



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA
लोकहितार्थं सत्यनिष्ठा
Dedicated to Truth in Public Interest

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का नगर तथा ग्राम निवेश के प्रबंधन पर प्रतिवेदन



मध्य प्रदेश शासन
2025 का प्रतिवेदन संख्या 5
(निष्पादन लेखापरीक्षा-सिविल)

**भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का
नगर तथा ग्राम निवेश के प्रबंधन पर
प्रतिवेदन**

**मध्य प्रदेश शासन
2025 का प्रतिवेदन संख्या-5**

विषय-सूची		
	कंडिका क्रमांक	पृष्ठ संख्या
प्राक्कथन		ix
कार्यपालन सारांश		xi
अध्याय- I विहंगावलोकन		
परिचय एवं विधायी ढांचा	1.1	1
पृष्ठभूमि	1.1.1	1
विधायी ढांचा	1.1.2	1
भूमिकाएं एवं जिम्मेदारियां	1.1.3	2
संगठनात्मक संरचना	1.1.4	4
लेखापरीक्षा ढांचा	1.2	4
उद्देश्य	1.2.1	4
लेखापरीक्षा मानदंड	1.2.2	5
क्षेत्र एवं पद्धति	1.2.3	6
अभिस्वीकृति	1.3	6
अध्याय- II नियोजन		
परिक्षेत्रिक योजनाएँ एवं विकास योजनाएँ	2.1	7
प्रादेशिक योजनाएँ तैयार न करना	2.1.1	7
विकास योजना तैयार करने में विलंब	2.1.2	9
विकास योजना तैयार करने के लिए प्रासंगिक आंकड़ों का संग्रह न करना	2.1.3	11
बिना आवश्यकता के भूमि का त्रुटिपूर्ण आरक्षण	2.1.4	12

विषय-सूची		
	कंडिका क्रमांक	पृष्ठ संख्या
परिक्षेत्रिक योजनाएँ तैयार न करना	2.2	13
निष्कर्ष	2.3	14
अनुशंसाएं	2.4	15
अध्याय- III		
अधिनियम/नियमों एवं योजनाओं का क्रियान्वयन		
परिचय	3.1	17
विकास योजनाओं का क्रियान्वयन	3.2	17
नियोजन क्षेत्र में अनधिकृत विकास	3.2.1	18
अनधिकृत व्यवसायिक प्रतिष्ठानों पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना	3.2.2	19
अनधिकृत फल बाजार पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना	3.2.3	20
शिकायती प्रकरणों पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना	3.2.4	21
मानदंडों का पालन न करना	3.3	22
नाले/नदी के खाली स्थान का अनियमित उपयोग	3.3.1	22
पर्यावरणीय अनापत्ति की शर्त का अधिरोपण न किया जाना	3.3.2	24
धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्राप्त किए बिना भवन अनुज्ञा का अनियमित रूप से जारी होना	3.3.3	25
फ्लाइ ऐश आधारित सामग्री के उपयोग की शर्त का अधिरोपण न किया जाना	3.3.4	27
बंधक भूखंडों का अनियमित विमोचन	3.3.5	28
अतिरिक्त तलघर क्षेत्र की स्वीकृति	3.3.6	29

विषय-सूची		
	कंडिका क्रमांक	पृष्ठ संख्या
भूमि का अनियमित व्यपवर्तन	3.3.7	30
नगर निगम द्वारा पर्यवेक्षण शुल्क पर वस्तु एवं सेवा कर (जी.एस.टी.) की वसूली न किया जाना	3.3.8	31
नगर निगमों द्वारा आश्रय शुल्क की वसूली से संबंधित प्रकरण	3.3.9	32
पूर्णता प्रमाण पत्र के बिना भवनों का उपयोग	3.4	35
संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाई गई कमियाँ	3.5	36
न्यूनतम खुला स्थान नहीं बनाए रखा जाना	3.5.1	37
तलघर में अनियमितताएँ	3.5.2	37
अतिरिक्त मंजिलों के अनधिकृत निर्माण से भवन की ऊँचाई में वृद्धि	3.5.3	39
शासकीय भूमि पर अतिक्रमण	3.5.4	40
स्वीकृत सीमा से अधिक आधार क्षेत्र (ग्राउंड कवरेज)	3.5.5	42
दो आवासीय टावरों/ब्लॉकों के बीच निर्धारित दूरी न रखना	3.5.6	42
अनुमोदित लेआउट में अनधिकृत परिवर्तन	3.5.7	44
स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक निर्मित क्षेत्र का निर्माण	3.5.8	45
भवन के उपयोग में अनधिकृत परिवर्तन	3.5.9	47
जल की हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं होना	3.5.10	49
मानदंडों के अनुसार पार्किंग प्रावधान न होना	3.5.11	50
सड़क चौड़ीकरण के लिए निर्धारित भूमि रिक्त न रखना	3.5.12	51
न्यूनतम सामुदायिक खुले स्थान /उद्यान आवश्यकताओं का अनुपालन न किया जाना	3.5.13	52

विषय-सूची		
	कंडिका क्रमांक	पृष्ठ संख्या
मुख्य/पहुंच/आंतरिक सड़कों की कम चौड़ाई	3.5.14	53
रेलवे सीमा से निर्धारित दूरी न बनाए रखना	3.5.15	54
निर्दिष्ट चौड़ाई की सीढियों का निर्माण न होना	3.5.16	56
अन्य विविध अनियमितताएँ	3.6	56
आवासीय कॉलोनियों के भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ	3.6.1	56
शॉपिंग मॉल के भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ	3.6.2	58
होटल के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाई गई अनियमितताएँ	3.6.3	59
महाविद्यालयों/विद्यालयों के संयुक्त भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ	3.6.4	59
बिना अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए प्रतिष्ठानों का संचालन	3.6.5	61
रिसोर्ट का अवैध निर्माण	3.6.6	62
पार्क का न होना/आंशिक अस्तित्व	3.6.7	64
निष्कर्ष	3.7	65
अनुशंसाएं	3.8	67
अध्याय-IV		
आंतरिक नियंत्रण एवं निगरानी		
परिचय	4.1	69
नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों में कमी	4.2	69
प्रस्तावित भूमि उपयोग की उपलब्धि में कमी	4.2.1	71

विषय-सूची		
	कंडिका क्रमांक	पृष्ठ संख्या
अनधिकृत विकास का पता लगाने के लिए कोई तंत्र नहीं	4.2.2	74
अनधिकृत कॉलोनियों पर कोई कार्रवाई न होना	4.3	74
मानवशक्ति की कमी	4.4	76
निष्कर्ष	4.5	77
अनुशंसाएं	4.6	78
अध्याय-V		
निष्कर्ष एवं अनुसंशाओं का सारांश		
निष्कर्ष	5.1	79
अनुसंशाओं का सारांश	5.2	79

परिशिष्टों की सूची		
परिशिष्ट क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.1	जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित विकास अनुज्ञाओं का विवरण	83
1.2 (1)	जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित भवन अनुज्ञाओं का विवरण	84
1.2 (2)	जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित कॉलोनी अनुज्ञाओं का विवरण	84
2.1	मध्य प्रदेश के क्षेत्रों का विवरण	85
3.1	2018-23 के दौरान चयनित टी.एंड सी.पी. कार्यालयों द्वारा जारी विकास अनुज्ञाओं एवं चयनित नगर निगम द्वारा जारी कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं तथा भवन अनुज्ञाओं का विवरण	86
3.2	स्वामियों को जारी किए गए नोटिस एवं उनके जवाब की प्राप्ति की स्थिति दर्शाने वाला विवरण पत्रक	87
3.3	उन प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण पत्रक जिनमें जे.डी., टी.एंड.सी.पी., ग्वालियर ने उचित कार्रवाई नहीं की	91
3.4	उन प्रकरणों का विवरण जिनमें अनुमोदित लेआउट में नाला नहीं दिखाया गया था अथवा विकास अनुज्ञा में शर्तें अधिरोपित नहीं की गईं	93
3.5	संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाये गए प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण पत्रक जिसमें नाला/नदी से दूरी नहीं पाई गई	96
3.6	उन प्रकरणों का विवरण जिनमें आवेदक ने नगर निगम को धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुत नहीं की	99
3.7	न्यूनतम खुली जगह (एम.ओ.एस.) के उल्लंघन को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	101

परिशिष्टों की सूची		
परिशिष्ट क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
3.8	तलघर के अनियमित उपयोग को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	103
3.9	अतिरिक्त तलों के निर्माण को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	105
3.10	स्वीकृत सीमा से अधिक ग्राउंड कवरेज को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	106
3.11	टी. एंड सी.पी. के अनुमोदित लेआउट की तुलना में निर्माण में विचलन को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	107
3.12	वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं किए जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	109
3.13	मानदंडों के अनुसार पार्किंग प्रावधान न किए जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	111
3.14	न्यूनतम सामुदायिक खुली जगह की आवश्यकता का अनुपालन न किये जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	112
3.15	सड़कों/पहुँच मार्गों की निर्धारित चौड़ाई को बनाए न रखे जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	114
3.16	सीढ़ियों का निर्माण निर्दिष्ट चौड़ाई के साथ नहीं किये जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	115
4.1	विकास योजना में प्रस्तावित भू-उपयोग एवं उसके विरुद्ध उपलब्धियों का विवरण	117
4.2	निर्धारित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग न किए जाने (असंगत भूमि) को दर्शाने वाला विवरण पत्रक	119
4.3	बी.एम.सी. द्वारा 43 अनधिकृत कॉलोनियों पर कोई संज्ञान नहीं लिए जाने का विवरण दर्शाने वाला विवरण पत्रक	121

प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन मार्च 2023 को समाप्त वर्ष के लिए भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अंतर्गत राज्य की विधान सभा के समक्ष प्रस्तुत करने के लिये मध्य प्रदेश के राज्यपाल को सौंपने हेतु तैयार किया गया है।

इस प्रतिवेदन में अप्रैल 2018 से मार्च 2023 तक की अवधि को समाहित करते हुए मध्य प्रदेश के नगरीय विकास एवं आवास विभाग से संबंधित "नगर तथा ग्राम निवेश (टाउन एंड कंट्री प्लानिंग) के प्रबंधन" पर निष्पादन लेखापरीक्षा के महत्वपूर्ण परिणाम शामिल हैं। लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक के (कर्तव्य, शक्तियां और सेवा की शर्तें) अधिनियम, 1971 के अंतर्गत आयोजित की गई है।

इस प्रतिवेदन में उल्लेखित प्रकरण उन प्रकरणों में से हैं जो नमूना लेखापरीक्षा के दौरान जानकारी में आए थे।

लेखापरीक्षा, भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक द्वारा जारी लेखापरीक्षा मानकों के अनुरूप की गई है।

यह अनुवादित संस्करण है। इस अनुवादित संस्करण में अंग्रेजी संस्करण से कोई भिन्नता पाए जाने पर, अंग्रेजी संस्करण में उद्धृत तथ्य मान्य होंगे।

कार्यपालन सारांश

कार्यपालन सारांश

यह लेखापरीक्षा क्यों की गई

मध्य प्रदेश शासन (जी.ओ.एम.पी.) ने योजनाबद्ध एवं व्यवस्थित तरीके से शहरों को विकसित करने के उद्देश्य से संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश (टी.एंड सी.पी.), मध्य प्रदेश की स्थापना (1956) की। नगर तथा ग्राम निवेश (टी.एंड सी.पी.) के कार्य एवं गतिविधियां मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (इसके बाद अधिनियम के रूप में संदर्भित), मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 1975 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 (एम.पी.बी.वी.एन.) द्वारा शासित होती हैं। संचालक, टी.एंड सी.पी. प्रादेशिक योजना एवं विकास योजना तैयार करने तथा जनसंख्या एवं बुनियादी सुविधाओं की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए नियमित अंतराल पर विकास योजनाओं की समीक्षा के लिए उत्तरदायी है। यह धार्मिक/पर्यटन/ऐतिहासिक/औद्योगिक महत्व के विभिन्न शहरों के लिए भी योजनाएं तैयार करता है। यह अधिनियम भूमि के नियोजन, विकास एवं उपयोग के लिए प्रावधान करता है। इसके प्रावधान नगर तथा ग्राम निवेश योजनाओं की प्रभावी योजना एवं क्रियान्वयन सुनिश्चित करने के लिए विकास योजनाओं एवं परिक्षेत्रिक योजनाओं को तैयार करने का प्रावधान करते हैं। संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश के संभागीय स्तर के कार्यालयों को जिला कार्यालयों के रूप में पुनर्गठित किया गया था।

यह लेखापरीक्षा संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश एवं चयनित शहरी नगर निकायों (यू.एल.बी.) की उनके अधिकार क्षेत्र में नियोजित विकास सुनिश्चित करने में भूमिका का आकलन करने के लिए आयोजित की गई है। विकास एवं प्रादेशिक योजनाओं की तैयारी पूरी तरह से संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश की जिम्मेदारी है, जबकि परिक्षेत्रिक योजनाएं संबंधित यू.एल.बी. द्वारा तैयार की जाती हैं। नगर तथा ग्राम निवेश एक व्यापक प्रणाली है जिसे भूमि के विकास एवं उपयोग को निर्देशित करने एवं संतुलित तथा सतत नगरीय-ग्रामीण विकास सुनिश्चित करने के लिए शासन द्वारा विनियमित किया जाता है। यह ऐसी योजनाओं के नियोजन एवं क्रियान्वयन के लिए जिम्मेदार शासकीय एजेंसियों एवं स्थानीय निकायों के समन्वित प्रयासों के माध्यम से प्राप्त होता है।

संचालक, टी.एंड सी.पी. एवं टी.एंड सी.पी. के पांच जिलों (भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, जबलपुर, उज्जैन) के कार्यालयों एवं इन जिलों की नगर निगमों के अप्रैल 2018 से मार्च 2023 तक की

अवधि के अभिलेखों की जांच की गई। चयनित टी. एंड सी.पी. एवं नगर निगमों द्वारा जारी विकास/भवन/कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं के चयनित प्रकरणों की जांच की गई एवं अनुपालन की जांच करने के लिए नगर निगम के कर्मचारियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया।

हमने क्या पाया

I. नियोजन

अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार, संचालनालय, टी. एंड सी.पी., प्रदेश में भूमि का उपयोग करने के तरीके, विकास की क्रमावस्था, संचार एवं परिवहन के तंत्र (नेटवर्क) आदि को दर्शाने वाली प्रादेशिक योजनाएँ तैयार करने के लिए जिम्मेदार है। इसके अलावा, भारत सरकार (जी.ओ.आई.) के शहरी क्षेत्रीय विकास योजनाएं निर्माण एवं कार्यान्वयन (यू.आर.डी.पी.एफ.आई.) दिशानिर्देशों में यह प्रावधान है कि प्रादेशिक योजनाएं व्यापक होनी चाहिए एवं नगरीय नोड के साथ अर्ध-नगरीय एवं ग्रामीण क्षेत्रों का एकीकरण सुनिश्चित करने के लिए उचित पैमाने पर तैयार की जानी चाहिए। मध्य प्रदेश शासन ने राज्य को आठ क्षेत्रों में विभाजित किया (अक्टूबर 1973 एवं मई 1999)। हालांकि, संचालक, टी.एंड.सी.पी. ने बीना पेट्रोकेमिकल्स एवं औद्योगिक प्रदेश के अलावा, प्रादेशिक योजनाएं तैयार नहीं की, जहां प्रादेशिक योजना का प्रारूप मार्च 2012 में प्रकाशित किया गया था, लेकिन अंतिम अधिसूचना लंबित (दिसंबर 2024) थी। मध्य प्रदेश शासन, भोपाल विकास योजना प्रकाशित नहीं कर सकी (फरवरी 2025 तक), जिसके परिणामस्वरूप भोपाल में पुरानी भोपाल विकास योजना 2005 का प्रचलन बना रहा। लेखापरीक्षा में यह भी पाया गया कि विकास योजनाओं की तैयारी के लिए संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी., उज्जैन, जबलपुर, इंदौर एवं ग्वालियर द्वारा हितधारकों से प्रासंगिक रिपोर्ट/इनपुट का संग्रह नहीं किया गया।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि विभाग ने त्रुटिवश रेलवे की ओर से भूमि आरक्षित कर दी थी, जबकि ऐसा कोई अनुरोध प्राप्त नहीं हुआ था। रेलवे से स्पष्टीकरण प्राप्त होने के बाद भी, विभाग भूमि को अनारक्षित करने में विफल रहा। चयनित नगर निगमों ने स्थानीय क्षेत्रों में बुनियादी ढांचे एवं सुविधाओं के विकास के लिए परिक्षेत्रिक योजनाएं तैयार नहीं कीं, जिसके परिणामस्वरूप अनधिकृत कॉलोनियां/मलिन बस्ती क्षेत्र नियोजन क्षेत्रों में बढ़ रहे थे।

II. अधिनियम/नियमों एवं योजना का क्रियान्वयन

अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन में, टी. एंड सी.पी. के जिला कार्यालय कॉलोनी/वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों आदि के विकास के लिए लेआउट सहित विकास अनुज्ञा जारी करते हैं। इसके पश्चात, नगर निगम कॉलोनी विकास अनुज्ञा जारी करते हैं जिसमें कॉलोनी में विकसित की जाने वाली आंतरिक/ बाहरी सुविधाओं का विवरण एवं निर्मित होने वाले भवन के चित्र सहित भवन अनुज्ञाएं शामिल होती हैं।

लेखापरीक्षा में निवेश क्षेत्र में विवाह उद्यानों के अनधिकृत विकास के 126 प्रतिवेदित प्रकरणों के साथ-साथ आवासीय भूमि में थोक फल बाजार के अनधिकृत विकास के प्रकरणों एवं शिकायत के प्रकरणों में त्वरित एवं प्रभावी कार्रवाई की कमी देखी गई। आगे की जांच में एम.पी.बी.वी.एन. के उल्लंघन में नाला/नदी के मुक्त (खुले) स्थान के उपयोग में अनियमितताएं एवं नाला से मुक्त स्थान का अतिक्रमण सामने आया। नगर निगमों ने धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्राप्त किए बिना अनियमित रूप से भवन निर्माण की अनुज्ञाएं जारी की। इसके अलावा, नगर निगमों ने आंतरिक विकास कार्य के पूरा होने को सुनिश्चित किए बिना कॉलोनी के बंधक रखे गए भूखंडों को अनियमित रूप से निर्मुक्त कर दिया। लेखापरीक्षा में अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए भूमि का अनियमित व्यपवर्तन किया गया। नगर निगमों ने पर्यवेक्षण शुल्क पर जी.एस.टी. एकत्र नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप ₹96.78 लाख के राजस्व का नुकसान हुआ।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि नगर निगम के अधिकारियों ने कॉलोनी विकास अनुज्ञा/ भवन अनुज्ञा जारी करने के बाद भवनों के विकास कार्यकलापों/निर्माण कार्यों की निगरानी नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप अनुमोदित लेआउट के विरुद्ध आवेदकों द्वारा महत्वपूर्ण विचलन हुए। 2018 एवं 2021 के बीच, 33,016 भवन अनुज्ञाएं जारी की गईं परंतु संबंधित स्वामियों द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना सुनिश्चित नहीं किया गया। नगर निगमों के पास अधिभोग प्रमाणपत्रों (ओ.सी.) की लंबित स्थिति एवं ऐसे लंबित रहने के कारणों की निगरानी के लिए एकीकृत आई.टी. एप्लिकेशन नहीं था। फलस्वरूप, नई भवन अनुज्ञा जारी करने से पहले अधिभोग प्रमाणपत्रों की स्थिति को सत्यापित करने के लिए कोई स्थापित तंत्र नहीं था, जिससे लागू नियामक मानकों का अनुपालन न करने का जोखिम बढ़ गया।

185 चयनित प्रकरणों (142 भवनों एवं 43 कॉलोनियों) के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, यह देखा गया कि 50 प्रकरणों (लगभग 35 प्रतिशत भवनों) में, भवन अनुज्ञा के आवेदकों ने न्यूनतम खुली जगह नहीं छोड़ी। इसके अतिरिक्त, 14 प्रकरणों में तलघर क्षेत्र के निर्माण/ उपयोग में अनियमितताएं पाई गईं एवं छः प्रकरणों में एम.पी.बी.वी.एन. का उल्लंघन करते हुए अतिरिक्त तलों का निर्माण किया गया। लेखापरीक्षा में तीन प्रकरणों में सरकारी भूमि पर अतिक्रमण, 11 मामलों में स्वीकृत सीमा से अधिक भूमि आच्छादन, दो आवासीय टावरों/ ब्लॉकों के बीच आवश्यक स्थान का रखरखाव न किए जाने के मामले भी देखे गए। लेखापरीक्षा में छः प्रकरणों में स्वीकृत से अधिक निर्मित क्षेत्र का निर्माण, नौ प्रकरणों में भवनों के उपयोग में अनियमित परिवर्तन, 41 प्रकरणों में जल की हार्वैस्टिंग प्रणाली का निर्माण न करना, 13 प्रकरणों में न्यूनतम सामुदायिक खुले स्थान/ पार्क आवश्यकताओं का अनुपालन न करना एवं नौ प्रकरणों में मुख्य/पहुंच/आंतरिक सड़कों की कम चौड़ाई जैसी विसंगतियां भी पाई गईं हैं। इसके अलावा, यह देखा गया कि नमूना जांच किए गए कॉलोनाइजर्स में से एक ने रेलवे सीमा से 30 मीटर की आवश्यक दूरी बनाए नहीं रखी एवं रेलवे सीमा से 30 मीटर के भीतर बाउंड्री वॉल, पार्क, स्विमिंग पूल आदि का निर्माण किया।

हमने अपूर्ण आंतरिक विकास कार्यों, टी.एंड सी.पी. से विकास अनुज्ञा प्राप्त किए बिना कॉलेज भवन का निर्माण, संस्थागत उद्देश्य (स्कूल) के लिए प्राप्त आवेदन पर अनियमित रूप से आई.टी. पार्क के लिए विकास अनुज्ञा जारी करना, रिसॉर्ट का अवैध निर्माण भी देखा।

III. आंतरिक नियंत्रण एवं निगरानी

नगर तथा ग्राम निवेश, राज्य में शहरी क्षेत्रों के नियोजित भौतिक विकास को बढ़ावा देने के लिए शासन का एक तकनीकी सलाहकार निकाय है।

लेखापरीक्षा में नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों में 88 से 96 प्रतिशत के बीच महत्वपूर्ण कमी पाई गई। प्रस्तावित भूमि उपयोग की उपलब्धि में 44 प्रतिशत की महत्वपूर्ण कमी थी। लेखापरीक्षा में पाया गया कि पुरानी विकास योजनाओं में प्रस्तावित सड़कों, भवनों, सरकारी आवासों को नई विकास योजनाओं में शामिल किया जा रहा था, जो पिछली विकास योजनाओं के लक्ष्यों की प्राप्ति नहीं होने का संकेत देता है। अनधिकृत विकास का पता लगाने के लिए विभाग के पास अपना तंत्र नहीं था जिसके परिणामस्वरूप अनधिकृत भूमि उपयोग पर निवारक कार्रवाई का अभाव था। लेखापरीक्षा में पाया गया कि भोपाल, ग्वालियर, इंदौर एवं उज्जैन नगर

निगमों ने सर्वेक्षण के माध्यम से 1586 अनधिकृत कॉलोनियों की पहचान की, लेकिन अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने एवं पुलिस अधिकारियों के पास शिकायत दर्ज कराने के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की। इसके अलावा, लेखापरीक्षा ने चयनित टी.एंड.सी.पी. जिला कार्यालयों में मानवशक्ति की भारी कमी देखी। ये सभी दर्शाते हैं कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग काफी हद तक निष्क्रिय था।

हम क्या अनुशंसा करते हैं

लेखापरीक्षा अनुशंसा करती है कि शासन को चाहिए कि

1. भारत सरकार द्वारा जारी शहरी क्षेत्रीय विकास योजना निर्माण एवं कार्यान्वयन दिशानिर्देश, 2014 में की गई अनुशंसा के अनुसार क्षेत्रीय योजना/विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने/अद्यतन करने के लिए उपयुक्त अंतराल की समय-सीमा निर्धारित करना एवं भोपाल विकास योजना को शीघ्र अंतिम रूप देकर प्रकाशित करना।
2. भूमि के अनारक्षण में विलंब, अनधिकृत विकास को हटाने में विफलता एवं आवेदक/बिल्डर्स द्वारा मानदंडों/शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करने एवं विचलन के मामलों की सूचना न देने के लिए संबंधित प्राधिकारियों/कर्मचारियों की जिम्मेदारी तय करना।
3. निर्धारित शर्तों/मानदंडों का उल्लंघन करने वाले बिल्डर्स से अर्थदंड वसूला जाए एवं भविष्य में उल्लंघन, यदि कोई हो, उसके लिए कड़ी कार्रवाई करें।
4. टी.एंड.सी.पी./नगर निगम अधिकारियों द्वारा विकास गतिविधियों/भवनों के निरीक्षण के लिए रोस्टर निर्धारित करना एवं साथ ही विकास योजना के साथ-साथ अनुज्ञाओं से विचलन की पहचान करने के लिए भौगोलिक सूचना प्रणाली (जी.आई.एस.) का उपयोग करना।
5. अनधिकृत विकासों का निरीक्षण करने के लिए एक निश्चित समय-सीमा निर्धारित करना एवं उचित कार्रवाई करना।
6. एन.ओ.सी. आवेदन प्रक्रिया में पारदर्शिता बढ़ाने के लिए एक एकीकृत आई.टी. एप्लिकेशन विकसित करना, जिसमें विभिन्न एजेंसियों से अनुज्ञाओं की स्थिति पर वास्तविक समय पर अपडेट प्रदान करना, साथ ही अधिभोग प्रमाणपत्र एवं अन्य अनुज्ञाओं को रोकने के कारण भी बताना शामिल है।

अध्याय-।

विहंगावलोकन

अध्याय-I: विहंगावलोकन

1.1 परिचय एवं विधायी ढांचा

1.1.1 पृष्ठभूमि

नगर तथा ग्राम निवेश एक व्यापक प्रणाली है जिसे भूमि के विकास एवं उपयोग को निर्देशित करने एवं संतुलित तथा सतत नगरीय-ग्रामीण विकास सुनिश्चित करने के लिए शासन द्वारा विनियमित किया जाता है। यह ऐसी योजनाओं की योजना बनाने एवं उन्हें लागू करने के लिए उत्तरदायी शासकीय अभिकरणों एवं स्थानीय निकायों के समन्वित प्रयासों के माध्यम से प्राप्त किया जाता है।

यह लेखापरीक्षा संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश एवं चयनित नगर निकायों (यू.एल.बी.) की अपने अधिकार क्षेत्र में नियोजित विकास सुनिश्चित करने में भूमिका का आकलन करने के लिए की गई है। यद्यपि विकास एवं प्रादेशिक योजनाओं की तैयारी पूर्णतः संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश की जिम्मेदारी है, परिक्षेत्रिक योजनाएं संबंधित यू.एल.बी. द्वारा तैयार की जाती हैं।

1.1.2 विधायी ढांचा

मध्य प्रदेश शासन (जी.ओ.एम.पी) ने 1956 में राज्य में सुनियोजित एवं व्यवस्थित शहरी विकास को बढ़ावा देने के मुख्य उद्देश्य से संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश (टी. एंड सी.पी.), मध्य प्रदेश की स्थापना की। इसके अतिरिक्त, अप्रैल 1973 में मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (इसके बाद "अधिनियम" के रूप में संदर्भित) अधिनियमित किया गया था, जिसने राज्य के भीतर भूमि की योजना, विकास एवं उपयोग के लिए विधायी ढाँचा स्थापित किया। इस अधिनियम का उद्देश्य :

- भूमि की व्यवस्थित योजना, विकास एवं उपयोग की व्यवस्था करना।
- विकास योजनाओं एवं परिक्षेत्रिक योजनाओं के सूत्रीकरण के माध्यम से नगर निवेश योजनाओं को उचित रीति से बनाया जाना एवं प्रभावी क्रियान्वयन सुनिश्चित करना।
- नगर एवं ग्राम विकास योजनाओं के प्रभावी क्रियान्वयन के लिए एक नगर तथा ग्राम निवेश प्राधिकरण की स्थापना करना।
- विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकारी के माध्यम से विशेष क्षेत्रों के विकास एवं प्रशासन को सक्षम बनाना।
- विकास योजनाओं के प्रयोजनार्थ अपेक्षित भूमि के अनिवार्य अर्जन की व्यवस्था करना।

