The Bihar Town Development Act, 2026

Act No. 27 of 2026

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

निबंधन संख्या पी0टी0-40

बिहार गजट
असाधारण अंक
बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

20 श्रावण 1948 (श0)
(सं0 पटना 955) पटना, मंगलवार, 11 अगस्त 2026

विधि विभाग

अधिसूचना
11 अगस्त 2026

सं० एल०जी०–01–23/2026–6506/लेज।——बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित निम्नलिखित अधिनियम, जिस पर माननीय राज्यपाल द्वारा दिनांक 7 अगस्त 2026 को अनुमति दे चुके हैं, इसके द्वारा सर्व–साधारण की सूचना के लिये प्रकाशित किया जाता है ।

बिहार–राज्यपाल के आदेश से,
बलराम दूबे,
सरकार के सचिव ।

[बिहार अधिनियम 27, 2026]

बिहार नगर विकास अधिनियम, 2026

बिहार राज्य में नगरों की स्थापना, विकास, विनियमन और प्रबंधन का प्रावधान करने के लिए अधिनियम।

अध्याय–I
प्रारंभिक

1. **संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारंभ।**–

(1) इस अधिनियम का नाम बिहार नगर विकास अधिनियम, 2026 होगा।

(2) इसका विस्तार सम्पूर्ण बिहार राज्य में होगा।

(3) यह राजपत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होगा।

2. **परिभाषाएँ।**–इस अधिनियम में, जब तक संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो :

(i) **''अपीलीय प्राधिकार''** से अभिप्राय ऐसे प्राधिकार से है जिसे राज्य सरकार इस अधिनियम के अधीन अपीलों के निस्तारण हेतु अधिसूचित करे;

(ii) **''प्राधिकरण''** से अभिप्राय धारा 3 के अधीन गठित बिहार नगर विकास प्राधिकरण से है;

(iii) **''बीयूपीडी अधिनियम''** से अभिप्राय बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 से है, जिसमें समय–समय पर किए गए संशोधन भी सम्मिलित होंगे;

(iv) **''कोर क्षेत्र''** से अभिप्राय विशेष क्षेत्र के अंदर राज्य सरकार द्वारा परिसीमित ऐसा क्षेत्र है, जहाँ योजना निर्माण एवं विकास कार्य प्रारम्भ किए जाने के उद्देश्य से सीमांकन किया गया हो;

(v) **''विकास योजना''** से अभिप्राय विशेष क्षेत्र अथवा उसके किसी भाग के विकास, पुनर्विकास अथवा सुधार के लिए तैयार की गई योजना से है और इसमें प्रादेशिक विकास योजना, महानगरीय विकास योजना, क्षेत्र विकास योजना, मास्टर प्लान, नगर विकास योजना, जोनल विकास योजना, जिला विकास योजना, ले–आउट योजना, स्थानीय क्षेत्र योजना, टाउन प्लानिंग स्कीम अथवा इस अधिनियम के अधीन किसी भी नाम से तैयार की गई अन्य योजना या स्कीम सम्मिलित होगी;

(vi) **''भूमि क्रय नीति''** से अभिप्राय बिहार रैयती भूमि क्रय नीति, 2026 अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित ऐसी अन्य नीति से है, जिसके अधीन पारस्परिक सहमति से भूमि का प्रत्यक्ष क्रय किया जाता है;

(vii) **''लीज नीति''** से अभिप्राय बिहार रैयती भूमि लीज नीति, 2014 अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अधिसूचित ऐसी अन्य नीति से है, जिसके अधीन पारस्परिक सहमति से भूमि का स्थायी लीज प्रदान किया जाता है;

(viii) **''स्थानीय प्राधिकार''** से अभिप्राय बिहार शहरी आयोजना एवं विकास अधिनियम, 2012 की धारा 2 के खंड (XXVIII) में परिभाषित स्थानीय प्राधिकार से है;

(ix) **''पारस्परिक सहमति द्वारा समझौता''** से अभिप्राय किसी भूमि अथवा उसमें निहित विधिसम्मत हस्तांतरणीय हित के स्वामी तथा जहाँ लागू हो, उस भूमि में विधिसम्मत हित रखने वाले अन्य व्यक्तियों द्वारा, पारस्परिक रूप से सहमत प्रतिफल एवं शर्तों के आधार पर, लिखित समझौते के माध्यम से, विहित प्रक्रिया एवं सुरक्षा उपायों के अनुसार, भूमि अथवा उसमें निहित हित का स्वैच्छिक अंतरण, हस्तांतरण, समर्पण अथवा प्राधिकरण में निहित किया जाना है, जो भूमि क्रय अथवा किसी प्रवृत्त भूमि अर्जन विधि के अधीन अनिवार्य अर्जन से भिन्न होगा;

(x) **''आयोजना क्षेत्र''** से अभिप्राय बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा 2 के खंड (XXXVIII) में परिभाषित आयोजना क्षेत्र से है;

(xi) **''आयोजना प्राधिकार''** से अभिप्राय बिहार शहरी आयोजना तथा विकास अधिनियम, 2012 की धारा 2 के खंड (XXXIX) में परिभाषित आयोजना प्राधिकार से है;

