheme /
road / public utilities
alignments, etc.

- g) For grounding of new
alignment of roads / road
widening / alignment of new
communication network in any
land;
- h) Ascertaining whether any land
or property is being or has
been developed in accordance
with the Development
Permission or in contravention
of the provisions of this Act, or
conditions subject to which the
Development permission has
been issued are being or have
been complied; or
- i) Doing any other thing
necessary for the
implementation of the
Statutory development Plan /
Development Scheme / Town
Development Scheme or other
provisions for the efficient
administration of this Act:

Provided that

- i) no such entry shall be made
except between the hours of
6 a.m. and 6 p.m.
- ii) the development rights of
the owner of the land would

not be affected by such actions or by grounding of the said network.

iii) due regard shall always be given so far as may be compatible with the exigencies of the purpose for which the entry is made, to the social and religious usages of the occupants of the land / building or property entered or surveyed or demarcated.

iv) sufficient opportunity shall in every instance be given to enable women, if any, to withdraw from such land / building or property.

48. (1) The Capital Region Development Authority may by resolution direct that any power exercisable by it under this Act or rules or regulations made there under may also be exercised by any Capital Region Development Authority or local body or officer or the government or any other body, in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.

Power to Delegate.

(2) The Government may by notification, direct that any power exercisable by the Government or the Capital Region

Development Authority under this Act, except the power to make rules or regulations, may be exercised by any local body or officer of the government or any other body, in such cases and subject to such conditions, if any, as may be specified therein.

49. (1) Notwithstanding anything contained in the Chhattisgarh Municipal Corporations Act, 1956, the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961, the Chhattisgarh Panchayat Raj Act, 1993 or any other law which are contrary to the provisions of this Act, the provisions of this Act shall have an over-riding effect over all such laws.

Effect of Other Laws.

(2) The provisions of the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Act, 1973 which are inconsistent with the provisions of this Act shall not be applicable to the capital region constituted under Section 3 of this Act.

(3) Notwithstanding anything in any other law:-

(a) When Development permission for development in respect of any land has been obtained under this Act, such development shall not be deemed to be unlawfully

undertaken or carried out by reason only of the fact that any permission, approval or sanction required under such other law for such development has not been obtained.

(b) When Development permission for such development in respect of any land has not been obtained under this Act, such development shall not be deemed to be lawfully undertaken or carried out by reason only for the fact that Permission, approval or sanction required under such other law for such development has been obtained.

- (4) Any Development permission, No Objection Certificate or other clearance given under this Act shall be construed as from the planned development point of view and shall in no way either confer the ownership rights or affect the ownership under the land revenue laws. The Capital Region Development Authority shall stand absolved of any ownership disputes or discrepancies.
- (5) Once a development permission is given, the right to develop the land in that way can be exercised by anyone acquiring and occupying the land. It is not restricted to the person making

the application unless a specific condition is incorporated in the grant of the Development Permission.

- (6) Any draft development plan prepared by the District Planning Committee for the Capital Region under of the Chhattisgarh Zila Yojana Samiti Act, 1995 shall be construed as a draft development plan by the Authority and the plan shall be subject to the review of the Authority.

50. (1) Any General Development Plan, Town Development Scheme, Rules, Regulations framed under the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Act, 1973, or under the Chhattisgarh Municipal Corporations Act, 1956 or under the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 already prepared and published by the local authority concerned or the Town Development Authority or Special Area Development Authority concerned, and sanctioned by the Government before the commencement of this Act shall continue to be in force, unless prepared afresh been and superseded or revised under this Act.

**Certain Plans Already
Prepared and Sanctioned
Deemed to have been
Prepared and Sanctioned
under this Act.**

- (2) Any detailed Town Development Scheme under the Chhattisgarh Nagar Tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973, any other Scheme under the Chhattisgarh Municipal Corporations

Act, 1956, or any town development plan under the Chhattisgarh Municipalities Act, 1961 prepared and published by the local authority concerned or the Urban / Town Development Authority concerned, and sanctioned by the Government before the commencement of this Act with respect to any area now forming part or whole of the Capital Region shall continue to be in force unless prepared afresh and superseded or revised under this Act.

- 51. (1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time-being in force, the Capital Region Development Authority may give such directions to any local authority or other department or authority or person with regard to the implementation of any development projects or schemes financed under this Act, or land development conditions approved under this Act, or demarcations of roads, right-of-way for facilities, etc., fencing of open spaces amenity reservations, etc. as it deems fit, and any such Authority or person shall be bound to comply with such directions.**
- Power to Give Directions.**
- (2) If any such direction is not complied with by the body to whom it is issued, it shall be competent for the Authority to take necessary action to carry out the directions issued under

sub-section (1) and recover expenses, if any, incurred therefore from the body concerned.

- 52.** (1) The Government after consultation with the Capital Region Development Authority, may by notification, make rules to carry out the functions of the Capital Region Development Authority and to carry out the purpose of this Act:

Power to Make Rules.

Provided that consultation with the Capital Region Development Authority may not be necessary on the first occasion of the making of rules under this Section but the Government shall take into consideration any suggestions which a Capital Region Development Authority may make in relation to the amendment of such rules after they are made.