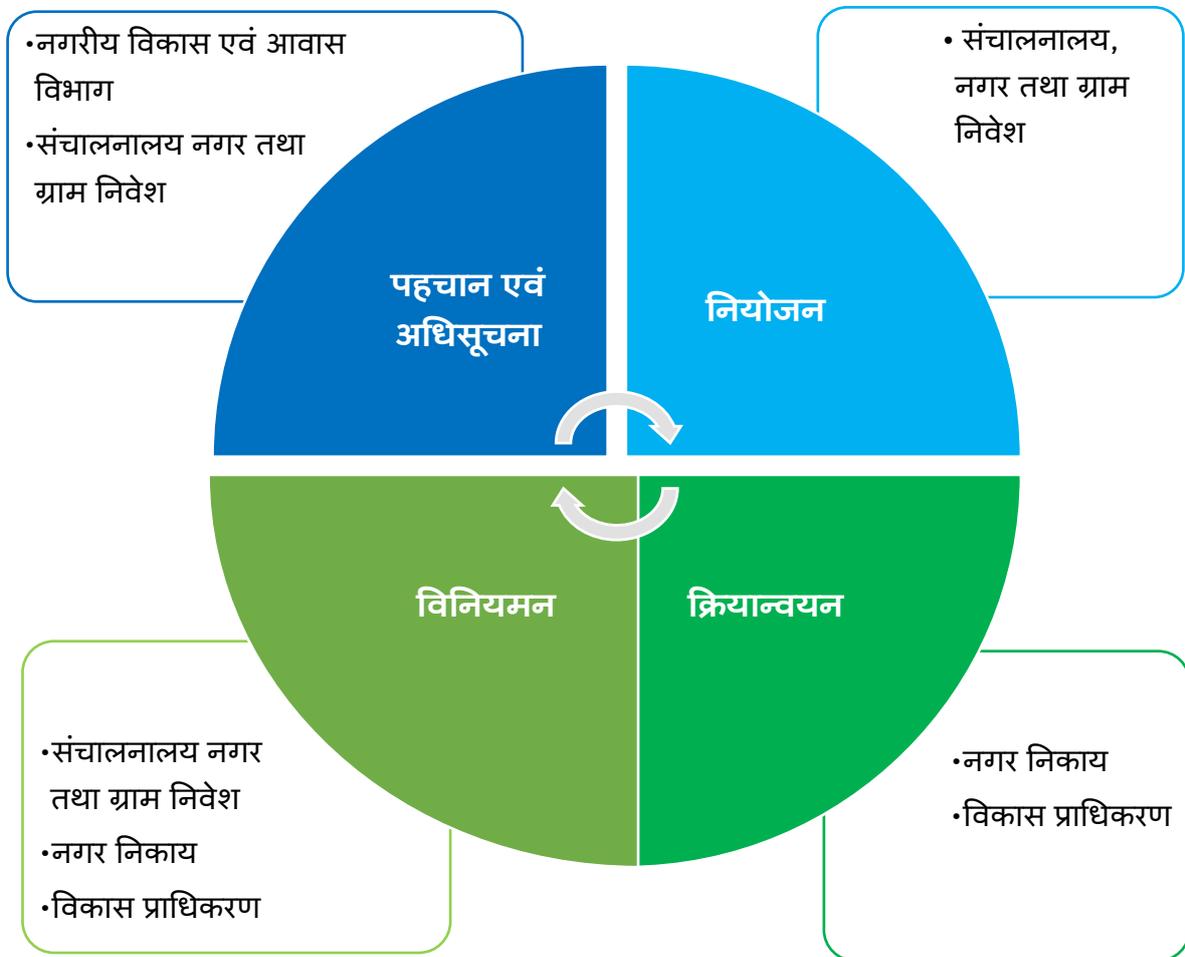
नगर तथा ग्राम निवेश को और अधिक विनियमित करने के लिए, मध्य प्रदेश शासन ने मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 1975 एवं मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 (एम.पी.बी.वी.एन.) को भी अधिसूचित किया।

मध्य प्रदेश शासन के नगरीय विकास एवं आवास विभाग के तत्वावधान में कार्यरत नगर तथा ग्राम निवेश (टी. एंड सी.पी.) विभाग, अधिनियम के प्रावधानों को लागू करने के लिए जिम्मेदार है एवं नगर तथा ग्राम निवेश के प्रबंधन में संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश तथा नगर निगम, महत्वपूर्ण भूमिका निभाते हैं।

1.1.3 भूमिकाएं एवं जिम्मेदारियां

नगर तथा ग्राम निवेश ढांचे के अंतर्गत दायित्वों की स्पष्ट समझ प्रदान करने हेतु, प्रमुख कार्यो एवं भूमिकाओं को नीचे उल्लिखित किया गया है:

चार्ट 1.1: नगर तथा ग्राम निवेश में विभिन्न अभिकरणों की भूमिकाएँ



1.1.3.1 संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश की भूमिका



विकास परियोजनाओं के चालू होने के बाद भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति देने का अधिकार

भूमि का विकास करने के इच्छुक व्यक्तियों या संस्थाओं (केंद्र सरकार, राज्य सरकार, स्थानीय प्राधिकरणों या इस अधिनियम के तहत गठित विशेष प्राधिकरणों को छोड़कर) को संचालक को एक लिखित आवेदन प्रस्तुत करना होगा। आवेदन प्राप्त होने पर, संचालक:

- बिना शर्त अनुज्ञा दे सकता है।
- आवश्यक समझी जाने वाली शर्तों के अधीन अनुज्ञा प्रदान कर सकता है।
- अनुज्ञा देने से इनकार कर सकता है।

अनधिकृत विकास पर नियंत्रण

यह अधिनियम टी. एंड सी.पी. के संचालक को दंड लगाने एवं निवेश क्षेत्र के भीतर अनधिकृत विकास को हटाने के लिए कार्रवाई करने का अधिकार देता है।

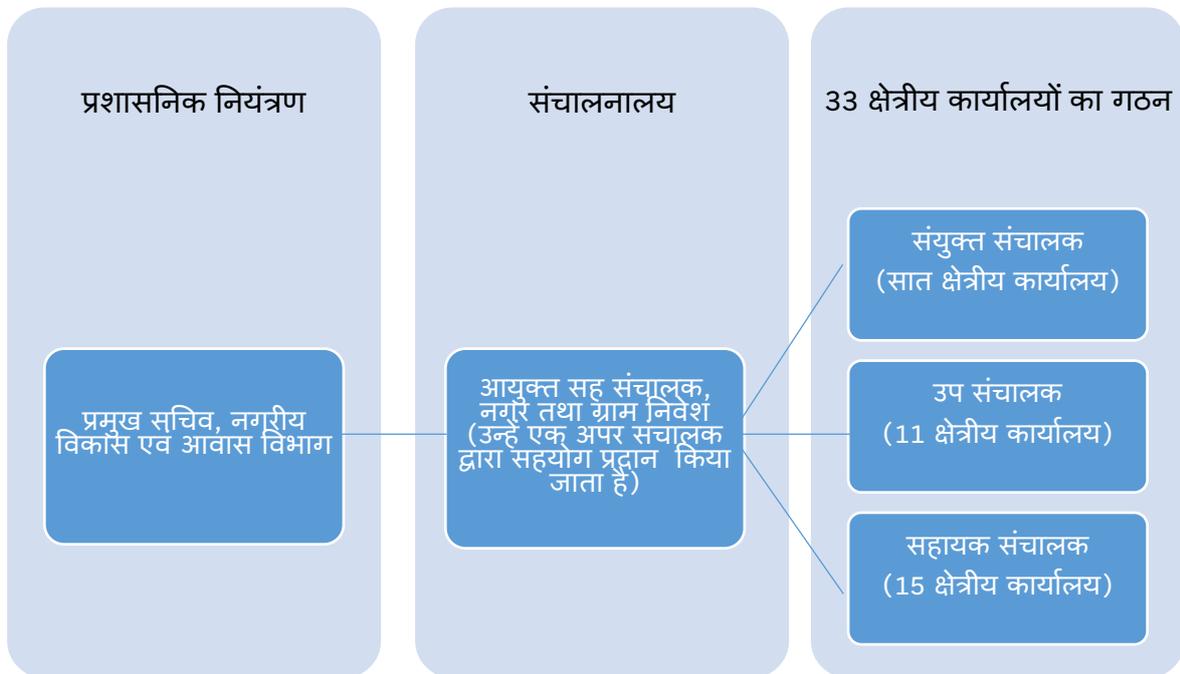
1.1.3.2 नगर निगमों (नगर निकायों) की भूमिका

मध्य प्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 के अनुसार, नगर निगम आयुक्त निम्नलिखित के लिए अधिकृत है:

- कॉलोनियों के विकास के लिए पंजीकरण प्रमाण पत्र प्रदान करना।
- भवनों के निर्माण या पुनः निर्माण निषेध करना।
- अवैधानिक रूप से शुरू किए गए या किए जा रहे निर्माण कार्य को रोकना।
- ऐसे कार्य को हटाने या परिवर्तन का आदेश देना जो उपनियमों के अनुरूप नहीं हैं।

परिक्षेत्रिक योजनाओं का तैयार किया जाना : स्थानीय प्राधिकरण (यू.एल.बी.) स्वप्रेरणा से, विकास योजनाओं की तैयारी के बाद या राज्य सरकार के निर्देश पर किसी भी समय एक परिक्षेत्रिक योजना तैयार कर सकता है। ये योजनाएं, जिन्हें राज्य सरकार से अनुमोदन की आवश्यकता होती है, विस्तृत भूमि उपयोग विनिर्देश प्रदान करती हैं जो विकास योजना में उल्लिखित व्यापक भूमि उपयोग पदनामों पर विस्तृत जानकारी प्रदान करती हैं। परिक्षेत्रिक योजनाएँ केंद्र सरकार, राज्य सरकार एवं नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरणों जैसी संस्थाओं द्वारा सार्वजनिक उद्देश्यों के लिए अर्जन योग्य भूमि की भी पहचान करती हैं।

1.1.4 संगठनात्मक संरचना



1.2 लेखापरीक्षा ढांचा

1.2.1 उद्देश्य

नगर तथा ग्राम निवेश, पर्यावरणीय एवं सामाजिक आवश्यकताओं को पूरा करते हुए भूमि उपयोग का प्रबंधन करके, सेवाओं तक पहुंच सुनिश्चित करके तथा आर्थिक विकास को बढ़ावा देकर रहने योग्य, टिकाऊ एवं कुशल समुदायों के निर्माण के लिए महत्वपूर्ण है।

नगर तथा ग्राम निवेश के अभाव से अव्यवस्थित नगरीय विकास, पर्यावरणीय क्षरण तथा यातायात भीड़, अपर्याप्त बुनियादी ढांचे एवं संसाधनों तथा अवसरों तक असमान पहुंच जैसी सामाजिक समस्याएं उत्पन्न होती हैं। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, निष्पादन लेखा परीक्षा यह आकलन करने के लिए की गई थी कि क्या:

- विभाग ने अपेक्षित मापदंडों/ मानदंडों/ सर्वेक्षणों आदि से प्राप्त जानकारी को शामिल करने के बाद प्रादेशिक योजनाओं/ विकास योजनाओं/ परिक्षेत्रिक योजनाओं को तैयार किया है?
- संबंधित/ संलिप्त प्राधिकारियों ने अधिनियमों/ नियमों एवं योजनाओं के प्रावधानों का अनुपालन किया है?
- विभाग के पास प्रभावी आंतरिक नियंत्रण एवं निगरानी तंत्र थे?

1.2.2 लेखापरीक्षा मानदंड

लेखापरीक्षा मानदंड निम्नलिखित से प्राप्त किए गए हैं:

- मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (एम.पी.टी.सी.पी अधिनियम)।
- मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 1975 (एम.पी.टी.सी.पी नियम)।
- मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 (एम.पी.बी.वी.एन 2012)।
- मध्य प्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 (एम.पी.एम.सी अधिनियम)।
- मध्य प्रदेश भू-राजस्व संहिता, 1959 (एम.पी.एल.आर संहिता)
- नगरपालिक निगम (भवनों में धूसर जल का पुनर्चक्रण तथा पुनः उपयोग) आदर्श उपविधियाँ , 2010
- मध्य प्रदेश नगरपालिका (कालोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998
- भारत सरकार (जी.ओ.आई.) के शहरी क्षेत्रीय विकास योजनाएं निर्माण एवं कार्यान्वयन (यू.आर.डी.पी.एफ.आई.) दिशानिर्देश, 2014
- राष्ट्रीय भवन संहिता।
- भारत सरकार/ मध्य प्रदेश सरकार की अधिसूचनाएं, परिपत्र एवं समय-समय पर जारी किए गए आदेश।

1.2.3 क्षेत्र एवं पद्धति

यह लेखापरीक्षा वर्ष 2018-23 की अवधि के लिए संचालनालय, टी.एंड सी.पी, पांच (33 में से) टी एंड सी.पी. के जिला कार्यालयों, एवं पांच (16 में से) नगर निगमों (भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, जबलपुर, उज्जैन)¹ में आयोजित की गई थी।

चयनित जिलों के टी. एंड सी.पी. कार्यालयों द्वारा जारी 539 (3,384 में से) विकास अनुज्ञाओं की विस्तृत जांच की गई (परिशिष्ट-1.1)। इसके अतिरिक्त, नगर निगमों द्वारा स्वामी/विकासकर्ता (डेवलपर)/ निर्माता (बिल्डर) को जारी की गई 407 (1,722 में से) भवन अनुज्ञाओं एवं 149 (573 में से) कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं की भी लेखापरीक्षा द्वारा जांच की गई (परिशिष्ट-1.2)।

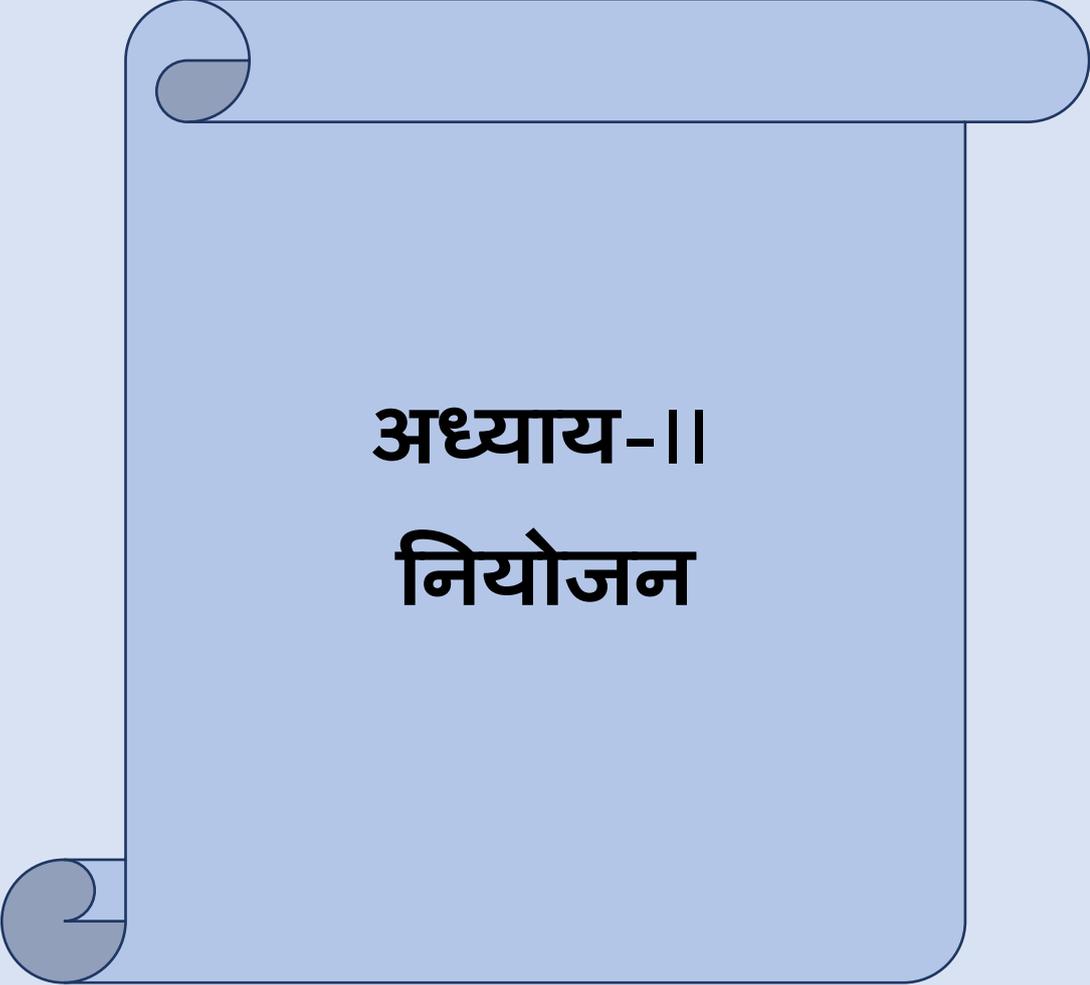
लेखापरीक्षा पद्धति में अभिलेखों की मांग, आंकड़ों एवं अभिलेखों की जांच, लेखापरीक्षा पृच्छाएं जारी करना एवं लेखापरीक्षा टिप्पणियां शामिल थीं। दर्ज की गई अनुज्ञाओं के मौके पर सत्यापन के लिए नगर निगमों के अधिकारियों के साथ संयुक्त भौतिक सत्यापन भी किया गया। विकास प्राधिकारियों को अधिनियम एवं नियमों के प्रावधानों के कार्यान्वयन की भूमिका भी सौंपी गई है। वर्तमान में भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा इनकी लेखापरीक्षा नहीं की जा रही है एवं इसलिए इसे इस कार्य में शामिल नहीं किया गया है।

मध्य प्रदेश शासन के नगरीय विकास एवं आवास विभाग (यू.डी.एच.डी.) के प्रमुख सचिव के साथ एक प्रवेश सम्मेलन आयोजित (जून 2023) किया गया जिसमें लेखापरीक्षा उद्देश्यों, क्षेत्र एवं पद्धति पर चर्चा की गई। लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर चर्चा करने हेतु, नगरीय विकास एवं आवास विभाग, मध्य प्रदेश शासन के प्रमुख सचिव के साथ एक निर्गम सम्मेलन आयोजित (फरवरी 2025) किया गया था। निर्गम सम्मेलन के दौरान, शासन ने उत्तर प्रस्तुत किए जिन्हें उपयुक्त रूप से शामिल किया गया एवं जहां कहीं आवश्यक था, प्रतिवेदन में उनका खंडन किया गया।

1.3 अभिस्वीकृति

लेखापरीक्षा, राज्य सरकार, संचालनालय, नगर तथा ग्राम निवेश, टी. एंड सी. पी. के पांच जिला कार्यालयों एवं नगर निगमों (भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, जबलपुर, उज्जैन) द्वारा इस निष्पादन लेखापरीक्षा के संचालन के लिए दिए गए सहयोग के लिए आभार व्यक्त करती है।

¹ इकाइयों का चयन जनसंख्या के आधार पर किया गया।



अध्याय-॥
नियोजन

अध्याय II: नियोजन

2.1 परिक्षेत्रिक योजनाएँ एवं विकास योजनाएँ

यू.आर.डी.पी.एफ.आई. दिशानिर्देश अन्य बातों के साथ-साथ विभिन्न योजनाओं को तैयार करने के लिए समय-सीमा निर्धारित करते हैं, जो इस प्रकार हैं:

तालिका 2.1: यू.आर.डी.पी.एफ.आई. दिशानिर्देशों के अनुसार नियोजन प्रणाली ढाँचा

योजना का प्रकार	योजना का दायरा एवं उद्देश्य	समय सीमा
प्रादेशिक योजना	विकास के लिए क्षेत्र एवं क्षेत्रीय संसाधनों की पहचान करना, जिसके अंतर्गत बस्तियों (नगरीय एवं ग्रामीण) की योजना तैयार की जाए एवं जिला योजना समिति द्वारा उसका विनियमन किया जाए।	20 वर्ष
विकास योजना	विकास प्राधिकरण/महानगर नियोजन समिति के नियंत्रण में नगरीय क्षेत्रों, एवं पेरी अर्बन क्षेत्रों के लिए एक व्यापक विकास योजना तैयार करना।	20-30 वर्ष (प्रत्येक 5 वर्ष में समीक्षा)
परिक्षेत्रिक योजना	उप-नगरीय भूमि उपयोग योजना का विस्तृत विवरण तैयार करना तथा उसे नगरीय अवसंरचना, गतिशीलता एवं सेवाओं के साथ एकीकृत करना।	5-20 वर्ष (प्रत्येक 5 वर्ष में समीक्षा)

मध्य प्रदेश शासन ने अधिसूचनाओं (अक्टूबर 1973 एवं मई 1999) के माध्यम से राज्य को आठ क्षेत्रों में विभाजित किया गया जैसा कि **परिशिष्ट 2.1** में बताया गया है।

2.1.1 प्रादेशिक योजनाएँ तैयार न करना

अधिनियम की धारा 5 में प्रादेशिक योजनाएँ (आर.पी.) तैयार करने का प्रावधान है। संचालक, टी. एंड सी.पी. के अभिलेखों की जांच से पता चला कि संचालक, टी. एंड सी.पी. ने बीना पेट्रोकेमिकल्स एवं औद्योगिक क्षेत्र को छोड़कर, जहां आर.पी. का प्रारूप मार्च 2012 में प्रकाशित किया गया था, लेकिन अंतिम अधिसूचना लंबित (दिसंबर 2024) थी, अधिनियम की धारा 5 के अंतर्गत अपेक्षित क्षेत्रों के विकास के लिए आर.पी. तैयार नहीं किया।

इस प्रकार, संचालक, टी. एंड सी.पी. ने अधिनियम के प्रावधानों के अनुपालन में प्रादेशिक योजनाओं को प्रकाशित नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप क्षेत्र के भूमि उपयोगो, विशेष रूप से पर्यावरण-संवेदनशील क्षेत्रों, का विश्लेषण करने के बाद नियोजित नगरीय/ग्रामीण विकास को ध्यान में रखते हुए रणनीति तैयार नहीं की जा सकी। इससे राज्य बढ़ती जनसंख्या के अनुरूप आर्थिक एवं सामाजिक संरचनात्मक सुविधाओं, सिंचाई, पेयजल, पर्यावरण, परिवहन आदि के कार्यान्वयन के लिए एक उचित योजना से वंचित रह गया। प्रादेशिक योजनाओं को

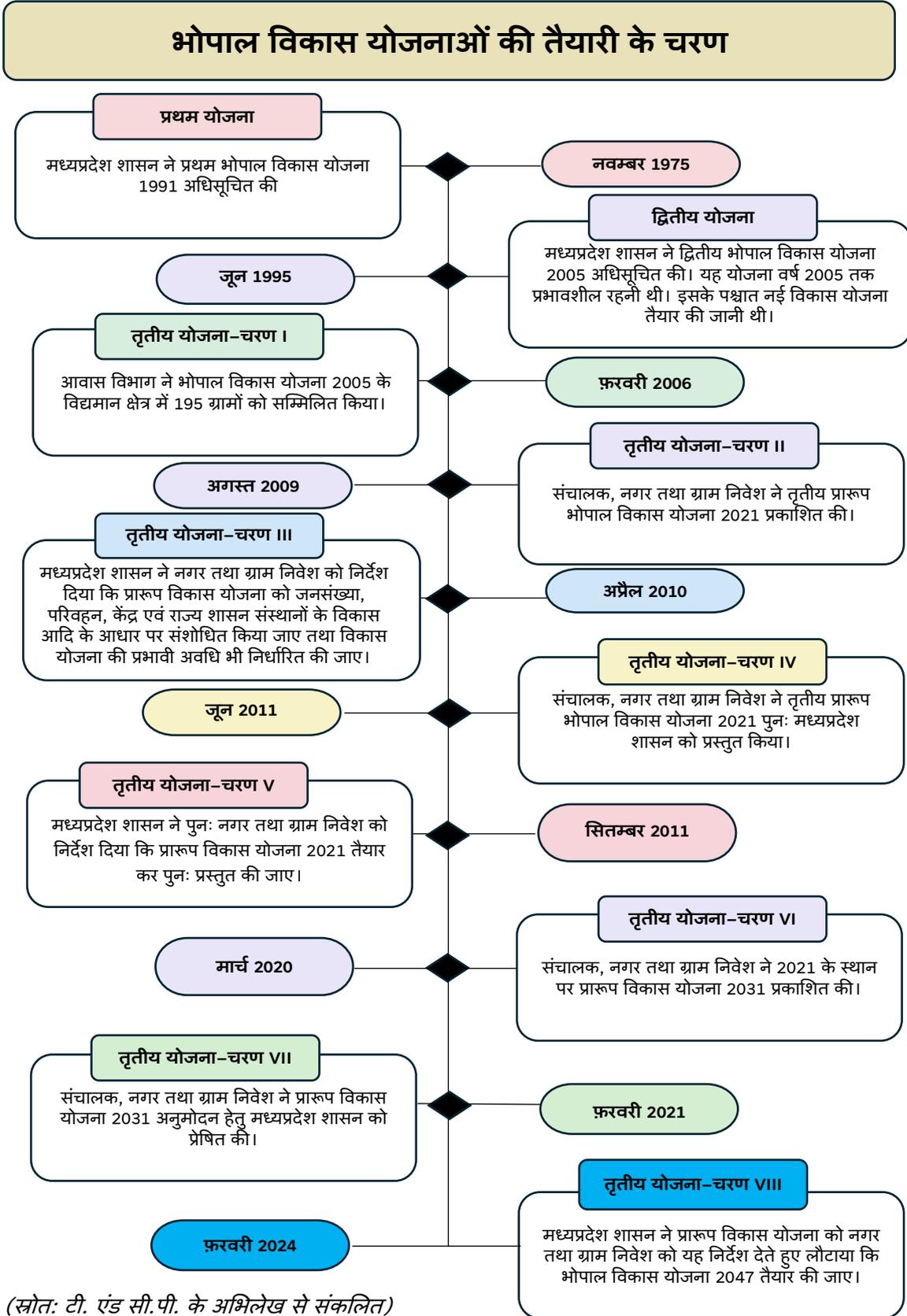
तैयार न किए जाने से प्राकृतिक संसाधनों/जैव विविधता के संरक्षण, अनियोजित विकास पर नियंत्रण, भूमि के नियोजित उपयोग की योजना पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा।

निर्गम सम्मलेन के दौरान, शासन/विभाग ने इस तथ्य को स्वीकार किया एवं आश्वासन दिया कि वह भविष्य में सभी प्रादेशिक योजनाओं को तैयार करने पर गंभीरता से विचार करेगी।

शासन ने लेखापरीक्षा टिप्पणी को स्वीकार किया एवं भविष्य में सुधारात्मक कार्रवाई का आश्वासन दिया।

2.1.2 विकास योजना तैयार करने में विलंब

निम्नलिखित चार्ट भोपाल में विकास योजनाओं की तैयारी के विभिन्न चरणों को दर्शाता है:



(स्रोत: टी. एंड सी.पी. के अभिलेख से संकलित)

उपरोक्त चार्ट से देखा जा सकता है कि मध्य प्रदेश शासन ने भोपाल विकास योजना 2031 का प्रारूप 36 माह बीत जाने के बाद फरवरी 2024 में लौटाया। मध्य प्रदेश शासन के निर्देशों के अनुरूप संशोधित प्रारूप की प्रस्तुतिकरण के संबंध में संचालनालय में (दिसंबर 2025) कोई और प्रगति नहीं देखी गई।

फलस्वरूप, 'प्रचलित' विकास योजना, 2005 समाप्त होने के बाद, नई विकास योजना(ओं) को अंतिम रूप देने में संचालनालय एवं शासन स्तर पर हुई देरी के कारण, पुरानी भोपाल विकास योजना 2005, अभी भी प्रभावी है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि विकास योजना की तैयारी एवं अनुमोदन के लिए अधिनियम में कोई समय-सीमा निर्धारित नहीं की गई थी। इस प्रकार, 1975 से शासन द्वारा केवल दो भोपाल विकास योजनाओं को मंजूरी दी गई, एक 1991 एवं एक 2005 के लिए। इसके बाद 18 वर्ष बीत जाने के बाद भी भोपाल के लिए किसी नई विकास योजना को मंजूरी नहीं दी गई। परिणामस्वरूप, भोपाल विकास योजना 2005 ही मानक बनी रही, जो वर्तमान विकास की आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए प्रासंगिक नहीं हो सकती। आगे यह देखा गया कि भोपाल नगर निगम क्षेत्र में 1991 की जनसंख्या की तुलना में 2011 की जनसंख्या में 77 प्रतिशत की वृद्धि हुई एवं 2000 की तुलना में 2021 में अनधिकृत कॉलोनियों में 175 प्रतिशत की वृद्धि हुई। संचालक, टी. एंड सी. पी., भोपाल द्वारा अतिक्रमणों एवं अधिकतम भूमि सीमा के संबंध में जानकारी उपलब्ध नहीं कराई गई। 2005 की द्वितीय विकास योजना की समाप्ति के उपरांत भोपाल के लिए अद्यतन विकास योजना के अभाव में, राज्य शासन के पास जनसंख्या वृद्धि, अनियंत्रित विकास एवं अनधिकृत कॉलोनियों में प्रसार से निपटने हेतु कोई मॉडल, आधार या योजना नहीं है, जिसके लिए एक रणनीतिक दृष्टिकोण के साथ-साथ एक दृढ़ संकल्प की भी आवश्यकता है।