(xii) **''विशेष क्षेत्र''** से अभिप्राय ऐसा भौगोलिक क्षेत्र है जिसे राज्य सरकार इस अधिनियम के अधीन नियोजन एवं विकास के प्रयोजनों के लिए अधिसूचित करे और जिसे राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट नाम से जाना जाएगा;

(xiii) **''टाउन प्लानिंग स्कीम नियमावली''** से अभिप्राय बिहार टाउन प्लानिंग स्कीम नियमावली, 2025, यथासंशोधित, से है, जो बिहार शहरी आयोजना एवं विकास अधिनियम, 2012 के अधीन बनाई गई है;

(xiv) **''हस्तांतरणीय विकास अधिकार''** से अभिप्राय ऐसा विकास अधिकार है, जिसे अतिरिक्त फ्लोर एरिया रेशियो, फ्लोर स्पेस इंडेक्स या अनुमेय निर्मित क्षेत्र के रूप में व्यक्त किया जाता है। यह अधिकार प्राधिकरण द्वारा किसी भूमि या निर्मित क्षेत्र के मालिक या उस पर कानूनी अधिकार रखने वाले अन्य व्यक्ति को प्रतिफल के रूप में दिया जाता है। यह प्रतिफल उस भूमि या निर्मित क्षेत्र को किसी लोक प्रयोजन के लिए, सभी प्रकार के भारों (वाद–विवाद) से मुक्त और खाली कब्जे के साथ स्वेच्छा से स्थानांतरित करने, सौंपने और प्राधिकरण के नाम करने के बदले दिया जाता है। इसे एक 'विकास अधिकार प्रमाणपत्र' द्वारा प्रमाणित किया जाता है, जिसका उपयोग किसी पात्र प्राप्तकर्ता भूखंड पर किया जा सकता है या किसी अन्य व्यक्ति को निर्धारित तरीकों और शर्तों के तहत हस्तांतरित किया जा सकता है।

अध्याय–II
बिहार नगर विकास प्राधिकरण की स्थापना

3. **बिहार नगर विकास प्राधिकरण का गठन।–**

(1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, ''बिहार नगर विकास प्राधिकरण'' नाम से एक निकाय की स्थापना करेगी, जो शाश्वत उत्तराधिकार तथा सामान्य मुहर वाला एक निगमित निकाय होगा तथा जिसे संपत्ति अर्जित करने, धारण करने एवं उसका व्ययन करने, संविदाएँ करने तथा अपने नाम से वाद संस्थित करने अथवा उसके विरुद्ध वाद चलाए जाने की शक्ति होगी।

(2) प्राधिकरण में निम्नलिखित सदस्य होंगे–

(क) **अध्यक्ष** : मुख्य सचिव, बिहार सरकार।

(ख) **उपाध्यक्ष** : अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, नगर विकास एवं आवास विभाग।

(ग) **पदेन सदस्य** : अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव, वित्त विभाग, राजस्व एवं भूमि सुधार विभाग, उद्योग विभाग, पर्यटन विभाग, पर्यावरण, वन एवं जलवायु परिवर्तन विभाग, जल संसाधन विभाग, पथ निर्माण विभाग, ऊर्जा विभाग, ग्रामीण कार्य विभाग तथा लोक स्वास्थ्य अभियंत्रण विभाग।

(घ) **मुख्य कार्यपालक पदाधिकारी** : बिहार सरकार द्वारा नियुक्त ऐसा पदाधिकारी, जो विशेष सचिव के पद से निम्न श्रेणी का न हो।

(3) प्राधिकरण अपनी बैठकों का आयोजन ऐसे समय एवं स्थान पर करेगा तथा बैठकों में कार्य–संचालन, गणपूर्ति एवं अन्य प्रक्रियाओं का पालन ऐसे नियमों के अनुसार करेगा, जो नियमों द्वारा विहित किए जाए; परंतु जब तक ऐसे नियम नहीं बनाए जाते, तब तक प्राधिकरण अपनी कार्यवाही की प्रक्रिया स्वयं विनियमित कर सकेगा।

(4) प्राधिकरण का कोई कार्य या कार्यवाही केवल निम्नलिखित कारणों से अवैध नहीं मानी जाएगी–

(क) प्राधिकरण में किसी रिक्ति अथवा उसके गठन में किसी त्रुटि के कारण;

(ख) किसी सदस्य की नियुक्ति में किसी दोष या अनियमितता के कारण; अथवा

(ग) प्राधिकरण की कार्यवाही में ऐसी प्रक्रिया संबंधी अनियमितता के कारण, जिससे विषय–वस्तु के गुण–दोष पर कोई प्रतिकूल प्रभाव न पड़ता हो।

4. **प्राधिकरण की कृत्य एवं शक्तियाँ।**–प्राधिकरण को निम्नलिखित शक्तियाँ प्राप्त होंगी, –

(क) विशेष क्षेत्रों तथा कोर क्षेत्रों की पहचान करना;

(ख) चल एवं अचल संपत्ति का अर्जन, धारण तथा व्ययन करना;

(ग) विशेष क्षेत्र अथवा उसके किसी भाग के लिए विकास योजनाओं का निर्माण एवं क्रियान्वयन करना;

(घ) विशेष क्षेत्र में परियोजनाओं के निष्पादन, विकास अथवा प्रबंधन के उद्देश्य से लोक–निजी भागीदारी की रूपरेखा तैयार करना अथवा विशेष प्रयोजन संस्था की स्थापना करना;