- (2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing powers, such rules may provide for all or any of the following matters, namely:
- (i) The terms of office of members and staff, their allowances and other conditions of service, summoning and holding of meetings, the conduct of business, powers and functions of the Chairman, Vice-Chairman/Capital Region Chief Executive Officer;

- (ii) The conditions of service, salaries and allowances, job chart, duties and responsibilities, powers and functions of the full-time members and officers and other employees appointed by the Capital Region Development Authority;
- (iii) The procedure to be followed in connection with the preparation, publication, submission and approval of the Capital Region Development Plan, Capital Region Investment Plan, Area Development Plan, Town Development Scheme and the manner of publication of the notice inviting objections and suggestions relating to any such plan in draft;
- (iv) The form, manner and procedure for modifications to the Statutory Development Plan, the payment of fees and rates of conversion charges for such modifications;
- (v) With regard to permitting town development schemes, layouts and their requirements, development specifications and conditions; form and content of mortgage deed and other conditions;
- (vi) Relationship and coordination between the Capital Region Development Authority and the local Authority in matters of issue

of permission, ensuring planned development and undertaking implementation of Capital Region Development Plan and Investment Plan, Development Schemes, Area Development Plans, Action Plans and Town Development schemes;

(vii) Form and manner of regularization of unauthorized layouts and developments by the Capital Region Development Authority and fees, charges and penalties to be levied thereto;

(viii) The form and manner of maintaining the Capital Region Development land bank, handing over of government lands to the Capital Region Development Authority, and requisition of lands for acquisition every year by the Capital Region Development Authority;

(ix) Form and manner of Transferable Development Rights the Capital Region Development Authority may take up with owners;

(x) The procedure for assessment, levy and collection of development charge, rates of development charge and calculation and assessment for land and buildings;

(xi) The duties and responsibilities and powers of the Capital Region Chief

Executive Officer, Member-Urban Planning, Member-Engineering, Member-Environment, Member-Estates, Secretary and the Member-Finance of the Capital Region Development Authority;

(xii) The functioning and conduct of meetings and any other matters relating to the powers and functions of the Chhattisgarh Capital Region Development Authority and the Executive Committee;

(xiii) Any other matter which has to be or may be made by rules.

(3) Every rule made under this Act shall after it is made, be laid before the State Legislature .

53. (1) The Capital Region Development Authority may, with the previous approval of the government, make regulations consistent with this Act and the rules made there under, to carry out, the purpose of this Act and without prejudice to the generality of this power, such regulations may provide for:-

- i. The conditions of service of other employees appointed on contract or otherwise, by the Capital Region Development Authority, their duties

and responsibilities and the control and restrictions in relation of such appointments;

ii. The plan programmes of the Capital Region Development Authority, stages of implementation of the Statutory Development Plan, the agencies and departments responsible for implementation of the Statutory Development Plan;

iii. The form, manner and procedure for application for Development Permission, the payment of fees, rates of user charges, form of ownership clearance by the Revenue Authorities and the fees payable; and conditions to be complied with by the local Authority while considering building permissions based on the Development permission given by any other Competent Authority;

iv. Form and conditions of

licensing of developers;

- v. The form and manner of sanctioning of building permissions by the local authority and conditions to be adhered to, and responsibilities of local authority thereto;
- vi. Form, manner and conditionalities of undertaking road development schemes by the Capital Region Development Authority or local authority or government agency concerned;
- vii. Details and rates in respect of levy of user charges under Section 43;
- viii. The form and manner of preparation of Annual Plans and Budget, and Annual Reports of the Capital Region Development Authority;
- ix. The procedure to be followed for borrowing money or raising money through loans, debentures and bonds and their repayment

- x. Form and manner for taking over lands by the Capital Region Development Authority under negotiated settlement
- xi. Any other matter which is required to be provided by regulations.

- 54.** On and from the date of dissolution of the Town and Country Development Authority(ies) and Special Area Development Authority(ies) under the provisions of Chhattisgarh Nagar tatha Gram Nivesh Adhiniyam, 1973, the assets and liabilities of such Authorities shall vest in the Capital Region Development Authority.
- Dissolutions of Existing Authorities and vesting in the Capital Region Development Authority.**
- 55.** Where the State Government is satisfied that the purposes for which the Authority was established, have been substantially achieved or the Authority has failed in its objectives, so as to render the continued existence of the Authority unnecessary, in the Official Gazette declare that the Authority shall be dissolved. From the date of dissolution:
- Dissolution of the Capital Region Development Authority.**
- i. all properties, funds and dues which are vested in or realizable by the Authority shall vest in, or

be realizable by, the State Government.

- ii. all liabilities which are enforceable against the Authority shall be enforceable against the State Government.
- iii. For the purpose of carrying out any development and for the purpose of realizing properties, funds and dues the functions of the Authority shall be discharged by the State Government.

Explanation:

Nothing in this section shall be construed as preventing the State Government from reconstituting the Authority in accordance with the provisions of this Act.