निर्गम सम्मलेन के दौरान, शासन ने बताया (फरवरी 2025) कि क्षेत्रफल वृद्धि के बावजूद भोपाल की विकास योजना को मध्य प्रदेश शासन द्वारा स्वीकृति न दिए जाने के कारण उत्पन्न हुई कमी को पूरा करने हेतु शासन स्तर पर एक समिति का गठन किया गया, जो योजना क्षेत्र के विस्तार पर विचार करती है, एवं जिला स्तर पर एक समिति का गठन किया गया जो मानचित्र एवं वर्तमान भूमि उपयोग की समीक्षा करती है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि यद्यपि समिति योजना क्षेत्र के विस्तार के विषयों पर विचार तो करती है, किन्तु हितधारकों की चिंताओं/आपत्तियों के पहलू का समाधान नहीं हो पाता है। इसलिए, यह प्रक्रिया विकास योजना को समय पर तैयार करने का विकल्प नहीं बन सकती है। इसके अलावा, भोपाल विकास योजना 2021 को अंतिम रूप न दिए जाने के कारणों के संबंध में पृच्छा किये जाने पर, संचालक, टी.एंड सी.पी. ने बताया कि शासन ने भोपाल विकास

योजना, 2031 का प्रारूप इस टिप्पणी के साथ लौटा (सितंबर 2011 एवं फरवरी 2024) दिया था कि अनुमानित आवश्यकताओं के आधार पर दिसंबर 2024 तक भोपाल विकास योजना 2047 का प्रारूप तैयार किया जाए। इसका प्रकाशन होना बाकी है।

संचालक ने अगस्त 2009 में भोपाल विकास योजना 2021 का प्रारूप तैयार किया। हालांकि, भोपाल विकास योजना प्रकाशित नहीं हो सकी (फरवरी 2025) जिसके परिणामस्वरूप पुरानी भोपाल विकास योजना 2005 ही प्रभावी बनी हुई है।

मध्य प्रदेश शासन द्वारा राज्य की जनसंख्या एवं विकास आदि को ध्यान में रखते हुए भोपाल विकास योजना 2021 के प्रारूप पर पुनर्विचार करने (अप्रैल 2010 में निर्देशित), भोपाल विकास योजना का नया प्रारूप तैयार करने (सितंबर 2011 में लौटाया गया) एवं भोपाल विकास योजना, 2047 का प्रारूप तैयार करने (फरवरी 2024 में लौटाया गया) जैसे कथित आधारों पर प्रारूप विकास योजनाओं को वापस करना न केवल मनमाना एवं अस्पष्ट है, बल्कि यह शासन को समिति के माध्यम से विकास प्रक्रियाओं एवं प्राथमिकताओं को निर्धारित करने के लिए अधिक विवेकाधिकार भी देता है, जिससे विकास योजनाओं का प्रभावी रूप से प्रतिस्थापन होता है। भोपाल विकास योजना को 20 वर्षों तक अंतिम रूप नहीं देना एवं आंतरिक समिति तंत्र के माध्यम से नियमित करना जोखिम से भरा है एवं इसमें तत्काल सुधार की आवश्यकता है।

2.1.3 विकास योजना तैयार करने के लिए प्रासंगिक आंकड़ों का संग्रह न करना

चयनित जिलों¹ की विकास योजनाओं को तैयार करने के अभिलेखों की जांच से पता चला कि टी.एंड सी.पी. उज्जैन, जबलपुर, इंदौर एवं ग्वालियर ने विकास योजना तैयार करने के दौरान शासकीय विभागों, स्थानीय प्राधिकरणों एवं सार्वजनिक संस्थानों से ऐसे प्रासंगिक प्रतिवेदन (विकास योजना के कार्यान्वयन के लिए विभिन्न विभागों द्वारा किए जाने वाले कार्य) प्राप्त नहीं किए थे। टी. एंड सी.पी. भोपाल द्वारा विभिन्न विभागों को पत्र जारी कर (जून/ जुलाई 2016 एवं जून 2019) आँकड़े/ अभिलेख चाहे गए थे, किन्तु संबंधित विभागों से कोई जवाब नहीं मिला। इसके अलावा, टी. एंड सी.पी. भोपाल को छोड़कर, चयनित जिलों के टी. एंड सी.पी. कार्यालयों ने विकास योजना तैयार करते समय जिला योजना समिति द्वारा तैयार किए गए किसी भी पंचवर्षीय एवं वार्षिक विकास योजना के प्रारूप पर विचार नहीं किया। इस प्रकार, विभाग ने विकास योजना तैयार करने के लिए निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया। स्थानीय प्राधिकरणों/ विभागों से प्राप्त जानकारी के अभाव में यह सुनिश्चित नहीं हो सका कि विकास योजना में नियोजित गतिविधियां यथार्थवादी हों एवं विभिन्न विभागों/ प्राधिकरणों/ संस्थानों की आवश्यकताओं एवं अन्य योजनाओं में परिकल्पित गतिविधियों के अनुरूप हों।

¹ भोपाल, ग्वालियर, जबलपुर, इंदौर एवं उज्जैन

निर्गम सम्मलेन के दौरान, शासन ने बताया (फरवरी 2025) कि विकास योजनाएँ तैयार करने से पहले विभिन्न विभागों से आवश्यक आंकड़े प्राप्त किये जाते हैं।

लेखापरीक्षा ने सत्यापन हेतु संबंधित अभिलेखों की प्रति उपलब्ध कराने का अनुरोध किया था। तथापि, शासन द्वारा उत्तर के साथ सत्यापन हेतु लेखापरीक्षा को अभिलेखों की प्रति उपलब्ध नहीं कराई गई।

2.1.4 बिना आवश्यकता के भूमि का त्रुटिपूर्ण आरक्षण

अधिनियम की धारा 14 (घ) बताता है कि संचालक इस तरह के सर्वेक्षण, निरीक्षण करेगा एवं शासकीय विभागों, स्थानीय प्राधिकारियों तथा लोक संस्थाओं से ऐसे प्रासंगिक प्रतिवेदन प्राप्त करेगा जो योजनाओं की तैयारी के लिए आवश्यक हो। इसके अलावा, अधिनियम की उपधारा 23(1) एवं 23-क(1)(क) के अनुसार, संचालक स्वप्रेरणा से विकास योजना के पुनर्विलोकन तथा मूल्यांकन का कार्य हाथ में ले सकेगा या यदि राज्य सरकार द्वारा वैसी अपेक्षा की जाए तो, विकास योजना पुनर्विलोकन तथा मूल्यांकन का कार्य हाथ में लेगा।

धारा 35 में कहा गया है कि भूमि के आरक्षण को हटाने के लिए उपयुक्त प्राधिकारी से अनुरोध प्राप्त होने पर, संचालक या राज्य सरकार, यदि वह इस बात से संतुष्ट हो कि भूमि उस लोक प्रयोजन के लिए आवश्यक नहीं है जिसके लिए उसे प्रारूप विकास योजना में आरक्षित किया गया है, तो वह प्रारूप विकास योजना से ऐसे आरक्षण को हटाने की मंजूरी दे सकती है। उसके पश्चात, वह भूमि उस आरक्षण से मुक्त मानी जाएगी तथा वह संबंधित योजना के अंतर्गत समीपवर्ती भूमि के प्रकरण में अनुज्ञेय प्रयोजन के अनुसार विकास हेतु स्वामी के लिए उपलब्ध हो जाएगी।

संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी., इंदौर में विकास योजना तैयार करने के अभिलेखों की जांच के दौरान लेखापरीक्षा में पाया गया कि ग्राम भानगढ़, तहसील जूनी, जिला इंदौर का खसरा संख्या 5/3 एवं 49 की भूमि को टी.एंड सी.पी. विभाग द्वारा परिवहन भूमि उपयोग के लिए आरक्षित (जनवरी 2008) किया गया था, ताकि जनवरी 2008 से प्रभावी इंदौर विकास योजना 2021 के अनुसार इंदौर के भानगढ़ ग्राम में कुम्हेड़ी रेलवे स्टेशन का निर्माण किया जा सके। यह पाया गया कि, सूचना के अधिकार के आवेदन के उत्तर में, उप मुख्य अभियंता (सी)-IV, पश्चिम रेलवे ने कहा (अगस्त 2019) कि कुम्हेड़ी रेलवे स्टेशन के लिए कोई प्रस्ताव नहीं था। रेलवे के उत्तर के संदर्भ में, संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी. इंदौर ने संचालक टी.एंड.सी.पी., भोपाल को सूचित किया (सितंबर 2019 एवं अक्टूबर 2019) कि रेलवे के पास कुम्हेड़ी रेलवे स्टेशन के लिए कोई प्रस्ताव नहीं है एवं सुझाव दिया कि खसरा संख्या 5/3 एवं 49 की भूमि को अधिनियम की धारा 23-क (1) (क) के तहत परिवहन भूमि उपयोग से अनारक्षित किया जा सकता है। आगे, उप मुख्य अभियंता (सी) IV, पश्चिम रेलवे, इंदौर (मध्य प्रदेश) ने संयुक्त

संचालक, टी. एंड सी.पी. इंदौर को भी स्पष्ट किया (सितंबर 2020) कि कुम्हेड़ी नाम से एक नया रेलवे स्टेशन बनाने का कोई प्रस्ताव रेलवे के विचाराधीन नहीं है।

हालांकि, भू स्वामियों के लंबित आवेदन एवं मध्य प्रदेश माननीय उच्च न्यायालय, इंदौर पीठ के निर्णय (जुलाई 2022) के बावजूद, भूमि आरक्षित (दिसंबर 2024) बनी हुई है। इस प्रकार, यह इंगित करता है कि विभाग ने रेलवे की ओर से भूमि को अनुचित रूप से आरक्षित किया जबकि ऐसा कोई अनुरोध प्राप्त नहीं हुआ था। रेलवे से यह स्पष्टीकरण मिलने के बाद भी कि भूमि की आवश्यकता नहीं थी, विभाग ने भूमि को अनारक्षित नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप अनावश्यक वाद हुए एवं विकास के लिए भूमि अनुपलब्ध रही।

निर्गम सम्मलेन के दौरान शासन ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा (फरवरी 2025) कि अब तक विभाग भूमि को अनारक्षित नहीं कर पाया है, किन्तु इस संबंध में आवश्यक कार्रवाई की जाएगी।

उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के बावजूद भूस्वामियों के अभ्यावेदनों का निराकरण न करना एवं साथ ही साथ मध्य प्रदेश शासन द्वारा रेलवे अधिकारियों से अनुरोध प्राप्त न होने के आधार पर मामले की पुनः जाँच न करने का तर्क देना अनियमित है। इस तरह की अनावश्यक सक्रियता भविष्य में विकास योजनाओं के निर्माण के दौरान भूस्वामियों के असहयोग को परिणाम दे सकता है, जिससे कार्यान्वयन कठिन हो सकता है।

शासन/ विभाग कारणों की जांच करे एवं भूमि के अनारक्षण में विलंब के लिए जिम्मेदारी तय करे।

2.2 परिक्षेत्रिक योजनाएँ तैयार न करना

अधिनियम की धारा 20 के अनुसार, स्थानीय प्राधिकारी (नगर निकाय) विकास योजना के प्रकाशन के बाद स्वप्रेरणा से, किसी भी समय, अथवा यदि राज्य सरकार द्वारा ऐसा आवश्यक समझा जाए, तो वैसी मांग किये जाने के छः मास के भीतर एक परिक्षेत्रिक योजना तैयार करेगा। इसके अलावा, धारा 21 (1) (क) में कहा गया है कि परिक्षेत्रिक योजना विभिन्न उद्देश्यों के लिए अधिग्रहण के लिए उत्तरदायी भूमि को इंगित करेगी एवं आवासीय/ वाणिज्यिक/ औद्योगिक/ कृषि इकाइयों तथा विभिन्न सार्वजनिक उपयोगिताओं, वनों एवं अन्य प्राकृतिक निकायों एवं योजना क्षेत्र के विकास से संबंधित अन्य प्रकरणों के लिए स्पष्ट रूप से क्षेत्रों को चिन्हित करेगी। इसके अलावा, अधिनियम की धारा 23 (क)(1)(क) में यह प्रावधान है कि राज्य सरकार, स्वप्रेरणा से या नगर तथा ग्राम विकास प्राधिकरण के अनुरोध पर किसी

प्रस्तावित परियोजना के लिए विकास योजना अथवा परिक्षेत्रिक योजना में संशोधन कर सकती है।

इसके अतिरिक्त, शहरी क्षेत्रीय विकास योजनाओं के निर्माण एवं कार्यान्वयन (यू.आर.डी.पी.एफ.आई.) दिशानिर्देश, 2014 (अनुच्छेद 1.5.4) में यह निर्धारित किया गया है कि स्थानीय क्षेत्रीय योजनाएँ बुनियादी ढांचे एवं सुविधाओं के प्रावधान को सुनिश्चित करें, जिससे जीवन की गुणवत्ता में सुधार हो सके।

लेखापरीक्षा पृच्छा के उत्तर में, चयनित जिलों के नगर निगमों ने (अप्रैल/ मई/ जून 2024) सूचित किया कि कोई परिक्षेत्रिक योजना तैयार नहीं की गई थी। लेखापरीक्षा में पाया कि वर्तमान एवं पिछली विकास योजनाओं से पता चला है कि पांच चयनित जिलों में से तीन² जिलों में मलिन बस्तियों के क्षेत्रों में वृद्धि 27 प्रतिशत से 121 प्रतिशत के बीच रही। इसके अलावा, भोपाल एवं जबलपुर जिलों के प्रकरणों में, हालांकि मलिन बस्तियों के तहत क्षेत्र में वृद्धि अभिलेख में उपलब्ध नहीं थी, लेखापरीक्षा ने भोपाल में मलिन बस्ती आबादी में 182 प्रतिशत की वृद्धि (2001 में 1.70 लाख से 2011 में 4.80 लाख तक) देखी जबकि जबलपुर जिले में जबलपुर विकास योजना 2005 एवं जबलपुर विकास योजना 2021 के अनुसार मलिन बस्तियों की आबादी 2.50 लाख पर स्थिर रही, जो इंगित करता है कि जबलपुर विकास योजना 2021 तैयार करने के लिए किए गए सर्वेक्षण अविश्वसनीय थे। अभिलेख में कोई कारण दर्ज नहीं थे कि अन्य चार जिलों में उल्लेखनीय वृद्धि के बावजूद, जबलपुर में मलिन बस्तियों की आबादी कैसे स्थिर रही।

इस प्रकार, स्थानीय क्षेत्र में अवसंरचना ढांचे एवं सुविधाओं के विकास हेतु परिक्षेत्रिक योजनाओं के अभाव में, योजना क्षेत्रों में अनधिकृत कॉलोनियों /मलिन बस्तियों के क्षेत्रों में वृद्धि हुई, जिसके परिणामस्वरूप आवासीय क्षेत्रों का अव्यवस्थित विकास हुआ।

निर्गम सम्मलेन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने इस तथ्य को स्वीकार किया एवं बताया कि परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया अब शुरू हो गई है, एवं कुछ जिले अपनी परिक्षेत्रिक योजना तैयार करने की प्रक्रिया में हैं।

2.3 निष्कर्ष

टी. एंड सी.पी. ने अधिनियम/ नियमों में परिकल्पित प्रादेशिक योजना तैयार नहीं की। हितधारकों से सुझाव लिए बिना विकास योजनाएँ तैयार की गईं। चयनित नगर निगमों ने स्थानीय क्षेत्र में अवसंरचना एवं सुविधाओं के विकास के लिए परिक्षेत्रिक योजनाएँ तैयार नहीं कीं, जिसके परिणामस्वरूप योजना क्षेत्रों में अनधिकृत बस्तियों /मलिन बस्तियों के क्षेत्रों में

² ग्वालियर-62 प्रतिशत, इंदौर-121 प्रतिशत एवं उज्जैन-27 प्रतिशत

वृद्धि हुई। यद्यपि भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय द्वारा प्रादेशिक, विकास एवं परिक्षेत्रिक योजनाओं की तैयारी के लिए स्पष्ट समयसीमा एवं योजना ढाँचा निर्धारित किया गया था, फिर भी टी. एंड सी.पी./ मध्य प्रदेश शासन ने इन दिशानिर्देशों का पालन नहीं किया।

2.4 अनुशंसाएं

लेखापरीक्षा अनुशंसा करता है कि:

- शासन को भारत सरकार द्वारा जारी नगरीय एवं प्रादेशिक विकास योजना निर्माण एवं कार्यन्वयन दिशानिर्देश, 2014 में अनुशंसित प्रादेशिक योजना/विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना की तैयारी/अद्यतन करने के लिए उपयुक्त अंतराल की समय-सीमा निर्धारित करनी चाहिए। (कंडिका 2.1.1, 2.1.2 एवं 2.2)
- भोपाल विकास योजना तैयार करने के लिए शीघ्र कार्रवाई की जानी चाहिए, जो जनसंख्या एवं आर्थिक विकास के अनुरूप हो ताकि भविष्य के विकास की योजना एवं प्रबंधन प्रभावी रूप से किया जा सके (कंडिका 2.1.2)।
- शासन/विभाग कारणों की जांच करे एवं भूमि के अनारक्षण में विलंब के लिए उत्तरदायित्व निर्धारित करे (कंडिका 2.1.4)।
- विभाग को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि विभिन्न योजनाओं (प्रादेशिक/विकास एवं परिक्षेत्रिक) को तैयार करने के लिए किए गए सर्वेक्षण सटीक हों एवं मूलभूत वास्तविकताओं को प्रतिबिंबित करें (कंडिका 2.2)।

अध्याय-III

**अधिनियमों/नियमों एवं
योजनाओं का
क्रियान्वयन**

अध्याय-III: अधिनियमों/नियमों एवं योजनाओं का क्रियान्वयन

3.1 परिचय

मध्य प्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम, 1973 (अधिनियम) की धारा 29(1) एवं 30 के अनुसार, कोई भी व्यक्ति यदि किसी भूमि पर कोई विकास कार्य करने का आशय रखता हो, तो वह निर्धारित शुल्क सहित संचालक को लिखित आवेदन प्रस्तुत करेगा। संचालक, परिस्थितियों के अनुसार आवश्यक समझी जाने वाली शर्तों के साथ, लिखित में अनुज्ञा प्रदान कर सकता है या इंकार कर सकता है।

नगर तथा ग्राम निवेश (टी. एंड सी. पी.) विभाग से विकास अनुज्ञा प्राप्त करने के पश्चात, कोई कॉलोनाइजर जो किसी कॉलोनी की स्थापना एवं विकास का कार्य हाथ में लेना चाहता है, उसे उसके द्वारा कॉलोनी विकास का कार्य अथवा भूखंडों की बिक्री शुरू करने के लिए प्रस्तावित तिथि से कम से कम 90 दिन पूर्व सक्षम प्राधिकारी (नगर निगम) को आवेदन-पत्र प्रस्तुत करना होगा, जैसा कि मध्यप्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 8(1) के अंतर्गत प्रावधान है (जिसे आगे “कॉलोनाइजर नियम” कहा गया है)।

इसके अतिरिक्त, मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 12 के अनुसार, प्राधिकारियों से अनुज्ञा प्राप्त किए बिना कोई भी विकास, निर्माण, परिवर्तन या ध्वस्तीकरण कार्य नहीं किया जाना चाहिए। 2018 से 2023 के दौरान, चयनित टी एंड सी पी कार्यालयों द्वारा जारी विकास अनुज्ञाओं तथा चयनित नगर निगमों (एम.सी.) द्वारा जारी कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं एवं भवन अनुज्ञाओं की संख्या **परिशिष्ट-3.1** में दर्शाई गई है।

विकास अनुज्ञाओं, भवन अनुज्ञाओं एवं आवासीय कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं के चयनित प्रकरणों की जांच तथा संयुक्त भौतिक सत्यापन से निम्नलिखित तथ्य सामने आए:

3.2 विकास योजनाओं का क्रियान्वयन

अधिनियम की धारा 36 एवं 37 के अनुसार, कोई भी व्यक्ति बिना आवश्यक अनुज्ञा प्राप्त किए, किसी भूमि पर कोई विकास कार्य न तो प्रारंभ करेगा, न हाथ में लेगा एवं न ही उसे कार्यान्वित करेगा। विकास अनुज्ञा का उल्लंघन करने पर छः माह तक का सादा कारावास अथवा दो हजार रुपये तक का अर्थदंड या दोनों से, तथा निरंतर अपराध की दशा में, प्रत्येक दिवस के लिए दो सौ रुपये तक के अतिरिक्त अर्थदंड से भी दंडनीय होगा। संचालक अनधिकृत विकास को ध्वस्त करने अथवा उसमें कोई परिवर्तन करने के लिए स्वामी को नोटिस, इस आश्वासन के साथ दे सकता है कि भूमि को अनधिकृत विकास से पहले की मूल स्थिति में

प्रत्यावर्तित कर दिया जाएगा। संचालक, उसके द्वारा इस सम्बन्ध में उपगत किये गए व्ययों की रकम स्वामी से भू-राजस्व के बकाया की भांति वसूल सकेगा। अपर संचालक, टी.एंड सी.पी., मध्य प्रदेश ने भी (अगस्त 1976) व्यतिक्रमी के खिलाफ अभियोजन चलाने के निर्देश जारी किए, जिसमें यह प्रावधान था कि यदि नोटिस में निर्दिष्ट अवधि के भीतर नोटिस का अनुपालन सुनिश्चित न हो तो कानूनी कार्रवाई की जाए।

3.2.1 नियोजन क्षेत्र में अनधिकृत विकास

भोपाल नगर निगम के अभिलेखों की जांच के दौरान पाया गया कि राजस्व विभाग, म.प्र. शासन ने 16 ग्रामों के 126 अनधिकृत विकास के प्रकरणों की सूचना (फरवरी 2021 एवं मार्च 2022 के मध्य) भोपाल नगर निगम को दी थी। ये सभी विकास भोपाल विकास योजना में निर्दिष्ट भूमि उपयोग के विपरीत एवं बिना विकास अनुज्ञा प्राप्त किये हुए किये जा रहे थे। लेखापरीक्षा में पाया गया कि संयुक्त संचालक, टी. एंड सी. पी., भोपाल ने अधिनियम एवं विभागीय निर्देश (अगस्त 1976) के अनुपालन में इन अनधिकृत विकास कार्यों को हटाने की कोई कार्रवाई नहीं की। प्रकरणों का विवरण निम्न तालिका 3.1 में संक्षेप में दर्शाया गया है —

तालिका 3.1: ग्राम-वार अनधिकृत विकास के प्रकरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	प्रकरणों की संख्या	क्र. सं.	गाँव का नाम	प्रकरणों की संख्या
1	गोरा	36	9	बर्खेड़ी कलां	13
2	खजूरी कलां	10	10	कोलूया कला	01
3	बर्खेड़ा पट्टानी	09	11	खेजदा बरामद	08
4	भैंसाखेड़ी	04	12	नरैला सेकरी	02
5	बैरागढ़ कला	07	13	नबीबाग	01
6	पलासी	08	14	मलिखेड़ी	10
7	बदबई	05	15	सेंकरा कला	02
8	सेवनिया गोंड	04	16	हताई खेड़ा	06
		कुल			126

इन विशिष्ट मामलों में नियमित निरीक्षण न करने के कारण अथवा की गई कार्यवाही अभिलेखों में नहीं पाए गए। संयुक्त संचालक, टी. एंड सी. पी., भोपाल ने भोपाल विकास योजना क्षेत्र के अनधिकृत विकास कार्यों पर अधिनियम एवं आदेशों के अनुसार कार्रवाई सुनिश्चित नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप भोपाल विकास योजना के प्रावधानों के विपरीत अनधिकृत विकास हुआ। साथ ही, यह भी देखा गया कि भोपाल नगर निगम ने भी इन प्रकरणों में कोई कार्रवाई नहीं की जबकि सभी प्रकरण भोपाल नगर निगम के क्षेत्राधिकार में आते हैं।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने इन निष्कर्षों को संज्ञान में लिया एवं यह आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.2.2 अनधिकृत व्यवसायिक प्रतिष्ठानों पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना

लेखापरीक्षा द्वारा, संयुक्त संचालक, टी एंड सी पी, ग्वालियर के अभिलेखों में देखा कि न्यूनतम 132 विवाह उद्यान (मैरिज गार्डन) अनधिकृत तरीके से संचालित हो रहे थे। अभिलेखों की जाँच से पता चला कि संयुक्त संचालक, टी. एंड सी. पी., ग्वालियर ने अधिनियम की धारा 37 के प्रावधानों के अंतर्गत इन 132 विवाह उद्यानों के स्वामियों को नोटिस जारी कर (मार्च से जुलाई 2023 तक) उन्हें 30 दिनों के भीतर अनधिकृत निर्माण हटाने का निर्देश दिया था। नोटिस के माध्यम से यह भी बताया गया कि यदि 30 दिन के भीतर अनधिकृत निर्माण नहीं हटाया गया तो अधिनियम की धारा 37(6) के तहत कार्रवाई की जाएगी। नोटिस जारी किए जाने के बाद, पाँच विवाह उद्यान स्वामियों द्वारा विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई, एवं एक विवाह उद्यान का नोटिस बिना किसी कार्रवाई के बंद कर दिया गया। आगे, शेष 126 विवाह उद्यान स्वामियों को जारी किए गए नोटिसों में से केवल 16 ने ही जवाब दिया। 110 विवाह उद्यान स्वामियों से जवाब न मिलने के बावजूद, संयुक्त संचालक, टी एंड सी पी, ग्वालियर ने केवल 28 स्वामियों को ही दूसरा नोटिस (अप्रैल से जुलाई 2023 तक) जारी किया। जारी नोटिस एवं प्राप्त उत्तरों की प्रकरण-वार स्थिति **परिशिष्ट-3.2** में दी गयी है। विवाह उद्यानों के अनधिकृत निर्माण को **फोटोग्राफ-3.1 एवं 3.2** में दर्शाया गया है।

विकास/भवन अनुज्ञा प्राप्त किए बिना विवाह उद्यान के अनधिकृत निर्माण को दर्शाती तस्वीरें	
 <p>Latitude: 26.256596 Longitude: 78.264895 Elevation: 227.3362 m Accuracy: 5.716 m Time: 08-08-2024 07:38 Notes: Laxmi vatika Powered by NoteCam</p>	 <p>Latitude: 26.238721 Longitude: 78.209057 Elevation: 235.7949 m Accuracy: 6.3339 m Time: 08-07-2024 18:34 Notes: Indraprastha Powered by NoteCam</p>
<p>फोटो-3.1: लक्ष्मी वाटिका मैरिज गार्डन, डी.डी. नगर, ग्वालियर</p>	<p>फोटो-3.2: इंद्रप्रस्थ मैरिज गार्डन, गोले का मंदिर, ग्वालियर</p>

इसके अलावा, संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी., ग्वालियर ने अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने के लिए न तो कोई कार्रवाई शुरू की, न ही अदालत में कोई शिकायत दर्ज की, जैसा कि जारी किए गए अभियोजन सम्बन्धित निर्देश (अगस्त 1976) में उल्लेख किया गया है। यह अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने हेतु कार्रवाई करने के लिए जिम्मेदार प्राधिकारियों की लापरवाही को दर्शाता है। आगे, यह पाया गया कि 126 में से केवल 27 विवाह उद्यानों ने ग्वालियर नगर निगम से अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया था। इस प्रकार, शेष विवाह

उद्यानों में आयोजनों के दौरान अग्नि दुर्घटना की सम्भावना से इनकार नहीं किया जा सकता है, जो एक महत्वपूर्ण जनसुरक्षा जोखिम है क्योंकि ये सभी सार्वजनिक एकत्रीकरण के स्थल हैं।