(ङ) सरकार की स्वीकृति से अनुदान, सहायता, बजटीय आवंटन, ऋण, बॉण्ड, डिबेंचर अथवा अन्य किसी अनुमोदित वित्तीय साधन के माध्यम से धन जुटाना;

(च) इस अधिनियम के अधीन फीस, प्रभार, उपकर, प्रीमियम अथवा शास्ति अधिरोपित करना एवं उनकी वसूली करना;

(छ) विशेष क्षेत्रों के नियोजित विकास हेतु फॉर्म–आधारित कोड, सड़क अभिकल्प दिशा–निर्देश अथवा अन्य आवश्यक विनियम एवं दिशा–निर्देश तैयार करना तथा उन्हें लागू करना;

(ज) सड़क, जलापूर्ति, सीवरेज, जल निकासी, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन, विद्युत वितरण, डिजिटल अवसंरचना, सार्वजनिक परिवहन, सामाजिक अवसंरचना तथा अन्य सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक भवनों सहित शहरी अवसंरचना का नियोजन, विकास, संचालन एवं अनुरक्षण करना;

(झ) सरकार की पूर्व स्वीकृति से अपने किसी कृत्य या शक्ति का प्रत्यायोजन अपने अधिकार क्षेत्र के किसी स्थानीय प्राधिकार अथवा आयोजना प्राधिकार को करना;

(ञ) इस अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुसार विहित अन्य शक्तियों का प्रयोग एवं कृत्यों का निर्वहन करना;

(ट) राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर सौंपे गए अन्य कृत्यों का निर्वहन करना।

5. **प्राधिकरण के कार्यालय एवं कर्मचारी।**–

(1) प्राधिकरण का कार्यालय ऐसे स्थान पर होगा, जिसे राज्य सरकार इस संबंध में विनिर्दिष्ट करे।

(2) राज्य सरकार की पूर्व स्वीकृति से प्राधिकरण अपने कार्यों के निष्पादन हेतु आवश्यक अधिकारियों एवं कर्मचारियों की नियुक्ति प्रत्यक्ष भर्ती, प्रतिनियुक्ति अथवा संविदा के आधार पर कर सकेगा। ऐसे अधिकारियों एवं कर्मचारियों के पदनाम, वेतनमान, संविदा पारिश्रमिक तथा सेवा की शर्तें राज्य सरकार अथवा प्राधिकरण द्वारा, यथास्थिति, निर्धारित की जाएगी।

(3) प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन अपने कृत्यों के निर्वहन हेतु आवश्यकतानुसार किसी विशेषज्ञ, सलाहकार अथवा परामर्शदाता की सेवाएँ प्राप्त कर सकेगा तथा उन्हें प्राधिकरण द्वारा विनिर्धारित पारिश्रमिक अथवा शुल्क का भुगतान कर सकेगा।

(4) प्राधिकरण इस अधिनियम अथवा उसके अधीन बनाए गए नियमों के अंतर्गत प्रदत्त कृत्यों के निष्पादन हेतु आवश्यक समझी जाने वाली समितियों का गठन कर सकेगा।

अध्याय–III
क्षेत्र की घोषणा तथा भूमि अर्जन

6. विशेष क्षेत्र की घोषणा।–

(1) राज्य सरकार, प्राधिकरण से परामर्श करने के पश्चात, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा किसी क्षेत्र को विशेष क्षेत्र घोषित कर सकेगी।

(2) उपधारा (1) के अधीन जारी अधिसूचना में विशेष क्षेत्र की सीमाएँ, उससे संबंधित राजस्व ग्राम, प्रशासनिक इकाइयाँ, विशेष क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल तथा उसके अंतर्गत अधिसूचित कोर क्षेत्र का स्पष्ट विवरण अंकित होगा।

(3) उपधारा (1) के अधीन विशेष क्षेत्र घोषित किए जाने पर, उस क्षेत्र के संबंध में नियोजन, विनियमन तथा विकास से संबंधित विशिष्ट एवं अनन्य अधिकारिता बिहार नगर विकास प्राधिकरण में निहित होगी।

(4) विकास योजना के सुव्यवस्थित निर्माण एवं प्रभावी क्रियान्वयन को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से, प्राधिकरण राजपत्र में अधिसूचना द्वारा विशेष क्षेत्र अथवा उसके किसी भाग में भूमि के संव्यवहार, अंतरण अथवा भूमि उपयोग परिवर्तन पर, अधिसूचना में विनिर्दिष्ट अवधि के लिए, ऐसे प्रतिबंध अथवा शर्तें अधिरोपित कर सकेगा।

7. भूमि का अर्जन एवं निस्तारण।–

(1) इस अधिनियम के अधीन तैयार की गई किसी विकास योजना में अपेक्षित, आरक्षित अथवा निर्दिष्ट भूमि को लोक प्रयोजन के लिए आवश्यक भूमि माना जाएगा। ऐसी भूमि की अधिप्राप्ति निम्नलिखित माध्यमों से की जा सकेगी –

(क) भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013, अथवा राष्ट्रीय राजमार्ग अधिनियम, 1956, अथवा तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य भूमि अर्जन विधि के माध्यम से;

(ख) भूमि क्रय नीति के माध्यम से;

(ग) पारस्परिक सहमति द्वारा समझौते के माध्यम से;