निर्गम सम्मेलन (फ़रवरी 2025) के दौरान, शासन ने बताया कि ऐसे विषय संज्ञान में आने पर, संबंधितों को नोटिस जारी किया जाता है एवं प्रकरण की जानकारी नगर निगम को दी जाती है। आगे की कार्रवाई नगर निगमों द्वारा की जानी है। विकास योजना के अंतिम अध्याय में यह उल्लिखित है कि विकास योजना का क्रियान्वयन एवं प्रबंधन नगर निगमों तथा विकास प्राधिकरणों के अधीन है।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है, क्योंकि अधिनियम की धारा 37 के अनुसार, टी.एंड सी.पी. अनधिकृत विकास पर कार्रवाई करने के लिए जिम्मेदार था।

3.2.3 अनधिकृत फल बाजार पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना

संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी., ग्वालियर के अभिलेखों की जांच के दौरान पाया गया कि फल मंडी एसोसिएशन ग्वालियर द्वारा ट्रांसपोर्ट नगर, मालनपुर, ग्वालियर में 12.42 हेक्टेयर भूमि पर थोक फल बाजार स्थापित करने के लिए वाणिज्यिक-सह-आवासीय लेआउट अनुमोदन के लिए आवेदन प्रस्तुत (मई 2001) किया गया था। संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी., ग्वालियर ने आवेदक को ग्वालियर विकास योजना 2005 के प्रावधानों के अनुरूप संशोधित लेआउट प्रस्तुत करने के लिए कहा। ग्वालियर विकास योजना 2005 में संदर्भित भूमि का भू-उपयोग आवासीय के रूप में निर्धारित किया गया था, जबकि अनुज्ञा आवासीय-सह-वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए मांगी गई थी। हालाँकि, आवेदक ने संशोधित लेआउट प्रस्तुत नहीं किया एवं प्रकरण नस्तीबद्ध (अगस्त 2001) कर दिया गया। आवेदक को अनधिकृत निर्माण हटाने के लिए एक नोटिस भी जारी (सितंबर 2001) किया गया। आवेदक ने नोटिस के विरुद्ध प्रथम मजिस्ट्रेट अदालत में वाद दायर किया, जिसे निरस्त (जुलाई 2003) कर दिया गया।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि लगभग 20 वर्षों के बाद, संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी., ग्वालियर ने अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने के लिए आवेदक को नोटिस जारी (सितंबर 2022) किया। सुनवाई की प्रक्रिया के दौरान टी.एंड सी.पी. ने पुनः फल बाजार एसोसिएशन से वर्तमान विकास योजना के अनुरूप अनुमोदन हेतु लेआउट प्रस्तुत करने को कहा (नवंबर 2022) ताकि संरचनाओं को यथावत रखा जा सके। अगली सुनवाई इसलिए हुई (फरवरी 2023) क्योंकि एसोसिएशन ने पिछले तीन महीनों में आवेदन प्रस्तुत नहीं किया था। एसोसिएशन ने कहा कि लेआउट अनुमोदन के लिए उसका 2001 का आवेदन नस्तीबद्ध किया गया था, लेकिन उसे रद्द नहीं किया गया था, अतः प्रकरण पुनः खोलकर अनुज्ञा दी जा सकती है। टी.एंड सी.पी. ग्वालियर ने अधिनियम की धारा 37(6) के प्रावधानों के तहत फल बाजार के अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने के लिए अंतिम आदेश (मार्च 2023 में) पारित किया।

एसोसिएशन को विकास/निर्माण से पहले की स्थिति में स्थल को बहाल करने के लिए एक महीने का समय दिया गया था एवं नोटिस में कहा गया था कि यदि निर्दिष्ट अवधि के भीतर अनधिकृत विकास को नहीं हटाया गया, तो शासन/नगर निगम अनधिकृत विकास को हटा देगा एवं किए गए व्यय को अधिनियम की धारा 63 (क) के तहत भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा। तथापि, थोक फल बाजार में अनधिकृत निर्माण पर आगे कोई कार्रवाई नहीं की गई, जैसा कि **फोटोग्राफ-3.3 से 3.4** में प्रदर्शित है।

टी. एंड सी.पी./नगर निगम से विकास/भवन अनुज्ञा प्राप्त किए बिना आवासीय भूमि पर वाणिज्यिक थोक फल मंडी के निर्माण को दर्शाने वाली तस्वीरें	
	
फोटो-3.3: फल बाजार ट्रांसपोर्ट नगर ग्वालियर में वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण।	फोटो-3.4: फल बाजार ट्रांसपोर्ट नगर ग्वालियर में वाणिज्यिक दुकानों का निर्माण।

इस प्रकार, फल बाजार का अनधिकृत विकास/निर्माण वर्ष 2001 से विभाग के संज्ञान में था, तथापि विभाग ने अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की, जो कि संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी., ग्वालियर के साथ-साथ नगर निगम द्वारा अनधिकृत विकास पर निगरानी रखने एवं कार्रवाई करने में उदासीनता को दर्शाता है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने इन निष्कर्षों को संज्ञान में लिया एवं यह आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.2.4 शिकायती प्रकरणों पर कोई कार्रवाई नहीं किया जाना

संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी., ग्वालियर के कार्यालय में शिकायती प्रकरणों की फाइलों की जांच से पता चला कि प्राधिकारियों द्वारा निरीक्षण के समय अनधिकृत विकास/निर्माण के नौ प्रकरणों में से छः में, निर्माण गतिविधियां चल रही थीं। लेखापरीक्षा में पाया गया कि एक प्रकरण में आवासीय भवन के लिए जारी अनुज्ञा के विरुद्ध व्यवसायिक भवन का निर्माण किया गया था।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि चार प्रकरणों में, कार्यालय ने अधिनियम की धारा 37(1) के तहत एक माह के भीतर अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने एवं मौजूदा भूमि को उसकी मूल स्थिति में बहाल करने के लिए नोटिस जारी (2019-23) किया। लेखापरीक्षा ने पाया कि संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी., ग्वालियर ने अनधिकृत निर्माणों को हटाने के लिए आयुक्त,

नगर निगम, ग्वालियर को अपने अंतिम आदेशों की प्रतिलिपि भेजी (सितंबर 2019 एवं फरवरी 2023 के बीच) थी। हालाँकि, नगर निगम ने इन प्रकरणों में कोई कार्रवाई नहीं की। इसके अलावा, टी.एंड सी.पी. ने भी 1976 में जारी निर्देशों के अनुरूप व्यतिक्रमियों के खिलाफ वाद दायर करने के लिए कोई कार्रवाई नहीं की। इस प्रकार, संयुक्त संचालक, टी.एंड सी.पी. ने अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने अथवा व्यतिक्रमियों के विरुद्ध वाद दायर करने हेतु कोई कार्रवाई नहीं की। प्रकरणवार विवरण **परिशिष्ट 3.3** में दिया गया है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने इन निष्कर्षों को संज्ञान में लिया एवं यह आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.3 मानदंडों का पालन न करना

3.3.1 नाले/नदी के खाली स्थान का अनियमित उपयोग

मध्य प्रदेश शासन के आदेश (सितंबर 2006) के अनुसार, नगरों में जल भराव का मुख्य कारण नाले पर अतिक्रमण या नाले की भूमि पर अथवा नालों के दोनों ओर वैध अथवा अवैध रूप से किये गए निर्माण कार्य है। साथ ही, मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 (एम.पी.बी.वी.एन.) के नियम 50 के प्रावधान के अनुसार किसी भी भूखंड का उपयोग भवन निर्माण के लिए नहीं किया जाएगा, यदि वह भूखंड किसी जल निकाय/जलधारा के उच्चतम जलस्तर से 9 मीटर की दूरी के भीतर एवं नदी के प्रकरण में 15 मीटर के भीतर स्थित है अथवा जैसा कि विकास योजना में निर्धारित है। अतः, उपरोक्त प्रावधानों के अनुसार, नाले से दोनों ओर खाली स्थान सुनिश्चित किया जाना चाहिए ताकि नाले में जल प्रवाह में रुकावट से बचा जा सके। उन प्रकरणों का विवरण, जिनमें नाले से खाली स्थान रखने की शर्त नहीं लगाई गई थी अथवा नाले को टी.एंड.सी.पी. विकास अनुज्ञा के लेआउट में नहीं दर्शाया गया था, **तालिका 3.2** में दिया गया है।

तालिका 3.2: प्रकरणों की संख्या जिनमें चयनित टी.एंड.सी.पी. कार्यालयों ने नाले से स्थान खाली रखने की शर्त अधिरोपित नहीं की अथवा स्वीकृत लेआउट में नाला प्रदर्शित नहीं किया गया

जिले का नाम	कुल प्रकरण	लागू शर्त	अधिरोपित की गयी शर्त एवं लेआउट में प्रदर्शित नाला	शर्त अधिरोपित की गई जबकि लेआउट में नाला नहीं दर्शाया गया	शर्त अधिरोपित नहीं की गयी जबकि लेआउट में नाला दर्शाया गया
भोपाल	150	16	6	7	3
ग्वालियर	128	24	4	20	0
इंदौर	150	10	7	0	3
जबलपुर	75	7	4	1	2
उज्जैन	36	3	2	1	0
कुल	539	60	23	29	8

(स्रोत- टी. एंड सी.पी. द्वारा जारी विकास अनुज्ञा)

यह देखा गया कि 23 प्रकरणों (वर्ग-I) में नाला/नदी के किनारे से 9/15 मीटर की खुला क्षेत्र छोड़ने की शर्त लगाई गई थी तथा उक्त शर्त स्वीकृत लेआउट में भी दर्शाई गयी थी। 29 प्रकरणों (वर्ग-II) में शर्त लगाई गई थी, लेकिन नाला लेआउट में प्रदर्शित नहीं किया गया था एवं शेष आठ प्रकरणों (वर्ग-III) में शर्त नहीं लगाई गई थी, लेकिन नाला लेआउट में दर्शाया गया था। इस प्रकार, उपरोक्त 37 प्रकरणों में एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 50 के मानकों का पालन न होने की संभावना से इनकार नहीं किया जा सकता। विस्तृत विवरण **परिशिष्ट-3.4** में दिया गया है।

185 चयनित प्रकरणों के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि नाला/नदी से 9/15 मीटर की खाली जगह रखने की शर्त 14¹ प्रकरणों में लागू थी, जिनमें वर्ग-I के चार, वर्ग-II के तीन एवं वर्ग-III के सात² प्रकरण शामिल थे। तथापि, बिल्डर/कॉलोनी विकासकर्ता ने नाला/नदी के किनारे एवं भवन के बीच आवश्यक 9/15 मीटर खाली स्थान नहीं रखा। इससे नाले के प्राकृतिक प्रवाह में परिवर्तन का जोखिम उत्पन्न होता है, जिससे वर्षा के दौरान नाले के उफान पर आने एवं जलभराव की समस्या पैदा होने की संभावना रहती है। नाले पर या तो अतिक्रमण किया गया था या 9 मीटर की खाली जगह के भीतर कुछ निर्माण कार्य किया गया था। तीन³ प्रकरणों में, नाले को ह्यूम पाइप बिछाकर ढक दिया गया था, उस पर अतिक्रमण कर कंक्रीटकरण कर दिया गया था तथा नाले की भूमि का उपयोग कॉलोनी अथवा अन्य भवनों हेतु सार्वजनिक उपयोगिताओं के लिए किया जा रहा था। विवरण **परिशिष्ट-3.5** में दर्शाया गया है तथा **फोटोग्राफ-3.5 एवं 3.6** में प्रदर्शित है।

नाला के खाली स्थान के उपयोग को दर्शाती तस्वीर	
 <p>Latitude: 23.164206 Longitude: 75.799467 Elevation: 321.5246 m Accuracy: 9.2 m Time: 25-05-2024 18:34 Note: taken on the hospital Powered by Mapbox</p>	 <p>Note cam lite Address : Gulmohar Colony, Bhopal, Madhya Pradesh, India Latitude : 23.17981584° Longitude : 77.43377324° Altitude : 475.0 meter Date : 06/19/2024 04:22 PM Accuracy : 10.959955 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Hotel Mahendra Utsav (1637)</p>
<p>फोटो-3.5: आर्थो अस्पताल, उज्जैन ने नाले के किनारे बिना कोई खाली जगह छोड़े अस्पताल भवन का निर्माण कर दिया</p>	<p>फोटो-3.6: महेन्द्र उत्सव होटल, भोपाल ने नाले के किनारे बिना कोई खाली जगह छोड़े बाउंड्रीवॉल बना ली</p>

1 ग्वालियर-3, भोपाल-8, इंदौर-1 एवं उज्जैन-2

2 सात मामलों में से तीन प्रकरणों में न तो विकास अनुज्ञा में कोई शर्त लगाई गई थी एवं न ही स्वीकृत लेआउट में नाला दर्शाया गया था।

3 सनराइज एंक्लेव, ग्वालियर; मंत्रा इंफ्रास्ट्रक्चर एण्ड ग्रेस गार्डन, भोपाल

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए बताया कि विकास अनुज्ञा में नदी/नाले से दूरी की शर्त विकास योजना एवं एम.पी.बी.वी.एन. के प्रावधानों के तहत लगाई जाती है।

3.3.2 पर्यावरणीय अनापत्ति की शर्त का अधिरोपण न किया जाना

पर्यावरण एवं वन मंत्रालय (एम.ओ.ई.एफ.), नई दिल्ली अधिसूचना (14 सितंबर 2006) के अनुसार, सभी भवन एवं निर्माण परियोजनाएं जिनका निर्मित क्षेत्रफल ≥ 20000 वर्ग मीटर एवं $< 1,50,000$ वर्ग मीटर है, जो ≥ 50 हेक्टेयर क्षेत्र को कवर करती हैं तथा टाउनशिप एवं क्षेत्र विकास परियोजनाओं के लिए निर्मित क्षेत्रफल $\geq 1,50,000$ वर्ग मीटर के लिए भी किसी भी निर्माण कार्य को शुरू करने से पहले एम.ओ.ई.एफ. या राज्य पर्यावरण समाघात निर्धारण प्राधिकरण (एस.ई.आई.ए.ए.) से पूर्व पर्यावरणीय अनापत्ति (ई.सी.) की आवश्यकता होगी। पर्यावरणीय अनापत्ति (ई.सी.) प्राप्त करने के इच्छुक आवेदकों को पर्यावरण समाघात निर्धारण (ई.आई.ए.) रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होती है, जिसमें परियोजना से संबंधित सभी सुसंगत पर्यावरणीय समुद्धानों पर विचार करते हुए विस्तृत विवरण एवं संदर्भ की व्यापक शर्तें शामिल होती हैं।

मध्यप्रदेश शासन ने सभी विभागों, जिनमें टी.एंड सी.पी. भी शामिल है, को यह निर्देश जारी (अक्टूबर 2005 में) किए कि ऐसे भवन एवं अन्य निर्माण कार्यों के प्रकरणों में पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त की जाए, जिनमें 1000 या अधिक व्यक्तियों के आवास, औद्योगिक नगर, आवासीय कॉलोनियाँ आदि शामिल हों एवं जो पर्यावरण प्रदूषण की दृष्टि से संवेदनशील हों।

परियोजना प्रस्तावकों को पर्यावरणीय अनापत्ति की एक प्रति स्थानीय निकायों, पंचायतों एवं नगर निकायों के प्रमुखों को प्रस्तुत करनी होगी, जो इसे प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों के भीतर अपनी वेबसाइट पर प्रदर्शित करेंगे।

टी.एंड.सी.पी. विकास अनुज्ञाओं में पर्यावरणीय अनापत्ति की शर्तों को अधिरोपित न किये जाने का विवरण नीचे तालिका 3.3 में दर्शाया गया है।

तालिका-3.3: उन प्रकरणों का विवरण जिनमें पर्यावरणीय अनापत्ति (ई.सी.) शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी

जिले का नाम	कुल चयनित प्रकरण	शर्त लागू	शर्त अधिरोपित नहीं की गयी
भोपाल	150	26	4
ग्वालियर	128	2	2
कुल	278	28	6

(स्रोत- टी.एंड.सी.पी. द्वारा जारी विकास अनुज्ञाएं)

लेखापरीक्षा अवधि के लिए 278 टी.एंड.सी.पी. विकास अनुज्ञाओं की जांच के दौरान यह पाया गया कि 28 प्रकरणों में से छः प्रकरणों (निर्मित क्षेत्र >20000 वर्ग मीटर वाले) में एम.ओ.ई.एफ./एस.ई.आई.ए.ए. से पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त करने की शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी। अन्य दो⁴ चयनित जिलों में, जहां भी प्रयोज्य था, सभी 27 नमूना परीक्षण किये प्रकरणों में शर्त अधिरोपित की गई थी।

विकास अनुज्ञा में शर्त न होने के कारण छः बिल्डरों/स्वामियों ने पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप पर्यावरण समाघात निर्धारण तैयार नहीं हुआ। इससे वायु, जल एवं ध्वनि जैसे पर्यावरण प्रदूषण का जोखिम उत्पन्न होता है, क्योंकि पर्यावरणीय समस्याओं को कम करने के लिए शमन उपाय तैयार नहीं किए गए थे।

नगर निगमों के अभिलेखों की आगे की जांच में पाया गया कि 49 प्रकरणों में विकास अनुज्ञाओं में पर्यावरणीय अनापत्ति की शर्त के बावजूद, बिल्डरों/स्वामियों ने सभी 49 प्रकरणों में नगर निगम को पर्यावरणीय अनापत्ति अथवा पर्यावरण समाघात निर्धारण प्रस्तुत⁵ नहीं किया। नगर निगम ने इन प्रकरणों में पर्यावरणीय अनापत्ति जमा न करने पर कोई कार्रवाई नहीं की।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि ग्वालियर स्थित केशर इन्फ्रास्ट्रक्चर⁶ के केशर मॉल, ग्वालियर स्थित गार्डन सिटी⁷ एवं ग्वालियर स्थित आदित्य वर्ल्ड स्कूल⁸ ने क्रमशः 51354, 21894 एवं 21600 वर्ग मीटर निर्मित क्षेत्र होने के बावजूद एम.ओ.ई.एफ./एस.ई.आई.ए.ए. से पर्यावरणीय अनापत्ति प्राप्त नहीं की थी।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने कोई उत्तर नहीं दिया।

3.3.3 धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्राप्त किए बिना भवन अनुज्ञा का अनियमित रूप से जारी होना

मध्य प्रदेश नगर पालिक निगम (भवनों में धूसर जल का पुनर्चक्रण एवं पुनः उपयोग) आदर्श उपविधियां, 2010 के अनुसार, प्रत्येक अधिभोगी/विकासकर्ता/भवन निर्माता को नवीन/पुनर्विकासाधीन संपत्तियों के लिए भवन अनुज्ञा आवेदन के साथ प्रस्तावित जल

⁴ जबलपुर एवं इंदौर। इसके अलावा, उज्जैन जिले में निचले क्षेत्र के संबंध में ई.सी. शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी।

⁵ भोपाल नगर निगम, ग्वालियर नगर निगम एवं जबलपुर नगर निगम ने स्वामियों/बिल्डरों द्वारा पर्यावरणीय अनापत्ति/ई.आई.ए. प्रस्तुत न करने की पुष्टि की। इंदौर नगर निगम ने भ्रामक उत्तर दिया।

⁶ भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या पी आर एम/0411/जेड05/2018 दिनांक 28.05.2018

⁷ जी.एल.आर. एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड द्वारा, भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या जी डब्ल्यू ए/0101/1476/2020

⁸ टी.एंड.सी.पी. विकास अनुज्ञा संख्या 432/24.02.14 एवं 430/13.12.14

निस्सारण प्रबंधन योजना⁹ का विवरण प्रस्तुत करना आवश्यक है। इसके साथ ही, धूसर जल (सिंक, टब, शॉवर एवं धुलाई से निकलने वाले जल) को नगर निगम की सीवेज प्रणाली से जोड़ने की अनुमति हेतु आवेदन तथा मध्य प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड की स्वीकृति भी प्रस्तुत की जानी चाहिए।

यह सभी आवासीय, वाणिज्यिक एवं किसी भी परिसर पर लागू होता है जो निम्नलिखित श्रेणियों में से किसी एक में आते हैं (i) 100 या अधिक मकानों वाले आवासीय प्रकोष्ठ; अथवा (ii) तीन सितारा या उच्चतर श्रेणी के होटल अथवा (iii) 2000 वर्ग मीटर अथवा उससे अधिक निर्मित क्षेत्र वाले सभी वाणिज्यिक स्थापनाएं, छात्रावास।

जो कोई भी इन उपविधियों के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन करता है, उसे ₹5000 के अर्थदंड से दंडित किया जा सकता है एवं लगातार उल्लंघन की स्थिति में, उल्लंघन साबित होने के बाद प्रत्येक दिन के लिए ₹100 तक का अतिरिक्त अर्थदंड लगाया जा सकता है। आवेदकों को भवन अनुज्ञा के आवेदन के साथ धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना भी प्रस्तुत करनी थी।

लेखापरीक्षा अवधि में नगर निगमों में भवन अनुज्ञा के 407 प्रकरणों की जाँच के दौरान यह पाया गया कि 40¹⁰ प्रकरणों में आवेदकों से धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्राप्त करने की शर्त लागू थी। हालाँकि, आवेदकों ने संबंधित निगमों को धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुत नहीं की एवं न ही निगमों ने आवेदकों से योजना मांगी। विवरण नीचे तालिका 3.4 में दिया गया है।

तालिका 3.4: निस्सारण प्रबंधन योजना जो नगर निगमों को प्रस्तुत नहीं की गई

जिले का नाम	कुल चयनित प्रकरण	प्रकरण जिसमें निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुतीकरण की शर्त लागू थी	प्रकरण जिसमें निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुत नहीं की गयी
भोपाल	127	14	14
ग्वालियर	48	9	9
इंदौर	118	10	10
जबलपुर	57	3	3
उज्जैन	57	4	4
कुल	407	40	40

(स्रोत- नगर निगमों द्वारा जारी भवन अनुज्ञाएं)

धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुत न करने के कारण उपरोक्त सभी 40 आवेदकों पर कुल ₹22.45 लाख का अर्थदंड लगाया जाना था। नगर निगमों द्वारा आवेदकों पर यह अर्थदंड

⁹ पुनर्चक्रण जल उपचार संयंत्र से निकलने वाले अपशिष्ट तथा नगरपालिका सीवेज प्रणाली में इसके निर्वहन की निगरानी, प्रोग्रामिंग एवं नियंत्रण के लिए एक योजना।

¹⁰ आवासीय परिसर- सात, अस्पताल-दो, वाणिज्यिक प्रतिष्ठान-21, शैक्षणिक संस्थान-10

नहीं लगाया गया था। विवरण **परिशिष्ट-3.6** में दर्शाया गया है। इसके अलावा, इन प्रकरणों में उचित धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना के अभाव में, लेखापरीक्षा यह सुनिश्चित नहीं कर सकी कि संबंधित संस्थानों ने अपने निस्सारण प्रबंधन प्रणालियों को शहर की सीवेज प्रणाली से जोड़ दिया है। ऐसी स्थिति में, नगरों के प्राकृतिक जल स्रोतों/भूजल में अनियमित रूप से धूसर जल को डाले जाने/छोड़े जाने की संभावना से इनकार नहीं किया जा सकता, जिससे पर्यावरण के लिए गंभीर खतरा पैदा हो सकता है।

इनमें से पांच प्रकरणों के संयुक्त भौतिक सत्यापन से पता चला कि स्वामियों, बिल्डरों अथवा विकासकर्ताओं ने सीवर से धूसर जल को अलग करने की प्रणाली विकसित नहीं की थी तथा धूसर जल सीवर लाइन में मिल रहा था। इस प्रकार, चूँकि संबंधित निगमों ने कोई जाँच नहीं की, इसलिए अन्य 35 प्रकरणों में भी ऐसी ही स्थिति होने की संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा कि आवेदकों के लिए धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्राप्त करना अनिवार्य करने की शर्त लागू की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.3.4 फ्लाइंग ऐश आधारित सामग्री के उपयोग की शर्त का अधिरोपण न किया जाना

संचालक, टी.एंड.सी.पी., के आदेश (जुलाई 2004) के अनुसार, ताप विद्युत संयंत्र के 100 किलोमीटर के दायरे में स्थित भवन अनुज्ञाओं में फ्लाइंग ऐश ईंटों के उपयोग की शर्त शामिल की जानी चाहिए एवं इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जाना चाहिए। पर्यावरण एवं वन मंत्रालय की अधिसूचना (जनवरी 2016) द्वारा यह सीमा 100 किलोमीटर से बढ़ाकर 300 किलोमीटर कर दी गई। इसके अलावा, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय ने अधिसूचना (नवंबर 2009) के माध्यम से ईंटों के निर्माण के लिए ऊपरी मृदा (टॉपसाइल) के उत्खनन को प्रतिबंधित करने तथा कोयला या लिग्नाइट आधारित ताप विद्युत संयंत्रों से निर्दिष्ट दायरे के भीतर भवन निर्माण सामग्री के निर्माण एवं निर्माण गतिविधि में फ्लाइंग ऐश के उपयोग को बढ़ावा देने के लिए निर्देश जारी किए। ऊपरी मृदा के संरक्षण के अंतिम उद्देश्य को प्राप्त करना तथा फ्लाइंग ऐश के कारण होने वाले पर्यावरण प्रदूषण को न्यूनतम करना भी आवश्यक है।

2018-23 की अवधि के लिए चयनित जिलों¹¹ में नगर निगमों द्वारा जारी भवन अनुज्ञाओं के 407¹² प्रकरणों की जांच के दौरान, यह पाया गया कि नगर निगमों ने अपने किसी भी भवन

¹¹ भोपाल, ग्वालियर, इंदौर, जबलपुर एवं उज्जैन,

¹² ग्वालियर-48, भोपाल-127, इंदौर-118, जबलपुर-57 एवं उज्जैन-57

अनुज्ञा में फ्लाइ ऐश सामग्री का उपयोग करने की शर्त नहीं डाली थी, जबकि ताप विद्युत संयंत्र सभी चयनित जिलों के 300 किलोमीटर के दायरे में स्थित हैं। जिला-वार ताप विद्युत संयंत्रों का विवरण नीचे तालिका 3.5 में दिया गया है।

तालिका 3.5 - जिला-वार ताप विद्युत संयंत्र

जिला	ताप विद्युत संयंत्र का नाम	जिले से दूरी
भोपाल	सतपुड़ा ताप विद्युत संयंत्र, सरनी, बेतुल, म.प्र.	भोपाल से 180 कि.मी.
ग्वालियर	पारीछा ताप विद्युत संयंत्र, झांसी, उ.प्र.	ग्वालियर से 120 कि.मी.
इंदौर	खरगौन सुपर ताप विद्युत संयंत्र, खरगौन	इंदौर से 105 कि.मी.
जबलपुर	संजय गाँधी ताप विद्युत संयंत्र (सरकारी क्षेत्र), अमरकंटक ताप विद्युत संयंत्र (सरकारी क्षेत्र)	जबलपुर से 162 कि.मी. एवं 230 कि.मी.
उज्जैन	श्री सिंगाजी ताप विद्युत संयंत्र, खंडवा	उज्जैन से 180 कि.मी.

(स्रोत- गूगल अर्थ मैप्स)

फ्लाइ ऐश के उपयोग को बढ़ावा देने से यह सुनिश्चित किया जा सकता था कि थर्मल प्लांटों द्वारा उत्पन्न फ्लाइ ऐश को इसके उपयोग के माध्यम से नियंत्रित किया जा सकता था, परन्तु, संबंधित नगर निगमों द्वारा ऐसा सुनिश्चित नहीं किया गया।

निर्गम सम्मलेन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने तथ्यों को स्वीकार किया एवं कहा कि इस संबंध में हाल ही में निर्देश जारी किए गए हैं।

3.3.5 बंधक भूखंडों का अनियमित विमोचन

म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 12 (i) के अनुसार, कॉलोनाइजर द्वारा विकसित किए जाने वाले भूखंडों या मकानों का 25 प्रतिशत (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए आरक्षित भूखंडों या मकानों को छोड़कर) कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्यों के पूरा होने तक संबंधित नगर पालिका के पास बंधक रखना होगा।

नियम 13 के अनुसार, कॉलोनाइजर को कॉलोनी की विकास अनुज्ञा जारी होने की तिथि से तीन वर्ष के भीतर कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूरा करना होगा। यदि कॉलोनाइजर निर्धारित अवधि में कॉलोनी का आंतरिक विकास कार्य पूरा नहीं करता है, तो सक्षम प्राधिकारी, कॉलोनाइजर को सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान करते हुए, आंतरिक विकास कार्य पूरा करवाएगा तथा उस पर हुए व्यय की प्रतिपूर्ति बंधक भूखंडों को बेचकर की जाएगी।

ब्लू लोटस हिल्स, ग्वालियर¹³ के अभिलेखों की जाँच एवं संयुक्त भौतिक सत्यापन (जून 2024) के दौरान यह पाया गया कि विकासकर्ता ने 14 वर्ष बीत जाने के बाद भी आंतरिक विकास

¹³ ब्लू लोटस डेवलपर्स, ग्वालियर द्वारा, जी.एम.सी. कॉलोनी विकास अनुज्ञा संख्या 270 दिनांक 04.06.2010

कार्य जैसे मल शोधन संयंत्र (सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट- एस.टी.पी.), वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली, वृक्षारोपण, वर्षा जल निकासी एवं सभी 14 उद्यानों का विकास (जून 2024) पूरा नहीं किया। इसके परिणामस्वरूप निवासियों को मूलभूत सुविधाओं से वंचित रहना पड़ा।

कॉलोनाइजर द्वारा निर्धारित तीन वर्ष की अवधि में कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्य पूर्ण न किये जाने के बावजूद ग्वालियर नगर निगम द्वारा बंधक भूखण्डों को बेचकर कॉलोनी के शेष विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु कोई कार्यवाही/कार्रवाई प्रारंभ नहीं की गई। इसके विपरीत, ग्वालियर नगर निगम ने बंधक रखे गए भूखंडों को कॉलोनाइजरों को वापस कर दिया (मार्च 2013), जबकि आंतरिक विकास कार्य पूरा नहीं हुआ था। इससे विकासकर्ता को अनुचित लाभ हुआ। 14 वर्षों बाद भी विकास की यथास्थिति के लिए नगर निगम की खराब निगरानी को भी जिम्मेदार ठहराया जा सकता है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.3.6 अतिरिक्त तलघर क्षेत्र की स्वीकृति

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 76 के अनुसार, तलघर विहित न्यूनतम खुला स्थान (एम.ओ.एस.) में विस्तृत नहीं किया जाएगा। इसके अतिरिक्त एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 2(20) के अनुसार, ग्राउंड कवरेज, भूतल स्तर पर भवन के प्लिंथ द्वारा आच्छादित भूमि का क्षेत्रफल है।

ग्वालियर नगर निगम (जी.एम.सी.) के अभिलेखों की जांच के दौरान पाया गया कि ग्वालियर नगर निगम ने मेसर्स ग्रेविटी इंफ्रास्ट्रक्चर्स, ग्वालियर को एक शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के निर्माण के लिए भवन अनुज्ञा जारी (फरवरी 2019) की, जिसमें 38 प्रतिशत भूमि का ग्राउंड कवरेज प्रदान किया गया था। टी. एंड सी.पी. एवं ग्वालियर नगर निगम द्वारा अनुमोदित लेआउट/ड्राइंग के अनुसार, भवन को साइड 1, साइड 2 एवं पीछे से 6 मीटर चौड़े न्यूनतम खुले स्थान (एम.ओ.एस.) एवं सामने से 12 मीटर एम.ओ.एस. से घिरा होना था। हालाँकि, ग्वालियर नगर निगम ने ग्रेविटी इंफ्रास्ट्रक्चर्स, ग्वालियर को भवन अनुज्ञा देते समय अनियमित रूप से अतिरिक्त तलघर क्षेत्र स्वीकृत किया, जैसा कि तालिका 3.6 में विस्तार से बताया गया है:

तालिका 3.6: ग्वालियर नगर निगम द्वारा अतिरिक्त तलघर क्षेत्र की स्वीकृति का विवरण

मद	जी.एम.सी. भवन अनुज्ञा के अनुसार स्वीकृत क्षेत्र	नियमानुसार अनुमत्य आबंटन	आधिक्य
भूखंड क्षेत्र	7040 वर्ग मीटर	7040 वर्ग मीटर	निरंक
दावा किया गया भू- आवरण क्षेत्र	32.93 प्रतिशत	32.93 प्रतिशत	निरंक
स्वीकृत भू- आवरण क्षेत्र	2318.43 वर्ग मीटर	7040 वर्ग मीटर का 32.93 प्रतिशत = 2318.43 वर्ग मीटर	निरंक

मद	जी.एम.सी. भवन अनुज्ञा के अनुसार स्वीकृत क्षेत्र	नियमानुसार अनुमत्य आबंटन	आधिक्य
स्वीकृत बेसमेंट क्षेत्र	2 मंजिलों के लिए 6068.40 यानी 1 मंजिल के लिए 3034.20 वर्ग मीटर	दो मंजिलों के लिए 4636.86 वर्ग मीटर यानी एक मंजिल के लिए 2318.43 वर्ग मीटर	दोनों मंजिलों के लिए 1431.54 वर्ग मीटर
(स्रोत- ग्वालियर नगर निगम की भवन अनुज्ञा प्रकरण फाइल)			

इसके अलावा, संयुक्त भौतिक सत्यापन में भी तलघर का अतिरिक्त निर्माण पाया गया। बिल्डर ने आवश्यक स्वीकृत तलघर क्षेत्र प्राप्त करने के लिए साइड 1 एम.ओ.एस. के नीचे 6 मीटर, साइड 2 एम.ओ.एस. के नीचे 6 मीटर, फ्रंट एम.ओ.एस. के नीचे 9 मीटर एवं रियर एम.ओ.एस. के नीचे 6 मीटर तलघर का निर्माण किया। इस प्रकार, जी.एम.सी. द्वारा भवन अनुज्ञा की अनियमित स्वीकृति के कारण, आवेदक द्वारा एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 76 का उल्लंघन करते हुए अतिरिक्त तलघर का निर्माण किया गया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 25)।

यह अनुशंसा की जाती है कि अतिरिक्त तलघर क्षेत्र की मंजूरी देने में हुई चूक के लिए ग्वालियर नगर निगम के संबंधित अधिकारियों की जिम्मेदारी तय की जाए।

3.3.7 भूमि का अनियमित व्यपवर्तन

मध्य प्रदेश भूमि राजस्व संहिता, 1959 की धारा 59(10) के अनुसार, भूस्वामी केवल उन उद्देश्यों के लिए भूमि का व्यपवर्तन कर सकेगा, जो भूमि उपयोग से संबंधित शासकीय कानूनों के अंतर्गत अनुमत्य हैं। लागू विधिक प्रावधानों के विपरीत भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति प्रदान करने के लिए भूस्वामी या अनुविभागीय अधिकारी द्वारा की जाने वाली कोई भी कार्रवाई अनुमत्य नहीं होगी। अधिनियम की धारा 16 एवं 26, संचालक की लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना विकास योजना के मानचित्र में दर्शाए गए भूमि उपयोग में परिवर्तन पर रोक लगाती है। कोई भी स्थानीय प्राधिकरण अथवा अन्य प्राधिकरण विकास योजना मानचित्र में चिन्हित भूमि उपयोग के विपरीत भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति देने के लिए सक्षम नहीं है।

टी.एंड सी.पी., मध्य प्रदेश, भोपाल द्वारा जारी (अगस्त 1976 में) आदेशों के अनुसार, संचालक टी.एंड सी.पी., द्वारा संयुक्त संचालक / उप संचालक / सहायक संचालक को उन व्यक्तियों के विरुद्ध प्रकरण दर्ज करने हेतु अधिकृत किया गया था, जिन्होंने वर्तमान भूमि मानचित्र / विकास योजनाओं में निर्दिष्ट उपयोग के अतिरिक्त निर्माण कार्य अथवा भूमि उपयोग में परिवर्तन किया हो।

चयनित जिलों के अनुविभागीय अधिकारी (एस.डी.ओ.), राजस्व से प्राप्त भूमि परिवर्तन के 535 प्रकरणों की जाँच के दौरान पाया गया कि 191 प्रकरणों में, एस.डी.ओ., राजस्व ने वर्ष 2018-23 के दौरान टी.एंड सी.पी. विकास योजना (भूमि उपयोग) एवं अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए अनियमित रूप से भूमि उपयोग में परिवर्तन किया। सारांश तालिका-3.7 में दिया गया है।

तालिका 3.7: एस.डी.ओ. (राजस्व) द्वारा प्रदत्त ऑनलाइन भूमि व्यपवर्तन प्रकरणों का विवरण

क्र. सं.	जिला	एस.डी.ओ. का नाम	कुल प्रकरण ¹⁴	जाँचे गये प्रकरण	अनियमित व्यपवर्तन के प्रकरण	व्यपवर्तित भूमि (वर्ग मीटर)
1.	भोपाल	कोलार	723	61	35	81748
		हजूर	4132	76	73	548394
2.	ग्वालियर	झाँसी रोड	659	59	14	25372
		मोरार	1570	41	05	21220
3.	इंदौर	बिचोली हप्सी	347	50	11	53630
		जोनी	744	50	18	34310
4.	जबलपुर	अधारताल	1401	98	12	12008
5.	उज्जैन	कोठी महल	193	50	14	49760
		उज्जैन नगर	238	50	09	96140
कुल			10007	535	191	922582

इस प्रकार, अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व ने 92.26 हेक्टेयर भूमि के अनियमित व्यपवर्तन की अनुमति दी।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए कहा कि राजस्व अधिकारियों को निर्धारित भूमि उपयोग का अनुपालन करना आवश्यक था तथा उक्त भूमि विचलन, राजस्व विभाग द्वारा विकास योजना के भूमि उपयोग के विरुद्ध किया गया था। विभाग ने यह भी स्वीकार किया कि अनुविभागीय अधिकारी की कार्रवाई अधिकार क्षेत्र से परे थी।

3.3.8 नगर निगम द्वारा पर्यवेक्षण शुल्क पर वस्तु एवं सेवा कर (जी.एस.टी.) की वसूली न किया जाना

मध्य प्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 12 (ii) के अनुसार, कॉलोनाइजर को कॉलोनी के आंतरिक विकास पर होने वाले अनुमानित लागत के दो प्रतिशत के बराबर राशि पर्यवेक्षण शुल्क के रूप में संबंधित नगरपालिका को जमा करना होगी। इसके अतिरिक्त, मध्य प्रदेश वस्तु एवं सेवा कर

¹⁴ लेखापरीक्षा ने चयनित जिलों के अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व से वर्ष 2018-23 के लिए व्यपवर्तन मामलों का विवरण मांगा। हालाँकि, चयनित जिलों के अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व ने 10,007 प्रकरणों का विवरण (ऑनलाइन पोर्टल शुरू होने के बाद प्राप्त प्रकरणों का विवरण) प्रदान किया।

अधिनियम, 2017 (एम.पी.जी.एस.टी. अधिनियम) की धारा 7 (अध्याय 3) की उपधारा (2) के खंड (ख) के अनुसार, केंद्र /राज्य सरकार या कोई स्थानीय प्राधिकरण, अधिसूचित छूट प्राप्त सेवाओं या उन सेवाओं को छोड़कर जो न तो वस्तुओं की आपूर्ति मानी जाती हैं एवं न ही सेवाओं की, प्रदत्त सेवाओं पर कर अदा करने के लिए उत्तरदायी है।

कॉलोनी विकास अनुज्ञा के 149 चयनित प्रकरणों की जांच से पता चला कि चयनित नगर निगमों¹⁵ ने 122 प्रकरणों¹⁶ में कॉलोनाइजरों/विकासकर्ताओं से पर्यवेक्षण शुल्क पर 18 प्रतिशत वस्तु एवं सेवा कर (जी.एस.टी.) नहीं लिया। लेखापरीक्षा में आगे पाया गया कि चयनित नगर निगमों ने लेखापरीक्षा अवधि के दौरान कॉलोनियों के आंतरिक विकास लागत पर कॉलोनाइजरों से ₹537.69 लाख की राशि का पर्यवेक्षण शुल्क एकत्र किया। पर्यवेक्षण शुल्क प्राप्त करने के बावजूद, नगर निगमों ने ₹96.78 लाख (₹537.69 लाख का 18 प्रतिशत) जी.एस.टी. की वसूली नहीं की। इसके परिणामस्वरूप राज्य एवं केंद्र सरकार को जी.एस.टी. के रूप में ₹96.78 लाख के राजस्व का नुकसान हुआ।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों को संज्ञान में लिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जायेगी।

3.3.9 नगर निगमों द्वारा आश्रय शुल्क की वसूली से संबंधित प्रकरण

दिनांक 19.04.2012 को संशोधित मध्य प्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के नियम 10 के अनुसार, प्रत्येक आवासीय भूखण्डीय कॉलोनी में, कॉलोनाइजर को या तो आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों (ई.डब्ल्यू.एस.) एवं निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के व्यक्तियों के लिए कुल भूखण्डों/निर्मित आवास इकाइयों की संख्या का 15 प्रतिशत विकसित करना होगा अथवा आश्रय शुल्क जमा करना होगा, जो भूखण्डों के कुल क्षेत्रफल या कुल निर्मित क्षेत्र की लागत का 5 प्रतिशत है। इसके अतिरिक्त, कॉलोनाइजर को निर्धारित दर पर संबंधित नगर पालिका में अतिरिक्त आश्रय शुल्क भी जमा करना होगा। प्रत्येक नगर पालिका द्वारा जमा की गई राशि के लिए एक पृथक बैंक खाता संधारित किया जाएगा।

¹⁵ भोपाल नगर निगम को छोड़कर।

¹⁶ ग्वालियर-11, इंदौर-63, जबलपुर-35, उज्जैन-13, 27 प्रकरणों को बाहर रखा गया क्योंकि 20 प्रकरणों में भोपाल नगर निगम ने जी.एस.टी. एकत्र किया, इंदौर नगर निगम ने पांच प्रकरणों के रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं कराए एवं दो प्रकरणों में जबलपुर नगर निगम ने रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं कराए।

3.3.9.1 आश्रय शुल्क के लेखांकन हेतु पृथक बैंक खाता संधारित न किया जाना

चयनित जिलों के नगर निगमों¹⁷ के अभिलेखों की जांच के दौरान यह पाया गया कि चयनित नगर निगमों द्वारा कॉलोनाइजरों से आवश्यक शुल्क/ प्रभार जैसे कि कॉलोनी विकास शुल्क, कॉलोनी पर्यवेक्षण शुल्क, आश्रय शुल्क, अतिरिक्त आश्रय शुल्क, श्रम उपकर प्रभार इत्यादि की वसूली की गई एवं आश्रय शुल्क को पृथक बैंक खाते में जमा करने के स्थान पर सभी प्राप्तियाँ नगर निगम के सामान्य बैंक खाते में जमा कर दी गई। लेखापरीक्षा में आगे पाया गया कि 2018-23 के दौरान, कॉलोनाइजरों ने ₹259.17 करोड़ का आश्रय शुल्क जमा किया, जैसा कि तालिका 3.8 में वर्णित है।

तालिका 3.8: 2018-23 के दौरान कॉलोनाइजरों द्वारा जमा किए गए आश्रय शुल्क का विवरण।

जिला	वर्ष					कुल (लाख ₹. में)
	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	
भोपाल	201.44	938.17	694.21	1,079.00	1,474.22	4,387.04
ग्वालियर	160.10	274.96	229.06	356.36	103.12	1,123.60
इंदौर	1,347.11	1,866.55	2,122.34	4,259.27	6,710.75	16,306.02
जबलपुर	485.84	319.69	309.84	488.85	1,209.18	2,813.40
उज्जैन	301.93	244.40	197.13	314.01	229.58	1,287.05
कुल	2,496.42	3,643.77	3,552.58	6,497.49	9,726.85	25,917.11

(स्रोत: चयनित नगर निगमों के अभिलेखों से एकत्रित जानकारी)

इस प्रकार, नगर निगमों ने आश्रय शुल्क जमा करने के लिए अलग से बैंक खाता नहीं खोलकर म.प्र. नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 का उल्लंघन किया। पृथक बैंक खाते के अभाव में, लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ है कि एकत्रित आश्रय शुल्क का उपयोग, निर्धारित उद्देश्यों के लिए किया जा रहा है। लेखापरीक्षा पृच्छा (जुलाई 2024) के उत्तर में इंदौर नगर निगम ने बताया कि एकत्रित आश्रय शुल्क का उपयोग प्रधानमंत्री आवास योजना (पी.एम.ए.वाई.) के तहत आवासीय इकाइयों के निर्माण के लिए किया जा रहा था।

चूंकि प्रधानमंत्री आवास योजना (पी.एम.ए.वाई.) के क्रियान्वयन हेतु पृथक निधि उपलब्ध कराई गई है, अतः इस योजना में आश्रय शुल्क का उपयोग मध्य प्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम, 1998 के प्रावधानों के विपरीत है तथा इसके फलस्वरूप निधि का व्यपवर्तन हुआ। तथापि, नगर निगम द्वारा वसूल की गयी ₹259.17 करोड़ की राशि में से किये गये वास्तविक व्यय का प्रमाणीकरण अथवा लेखांकन

¹⁷ इंदौर नगर निगम को छोड़कर, क्योंकि इंदौर नगर निगम ने आश्रय शुल्क के लिए अलग बैंक खाता संधारित किया था।

नहीं किया जा सका। ऐसी स्थिति में यह नहीं समझा जा सकता कि विभाग यह कैसे सुनिश्चित कर सका कि प्राप्त शुल्क का उपयोग इच्छित योजनाओं के लिए किया जा रहा था।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने कहा कि इस विषय को संबंधित नगर निगमों के संज्ञान में लाया जाएगा।

3.3.9.2 आश्रय शुल्क के उपयोग पर पर्यवेक्षणीय नियंत्रणों का अभाव

अप्रैल 2012 में संशोधित मध्य प्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तें) नियम 1998 के नियम 10 (17) के अनुसार आश्रय शुल्क स्थानीय निकायों/मध्य प्रदेश हाउसिंग बोर्ड/मध्य प्रदेश स्लम क्लीयरेंस बोर्ड/विकास प्राधिकरण को ऋण के रूप में बिना ब्याज के उपलब्ध कराया जा सकता है। उक्त राशि का उपयोग आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए मकानों के निर्माण हेतु वित्तीय संस्थाओं से ऋण प्राप्त करने के लिए मार्जिन मनी के रूप में किया जा सकता है। इसका उपयोग पुरानी झुग्गी बस्ती क्षेत्र में सीवरेज, पेयजल, सार्वजनिक शौचालय आदि जैसी बुनियादी सेवाएं प्रदान करने के लिए भी किया जाएगा।

चयनित नगर निगमों के अभिलेखों की जाँच करने पर पाया गया कि 2018-23 के दौरान, कॉलोनाइजरों से आश्रय शुल्क के रूप में ₹259.17 करोड़ वसूले गए। लेखापरीक्षा में पाया गया कि: -

- (1) निगमों द्वारा आश्रय शुल्क से किए गए व्यय दर्ज करने हेतु कोई पृथक रोकड़ बही अथवा खाता या लेखा/रजिस्टर संधारित नहीं किया गया।
- (2) विभाग द्वारा इन निधियों से किए गए व्यय पर कोई नियंत्रण नहीं रखा गया एवं न ही उनके लेखे-जोखे के संधारण हेतु कोई प्रयास किए गए। उदाहरणस्वरूप, इंदौर नगर निगम द्वारा पी.एम.ए.वाई. हेतु निधियों का उपयोग किया गया, जो निधियों का व्यपवर्तन था, परन्तु इस संबंध में कोई सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की गई। अन्य अभिलेखों में संकलित आश्रय शुल्क से किए गए व्यय के अभिलेख /विवरण उपलब्ध नहीं थे। नगर निगम (भोपाल, ग्वालियर, जबलपुर एवं उज्जैन) द्वारा आश्रय शुल्क हेतु पृथक खाता संधारित नहीं किया गया। इस प्रकार, इन चारों नगर निगमों में एकत्रित आश्रय शुल्क का उपयोग आश्रय शुल्क संग्रहण के उद्देश्यों के अनुरूप नहीं था।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने लेखापरीक्षा के निष्कर्षों से सहमति व्यक्त की कि आश्रय शुल्क का लेखा संधारित न किए जाने के कारण, निधियों के निर्धारित प्रयोजनानुसार उपयोग को सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

3.4 पूर्णता प्रमाण पत्र के बिना भवनों का उपयोग

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 33 के अनुसार प्रत्येक निर्माण या कार्य जिसके लिए अनुज्ञा आवश्यक है या जारी की गई है, प्राधिकरण द्वारा निरीक्षण के अधीन होगा। निरीक्षण, जहां आवश्यक हो, स्वामी से नोटिस प्राप्त होने के सात दिनों के भीतर किया जाएगा। पूर्ण किये गये कार्य का अंतिम निरीक्षण स्वामी से नोटिस प्राप्त होने के 21 दिवसों के भीतर किया जाएगा। एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 102 के अनुसार, प्रत्येक भवन स्वामी को भवन निर्माण पूर्ण होने पर एवं अधिभोग के पूर्व पूर्णता प्रमाण पत्र (सी.सी.) प्राप्त करना होगा। एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 7 के अनुसार, भवन निर्माण अधिकारी उस परिसर का निरीक्षण करेगा जिसके लिए भवन अनुज्ञा जारी की गई है एवं इन नियमों का पालन सुनिश्चित करेगा।

नगर निगमों द्वारा उपलब्ध कराए गए अभिलेखों एवं सूचनाओं की जांच के दौरान पाया गया कि तीन वर्षों (2018-21 के दौरान) में 33,018 भवन अनुज्ञाएं जारी की गईं। तथापि, किसी भी प्रकरण में (उज्जैन नगर निगम के दो प्रकरणों को छोड़कर जहाँ पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए गए थे) भवनों का निरीक्षण नहीं किया गया, अथवा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किए गए। 2018 से 2021 तक जारी की गई कुल भवन अनुज्ञाओं का विवरण नीचे तालिका 3.9 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.9: 2018 से 2021 तक जारी कुल भवन अनुज्ञाओं का विवरण

क्र. सं.	जिले का नाम	वर्ष के दौरान जारी भवन अनुज्ञाएं			
		2018-19	2019-20	2020-21	कुल
1	भोपाल	1542	972	1808	4322
2	ग्वालियर	738	488	944	2170
3	इंदौर	5916	2579	4956	13451
4	जबलपुर	2183	1613	2758	6554
5	उज्जैन	2452	2047	2022	6521
	कुल	12831	7699	12488	33018

(स्रोत- नगर निगमों के जिला कार्यालय)

आगे, यह भी देखा गया कि नगर निगमों के पास अधिभोग प्रमाणपत्रों (ओ.सी.) की लंबित स्थिति एवं इस तरह की देरी के मूल कारणों की व्यवस्थित निगरानी के लिए एक एकीकृत आई.टी. एप्लिकेशन उपलब्ध नहीं था। परिणामतः, अधिभोग प्रमाणपत्र की स्थिति की पुष्टि करने का कोई तंत्र उपलब्ध नहीं था, जिससे संबंधित विनियामक मानकों के अनुपालन न होने का जोखिम बढ़ गया।

इस प्रकार, निर्माण के दौरान भवनों का निरीक्षण न किए जाने तथा एकीकृत आई.टी. एप्लिकेशन के अभाव के कारण, प्राधिकारियों द्वारा यह सुनिश्चित नहीं किया जा सका कि भवनों का निर्माण अनुमोदित ड्राइंग के अनुसार किया गया है। 155 भवनों के संयुक्त भौतिक

सत्यापन में लेखापरीक्षा द्वारा पाया गया कि नगर निगमों से सी.सी./अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना ही भवनों का अधिभोग किया गया एवं उनका उपयोग किया जा रहा था। इसके अलावा, लेखापरीक्षा में अनुमोदित डिजाइन/लेआउट के अनुसार निर्माण, अपेक्षित संख्या में पौधे लगाना तथा भवन उपयोग आदि जैसे मानकों का अनुपालन न करने के प्रकरण पाए गए, जो निरीक्षण न किए जाने के कारण थे।

ऐसी स्थिति में लेखापरीक्षा अधिभोग से पहले मानकों के पालन का आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ है। इसके अतिरिक्त, भवन स्वामियों के प्रति नगर निगमों द्वारा की गई प्रत्येक उपेक्षा की घटना, जनस्वास्थ्य एवं सुरक्षा के प्रति पूर्ण उदासीनता तथा कर्तव्य की अवहेलना को प्रदर्शित करती है। तथ्य यह है कि इनमें से कई प्रतिष्ठान जनोन्मुखी हैं, जैसे विद्यालय एवं अस्पताल, सुरक्षा का अत्यधिक महत्त्व रखती है, जिसे इन सभी प्रकरणों में उत्तरदायी प्राधिकारियों द्वारा नजरअंदाज कर दिया गया है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने बताया कि इंदौर जिले में 16 मीटर से अधिक ऊंचाई वाले भवनों के पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए जा चुके हैं।

उपलब्ध अभिलेखों के विपरीत होने के कारण लेखापरीक्षा प्रस्तुत प्रत्युत्तर की पुष्टि नहीं कर सका। पूर्ववर्ती प्रश्नों के प्रत्युत्तर में विभाग/नगर निगमों ने कोई जानकारी नहीं दी, जबकि निर्गम सम्मेलन के दौरान उनका दृष्टिकोण पूर्णतः भिन्न था। इसके अतिरिक्त, विभाग निर्गम सम्मेलन के दौरान अपने उत्तरों के समर्थन में कोई दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत करने में असमर्थ रहा।

यह अनुशंसा की जाती है कि मध्य प्रदेश शासन भवन अनुज्ञा जारी करने की सम्पूर्ण प्रक्रिया की वास्तविक अधिभोग एवं पूर्णता प्रमाण-पत्र के साथ जांच करे। सुरक्षा उपायों की जांच की जानी चाहिए तथा विभाग के सभी स्तरों पर कर्तव्य के प्रति लापरवाही एवं उत्तरदायित्वों से विमुखता के लिए जिम्मेदारियाँ निर्धारित की जानी चाहिए।

3.5 संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाई गई कमियाँ

लेखापरीक्षा द्वारा नगर निगम कर्मियों के साथ चयनित 185 प्रकरणों (142 भवनों¹⁸ एवं 43 कॉलोनियाँ¹⁹) का संयुक्त भौतिक सत्यापन किया गया ताकि भवन स्वामियों/आवेदकों द्वारा निर्बंधनों व शर्तों, एम.पी.बी.वी.एन. तथा भवनों के ड्राइंग/लेआउट के अनुपालन की जांच की जा सके। लेखापरीक्षा ने चयनित जिलों के 185 प्रकरणों में से 95 प्रकरणों (51 प्रतिशत) में उल्लंघन पाए। श्रेणी-वार उल्लंघन नीचे दिए गए हैं:-

¹⁸ भोपाल-38, ग्वालियर-19, इंदौर-36, जबलपुर-25, उज्जैन-24

¹⁹ भोपाल-5, ग्वालियर-4, इंदौर-17, जबलपुर-9, उज्जैन-8

3.5.1 न्यूनतम खुला स्थान नहीं बनाए रखा जाना

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 55 (3) के अनुसार, प्रत्येक भवन के लिए पृथक या सुभिन्न रूप से खुले स्थान होंगे एवं जहां भवन में एक या अधिक खंड हो, वहां प्रत्येक खंड के लिए प्रकाश एवं वायु संचार के प्रयोजनों के लिए पृथक या सुभिन्न खुले स्थान होंगे। नियम 42(5) के अनुसार, चारों ओर के खुले स्थान इतने सख्त होने चाहिए कि वे एक 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन कर सकें। उक्त खुली जगह अवरोधों से मुक्त रखी जानी चाहिए एवं वह वाहन के आने-जाने योग्य होना चाहिए।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, विकास/भवन अनुज्ञा में निर्दिष्ट शर्तों से विचलन करते हुए 142 भवनों में से 50 भवनों²⁰ (भवनों का लगभग 35 प्रतिशत) में न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) का संधारण नहीं पाया गया। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.7** में उल्लिखित है तथा **फोटोग्राफ-3.7 एवं 3.8** में प्रदर्शित है।

एम.ओ.एस. मानदंडों का उल्लंघन करके निर्मित भवनों को दिखाने वाली तस्वीरें	
	
<p>फोटो-3.7: ए.एम.आई. स्कूल ग्वालियर चित्रांगदा राजे ब्लॉक साइड 1 एम.ओ.एस. (आवश्यक 6 मीटर के विरुद्ध 1 मीटर)।</p>	<p>फोटो-3.8: बी.एस.एस.एस. कॉलेज भोपाल में साइड 2 एम.ओ.एस. (आवश्यक 6 मीटर के विरुद्ध 2 मीटर) है।</p>

इस प्रकार, उपरोक्त प्रकरणों में न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) मानकों के अनुपालन के अभाव में अग्नि आपातकालीन उपायों से जुड़े जोखिम उत्पन्न हो सकते हैं।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जायेगी।

3.5.2 तलघर में अनियमितताएँ

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 76 के अनुसार, उपनियम 2 (ग) में अपवाद को छोड़कर तलघर का उपयोग निवास योग्य प्रयोजनों के लिए नहीं किया जाएगा। तलघर निर्धारित एम.ओ.एस.