(घ) हस्तांतरणीय विकास अधिकार के माध्यम से;

(ङ) लीज नीति के माध्यम से;

(च) टाउन प्लानिंग स्कीम के माध्यम से;

(छ) आवास आरक्षण के माध्यम से भूमि एवं निर्मित क्षेत्र के अर्जन द्वारा।

(2) प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन बनाए गए विनियमों के अनुसार भूमि का आवंटन, लीज, अनुज्ञप्ति, अंतरण अथवा अन्य किसी प्रकार से निस्तारण कर सकेगा; परंतु, सामान्यतः भूमि का आवंटन दीर्घकालीन लीज अधिकार के आधार पर किया जाएगा; तथा प्राधिकरण, विहित प्रभारों के भुगतान पर, लीज अधिकार को मुक्तधारित अधिकार में परिवर्तित करने की अनुमति प्रदान कर सकेगा।

अध्याय–IV
नियोजन एवं विकास

8. विकास योजना का निर्माण।–

(1) प्राधिकरण, इस अधिनियम की धारा 6 की उपधारा (1) के अधीन अधिसूचित विशेष क्षेत्र तथा उसके अंतर्गत अधिसूचित कोर क्षेत्र के लिए, राज्य सरकार के पूर्व स्वीकृति से विकास योजना तैयार करेगा तथा उसे अंगीकृत करेगा। प्रत्येक ऐसी विकास योजना विधि द्वारा विहित आयोजना एवं विकास मानकों के अनुरूप होगी।

(2) प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्व स्वीकृति से, किसी स्थानीय प्राधिकार, योजना प्राधिकार अथवा नगर तथा क्षेत्रीय निवेशन संगठन द्वारा पूर्व में तैयार की गई किसी विकास योजना को, आवश्यक संशोधनों सहित अथवा बिना किसी संशोधन के, अंगीकृत कर सकेगा तथा ऐसी अंगीकृत योजना इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए विकास योजना मानी जाएगी।

(3) टाउन प्लानिंग स्कीमों के क्रियान्वयन के लिए बिहार टाउन प्लानिंग स्कीम नियमावली के उपबंध लागू होंगे; परंतु उक्त नियमावली के प्रयोजनों के लिए प्राधिकरण को ही आयोजना प्राधिकार माना जाएगा।

9. प्रवर्तन एवं विनियमन।–

(1) प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन लागू विनियमों का प्रवर्तन करेगा तथा विकास अनुज्ञा, भवन अनुज्ञा, ले–आउट अनुज्ञा तथा इस अधिनियम के अधीन अपेक्षित अन्य सभी स्वीकृतियाँ प्रदान करने, उनमें संशोधन करने अथवा उन्हें निरस्त करने की शक्ति रखेगा।

(2) प्राधिकरण विकास अनुज्ञा अथवा भवन अनुज्ञा के प्रत्येक आवेदन का निस्तारण ऐसी अवधि के भीतर करेगा, जो नियमों द्वारा विहित की जाए।

(3) प्राधिकरण, नियमों द्वारा विहित उपबंधों के अनुसार, विकास अथवा ले–आउट कार्यों के निष्पादन के दौरान विचलनों तथा अनधिकृत विकास अथवा निर्माण से संबंधित शक्तियों का प्रयोग करेगा।

(4) प्राधिकरण, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, विशेष क्षेत्र के अंदर स्वप्रेरणा से अथवा प्राधिकार अथवा किसी भूमि अथवा भवन में हित रखने वाले किसी व्यक्ति द्वारा किए गए आवेदन पर भूमि उपयोग में परिवर्तन कर सकेगा।

अध्याय–V
वित्त, लेखा एवं अंकेक्षण

10. नगर विकास निधि।–

(1) इस अधिनियम के अधीन ''बिहार नगर विकास निधि'' के नाम से एक स्थायी एवं अव्यपगत निधि की स्थापना की जाएगी, जो प्राधिकरण में निहित होगी तथा उसी के द्वारा प्रशासित की जाएगी।

(2) उक्त निधि में निम्नलिखित राशियाँ जमा की जाएगी–

(क) भारत सरकार अथवा राज्य सरकार द्वारा प्रदान किए गए सभी अनुदान, सहायता, ऋण तथा वित्तीय आवंटन;

(ख) प्राधिकरण द्वारा ऋण बाजार से नगरपालिका बॉण्ड, डिबेंचर, वाणिज्यिक ऋण अथवा लोक–निजी भागीदारी व्यवस्था के माध्यम से प्राप्त सभी धनराशियाँ;

(ग) इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा अधिरोपित एवं संगृहीत सभी फीस, प्रभार, प्रीमियम, उपकर तथा शास्तियाँ।

(3) निधि में जमा धनराशि का उपयोग केवल विकास योजनाओं के क्रियान्वयन, आधारभूत संरचना के विकास, ऋण दायित्वों के निर्वहन तथा विशेष क्षेत्रों में प्राधिकरण के परिचालन व्ययों की पूर्ति के लिए किया जाएगा; परंतु जहाँ धनराशि बॉण्ड अथवा डिबेंचर के माध्यम से प्राप्त की गई हो, वहाँ उसका उपयोग उन वित्तीय साधनों की शर्तों के अनुसार ही किया जाएगा।