²⁰ ग्वालियर-12, भोपाल-12, इंदौर-17, उज्जैन-9

में विस्तारित नहीं होगा। तलघरों का उपयोग केवल अज्वलनशील वस्तुओं के भंडारण, स्ट्रॉन्ग रूम, बैंक सेलर, विकिरण कक्ष (रेडिएशन रूम), वातानुकूलन उपकरण तथा वाहन पार्किंग के लिए ही किया जा सकेगा।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने 14²¹ प्रकरणों में तलघर के निर्माण/उपयोग में अनियमितताएँ पाईं। लेखा परीक्षा में पाया गया कि लिटिल एंजल्स हाई स्कूल, ग्वालियर तथा शॉपिंग कॉम्प्लेक्स (ग्रैविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, ग्वालियर) के तलघरों को अधिक उपयोग क्षेत्र प्राप्त करने के उद्देश्य से आपस में जोड़ा गया। लिटिल एंजल्स हाई स्कूल की ओर जाने वाली प्रवेश/निर्गमन रैंप का निर्माण नहीं पाया गया। शॉपिंग कॉम्प्लेक्स भवन की भवन योजना से यह स्पष्ट होता है कि तलघर इस भवन के लिए पृथक रूप से निर्मित किया जाना था। लेखापरीक्षा में पाया गया कि 10 भवन प्रकरणों में तलघरों का उपयोग कार पार्किंग के अलावा अन्य प्रयोजनों के लिए किया जा रहा था, जैसे होटल का रसोईघर, बोर्डिंग स्कूल का रसोईघर एवं कक्षा, विवाह समारोह, ब्लड बैंक, मेडिकल शॉप आदि। चार²² प्रकरणों में रैम्प का निर्माण नहीं किया गया, दो प्रकरणों में बिना अनुज्ञा के तलघर का निर्माण किया गया (चोपड़ा चेस्ट अस्पताल ग्वालियर एवं बालाजी अस्पताल उज्जैन)। ब्लिंग स्क्वेयर शॉपिंग मॉल, भोपाल ने स्वीकृत दो मंजिला तलघर के स्थान पर तीन मंजिला तलघर का निर्माण किया। नारायण बिल्डर्स (ऑर्किड टॉवर), ग्वालियर ने अतिथि गृह के लिए निर्धारित क्षेत्र के नीचे तलघर का निर्माण किया। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.8** में उल्लिखित हैं तथा **फोटोग्राफ-3.9 एवं 3.10** में प्रदर्शित हैं।

तलघर के अनियमित उपयोग को दर्शाती तस्वीर



फोटो-3.9: सागर पब्लिक स्कूल (भोपाल) में तलघर को रसोई के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा है



फोटो-3.10: पलक पैलेस बारात घर (भोपाल) में विवाह के लिए तलघर का उपयोग

²¹ भोपाल-6, ग्वालियर-5, इंदौर-2, उज्जैन-1

²² होटल राजहंस, भोपाल, पलक मैरिज गार्डन, भोपाल, चोपड़ा चेस्ट हॉस्पिटल, ग्वालियर एवं शिवहरे रिजॉर्ट, ग्वालियर

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.5.3 अतिरिक्त मंजिलों के अनधिकृत निर्माण से भवन की ऊंचाई में वृद्धि

नियम 65, एम.पी.बी.वी.एन. के अनुसार, भवन की अधिकतम ऊंचाई का निर्धारण नियम 42 की तालिका क्रमांक 4 एवं 5 के प्रावधानों के अनुसार किया जाएगा, जो सड़क की चौड़ाई, भूखंड के क्षेत्रफल तथा फ्रंटेज (मुख्य अग्रभाग) पर आधारित होगा।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि छः प्रकरणों²³ में स्वामियों द्वारा भवन/विकास अनुज्ञा में स्वीकृत ऊंचाई से अधिक ऊंचाई तक भवन का निर्माण किया गया। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.9** में उल्लिखित हैं तथा **फोटोग्राफ-3.11 एवं 3.12** में प्रदर्शित हैं।

स्वीकृत ऊंचाई से अधिक निर्मित भवनों को दिखाने वाली तस्वीर	
 <p>फोटो-3.11: पलक पैलेस बारात घर (भोपाल) ने स्वीकृत जी+1 के स्थान पर जी+2 का निर्माण किया।</p>	 <p>फोटो-3.12: नारायण बिल्डर्स (ऑर्किड टॉवर), ग्वालियर ने स्वीकृत जी+10 के स्थान पर जी+13 का निर्माण किया।</p>

बिना देय शुल्क के भुगतान के भवन की ऊंचाई में अनधिकृत वृद्धि के माध्यम से स्वामी द्वारा एक अतिरिक्त तल तथा अतिरिक्त फ्लोर एरिया अनुपात (एफ.ए.आर.) का लाभ प्राप्त किया गया। भवन की ऊंचाई स्वीकृत एफ.ए.आर. एवं ग्राउंड कवरेज के आधार पर टी.एंड.सी.पी. द्वारा निर्धारित की जाती है। नियम 14(3) के अनुसार, एम.पी.बी.वी.एन. द्वारा एक बार लेआउट स्वीकृत हो जाने के बाद, निर्माण कार्य शुरू होने से पहले प्राधिकारियों से संशोधनों पर अनुमोदन लिए बिना भवन की ऊंचाई नहीं बढ़ाई जा सकती। इस प्रकार, टी.एंड.सी.पी. एवं नगर निगम के प्राधिकारियों ने जारी विकास/भवन अनुज्ञा के अनुसार निर्माण कार्य सुनिश्चित नहीं किया।

²³ भोपाल-2, ग्वालियर-3, उज्जैन-1

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी।

3.5.4 शासकीय भूमि पर अतिक्रमण

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 16 के अनुसार, प्रत्येक विकास/भवन अनुज्ञा के आवेदन के साथ ऐसे दस्तावेज संलग्न किए जाना आवश्यक है जो भूमि पर स्वामित्व या वैध अधिकार को प्रमाणित करते हों। इससे यह सुनिश्चित होता है कि विकास या निर्माण कार्य केवल उसी भूमि पर प्रारंभ किया जाए जिस पर स्वामी के वैध अधिकार हों, न कि शासकीय भूमि पर।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान लेखापरीक्षा ने शासकीय भूमि पर अनधिकृत अतिक्रमण पाया, जिसका विवरण नीचे दिया गया है:-

(1) खसरा संख्या 18 की लगभग 80 मीटर लम्बी एवं 25 मीटर चौड़ी (2000 वर्गमीटर) शासकीय भूमि का उपयोग जी.एल.आर. रियल एस्टेट²⁴, डोंगरपुर ग्वालियर की नेचर पार्क कॉलोनी तक मुख्य पहुंच मार्ग के लिए किया जा रहा था।

(2) वत्स कॉलोनाइजर एंड डेवलपर्स²⁵, ग्वालियर के अचलेश्वर एन्क्लेव में खसरा संख्या 157 एवं 158 की लगभग 530 वर्ग मीटर शासकीय भूमि का उपयोग कॉलोनी गार्डन के लिए किया जा रहा था।

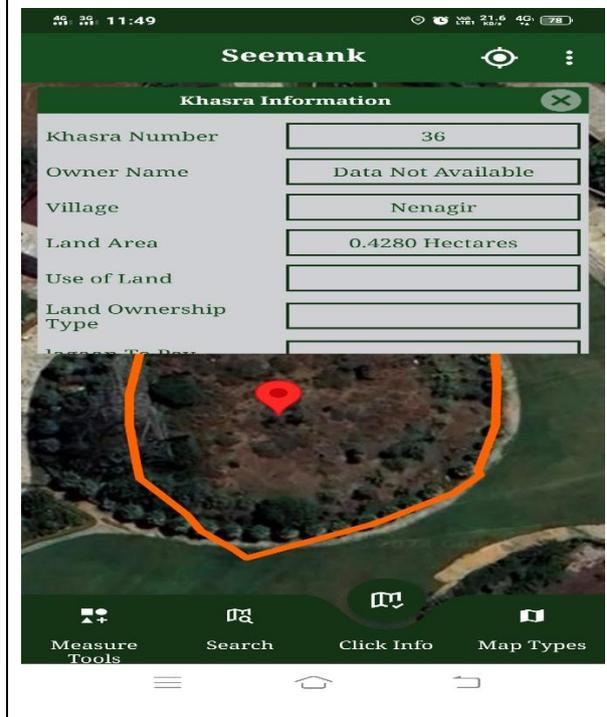
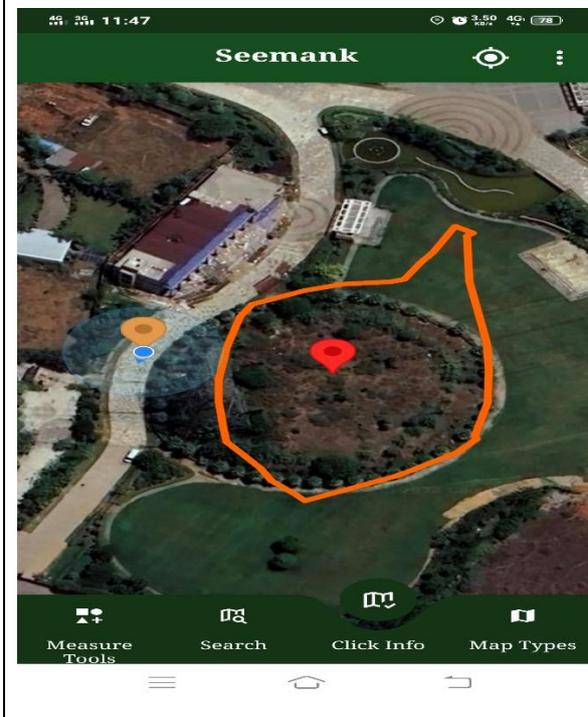
(3) खसरा संख्या-36 की शासकीय भूमि के 0.4280 हेक्टेयर के एक भाग पर इम्पीरियल गोल्फ रिसोर्ट²⁶, ग्वालियर द्वारा उद्यान में अतिक्रमण किया गया था, जैसा कि **फोटोग्राफ-3.13** में दर्शाया गया है।

²⁴ विकास अनुज्ञा संख्या जी डब्ल्यू एल एल पी 5467/टी एंड सी पी/2019/11.07.2019

²⁵ विकास अनुज्ञा संख्या जी डब्ल्यू एल एल पी 7356/टी एंड सी पी/2020/24.02.2020

²⁶ विकास अनुज्ञा संख्या जी डब्ल्यू एल एल पी 8351/टी एंड सी पी/2021/05.01.2022

शासकीय भूमि पर अनधिकृत अतिक्रमण को दर्शाती तस्वीर



फोटो-3.13: इम्पीरियल गोल्फ रिसोर्ट, ग्वालियर द्वारा उद्यान क्षेत्र में शासकीय भूमि (खसरा संख्या 36) पर अतिक्रमण।

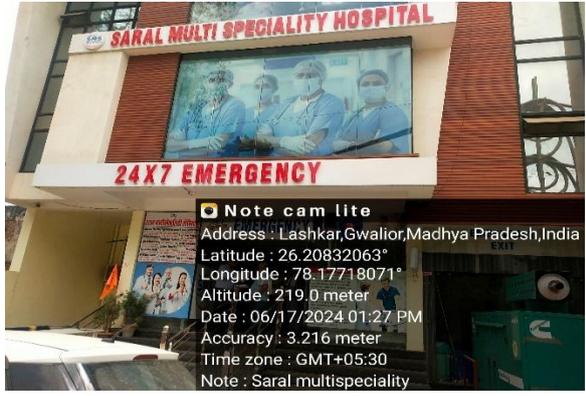
ये उदाहरण दर्शाते हैं कि टी.एंड.सी.पी./नगर निगमों ने विकास अनुज्ञा जारी करने के पश्चात विकास कार्य की निगरानी नहीं की। इसके अतिरिक्त, नगर निगमों ने निर्माण के दौरान अथवा कार्य पूर्ण होने पर भौतिक सत्यापन नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप अनधिकृत अतिक्रमण हुआ।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि वह इन प्रकरणों पर जांच करेगा।

3.5.5 स्वीकृत सीमा से अधिक आधार क्षेत्र (ग्राउंड कवरेज)

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 2(20) के अनुसार, आधार क्षेत्र को भवन के भूतल स्तर पर भवन की कुर्सी (प्लिंथ) द्वारा आच्छादित भूमि के क्षेत्रफल के रूप में परिभाषित किया गया है। इसमें प्लिंथ का वह क्षेत्रफल शामिल नहीं है जो ऊपर से छत से ढका नहीं है।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि 11 प्रकरणों²⁷ में आधार क्षेत्र स्वीकृत सीमा से 64 प्रतिशत तक अधिक था। यह स्थिति न्यूनतम खुला क्षेत्र (एम.ओ.एस.) का पालन न किए जाने तथा खुले क्षेत्र हेतु निर्धारित भागों में निर्माण कार्य किए जाने के कारण उत्पन्न हुई। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.10** में दिया गया है तथा **फोटोग्राफ-3.14 एवं 3.15** में प्रदर्शित है।

एम.ओ.एस. अथवा खुले क्षेत्र के लिए निर्धारित हिस्से में भवन निर्माण किए जाने के कारण स्वीकृत सीमा से अधिक आधार क्षेत्र	
	
<p>फोटो-3.14: सरल मल्टी स्पेशलिटी अस्पताल, ग्वालियर में पीछे, साइड-1 तथा सामने एम.ओ.एस. क्षेत्र में निर्माण किए जाने के कारण ग्राउंड कवरेज 36 प्रतिशत की तुलना में 100 प्रतिशत पाया गया।</p>	<p>फोटो-3.15: महालक्ष्मी नगर, इंदौर स्थित हॉस्टल में साइड-1, अग्र तथा पश्चिम भाग एम.ओ.एस. क्षेत्रों में निर्माण किए जाने के कारण ग्राउंड कवरेज 50 प्रतिशत के स्थान पर 100 प्रतिशत पाया गया।</p>

इस प्रकार, नगर निगमों के भवन अधिकारियों ने जारी भवन अनुज्ञाओं के अनुसार निर्माण कार्य सुनिश्चित नहीं किया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने प्रत्युत्तर प्रस्तुत नहीं किया।

3.5.6 दो आवासीय टावरों/ब्लॉकों के बीच निर्धारित दूरी न रखना

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 42 के अनुसार, 45 मीटर तक की ऊंचाई वाले ऊंचे भवनों के लिए पृष्ठ भाग/ बगल में न्यूनतम खुला स्थान 7.5 मीटर बनाए रखना आवश्यक था। आगे, माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने स्पाइटेक लिमिटेड बनाम एमरल्ड कोर्ट ओनर रेजिडेंट वेलफेयर एसोसिएशन एवं अन्य (सिविल अपील संख्या 5041/2021, विशेष अनुमति याचिका (सी)

²⁷ ग्वालियर-4, इंदौर-6 एवं उज्जैन-1

संख्या 11959/2014 से उत्पन्न) प्रकरण में यह उल्लेख किया कि “भवन खंडों के बीच दूरी बनाए रखने का उद्देश्य अग्नि सुरक्षा, निकास व्यवस्था, प्रकाश एवं वेंटिलेशन सुनिश्चित करना है। भवनों के समूहों को एक भवन खंड के रूप में नामित करने का अधिकार बिल्डर को नहीं दिया जा सकता, क्योंकि ऐसा करने से न्यूनतम दूरी बनाए रखने का उद्देश्य गंभीर रूप से प्रभावित होगा।

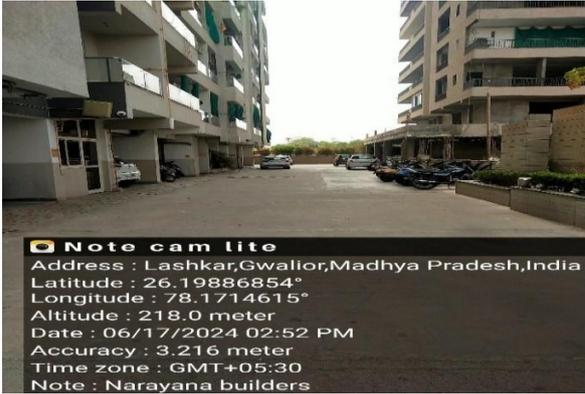
संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि दो प्रकरणों में समीपवर्ती भवनों/टावरों के मध्य की दूरी निर्धारित प्रावधानों से कम थी। विवरण निम्नानुसार है:-

(क) ऑर्किड टॉवर²⁸

ब्लॉक ए एवं ब्लॉक बी की ऊँचाई क्रमशः 30 मीटर एवं 38.5 मीटर थी। हालाँकि, भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि दोनों ब्लॉकों के बीच का अंतर केवल 7.5 मीटर था, जबकि एम.पी.बी.वी.एन. के मानकों के अनुसार 15 मीटर का अंतर होना आवश्यक है। इस प्रकार, दोनों टावरों के बीच पाया गया अंतर 7.5 मीटर कम था जैसा कि **फोटोग्राफ-3.16** में दर्शाया गया है।

(ख) विराशा कॉलोनी²⁹, भोपाल

दोनों टावरों की ऊँचाई क्रमशः 30 मीटर थी तथा उनके बीच की दूरी मानकों के अनुसार 15 मीटर के स्थान पर केवल 7 मीटर थी। समीपवर्ती ब्लॉकों के दो टावरों के बीच का अंतर 8 मीटर कम पाया गया, जैसा कि **फोटो-3.17** में दर्शाया गया है।

दो ब्लॉकों/भवनों के बीच कम अंतर दिखाने वाली तस्वीर	
 <p>Note cam lite Address : Lashkar,Gwalior,Madhya Pradesh,India Latitude : 26.19886854° Longitude : 78.1714615° Altitude : 218.0 meter Date : 06/17/2024 02:52 PM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Narayana builders</p>	 <p>Note cam lite Address : Salaya,Bhopal,Madhya Pradesh,India Latitude : 23.17495572° Longitude : 77.43479704° Altitude : 474.0 meter Date : 06/24/2024 06:03 PM Accuracy : 12.331946 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Virasha Nisarga (948)</p>
<p>फोटो-3.16: ऑर्किड टॉवर (नारायण बिल्डर्स), ग्वालियर</p>	<p>फोटो-3.17: विराशा कॉलोनी, भोपाल</p>

²⁸ नारायण बिल्डर्स, ग्वालियर नगर निगम प्रकरण संख्या जी डब्ल्यू ए/0101/982/2020/06.01.2021 द्वारा

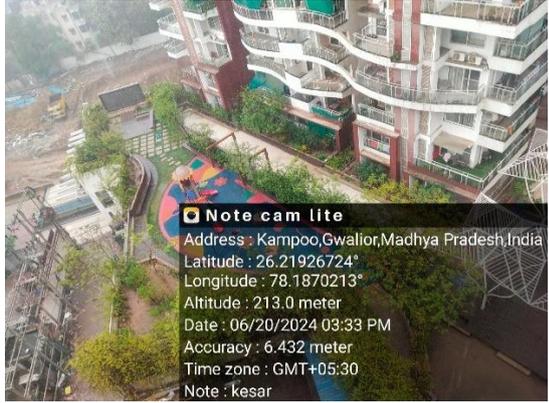
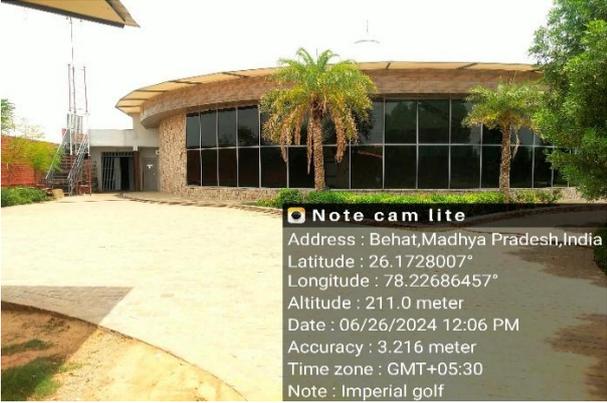
²⁹ भोपाल नगर निगम स्वीकृति क्रमांक 948 दिनांक 10.09.2020

इस प्रकार, संबंधित नगर निगमों के प्राधिकारियों ने दो समीपवर्ती ब्लॉकों/टावरों के बीच न्यूनतम अंतराल बनाए रखते हुए भवनों में पर्याप्त न्यूनतम खुला स्थान सुनिश्चित नहीं किया। निर्गम सम्मेलन (फ़रवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि वह इस प्रकरण पर जांच करेगा। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 25)।

3.5.7 अनुमोदित लेआउट में अनधिकृत परिवर्तन

विकास योजना लागू होने के बाद अधिनियम की धारा 26 के अनुसार, कोई भी व्यक्ति, संचालक की अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किसी भूमि के उपयोग में परिवर्तन नहीं करेगा या कोई विकास कार्य नहीं करेगा। इसके अलावा, एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 14(3) के अनुसार, अधिनियम की धारा 30 के तहत पहले से दी गई अनुज्ञा को संशोधित करने के लिए एक निर्दिष्ट फॉर्म (फॉर्म-एम) में आवेदन प्रस्तुत किया जाएगा। संचालक, आवेदन की जांच करेंगे एवं उस पर निर्णय लेंगे। संशोधन के लिए आवेदक को नियम 21 के उप-नियम (3) के खंड (क) के अंतर्गत देय राशि के 50 प्रतिशत के बराबर अनुज्ञा शुल्क का भुगतान करना होगा।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, यह पाया गया कि दो³⁰ प्रकरणों में, ग्वालियर नगर निगम ने टी.एंड सी.पी. स्वीकृत लेआउट से विचलन करते हुए, स्वामी/विकासकर्ता से संशोधनों पर टी.एंड.सी.पी. की स्वीकृति प्राप्त किए बिना, खुले क्षेत्र की जगह पोडियम पार्क को मंजूरी दे दी। इसके अलावा, 11 प्रकरणों में लेखापरीक्षा ने पाया कि भवनों का वास्तविक निर्माण भवन अनुज्ञा में अनुमोदित लेआउट/ड्राइंग के अनुसार नहीं था। विवरण **परिशिष्ट 3.11** में दर्शाया गया है तथा **फोटोग्राफ-3.18 एवं 3.19** में प्रदर्शित है।

भवन के लेआउट/ड्राइंग में अनधिकृत परिवर्तन को दर्शाने वाला फोटोग्राफ	
 <p>Note cam lite Address : Kampoo,Gwalior,Madhya Pradesh,India Latitude : 26.21926724° Longitude : 78.1870213° Altitude : 213.0 meter Date : 06/20/2024 03:33 PM Accuracy : 6.432 meter Time zone : GMT+05:30 Note : kesar</p>	 <p>Note cam lite Address : Behat,Madhya Pradesh,India Latitude : 26.1728007° Longitude : 78.22686457° Altitude : 211.0 meter Date : 06/26/2024 12:06 PM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Imperial golf</p>
<p>फोटो-3.18: केशर मॉल, ग्वालियर में खुले पार्क (स्वीकृत नक्शे के अनुसार) के स्थान पर पोडियम पार्क का निर्माण</p>	<p>फोटो-3.19: ग्वालियर के इम्पीरियल गोल्फ रिसोर्ट में ब्लॉक ए एवं डी तथा उद्यान (स्वीकृत नक्शे के अनुसार) के मध्य के स्थान पर उद्यान/झील के कोने पर वृत्ताकार गुंबद का निर्माण</p>

³⁰ केशर मॉल, ग्वालियर एवं ऑर्किड टॉवर (नारायण बिल्डर्स), ग्वालियर

इस प्रकार, नगर निगमों के अधिकारियों ने जारी की गई अनुमोदित विकास/भवन अनुज्ञाओं के अनुसार निर्माण सुनिश्चित नहीं किया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि इस विषय पर जांच की जायेगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.5.8 स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक निर्मित क्षेत्र का निर्माण

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 2(30) के अनुसार निर्मित क्षेत्र से तात्पर्य सभी तलों पर निर्मित कुल क्षेत्रफल से है, जिसमें लिफ्ट, नलिकाएं (डक्ट), एस्केलेटर, अग्नि-निकास मार्ग, रैम्प, पानी की टंकियां, बालकनी, पार्किंग क्षेत्र, पोर्च, सर्वेंट क्वार्टर, बेसमेंट कॉरिडोर, लॉबी आदि के अंतर्गत आने वाला क्षेत्र शामिल नहीं है। निर्मित क्षेत्र की मात्रा का निर्धारण नगर निगमों द्वारा भवन की ऊंचाई एवं भूमि कवरेज के आधार पर भवन अनुज्ञा में किया जाएगा।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने पाया कि छः प्रकरणों में, निर्मित क्षेत्र स्वीकृत क्षेत्र से अधिक था। प्रकरणों का विवरण नीचे दिया गया है:-

(क) ग्वालियर नगर निगम द्वारा केशर मॉल³¹, ग्वालियर को जारी अनुमोदित ड्राइंग के अनुसार, भवन के प्रथम एवं द्वितीय तल के दाईं ओर चार दुकानें तथा बाईं ओर पांच दुकानें स्वीकृत की गई थीं।

यह पाया गया कि भवन स्वामी ने इन सभी दुकानों को मिलाकर शोरूम बना लिया। बाईं तरफ वाला शोरूम जूडियो को एवं दाईं तरफ वाला शॉपर्स स्टॉप को बेच दिया गया था। परिणामस्वरूप, शोरूम क्षेत्र के भीतर प्रत्येक ओर 2.3 मीटर चौड़ा तथा क्रमशः 31.65 मीटर एवं 41.32 मीटर लंबा मार्ग उपयोग किया गया, जिसके परिणामस्वरूप प्रथम एवं द्वितीय तल पर 167.83 वर्ग मीटर का अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र बना (कुल क्षेत्रफल $167.83 \times 2 = 335.66$ वर्ग मीटर)।

(ख) ग्वालियर नगर निगम ने मेसर्स ग्रेविटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड³² को शॉपिंग मॉल के निर्माण के लिए भवन अनुज्ञा जारी की। यह पाया गया कि तृतीय तल पर रसोई हेतु चिन्हित 100.66³³ वर्ग मीटर क्षेत्र को दुकानों के क्षेत्र में सम्मिलित कर लिया गया था। इसके अतिरिक्त, भू-तल, प्रथम एवं द्वितीय तल पर 544.50³⁴ वर्ग मीटर का रिक्त (वॉइड) क्षेत्र खाली रखा जाना था, किंतु वहाँ दुकानों/शोरूम का निर्माण पाया गया। इसी प्रकार,

³¹ ग्वालियर नगर निगम भवन अनुज्ञा प्रकरण क्रमांक पी आर एम/0411/Z05/2018 दिनांक 28.05.2018

³² ग्वालियर नगर निगम भवन अनुज्ञा प्रकरण क्रमांक पी आर एम/0158/214/2019 दिनांक 26.02.2019

³³ $2.3 \times 8 \times 4 + 3.3 \times 4.1 \times 2 = 100.66$ वर्गमीटर

³⁴ $9.8 \times 18.52 = 181.49 \times 3 = 544.50$ वर्गमीटर

तृतीय/चतुर्थ/पंचम/षष्ठ तल पर 598.976³⁵ वर्ग मीटर क्षेत्रफल का चौक, जिसे लोगों के आवागमन के संयोजन बिंदु के रूप में खुला रखा जाना था, का आवंटन/ उपयोग दुकानों हेतु कर लिया गया।

इसके अलावा, भू-तल पर शोरूम की रेखा से बाहर लिफ्ट एवं सीढ़ियों का निर्माण किया जाना था। हालाँकि, लेखापरीक्षा ने पाया कि लिफ्ट एवं सीढ़ियों के क्षेत्र को सम्मिलित कर सभी शोरूमों का क्षेत्र बढ़ा दिया गया था। इसके परिणामस्वरूप निर्मित क्षेत्र में 190.50³⁶ वर्ग मीटर का विस्तार हुआ।

इस प्रकार, जारी भवन अनुज्ञा का उल्लंघन करते हुए शॉपिंग कॉम्प्लेक्स का निर्मित क्षेत्र 1434.63³⁷ वर्ग मीटर बढ़ा दिया गया।

(ग) प्रगति स्कूल³⁸, ग्वालियर में भवन के पश्चिम भाग में स्थित पार्किंग क्षेत्र (307 वर्ग मीटर) तथा छः मीटर चौड़े पश्चिम न्यूनतम खुले क्षेत्र (एम.ओ.एस.) को कक्ष निर्माण करके भवन में सम्मिलित किया गया।

(घ) गार्डन सिटी³⁹, ग्वालियर में ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों के 1.5 मीटर पश्चिम न्यूनतम खुले क्षेत्र का उपयोग कमरों के निर्माण के लिए किया गया था। डुप्लेक्स संख्या 57 से 71 में 6.1 मीटर की साइड 1 एम.ओ.एस. का उपयोग करके चौड़े कमरे बनाए गए। सी-1 वाणिज्यिक इकाई का निर्माण स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक निर्मित क्षेत्र के साथ किया गया, जिसमें सामने एम.ओ.एस. 6 मीटर, पश्चिम एम.ओ.एस. 9.06 मीटर, साइड-1 एम.ओ.एस. 3.04 मीटर तथा साइड-2 एम.ओ.एस. 6.02 मीटर को वाणिज्यिक क्षेत्र में सम्मिलित कर लिया गया, जैसा कि फोटो-3.20 में दर्शाया गया है।

(ङ) इम्पीरियल गोल्फ रिसोर्ट⁴⁰, ग्वालियर में सी ब्लॉक में झूमर लगाने हेतु 225⁴¹ वर्ग मीटर क्षेत्रफल का एक अतिरिक्त हॉल निर्मित किया गया। बहुउद्देश्यीय हॉल की छत पर 675⁴² वर्ग

³⁵ $9.8 \times 15.28 = 149.74 \times 4 = 598.976$ वर्गमीटर

³⁶ प्रत्येक शोरूम (बाएं तरफ) की लंबाई एवं चौड़ाई में न्यूनतम 3.3×9.8 मीटर = 32.34 वर्ग मीटर की वृद्धि, तीन शोरूम के लिए = $32.34 \times 3 = 97.02$; एवं इसी प्रकार प्रत्येक शोरूम (दाएं तरफ) की लंबाई एवं चौड़ाई में न्यूनतम 4.1×7.6 मीटर की वृद्धि = 31.16 वर्ग मीटर, तीन शोरूम के लिए = 93.48 वर्ग मीटर, निर्मित क्षेत्रफल में कुल वृद्धि 190.50 वर्ग मीटर।

³⁷ $598.97 + 544.5 + 100.66 + 190.50 = 1434.63$ वर्गमीटर

³⁸ भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या पी एम टी/जी डब्ल्यू ए/0101/565/2020/28.10.2020

³⁹ भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या जी डब्ल्यू ए/0101/1182/2021/25.10.2021

⁴⁰ भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या जी डब्ल्यू ए/0101/767/2022/26.07.2022

⁴¹ $15 \times 15 = 225$ वर्गमीटर

⁴² $45 \times 15 = 675$ वर्गमीटर

मीटर का एक अतिरिक्त बार बनाया गया। गोलाकार गुंबद के पास 30⁴³ वर्ग मीटर का एक कमरा अनुमोदित ड्राइंग/ लेआउट से परे बनाया गया था। कॉटेज के पीछे 75⁴⁴ वर्ग मीटर आकार का कंक्रीट तथा लोहे की छड़ का प्लेटफार्म बनाया गया था। इस प्रकार, अनुज्ञा का उल्लंघन करते हुए निर्मित क्षेत्र को 1005⁴⁵ वर्ग मीटर तक बढ़ा दिया गया।

(च) शिवहरे रिसोर्ट⁴⁶, ग्वालियर में एम.ओ.एस. (सामने/पीछे/साइड 1/साइड 2) के क्षेत्र पर पोर्च (बरामदा), स्वागत कक्ष एवं रेस्तरां का निर्माण करके निर्मित क्षेत्र को बढ़ाया गया, जैसा कि फोटोग्राफ-3.21 में दिखाया गया है।

एम.ओ.एस. एवं पार्किंग में निर्माण कार्य को दर्शाते फोटोग्राफ	
	
<p>फोटो-3.20: गार्डन सिटी ग्वालियर में डुप्लेक्स संख्या 57 से 71 में साइड-1 एम.ओ.एस. 6.1 मीटर का उपयोग कर अतिरिक्त निर्माण।</p>	<p>फोटो-3.21: शिवहरे रिसोर्ट ग्वालियर में एम.ओ.एस. के दूसरे साइड पर पोर्च का अतिरिक्त निर्माण; एवं एम.ओ.एस. के सामने वाले साइड पर रिसेप्शन हॉल का निर्माण</p>

इस प्रकार, नगर निगमों द्वारा भवन अनुज्ञाओं के अनुसार निर्माण कार्य सुनिश्चित नहीं किया गया, जिसके परिणामस्वरूप स्वामियों/विकासकर्ताओं द्वारा एम.ओ.एस., पार्किंग/खुले क्षेत्र आदि में भवन/कक्षों का निर्माण कर निर्मित क्षेत्रफल में अनियमित वृद्धि की गई।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों को संज्ञान में लिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों पर कार्यवाई की जाएगी।

3.5.9 भवन के उपयोग में अनधिकृत परिवर्तन

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 14 में कहा गया है कि प्रत्येक व्यक्ति जो किसी भूमि अथवा भवन में विकास, निर्माण या परिवर्तन करने का इरादा रखता है, उसे भवन/विकास अनुज्ञा के लिए

⁴³ 10*3=30 वर्गमीटर

⁴⁴ 15*5=75 वर्गमीटर

⁴⁵ 225+675+30+75=1005 वर्गमीटर

⁴⁶ भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या जी डब्ल्यू ए/0101/460/2021/09.07.21

सक्षम प्राधिकारी को आवेदन करना होगा। नियम 21 विशिष्ट भूमि उपयोग के लिए निर्धारित विकास/भवन अनुज्ञा शुल्क से संबंधित है। टी.एंड सी.पी. द्वारा जारी विकास अनुज्ञा /नगर निगमों द्वारा भवनों के निर्माण के लिए जारी भवन अनुज्ञा में भवन के उपयोग के उद्देश्य का उल्लेख होता है।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि नौ प्रकरणों में भवनों का उपयोग टी.एंड सी.पी. विकास अनुज्ञा /नगर निगम की भवन अनुज्ञा में उल्लिखित उद्देश्यों के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था। लेखापरीक्षा में पाया गया कि आवासीय/होटल/रिसॉर्ट आदि के लिए दी गई अनुज्ञा के विपरीत भवनों का उपयोग वाणिज्यिक/अस्पताल/विवाह उद्यान आदि के लिए किया जा रहा था, जैसा कि तालिका 3.10 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.10: भवन अनुज्ञा के अनुसार भवन के उपयोग का विवरण एवं भौतिक सत्यापन के दौरान देखा गया वास्तविक उपयोग

क्र. सं.	भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	भवन का स्वीकृत उपयोग (परिभाषा)	भवन का उपयोग किया जा रहा
1	496/04026/24.01.13	आर्किड टॉवर (नारायण बिल्डर्स) ग्वालियर	अतिथि गृह ⁴⁷	13 मंजिला आवासीय सह वाणिज्यिक टावर (फ्लैट्स)
2	जी डब्ल्यू ए/010/650/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल विजय नगर, ग्वालियर	आवासीय	अस्पताल
3	जी डब्ल्यू ए/0101/244/2020	सरल मल्टी स्पेशलिटी अस्पताल, बसंत विहार, ग्वालियर	आवासीय	अस्पताल
4	331/2014x3/3/16.05.24	के.एम.जे. अंश अस्पताल, विनय नगर, ग्वालियर	आवासीय	अस्पताल
5	जी डब्ल्यू ए/0101/228/2020	एम्पायर रिजॉर्ट, तुरारी, ग्वालियर	होटल ⁴⁸	विवाह उद्यान ⁴⁹
6	भ.अनु. नहीं ली गई ⁵⁰	7 हिल्स रिजॉर्ट, ग्वालियर	रिसोर्ट ⁵¹	विवाह उद्यान
7	1019/जेड 13/52/18-19	होटल डर्बी ग्रीन, भोपाल	होटल	विवाह उद्यान
8	जे ए बी/0427/1875/2021	होटल 7 वचन, जबलपुर	विद्यालय ⁵²	होटल
9	यू एम सी/67/2015/03	होटल सॉलिटेयर एंड रिजॉर्ट, उज्जैन	होटल एवं क्लब हाउस	विवाह उद्यान

कुछ प्रकरणों को फोटोग्राफ-3.22 एवं 3.23 में दर्शाया गया है।

⁴⁷ अल्पावधि के लिए आवासीय परिसर

⁴⁸ जहां कम से कम 15 व्यक्तियों के लिए आवास एवं भोजन की सुविधा उपलब्ध हो।

⁴⁹ वह स्थान जहाँ विवाह समारोह आयोजित किया जाता है, न्यूनतम भूमि क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर तथा अधिकतम एफ ए आर=0.10 हो।

⁵⁰ जी डब्ल्यू एल एल पी 080404096/03.05.24 टी. एंड सी.पी. ग्वालियर द्वारा जारी विकास अनुज्ञा है।

⁵¹ ऐसी जगह जहाँ मनोरंजन, मनोरंजनात्मक गतिविधियाँ तथा आवास की सुविधा प्रदान की जाती है।

⁵² जहां कक्षा 10/12 तक के विद्यार्थियों को शिक्षा प्रदान की जाती है।

भवनों का अन्य प्रयोजनों के लिए उपयोग दर्शाने वाले फोटोग्राफ

 <p>Note cam lite Address : Chinar Fortune City,Bhopal,Madhya Pradesh,India Latitude : 23.17942887° Longitude : 77.45360968° Altitude : 469.0 meter Date : 06/19/2024 03:44 PM Accuracy : 10.070319 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Hotel Derby Green (1019)</p>	 <p>Jabalpur, MP, भारत Jabalpur Bhopal Highway, Jabalpur, Jabalpur, 3053, MP, भारत 23.154698, Long 79.852588 18/2024 05:26 PM GMT+05:30 te : Captured by GPS Map Camera</p>
<p>फोटो-3.22: होटल डर्बी ग्रीन, भोपाल ने होटल के खुले स्थान को मैरिज गार्डन में परिवर्तित कर दिया।</p>	<p>फोटो-3.23: स्कूल के लिए स्वीकृत भवन में संचालित हो रहा होटल 7-वचन, जबलपुर।</p>

इस प्रकार, भवन स्वामियों द्वारा भवन अनुज्ञा में स्वीकृत उद्देश्य के अलावा अन्य उद्देश्य के लिए इन भवनों का उपयोग यह दर्शाता है कि भवन अनुज्ञा अनुसार भवनों का उपयोग सुनिश्चित करने के लिए नगर निगम प्राधिकारियों द्वारा कोई निगरानी नहीं की जा रही थी। विकास एवं भवन अनुज्ञा स्वीकृत होने के बाद संपत्तियों के दायरे (स्वरूप) में परिवर्तन, संबंधित विभागों की पूर्ण लापरवाही को दर्शाता है, इससे विकासकर्ता (डेवलपर्स) को शासकीय निगरानी के बिना अपनी इच्छानुसार निर्धारित उद्देश्य में बदलाव करने की छूट मिल जाती है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों पर कार्यवाई की जाएगी। आगे की कार्यवाई प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.5.10 जल की हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं होना

एम.पी.बी.वी.एन के नियम 81 के अनुसार, 140 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड वाले सभी प्रकार के भवनों में भूजल पुनर्भरण हेतु वर्षा/छत जल की हार्वेस्टिंग प्रणाली का प्रावधान किया जाना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त, भवन अनुज्ञा की शर्तों में जल संचयन सुविधाओं की स्थापना का भी प्रावधान किया गया है।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि 185 प्रकरणों में से 41 प्रकरणों⁵³ में वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं पाया गया। प्रकरणवार विवरण **परिशिष्ट-3.12** में दिया गया है।

इस प्रकार, इन भवनों के आवेदकों ने वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण न करके शर्तों का उल्लंघन किया। इसके अलावा, नगर निगमों के अधिकारियों द्वारा भी नियमित निरीक्षणों के

⁵³ ग्वालियर-14, भोपाल-16, इंदौर-4 एवं उज्जैन-7

माध्यम से भवन अनुज्ञा की शर्तों के अनुरूप वर्षा जल संचयन संरचनाओं का निर्माण सुनिश्चित नहीं किया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.5.11 मानदंडों के अनुसार पार्किंग प्रावधान न होना

भूखंड पर एवं भूखंड के अलावा अन्य क्षेत्रों में पार्किंग उपलब्ध कराने के मानदंड एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 84 के प्रावधानों के अनुसार होंगे। पार्किंग वह क्षेत्र है, जो वाहनों को खड़ा करने हेतु पर्याप्त आकार का हो, चाहे वह आवृत, अर्ध-आवृत या खुला क्षेत्र हो, तथा जहाँ वाहनों के आगमन एवं निर्गमन हेतु मार्ग उपलब्ध हो।

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने 142 प्रकरणों में से 25⁵⁴ प्रकरणों में पार्किंग प्रावधानों के अनुपालन में विसंगतियां पाईं। लेखापरीक्षा ने 13⁵⁵ प्रकरणों में पाया कि पार्किंग स्थल को टी.एंड.सी.पी. के अनुमोदित लेआउट के अनुसार नहीं रखा गया था, तथा छः⁵⁶ प्रकरणों में तलघर में उपलब्ध कराए गए पार्किंग स्थल का उपयोग अन्य प्रयोजनों जैसे कि रसोईघर आदि के लिए किया जा रहा था, तथा छः प्रकरणों में उपलब्ध कराए गए पार्किंग स्थल टी.एंड.सी.पी. के अनुमोदित लेआउट के अनुसार नहीं थे। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.13** में उल्लिखित है।

इस प्रकार, आवेदकों ने टी.एंड सी.पी. के लेआउट /स्वीकृत ड्राइंग के अनुसार पार्किंग प्रावधानों का पालन नहीं किया। इसके अतिरिक्त, नगर निगम के अधिकारियों ने भी निरीक्षण के माध्यम से यह सुनिश्चित नहीं किया कि पार्किंग स्थल मानकों के अनुरूप हों, जिसके परिणामस्वरूप पार्किंग स्थलों का अनियमित उपयोग हुआ या भवन स्वामियों द्वारा पार्किंग स्थल ही प्रदान नहीं किए गए। सड़क के किनारे वाहनों की पार्किंग के कारण एवं पार्किंग स्थलों के अनियमित उपयोग से यातायात जाम की समस्या उत्पन्न होती है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

⁵⁴ भोपाल-9, ग्वालियर-9, , इंदौर-7

⁵⁵ ग्रेविटी मॉल, प्रगति स्कूल, 7 हिल्स रिसॉर्ट, गोदाम ((262), होटल डर्बी ग्रीन, ब्लिंग स्क्वायर, बी.एस.एस.एस. कॉलेज, हॉल मार्क स्कूल, व्यावसायिक कार्यालय (570), औद्योगिक (1956), छात्रावास (2024), रेसी+कॉम (1962), औद्योगिक (1314)

⁵⁶ पलक बारात घर, होटल राजहंस, सागर स्कूल, भोपाल सर्जिकल हॉस्पिटल, नोबल मल्टीस्पेशलिटी हॉस्पिटल, नर्सिंग होम (487)

3.5.12 सड़क चौड़ीकरण के लिए निर्धारित भूमि रिक्त न रखना

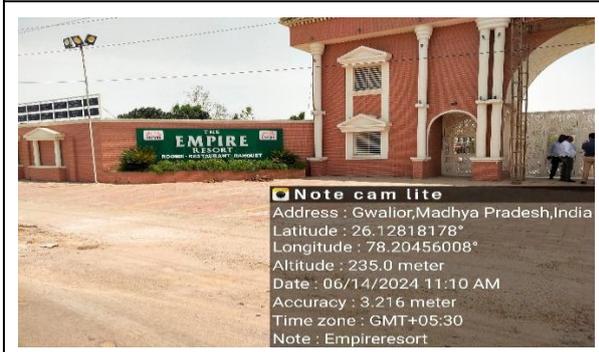
टी. एंड सी. पी. द्वारा जारी विकास अनुज्ञाओं की जांच के दौरान यह पाया गया कि सात प्रकरणों में, स्वीकृत लेआउट के अनुसार आवेदकों को सड़क चौड़ीकरण हेतु भूमि छोड़ना आवश्यक था। तथापि, भौतिक सत्यापन के दौरान लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि आवेदकों ने सड़क चौड़ीकरण के लिए भूमि खाली नहीं छोड़ी थी, जैसा कि तालिका 3.11 में वर्णित है तथा फोटोग्राफ 3.24 एवं 3.25 में प्रदर्शित है।

तालिका 3.11: भविष्य में सड़क चौड़ीकरण के लिए खाली न छोड़े गए भूमि क्षेत्र का विवरण।

क्र. सं.	नगर निगम प्रकरण क्र.	टी. एंड सी. पी. अनुज्ञा क्र.	भवन स्वामी	सड़क चौड़ीकरण हेतु खाली छोड़ा जाने वाला क्षेत्र (वर्ग मीटर)	लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ
1	पी आर एम /0411/जेड 05/2018 दिनांक 28.05.2018	272/03947/टी एंड सी पी/2012/ 27.01.2012	मेसर्स केशर इन्फ्रास्ट्रक्चर, ग्वालियर	2215.13	आवेदक ने क्षेत्र को बाउंड्रीवाल से ढक दिया था। क्षेत्र का उपयोग पार्किंग के रूप में किया जा रहा था।
2	जी डब्ल्यू ए /0101/460/2 021/ 09.07.2021	जी डब्ल्यू एल एल पी 7619/ टी एंड सी पी/ 2021/ 18.02.2021	शिवहरे रिसॉर्ट ग्राम तुरारी, ग्वालियर	468.56	आवेदक ने क्षेत्र में बाउंड्रीवाल के साथ पोर्च एवं स्वागत कक्ष का निर्माण कराया।
3	पी आर एम /0158/जेड 14/2019/ 26.02.2019	जी डब्ल्यू एल एल पी 4866/ टी एंड सी पी / 2018/ 02.11.18	ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, ग्वालियर	530	आवेदक ने क्षेत्र को कवर करने के लिए बाउंड्रीवाल का निर्माण किया।
4	जी डब्ल्यू ए/0101/228/ 2020/ 10.06.2020	जी डब्ल्यू एल एल पी 5423/ टी एंड सी पी / 2019/ 04.04.2019	आर्टिमिस इन्फ्रास्ट्रक्चर्स, ग्वालियर	811.12	आवेदक ने क्षेत्र को कवर करने के लिए गेट सहित बाउंड्रीवाल का निर्माण कराया।
5	प्राप्त नहीं किया ⁵⁷	जी डब्ल्यू एल एल पी0804240409/ 03.05.2024	7 हिल्स रिसोर्ट, ग्वालियर	275.7	आवेदक ने क्षेत्र में एक उद्यान विकसित किया।
6	बी एच ओ/ 0269/032/ 2020/ 20.01.2022	बी पी एल एल पी6720/एलपी95/29 (3)/टी एंड सी पी /2020/	सनराइज हाइड्र, भोपाल	1597.52	आवेदक ने क्षेत्र को कवर करने के लिए बाउंड्रीवाल का निर्माण किया।
7	930/ 16.04.2019	बी पी एल एल पी5170/एलपी14/20 (1)/टी एंड सी पी/डीओ/2019/ 02.02.2019	लेजर वैली अपार्टमेंट्स, भोपाल	267.09	आवेदक ने क्षेत्र को कवर करने के लिए बाउंड्रीवाल का निर्माण किया।

⁵⁷ ग्वालियर नगर निगम ने भवन अनुज्ञा जारी नहीं की।

सड़क चौड़ीकरण हेतु भूमि अप्रत्यर्पण को दर्शाता फोटोग्राफ

 <p>Note cam lite Address : Gwalior, Madhya Pradesh, India Latitude : 26.12818178° Longitude : 78.20456008° Altitude : 235.0 meter Date : 06/14/2024 11:10 AM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Empiresort</p>	 <p>Note cam lite Address : Lalghati, Bhopal, Madhya Pradesh, India Latitude : 23.27292665° Longitude : 77.37630468° Altitude : 556.0 meter Date : 06/20/2024 04:28 PM Accuracy : 9.935046 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Leisure Valli (2048)</p>
<p>फोटो-3.24: आर्टिमिस इन्फ्रास्ट्रक्चर, ग्वालियर ने 811 वर्ग मीटर (सर्विस रोड एवं एम्पायर रिसोर्ट की बाउंड्री वॉल के बीच) खाली जगह नहीं छोड़ी।</p>	<p>फोटो-3.25: लेजर वैली अपार्टमेंट्स ने विकास अनुज्ञा में स्वीकृत खाली भूमि नहीं छोड़ी।</p>

इस प्रकार, टी. एंड सी.पी./ नगर निगम के अधिकारियों ने विकास अनुज्ञा के अनुसार विकासकर्ता /स्वामी द्वारा सड़क चौड़ीकरण के लिए भूमि खाली छोड़ा जाना सुनिश्चित नहीं किया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.5.13 न्यूनतम सामुदायिक खुले स्थान /उद्यान आवश्यकताओं का अनुपालन न किया जाना

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 47 के अनुसार, स्वीकृत लेआउट के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भाग न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान के रूप में आरक्षित किया जाना आवश्यक है। किसी भी आवासीय अथवा व्यवसायिक नक्शे में खुले स्थान को मनोरंजन संबंधित उद्देश्यों के लिए सुरक्षित रखा जाएगा। मध्य प्रदेश शासन के आदेश (जून 2009) के अनुसार, पार्को, उद्यानों एवं पौधों के समूह, बच्चों के खेल के मैदान, प्रकाश व्यवस्था, पेयजल, सीवरेज तथा सड़कों के विकास कार्य पूर्ण होने के पश्चात ही विकास कार्य को पूर्ण माना जाएगा।

कॉलोनी विकास अनुज्ञा प्रकरणों की जांच तथा संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि सात⁵⁸ प्रकरणों में पार्क विकसित नहीं किए गए थे अथवा आंशिक रूप से विकसित थे, दो⁵⁹ प्रकरणों में खुले स्थान का उपयोग वाहनों की पार्किंग के लिए किया जा रहा था, एवं चार प्रकरणों में पार्क विकसित करने के स्थान पर पोडियम, कक्ष आदि का निर्माण कर दिया गया था। इसके अलावा, भोपाल के अन्नी विला अपार्टमेंट में, ई.डब्ल्यू.एस./पार्क के लिए भूमि की

⁵⁸ भोपाल-2, ग्वालियर-4, उज्जैन-1

⁵⁹ आदित्य वर्ल्ड स्कूल ग्वालियर, विराशा कॉलोनी, भोपाल

लंबाई कम पाई गई (20.49 मीटर के विरुद्ध 7.3 मीटर)। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.14** में दिया गया है तथा **फोटोग्राफ-3.26 एवं 3.27** में प्रदर्शित हैं।

खुले स्थान /पार्कों के अविकसित रहने को दर्शाता फोटोग्राफ	
 <p>Note cam lite Latitude : 26.17870137° Longitude : 78.20709875° Altitude : 214.0 meter Date : 06/21/2024 01:46 PM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : blue lotus</p>	 <p>Note cam lite Address : Blue Lotus Hills,Gwalior,Madhya Pradesh,India Latitude : 26.18105616° Longitude : 78.20830575° Altitude : 212.0 meter Date : 06/21/2024 05:13 PM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : blue lotus</p>
फोटो-3.26: ब्लू लोटस हिल्स ग्वालियर का पार्क 12, कॉलोनाइजर द्वारा विकसित नहीं किया गया	फोटो-3.26: ब्लू लोटस हिल्स ग्वालियर का पार्क 7, कॉलोनाइजर द्वारा विकसित नहीं किया गया

इस प्रकार, टी. एंड सी. पी. / नगर निगम के प्राधिकारियों ने स्वीकृत लेआउट/ भवन अनुज्ञा के अनुसार खुले स्थान की उपलब्धता सुनिश्चित नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप खुले स्थान, पार्क एवं उद्यान आदि का विकास नहीं हो सका।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों की जाँच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.5.14 मुख्य/पहुँच/आंतरिक सड़कों की कम चौड़ाई

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 38 के अनुसार, किसी भी भवन का निर्माण इस प्रकार नहीं किया जाएगा जिससे किसी अन्य भवन तक पहुँच बाधित हो। किसी भूखंड या भूमि पर तब तक कोई विकास अनुज्ञा नहीं दी जायेगी जब तक कि उस तक पहुँचने के लिए कम से कम 7.5 मीटर चौड़ी सार्वजनिक सड़क न हो। पहुँच मार्ग की विभिन्न लंबाइयों के लिए न्यूनतम आवश्यक चौड़ाई नियमों की तालिका-3 में दी गई है। नियम 39 के अनुसार, पहुँच मार्ग को प्राधिकरण की संतुष्टि के अनुरूप समतल, धातुयुक्त, ध्वजांकित, पक्का, सीवरयुक्त, जल निकासीयुक्त, चैनलयुक्त, प्रकाशयुक्त, जलापूर्ति लाइनों से सुसज्जित तथा छाया के लिए वृक्षों से आच्छादित होना चाहिए। यह मार्ग किसी भी प्रकार के निर्माण अथवा स्थायी संरचना से मुक्त होना चाहिए, ताकि उसकी चौड़ाई में कमी न आए।

टी. एंड सी. पी. /नगर निगमों के चयनित प्रकरणों की जांच तथा संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि नौ⁶⁰ प्रकरणों में आवेदकों द्वारा मुख्य /पहुँच /आंतरिक सड़कों की चौड़ाई निर्धारित मानकों के अनुसार नहीं रखी गई थी, आधे मीटर से लेकर 21 मीटर तक कमी पाई गई। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.15** में दिया गया है तथा **फोटोग्राफ-3.28 एवं 3.29** में प्रदर्शित है।

कम चौड़े पहुँच मार्ग को दर्शाने वाली तस्वीरें	
<p>फोटो-3.28: आईओसी फ्यूल फिलिंग स्टेशन निपानिया, इंदौर पहुँच मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर के विरुद्ध 9 मीटर पाई गई।</p>	<p>फोटो-3.29: माउंट लिटेरा स्कूल, भोपाल तक पहुँच मार्ग 12 मीटर के विरुद्ध 5.4 मीटर पाया गया।</p>

इस प्रकार, आवेदकों ने स्वीकृत लेआउट / भवन अनुज्ञा के अनुसार मुख्य सड़क / पहुँच सड़कों की चौड़ाई का पालन नहीं किया। इसके अतिरिक्त, टी. एंड सी. पी. /नगर निगम प्राधिकारियों ने भी विकास /भवन अनुज्ञाओं के अनुसार सड़कों की चौड़ाई सुनिश्चित नहीं की।

3.5.15 रेलवे सीमा से निर्धारित दूरी न बनाए रखना

भूपरिमाण एवं बंदोबस्त विभाग, मध्य प्रदेश शासन के आदेश (फरवरी 1981) तथा पश्चिम मध्य रेलवे जोन के पत्र (मई 2005) के अनुसार, भारतीय रेलवे पथ नियमावली के पैरा 3728 (ई) के प्रावधानानुसार रेलवे सीमा से 30 मीटर की दूरी के भीतर किसी भी प्रकार के निर्माण या विकास कार्य अनुमति योग्य नहीं है।

टी. एंड सी. पी., ग्वालियर के अभिलेखों की जांच तथा चयनित प्रकरणों के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि संयुक्त संचालक, टी. एंड सी. पी. ने लेआउट में रेलवे सीमा को प्रदर्शित नहीं किया था एवं रेलवे सीमा से 30 मीटर की दूरी के भीतर बाउंड्री वॉल, उद्यान आदि के निर्माण की अनुमति दे दी थी। भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि

⁶⁰ भोपाल-3, ग्वालियर-5 एवं इंदौर-1. नौ प्रकरणों में से दो प्रकरण पहुँच मार्ग के, छः प्रकरण मुख्य मार्ग के एवं एक प्रकरण आंतरिक मार्ग का था।