(4) प्राधिकरण, राज्य सरकार के परामर्श से, निधि का विवेकपूर्ण वित्तीय प्रबंधन सुनिश्चित करेगा तथा अधिशेष धनराशि का निवेश सावधि जमा, सरकारी प्रतिभूतियों, बॉण्ड, डिबेंचर अथवा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर अनुमोदित अन्य वित्तीय साधनों में कर सकेगा।

11. अंकेक्षण।–

(1) प्राधिकरण के लेखों का प्रतिवर्ष अंकेक्षण राज्य के वित्त विभाग अथवा भारत के नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक द्वारा सूचीबद्ध किसी चार्टर्ड अकाउंटेंट अथवा राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट अन्य प्राधिकारी द्वारा किया जाएगा तथा ऐसे अंकेक्षण पर होने वाला व्यय प्राधिकरण द्वारा वहन किया जाएगा।

अध्याय–VI
विविध एवं विशेष उपबंध

12. अपील।–

(1) इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण द्वारा पारित किसी आदेश अथवा निर्णय से व्यथित कोई भी व्यक्ति, ऐसे आदेश अथवा निर्णय की सूचना प्राप्त होने की तिथि से साठ दिनों के भीतर, राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित अपीलीय प्राधिकार के समक्ष अपील प्रस्तुत कर सकेगा।

(2) यदि अपीलीय प्राधिकार का समाधान हो जाए कि उपधारा (1) के अधीन अपील निर्धारित अवधि के भीतर प्रस्तुत न किए जाने के पर्याप्त कारण थे, तो वह विलंब को क्षमा कर सकेगा।

(3) अपील प्राप्त होने पर अपीलीय प्राधिकार, अपीलकर्ता तथा प्राधिकरण को युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात, अपीलित आदेश की पुष्टि, संशोधन अथवा उसे निरस्त करते हुए ऐसा आदेश पारित करेगा, जिसे वह उचित समझे।

13. नियम एवं विनियम बनाने की शक्ति।–

(1) राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा, इस अधिनियम के उद्देश्यों एवं उपबंधों को प्रभावी बनाने के लिए, इस अधिनियम के अनुरूप नियम तथा विकास नियंत्रण विनियम बना सकेगी।

(2) प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्व स्वीकृति से, इस अधिनियम तथा उसके अधीन बनाए गए नियमों के अनुरूप विनियम बना सकेगा, जिससे इस अधिनियम के उद्देश्यों की पूर्ति की जा सके।

14. अध्यारोही प्रभाव एवं संरक्षण।–

(1) इस अधिनियम के उपबंध, बिहार शहरी आयोजना एवं विकास अधिनियम, 2012, बिहार नगरपालिका अधिनियम, 2007 अथवा तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य राज्य विधि में निहित किसी असंगत उपबंध के होते हुए भी प्रभावी होंगे तथा इस अधिनियम के अधीन अधिसूचित कोई भी विकास योजना, पूर्व में किसी अन्य राज्य विधि के अधीन स्वीकृत विकास योजना पर अध्यारोही प्रभाव रखेगी।

(2) धारा 6 की उपधारा (1) के अधीन विशेष क्षेत्र अधिसूचित किए जाने से पूर्व उस क्षेत्र के संबंध में की गई सभी वैध कार्यवाहियाँ एवं स्वीकृतियाँ निम्नलिखित प्रकार से संरक्षित रहेंगी–

(क) विधिपूर्वक प्रदान की गई सभी विकास अनुज्ञाएँ, भवन अनुज्ञाएँ, ले–आउट स्वीकृतियाँ तथा भूमि उपयोग परिवर्तन की स्वीकृतियाँ उनकी वैधता अवधि तक प्रभावी रहेंगी तथा उनके आधार पर विधिपूर्वक प्रारंभ किए गए कार्य उनके नियमों एवं शर्तों के अनुसार पूर्ण किए जा सकेंगे।

(ख) विशेष क्षेत्र से संबंधित सभी लंबित आवेदन, अपीलें एवं अन्य कार्यवाहियाँ प्राधिकरण अथवा धारा 12 के अधीन गठित अपीलीय प्राधिकार को अंतरित हो जाएँगी और वे उसी विधि के अनुसार उनका निस्तारण करेंगे जिसके अधीन वे प्रारंभ की गई थी; परंतु, विकास अनुज्ञा से संबंधित लंबित आवेदनों का निर्णय, धारा 8 के अधीन विकास योजना प्रभावी होने तक, पूर्व में प्रवृत्त विनियमों के अनुसार किया जाएगा।

(ग) विशेष क्षेत्र के संबंध में पूर्ववर्ती प्राधिकार द्वारा किए गए तथा अधिसूचना की तिथि को प्रभावी सभी संविदाएँ यथावत प्रभावी रहेंगी तथा इस अधिनियम के अधीन जिन कार्यों का दायित्व प्राधिकरण को प्राप्त होगा, उन सीमाओं तक प्राधिकरण पूर्ववर्ती प्राधिकार उन अधिकारों एवं दायित्वों में प्रविष्ट माना जाएगा।

(3) यदि यह प्रश्न उत्पन्न हो कि किसी अन्य विधि का कोई उपबंध इस अधिनियम से असंगत है अथवा इस धारा के क्रियान्वयन में कोई कठिनाई उत्पन्न होती है, तो उसका निर्णय राज्य सरकार करेगी और उसका निर्णय अंतिम एवं बाध्यकारी होगा।

15. राज्य सरकार द्वारा निर्देश।–

(1) प्राधिकरण इस अधिनियम के अधीन अपने कर्तव्यों एवं दायित्वों के कुशल निर्वहन हेतु राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी किए गए निर्देशों एवं मार्गदर्शनों का पालन करेगा।

(2) यदि प्राधिकरण तथा किसी आयोजना प्राधिकार, स्थानीय प्राधिकार अथवा किसी समिति के मध्य इस अधिनियम के अधीन शक्तियों के प्रयोग अथवा कर्तव्यों के निर्वहन के संबंध में कोई विवाद उत्पन्न होता है, तो उसका निर्णय राज्य सरकार करेगी और उसका निर्णय अंतिम एवं सभी पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

बलराम दूबे,
सरकार के सचिव ।

11 अगस्त 2026

सं० एल०जी०–01–23/2026–**6507**/**लेज**––बिहार विधान मंडल द्वारा यथापारित और माननीय राज्यपाल द्वारा दिनांक 7 अगस्त 2026 को अनुमत **बिहार नगर विकास अधिनियम, 2026** (बिहार अधिनियम 27, 2026) का निम्नलिखित अंग्रेजी अनुवाद माननीय बिहार राज्यपाल के प्राधिकार से इसके द्वारा प्रकाशित किया जाता है, जिसे भारतीय संविधान के अनुच्छेद–348 के खंड (3) के अधीन उक्त अधिनियम का अंग्रेजी भाषा में प्राधिकृत पाठ समझा जायेगा ।

बिहार–राज्यपाल के आदेश से,
बलराम दूबे,

[Bihar Act 27, 2026]

THE BIHAR CITY DEVELOPMENT ACT, 2026

AN ACT

to provide for the establishment, development, regulation, and management of Cities in the State of Bihar.

CHAPTER I
PRELIMINARY

1. ***Short Title, Extent, and Commencement.—***

(1) This Act may be called the Bihar City Development Act, 2026.

(2) It shall extend to the whole of the State of Bihar.

(3) It shall come into force from the date of publication in the official Gazette.

2. ***Definitions.-****In this Act, unless the context otherwise requires:* **.—**

(i) ***"Appellate Authority"*** means an authority to be notified by the State Government under which appeal shall lie under this Act.

(ii) ***"Authority"*** means the Bihar City Development Authority (BCDA) constituted under Section 3;

(iii) ***"BUPD Act"*** means the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012, as amended from time to time;

(iv) ***"Core Area"*** means a territory delineated by the Government within a Special Area designated for city development for commencing planning and development works;

(v) ***"Development Plan"*** means a plan for the development, redevelopment, or improvement of a Special Area or part thereof within the jurisdiction of the Authority, and includes a Regional Development Plan, a Metropolitan Development Plan, an Area Development Plan, a Master Plan, a Town

Development Plan, a Zonal Development Plan, a District Development Plan, a Layout Plan, a Local Area Plan, a Town Planning Scheme or any other plan or scheme prepared under this Act, by whatsoever name known;

(vi) ***"Land Purchase Policy"*** means the Bihar Raiyati Bhumi Kray Niti, 2026, or any subsequent policy, notified by the State Government for the direct purchase of land through mutual consent;

(vii) ***"Lease Policy"*** means the Bihar Raiyati Bhumi Lease Niti, 2014, or any subsequent policy, notified by the State Government for the perpetual leasing of land through mutual consent;

(viii) ***"Local Authority"*** means a Local Authority as defined in clause (XXVIII) of section 2 of the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012;

(ix) ***“Negotiated Settlement”*** means the voluntary transfer, conveyance, surrender or vesting of land, or of any legally transferable interest therein, in favour of the Authority pursuant to a written agreement entered into with the lawful owner and, where applicable, other persons having a lawful interest in such land, on mutually agreed consideration and terms, in accordance with such procedure and safeguards as may be prescribed, and otherwise than through purchase or compulsory acquisition under any law for the time being in force.

(x) ***"Planning Area"*** means a Planning Area as defined in clause (XXXVIII) of section 2 of the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012;

(xi) ***"Planning Authority"*** means a Planning Authority as defined in clause (XXXIX) of section 2 of the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012;

(xii) ***"Special Area"*** means a geographically demarcated territory notified by the Government for the purposes of planning and development under this Act and shall be known by such name as the Government may decide;

(xiii) ***"Town Planning Scheme Rules"*** means the Bihar Town Planning Scheme Rules, 2025 (as amended) framed under the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012.

(xiv) ***“Transferable Development Right*”** means development potential, expressed in terms of additional Floor Area Ratio, Floor Space Index or permissible built-up area, granted by the Authority to the owner or other person having a lawful interest in land or built-up space, as consideration for the voluntary transfer, surrender and vesting of such land or built-up space in the Authority for a public purpose, free from all encumbrances and with vacant possession, and evidenced by a Development Rights Certificate, which may be utilised on an eligible receiving plot or transferred to another person in such manner and subject to such conditions as may be prescribed.

CHAPTER II
ESTABLISHMENT OF THE AUTHORITY

3. Constitution of the Bihar City Development Authority (BCDA) .—

(1) The State Government shall, by notification in the Official Gazette, establish a body by the name of the Bihar City Development Authority, having perpetual succession and a common seal, with power to acquire, hold, and dispose of property and to enter into contracts, and may by that name sue and be sued.

(2) The Authority shall consist of the following members:

(a) ***Chairman.***—Chief Secretary, Government of Bihar.

(b) ***Vice-Chairman.***—Additional Chief Secretary or Principal Secretary or Secretary, Urban Development and Housing Department.

(c) ***Ex-Officio Members.***—Additional Chief Secretary or Principal Secretary or Secretary of the Finance Department, Revenue & Land Reforms Department, Industry Department, Tourism Department, Environment, Forest & Climate Change Department, Water Resources Department, Road Construction Department, Energy Department, Rural Works Department and Public Health Engineering Department.

(d) ***Chief Executive Officer.***—An officer appointed by the State Government not below than the rank of Special Secretary to the Government of Bihar

(3) The Authority shall meet at such times and places and shall observe such rules of procedure in regard to the transaction of business at its meetings, including the quorum thereof, as may be prescribed by rules; provided that until such rules are made, the Authority may regulate its own procedure.

(4) No act or proceeding of the Authority shall be invalidated merely by reason of:

(a) any vacancy in, or any defect in the constitution of, the Authority; or

(b) any defect or irregularity in the appointment of a person acting as a member thereof; or

(c) any irregularity in the procedure of the Authority not affecting the merits of the matter.

4. ***Powers and Functions of the Authority.***—The Authority shall have the power to:

(a) identify Special Areas and Core Areas.

(b) acquire, hold, and dispose of property, both movable and immovable.

(c) prepare and implement Development Plans for Special Areas or part thereof.

(d) formulate and implement Public-Private Partnership (PPP) frameworks or establish Special Purpose Vehicles (SPVs) for the purpose of executing, developing, or managing projects within a Special Area.

(e) raise money in the form of grants, subventions, allocations, loans, bonds, debentures or any other financial instrument as approved by the government.

(f) levy and collect fees, charges, cesses, premiums or penalties.

(g) prepare and implement Form Based Codes, Street Design guidelines or any other regulation or guidelines for planned development of Special Areas.

(h) plan, develop, operate and maintain urban infrastructure including roads, water supply, sewerage, drainage, solid waste management, power distribution, digital infrastructure, public transport, social infrastructure and other public and semi-public buildings.

(i) The Authority may, with the approval of the Government, delegate any of its functions to the Local Authority, Planning Authority within its jurisdiction.

(j) Subject to the provisions of this Act, the Authority shall carry out such functions and exercise such powers as are prescribed under the Act or the Rules.

(k) perform such other functions as may be assigned by the Government.

5. Offices and Staff of the Authority.—

(1) The Authority shall have its offices at such place as the State Government may specify in this behalf.

(2) Subject to the prior approval of the State Government, the Authority may engage necessary officers and employees through direct appointment, deputation, or on a contractual basis, whose designations, grades, salaries, or contract remuneration, and conditions of service shall be such as may be determined by the State Government or the Authority, as the case may be.

(3) The Authority may engage or consult any expert or consultant whose assistance or advice it may desire for performing any of its functions under this Act, and pay them such remuneration or fees as the Authority may decide.

(4) The Authority may constitute any committee it considers necessary for performing any function assigned to it under this Act or prescribed by rules made thereunder.

CHAPTER III
AREA DECLARATION AND LAND ACQUISITION

6. Declaration of Special Area.—

(1) The State Government may, in consultation with the Authority, by notification in the Official Gazette, declare any area to be a Special Area.

(2) The notification issued under sub-section (1) shall clearly define the boundaries, revenue villages, administrative units, the total spatial extent of the Special Area, and the specific delineation of the Core Area.

(3) Upon notification of Special Area under sub-section (1), the Bihar City Development Authority shall assume exclusive regulatory, planning, and developmental jurisdiction over such area.

(4) The Authority, by notification in the Official Gazette, impose such conditions or restrictions on the transaction, transfer, or change of use of land within a Special Area or part thereof, for such period as may be specified, to ensure the orderly preparation and implementation of the Development Plan.

7. Acquisition and Disposal of Land.—

(1) Any land required, reserved, or designated in a Development Plan, prepared under this Act shall be deemed to be land needed for a public purpose. Such land may be procured by the following ways:

(a) acquisition by way of Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, or The National Highways Act, 1956, or any other land acquisition law in force from time to time.

(b) acquisition by way of Land Purchase Policy.

(c) acquisition by way of Negotiated Settlement.

(d) acquisition by way of Transferable Development Right.

(e) acquisition by way of Lease Policy.

(f) acquisition by way of Town Planning Scheme.

(g) acquisition of Land and Built-Up Space by way of Accommodation Reservation.

(2) The Authority may allot, lease, license, transfer or otherwise dispose of land in accordance with regulations made under this Act; land shall ordinarily be allotted on long-term leasehold basis; and the Authority may permit conversion of leasehold rights into freehold rights subject to payment of the prescribed charges.

CHAPTER IV
PLANNING AND DEVELOPMENT

8. Preparation of Development Plan.—

(1) The Authority shall prepare and, with the prior approval of the State Government adopt, Development Plan for the Special Area, including the Core Area designated within it, notified under sub-section (1) of section 6 of this Act; and every such Development Plan shall strictly conform to the planning and development standards prescribed under law.

(2) The Authority may, with the prior approval of the State Government, adopt any Development Plan already prepared by Local Authority, or Planning Authority, or Town and Country Planning Organization, with or without modifications; and such plan shall be deemed to be the Development Plan for the purposes of this Act.

(3) For the implementation of Town Planning Schemes, the provisions of the Town Planning Scheme Rules shall apply; provided that the Authority shall function as the Planning Authority for the purposes of the said rules.

9. Enforcement and Regulation.—

(1) The Authority shall enforce applicable regulations, and shall have the power to grant, modify, or revoke development permissions, building permits, layout permits, and any other approvals required under this Act.

(2) The Authority shall dispose of every application for a development permission or building permit within such period as may be prescribed.

(3) The Authority shall exercise such powers as may be prescribed by the rules relating to deviations during development or undertaking of layout works, and unauthorized development or construction.

(4) The Authority may, by notification in the Official Gazette sanction a change of land use within a Special Area, either suo motu or on an application made by the Authority or by any person having an interest in any land or building within the Special Area.

CHAPTER V
FINANCE, ACCOUNTS, AND AUDIT

10. City Development Fund.—

(1) There shall be established a permanent, non-lapsable fund to be known as the Bihar City Development Fund, which shall be vested in and administered by the Authority.

(2) The fund shall be credited with:

(a) all grants, subventions, loans, and financial allocations made by the Central Government or the State Government.

(b) all sums raised by the Authority from the debt market through Municipal Bonds, debentures, commercial borrowings, or public-private partnership (PPP) frameworks.

(c) all fees, charges, premiums, cesses, or penalties collected by the Authority under this Act.

(3) The monies credited to the Fund shall be utilized exclusively for the purposes of executing Development Plans, infrastructure development, debt servicing, and meeting the operational expenses of the Authority within the Special Areas; provided that where monies have been raised through bonds or debentures, they shall be utilized in accordance with the terms of the instrument under which they were raised.

(4) The Authority shall, in consultation with the State Government, ensure prudent financial management of the Fund, including investment of surplus funds in term deposits, Government securities, bonds, debentures, or such other instruments as may be approved by the State Government from time to time.

11. Audit.—

(1) The accounts of Authority shall be subject to audit annually by the Finance Department of the State or a Chartered Accountant empanelled by the Controller and Auditor General or such other authority as decided by the Government, and any expenditure incurred by it in connection with such audit shall be payable by the Authority.

CHAPTER VI
MISCELLANEOUS AND SPECIAL PROVISIONS

12. Appeal.—

(1) Any person aggrieved by an order or decision of the Authority made under this Act, may prefer an appeal to the Appellate Authority, notified by the State Government, within sixty days of the date of communication of such order.

(2) The Appellate Authority may, for sufficient cause shown, condone a delay in preferring an appeal under sub-section (1).

(3) On receipt of an appeal, the Appellate Authority shall, after giving the appellant and the Authority a reasonable opportunity of being heard, pass such order as it thinks fit, confirming, modifying, or setting aside the order appealed against.

13. Power to Make Rules and Regulations.—

(1) The State Government may, by notification in the Official Gazette, make rules and Development Control Regulations consistent with this Act for carrying out the purposes and provisions contained herein.

(2) The Authority may, with the prior approval of the State Government, make regulations consistent with this Act and the rules made thereunder to carry out the purposes of this Act.

14. Overriding effect and savings.—

(1) The provisions of this Act shall have effect notwithstanding anything inconsistent therewith contained in the Bihar Urban Planning and Development Act, 2012, the Bihar Municipal Act, 2007, or any other State law for the time being in force, and any Development Plan notified under the provisions of this Act shall supersede any other Development Plan sanctioned prior to it under any such State law.

(2) All actions taken and approvals granted in respect of the Special Area prior to the notification under section 6 (1) shall be saved as follows: —

(a) all development permissions, building permits, layout approvals, and change of land use orders validly granted shall continue in force for the period for which they were granted, and works lawfully commenced thereunder may be completed in accordance with their terms;

(b) all pending applications, appeals, and other proceedings relating to the Special Area shall stand transferred to and be decided by the Authority or the Appellate Authority constituted under section 12, as the case may be, in accordance with the law under which they were initiated; provided that pending applications for development permissions shall, until a Development Plan under section 8 comes into force, be decided in accordance with the regulations in force immediately prior to such notification.

(c) all contracts entered into by any prior authority in connection with the Special Area and subsisting as on the date of such notification shall continue to bind the parties, and the Authority shall be subrogated to the rights and obligations of such authority to the extent they relate to the functions assumed by it under this Act.

(3) Any question arising as to whether any provision of any other law is inconsistent with this Act, or any difficulty arising in giving effect to the provisions of this section, shall be referred to and resolved by the State Government, whose decision thereon shall be final and binding.

15. Directions by Government .—

(1) The Authority shall carry out such directions and guidelines as may be issued to it from time to time by the Government for the efficient discharge of its responsibilities and functions under this Act.

(2) If in connection with, the exercise of its powers, responsibilities and discharge of its functions by the Authority, any dispute arises between the Authority and Planning Authority or any committee or Local Authority, the matter shall be resolved by the Government and the decision of the Government shall be final and binding.

Balram Dubey,
Secretary to the Government.

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,
बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।
बिहार गजट (असाधारण) 955-571+400-डी0टी0पी0।
Website: https://egazette.bihar.gov.in