गार्डन सिटी⁶¹, ग्वालियर ने रेलवे सीमा से 30 मीटर की निर्धारित दूरी के भीतर बाउंड्री वॉल का निर्माण किया था (रेलवे सीमा से केवल 9 मीटर की दूरी पर)। इसके अतिरिक्त, स्विमिंग पूल, फव्वारा, विद्युत ट्रांसफॉर्मर, पार्क एवं पार्क के किनारे की सड़क का निर्माण भी रेलवे सीमा से 30 मीटर की निर्धारित दूरी के भीतर पाया गया, जैसा कि **फोटोग्राफ 3.30 एवं 3.31** में दर्शाया गया है।

रेलवे सीमा से 30 मीटर की दूरी के भीतर किए गए निर्माण को दर्शाता फोटोग्राफ	
	
<p>फोटो-3.30: ग्वालियर स्थित ग्रुप हाउसिंग (गार्डन सिटी) में रेलवे की 30 मीटर सीमा के भीतर स्विमिंग पूल, पार्क आदि का निर्माण किया गया।</p>	<p>फोटो-3.31: ग्वालियर स्थित ग्रुप हाउसिंग (गार्डन सिटी) में रेलवे की 30 मीटर सीमा के भीतर स्विमिंग पूल, पार्क आदि का निर्माण किया गया।</p>

टी. एंड सी. पी. द्वारा जारी विकास अनुज्ञा में यह देखा गया कि इसमें रेलवे सीमा से निर्धारित न्यूनतम दूरी बनाए रखने की कोई शर्त शामिल नहीं की गई। इस प्रकार, संयुक्त संचालक, टी. एंड सी. पी. ने शासन के आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया एवं रेलवे सीमा से 30 मीटर की सीमा के भीतर निर्माण की अनुज्ञा दे दी।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि वह इस प्रकरण पर जांच करेगा। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

⁶¹ निर्माता: जी.एल.आर. रियल एस्टेट प्रा. लि., समूह आवास विकास अनुज्ञा संख्या: जी डब्ल्यू एल एल पी/2142/2020 दिनांक 22 सितंबर 2020

3.5.16 निर्दिष्ट चौड़ाई की सीढ़ियों का निर्माण न होना

एम.पी.बी.वी.एन. के नियम 80 के अनुसार, निवासियों /ग्राहकों के सुगम आवागमन हेतु भवनों में सीढ़ियों की न्यूनतम स्पष्ट चौड़ाई एवं अधिकतम ऊँचाई (राइज़र) उप-नियम (2) से (4) के अनुसार होगी।

चयनित प्रकरणों के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि 14 प्रकरणों⁶² में सीढ़ियों की चौड़ाई एम.पी.बी.वी.एन. द्वारा निर्धारित मानकों के अनुरूप नहीं थी। प्रकरण-वार विवरण **परिशिष्ट-3.16** में दिया गया है।

इस प्रकार, नगर निगम प्राधिकारियों ने निर्माण के दौरान भवन के निरीक्षण के माध्यम से सीढ़ियों की आवश्यक चौड़ाई सुनिश्चित नहीं की। संकरी सीढ़ियाँ निवासियों /ग्राहकों के आवागमन में, साथ ही आपात स्थिति में, कठिनाई उत्पन्न करती हैं।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों पर जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाई प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.6 अन्य विविध अनियमितताएँ

3.6.1 आवासीय कॉलोनियों के भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ

(क) आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) /निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के लिए आवासों का निर्माण न किया जाना

- (i) भोपाल नगर निगम की कॉलोनी विकास अनुज्ञा की शर्त 12 के अनुसार, आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) /निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी.) के आवासों का निर्माण पहले किया जाना आवश्यक था, उसके बाद अन्य भवनों का निर्माण किया जाना था। सौम्या होम्स प्रा. लि. के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि सौम्या होम्स प्रा. लि., एम.पी. नगर, भोपाल⁶³ द्वारा ई.डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी. आवासों का निर्माण कार्य अभी प्रारंभ नहीं किया गया था, जबकि अन्य भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो चुका था।
- (ii) इसके अतिरिक्त, भोपाल नगर निगम की कॉलोनी विकास अनुज्ञा की शर्त 11 के अनुसार, ई.डब्ल्यू.एस./ एल.आई.जी. ब्लॉक का विकास कार्य सर्वप्रथम किया जाना आवश्यक था। विराशा कॉलोनी के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया

⁶² भोपाल-2, ग्वालियर-5, इंदौर-4, उज्जैन-3

⁶³ कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्रमांक 921 दिनांक 21 दिसंबर 2018

गया कि ई.डब्ल्यू.एस. /एल.आई.जी. ब्लॉक का निर्माण कार्य अभी प्रारंभ नहीं किया गया था, जबकि अन्य भवनों का निर्माण कार्य पूर्णता के चरण में था।

(ख) ग्रेस गार्डन⁶⁴, भोपाल में पाई गई अनियमितता

- (i) एस.एस. क्रिएशन्स, भोपाल द्वारा मुख्य पहुँच सड़क (18 मीटर चौड़ी) पर एक द्वार का निर्माण किया गया। स्वीकृत लेआउट में यह 18 मीटर चौड़ी सड़क “18 मीटर चौड़ी मास्टर प्लान रोड” के रूप में अंकित थी। चूँकि यह सड़क भोपाल विकास योजना द्वारा स्वीकृत थी एवं आम जनता के मुक्त आवागमन हेतु निर्धारित थी, द्वार के निर्माण से आम जनता का मार्ग अवरुद्ध हो गया।
- (ii) मध्य प्रदेश नगर पालिका (कॉलोनाइज़र का रजिस्ट्रीकरण, निर्बन्धन तथा शर्तों) नियम, 1998 के नियम 12 (v) के अनुसार, यदि कॉलोनाइज़र ने बाह्य विकास लागत का भुगतान नहीं किया है, तो उसे प्रस्तावित कॉलोनी हेतु बाह्य विकास कार्य (पहुँच मार्ग, विद्युत लाइनों का बिछाना, सीवरेज कनेक्शन करना, जल आपूर्ति लाइनों का बिछाना आदि) पूर्ण करना आवश्यक है। कार्य स्थल के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि कॉलोनी में विद्युत लाइनों तथा जल/ सीवरेज लाइनों के कनेक्शन (जून 2024 तक) पूर्ण नहीं किए गए थे तथा कॉलोनाइज़र द्वारा भोपाल नगर निगम को बाह्य विकास शुल्क का भुगतान नहीं किया गया था।

(ग) ऑर्चर्ड मेजेस्टी⁶⁵, भोपाल में पाई गई अनियमितता

- (i) सभी डुप्लेक्स में पश्च न्यूनतम खुला क्षेत्र निर्धारित 1.5 मीटर के स्थान पर 1 मीटर पाया गया।
- (ii) समीपवर्ती नाले की भूमि, लगभग 12×12 वर्ग फुट क्षेत्रफल, पर अनधिकृत रूप से अतिक्रमण किया गया था। इसके अतिरिक्त, पार्क क्षेत्र पर एस.टी.पी. का निर्माण किया गया था।

(घ) ब्लू लोटस कॉलोनी⁶⁶, ग्वालियर में पाई गई अनियमितता

अभिलेखों की जांच तथा कॉलोनी के भौतिक सत्यापन के दौरान लेखापरीक्षा द्वारा निम्न कमियाँ पाई गईं:

⁶⁴ एस.एस. क्रिएशन्स भोपाल (कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्रमांक 967 दिनांक 19 फरवरी 2021)

⁶⁵ मंत्रा इंफ्रास्ट्रक्चर भोपाल द्वारा (कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्रमांक 963/ 28.01.2021)

⁶⁶ कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्रमांक 270/2010x3/3, दिनांक 04.06.2010

- (i) कॉलोनी की आंतरिक सड़कों की चौड़ाई (6 /7.5 /12 /18 मीटर) न्यूनतम 1 मीटर तक कम चौड़ी पाई गई।
- (ii) टी. एंड सी. पी. के स्वीकृत लेआउट में सेप्टिक टैंक हेतु 98.24 वर्ग मीटर तथा जल आपूर्ति हेतु 134.35 वर्ग मीटर अतिरिक्त भूमि का प्रावधान किया गया था। तथापि, भौतिक सत्यापन के दौरान कॉलोनी में ऐसा कोई क्षेत्र आरक्षित नहीं पाया गया। पार्क-12 में भूमिगत जल-संग्रहण कुंड (संप वेल) एवं ओवरहेड टैंक (ओ.एच.टी.) का निर्माण किया गया, जो टी. एंड सी. पी. की अनुज्ञा के विपरीत था।
- (iii) एन-2 ब्लॉक एवं पार्क-12 के बीच 6 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण नहीं पाया गया।

इस प्रकार, नगर निगम के प्राधिकारी कॉलोनी के आंतरिक विकास कार्यों की प्रभावी निगरानी करने में असफल रहे, जिससे निवासियों के उपयोग हेतु आवश्यक आधारभूत संरचना /सुविधाओं की उपलब्धता सुनिश्चित नहीं हो सकी।

3.6.2 शॉपिंग मॉल के भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ

(क) मैसर्स केशर इन्फ्रास्ट्रक्चर्स⁶⁷, ग्वालियर

- (i) टी. एंड सी. पी. के स्वीकृत लेआउट के अनुपालन में, वाणिज्यिक-सह-आवासीय ब्लॉक 1 एवं 2 के सामने 6 मीटर चौड़ा मिश्रित उपयोग ब्लॉक (मार्ग) बनाया जाना था। यह क्षेत्र अग्र भाग के एम.ओ.एस. के रूप में निर्माण-मुक्त रखा जाना था। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि ऐसा कोई मिश्रित उपयोग ब्लॉक निर्मित नहीं किया गया था। इसके स्थान पर, आवेदक द्वारा भूतल/ऊपरी भूतल तक पहुँचने हेतु सीढ़ी का निर्माण किया गया था।
- (ii) स्वीकृत लेआउट/ ड्राइंग का उल्लंघन करते हुए, तलघर रैंप की छत पर एक कार्यालय एवं एक रेस्तरां का निर्माण कार्य जारी था।
- (iii) ग्वालियर नगर निगम के स्वीकृत ड्राइंग के अनुसार, ऊपर एवं नीचे जाने हेतु दो 1.40 मीटर चौड़ी एस्केलेटर स्थापित की जानी थीं। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि केवल बाईं ओर की एस्केलेटर (केवल ऊपर जाने हेतु) स्थापित की गई थी, जबकि दाईं ओर नीचे जाने के लिए कोई एस्केलेटर नहीं पाया गया।

⁶⁷ प्रकरण सं. 5/17/0432/2018/ग्वालियर

(ख) मैसर्स ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा. लि.⁶⁸, ग्वालियर

- (i) ग्वालियर नगर निगम के स्वीकृत ड्राइंग के विपरीत, दुकानों के बीच 10.07⁶⁹ मीटर चौड़ा मार्ग छत से आच्छादित पाया गया।
- (ii) ग्वालियर नगर निगम द्वारा स्वीकृत ड्राइंग में प्रत्येक तल पर छः दुकानें /शोरूम स्वीकृत थे। तथापि, लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि भूतल पर विभाजन दीवारें बनाकर कुल 17 दुकान/ शोरूम (10 पश्च भाग एवं 07 अग्र भाग) का निर्माण किया गया था।
- (iii) अनुमोदित ड्राइंग के अनुसार भूतल पर, लिफ्ट क्षेत्र के समीपवर्ती बनाए जाने वाले शौचालय खुले पार्क क्षेत्र में बनाए गए। इसके अतिरिक्त, प्रथम, द्वितीय, तृतीय, चतुर्थ, पंचम एवं षष्ठ तल तक के शौचालयों को प्रवेश रैंप की तरफ से हटाकर दूसरी तरफ स्थानांतरित किया गया था।

3.6.3 होटल के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाई गई अनियमितताएँ

(क) समर्धा⁷⁰ होटल, भोपाल

अभिलेखों की जांच तथा संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि दो हालों के मध्य अनुमोदित 1.2 मीटर चौड़े मार्ग के विरुद्ध 0.8 मीटर चौड़ा मार्ग निर्मित किया गया था। इसके अतिरिक्त, स्वीकृत ड्राइंग के अनुसार, बाईं ओर सीढ़ी, दाईं ओर लिफ्ट तथा सीढ़ी के साथ शौचालय निर्मित किये जाने थे, एवं शेष क्षेत्र को लॉबी हेतु खुला रखा जाना था। हालाँकि, लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि दोनों लिफ्टें तथा सीढ़ियाँ दाईं ओर ही निर्मित की गई थीं तथा सीढ़ियों के लिए निर्धारित क्षेत्र का उपयोग करके शौचालयों का आकार बढ़ा दिया गया था।

3.6.4 महाविद्यालयों/विद्यालयों के संयुक्त भौतिक सत्यापन में पाई गई अनियमितताएँ

अभिलेखों की जांच एवं महाविद्यालयों/विद्यालयों के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान निम्नलिखित अनियमितताएं देखी गईं:

(क) बी.एस.एस.एस. कॉलेज⁷¹, भोपाल तथा ए.एम.आई. शिशु मंदिर⁷², ग्वालियर बिना टी. एंड सी.पी. से विकास अनुज्ञा प्राप्त किए संचालित पाए गए।

⁶⁸ प्रकरण सं. 14/60/0094/2019/ग्वालियर

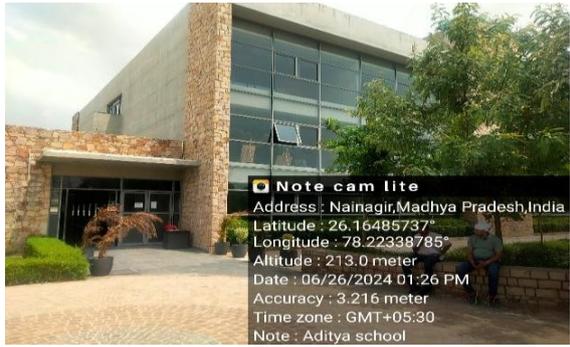
⁶⁹ (2.41मी+1.95मी+0.78मी+4.93मी)

⁷⁰ प्रकरण सं. 19/85/1157/2020/भोपाल

⁷¹ भवन अनुज्ञा प्रकरण क्रमांक बी एच ओ/0269/055/2021

(ख) प्रगति स्कूल⁷³, ग्वालियर ने ग्वालियर नगर निगम द्वारा स्वीकृत ड्राइंग के विपरीत स्विमिंग पूल के स्थान पर बास्केटबॉल कोर्ट का निर्माण किया, जैसा कि फ़ोटोग्राफ-3.32 में दर्शाया गया है। इसके अतिरिक्त, भवन योजना में प्रत्येक तल पर सन वैली दिशा में दर्शाए गए तीन कक्षों को मिलाकर एकल कक्ष का निर्माण किया गया।

(ग) जिस भूमि पर आदित्य वर्ल्ड स्कूल, ग्वालियर का निर्माण किया गया, उसके लिए विकास अनुज्ञा⁷⁴ आई.टी. पार्क के लिए प्रदान की गई थी। तथापि, भू-स्वामी से प्राप्त आवेदन में यह अवलोकित किया गया कि उसने केवल शैक्षणिक भू-उपयोग के लिए ही विकास अनुज्ञा के लिए आवेदन किया था। इस प्रकार, शैक्षणिक प्रयोजन हेतु प्राप्त आवेदन पर औद्योगिक भू-उपयोग की विकास अनुज्ञा प्रदान किया जाना उचित नहीं था। इसके अतिरिक्त, औद्योगिक भू-उपयोग हेतु जारी विकास अनुज्ञा पर विद्यालय का निर्माण एवं संचालन किया जाना भी अनियमित था। प्रकरण फ़ोटोग्राफ-3.33 में दर्शाया गया है।

स्वीकृत नक्शे से विचलन करते हुए निर्माण दर्शाते हुई फ़ोटोग्राफ़	
 <p>Latitude: 26.162998 Longitude: 78.211772 Elevation: 242.7324 m Accuracy: 19.7 m Time: 21-09-2024 13:10 Note: Pragati school Powered by NoteCam</p>	 <p>Note cam lite Address : Nainagir, Madhya Pradesh, India Latitude : 26.16485737° Longitude : 78.22338785° Altitude : 213.0 meter Date : 06/26/2024 01:26 PM Accuracy : 3.216 meter Time zone : GMT+05:30 Note : Aditya school</p>
<p>फ़ोटो-3.32: प्रगति स्कूल, ग्वालियर में स्विमिंग पूल के स्थान पर बास्केटबॉल कोर्ट का निर्माण।</p>	<p>फ़ोटो-3.33: आईटी पार्क के स्थान पर आदित्य वर्ल्ड स्कूल, ग्वालियर का निर्माण।</p>

आगे यह पाया कि विद्यालय भवन का निर्माण टी. एंड सी.पी. द्वारा स्वीकृत लेआउट/विकास अनुज्ञा से भिन्न था। लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि टी. एंड सी.पी. के उप अभियंता ने (अगस्त 2023 में) स्वीकृत लेआउट के विपरीत भवन निर्माण में हुए विचलन के संबंध में संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी. को सूचित किया था।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर ध्यान दिया एवं आश्वासन दिया कि प्रकरणों की जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

⁷² भवन अनुज्ञा प्रकरण क्रमांक पी एम टी/जी डब्ल्यू ए/010/027/2020 दिनांक 27.03.2020

⁷³ जी डब्ल्यू ए/0101/918/2020

⁷⁴ टी एंड सी.पी. विकास अनुज्ञा संख्या 432/24.02.14

3.6.5 बिना अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए प्रतिष्ठानों का संचालन

ग्वालियर नगर निगम के संकल्प क्रमांक 309 दिनांक 7 जनवरी 2013 के तहत होटलों, अस्पतालों, सिनेमा हॉलों, बहुमंजिला भवनों इत्यादि जैसे 35 प्रकार के प्रतिष्ठानों के लिए अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र (एन.ओ.सी.) प्राप्त करने हेतु संशोधित शुल्क का प्रावधान किया गया था।

भवन अनुज्ञा के नौ प्रकरणों (भौतिक सत्यापन हेतु चयनित) के अभिलेखों की जांच के दौरान यह पाया गया कि पाँच प्रतिष्ठान, जिन्हें इस संकल्प के अनुपालन में अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र (एन.ओ.सी.) प्राप्त करना आवश्यक था, बिना अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए ही संचालित हो रहे थे, जैसा कि तालिका 3.12 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.12: ग्वालियर नगर निगम से अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना संचालित प्रतिष्ठानों का विवरण

वर्ष	न.नि. भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	स्थान	भवन की ऊँचाई/बिस्तर
2022-23	जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/0101/749/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल	वार्ड-58 विजयनगर	15 बिस्तर
2014-15	331/2014X3/3	के.एम.जे. अस्पताल	विनय नगर सेक्टर-1	50 बिस्तर
2020-21	जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/0101/416/2020	सरल मल्टी स्पेशलिटी अस्पताल	बसंत विहार वार्ड-58	48 बिस्तर
2020-21	जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/जी डब्ल्यू ए/0101/460/2021	शिवहरे रिसॉर्ट/होटल	तुरारी झाँसी रोड वार्ड-66	12.5 मी.
2024-25	जारी नहीं.	7-हिल्स रिज़ॉर्ट	ग्राम मानपुर, खसरा 409, 411, 412/1	12 मी.

(स्रोत: ग्वालियर नगर निगम से एकत्रित आँकड़े)

अग्नि 'अनापत्ति प्रमाणपत्र' जारी किए जाने के संबंध में जानकारी माँगने पर, भोपाल नगर निगम, उज्जैन नगर निगम तथा जबलपुर नगर निगम ने अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्रों के जारी करने से संबंधित विवरण उपलब्ध नहीं कराये एवं यह सूचित किया कि भवनों का निरीक्षण कर अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र की जाँच की जाएगी। इसके अतिरिक्त, इंदौर नगर निगम ने 35 प्रकरणों में से केवल छः प्रकरणों में अग्नि अनापत्ति प्रमाणपत्र (एन.ओ.सी.) जारी किये तथा यह अवगत कराया कि वर्ष 2020 से पूर्व अग्नि अनापत्ति प्रमाण पत्र नगरीय विकास एवं आवास विभाग, भोपाल द्वारा जारी किये जाते थे।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि इन प्रकरणों पर जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.6.6 रिसोर्ट का अवैध निर्माण

मध्यप्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1956 की धारा 302 के अंतर्गत आयुक्त को यह अधिकार प्रदान किया गया है कि वह किसी भी अवैधानिक रूप से प्रारंभ किए गए या संचालित भवन निर्माण कार्य को रोक सके। धारा 307 के अंतर्गत नगर निगमों को यह अधिकार प्रदान किया गया है कि वे उपविधियों, किसी योजना अथवा अन्य आवश्यकताओं के अनुरूप न किए गए निर्माण कार्य को हटाने अथवा उसमें संशोधन करने की कार्रवाई कर सकें।

इसके अतिरिक्त, अधिनियम, 1973 की धारा 16 में यह प्रावधान किया गया है कि कोई भी व्यक्ति अधिनियम की धारा 15 के अंतर्गत विद्यमान भू-उपयोग मानचित्र के प्रकाशन के बाद किसी भूमि के उपयोग की स्थापना अथवा उसमें परिवर्तन नहीं करेगा, अथवा संचालक की लिखित अनुमति प्राप्त किए बिना भूमि पर किसी प्रकार का विकास कार्य नहीं करेगा। अधिनियम की धारा 36 में अनधिकृत विकास के लिए दंड का प्रावधान किया गया है। धारा 37 में टी.एंड.सी.पी. को अनधिकृत विकास को हटाने का अधिकार प्रदान किया गया है।

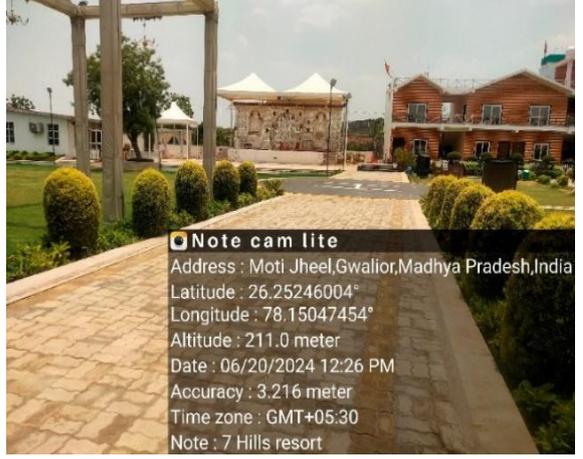
संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान यह पाया गया कि कुछ रिसोर्ट बिना सक्षम प्राधिकारी की अनुज्ञा प्राप्त किए संचालित हो रहे थे। प्रकरण-वार विवरण नीचे दिया गया है –

1. भोपाल नगर निगम ने खसरा क्रमांक 643/1, जोन-1, ग्राम भूरी, भोपाल पर ए.ए. फार्म्स एंड रिसोर्ट (शम्भाला) को विवाह उद्यान निर्माण के लिए विकास/भवन अनुज्ञा सुनिश्चित किए बिना विवाह उद्यान के लिए लाइसेंस जारी (जून 2024) किया। ए.ए. फार्म्स एंड रिसोर्ट (शम्भाला) के स्थल के भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि भवन का निर्माण कार्य प्रगति पर था। तथापि, स्विमिंग पूल, पार्क, उद्यान, सड़कें, रेस्टोरेंट एवं भवन का निर्माण टी.एंड सी.पी. भोपाल एवं भोपाल नगर निगम से भवन एवं विकास अनुज्ञा प्राप्त किए बिना पूरा कर लिया गया था। उक्त रिसोर्ट पूर्ण रूप से सुसज्जित एवं सभी सुविधाओं के साथ चालू पाया गया जैसा कि **फोटोग्राफ-3.34** में दर्शाया गया है।

2. टी. एंड सी.पी. के अभिलेखों की जांच के दौरान यह पाया गया कि अधिनियम की धारा 36/37 के अंतर्गत अवैध विकास को हटाने के लिए टी.एंड सी.पी. द्वारा 7 हिल्स रिजॉर्ट, ग्वालियर को एक नोटिस जारी (अप्रैल 2024) किया गया था। इसके अतिरिक्त, आवेदक को स्वीकृत लेआउट के अनुसार रिसोर्ट/गेस्ट हाउस के निर्माण की अनुमति इस शर्त पर दी गई (मई 2024 में) कि विकास अनुज्ञा से पूर्व किए गए निर्माण कार्य को ध्वस्त कर भूमि को उसकी मूल अवस्था में पुनर्स्थापित किया जाएगा।

तथापि, 7 हिल्स रिजॉर्ट, ग्वालियर का संयुक्त भौतिक सत्यापन करते समय (जून 2024 में) यह पाया गया कि विकास अनुज्ञा के अनुपालन में मौजूदा संरचनाएं, जैसे कि स्विमिंग पूल, 12

कमरे, रेस्टोरेंट, विवाह मंच, शौचालय तथा कार्यालय ध्वस्त नहीं किए गए थे, जैसा कि **फोटोग्राफ-3.35** में दर्शाया गया है। संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया कि रिसॉर्ट अपने सभी मूलभूत सुविधाओं सहित संचालित हो रहा था, जबकि ग्वालियर नगर निगम से भवन अनुज्ञा प्राप्त नहीं की गई थी।

रिसॉर्ट के अनधिकृत विकास को दर्शाने वाले फोटोग्राफ	
	
<p>फोटो-3.34: एए फार्म्स एंड रिसॉर्ट (शम्भाला) भोपाल का निर्माण भोपाल नगर निगम से भवन अनुज्ञा एवं टी. एंड सी.पी. से विकास अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किया गया था।</p>	<p>फोटो-3.35: 7 हिल्स रिसॉर्ट ग्वालियर का निर्माण ग्वालियर नगर निगम से भवन अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किया गया था।</p>

उल्लेख किये जाने पर, संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी., भोपाल ने विकास अनुज्ञा निर्गत न किए जाने के तथ्य को स्वीकार किया, जबकि भोपाल नगर निगम ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार करते हुए बताया कि भोपाल नगर निगम ने शम्भाला, भोपाल में रिसॉर्ट के निर्माण के लिए भवन अनुज्ञा जारी नहीं की। 7 हिल्स रिसॉर्ट, ग्वालियर के प्रकरण में ग्वालियर नगर निगम ने उत्तर दिया (जून 2024) कि आवेदक ने भवन अनुज्ञा के लिए ऑनलाइन आवेदन किया था, हालांकि भवन अनुज्ञा अभी तक जारी नहीं की गई थी।

अतः, उपरोक्त रिसोर्ट्स बिना आवश्यक विकास/भवन अनुज्ञा प्राप्त किए बनाए गए एवं संचालित हो रहे थे, जो विकास/निर्माण गतिविधियों पर प्राधिकारियों की कमजोर निगरानी को दर्शाता है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने तथ्यों को स्वीकार करते ही कहा कि पूर्व-निर्मित संरचना के लिए विकास अनुज्ञा जारी किया जाना उचित नहीं है।

3.6.7 पार्क का न होना/आंशिक अस्तित्व

टी. एंड सी.पी. ने ब्लू लोटस डेवलपर्स, ग्वालियर को 1,80,090 वर्ग मीटर भूमि पर कॉलोनी⁷⁵ विकसित करने के लिए विकास अनुज्ञा⁷⁶ प्रदान की। ग्वालियर नगर निगम ने विकासकर्ता को कॉलोनी विकास अनुज्ञा⁷⁷ जारी कर दी। टी.एंड.सी.पी. द्वारा स्वीकृत लेआउट के अनुसार, विकासकर्ता को 14 पार्को एवं अन्य सार्वजनिक सुविधाओं के लिए भूमि क्षेत्र प्रदान करना था। स्वीकृत लेआउट में पार्को के लिए 18,009 वर्गमीटर (कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत) भूमि आरक्षित करने का प्रावधान किया गया।

विकास अनुज्ञा की नस्ती की जांच तथा ब्लू लोटस हिल्स, सन वैली के सामने, ग्वालियर का संयुक्त भौतिक सत्यापन के समय निम्नलिखित अनियमितताएं पाई गईं, जिनका विवरण तालिका 3.13 में दिया गया है।

तालिका 3.13: ब्लू लोटस हिल्स, ग्वालियर में पार्क क्षेत्र के आरक्षण एवं वास्तविक आवंटन का विवरण

क्र. सं.	सुविधा	स्थान	आरक्षित क्षेत्र (वर्ग मी)	पाया गया वास्तविक क्षेत्रफल (वर्ग मी)	लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ
1	पार्क-1/2/ 4/6	ब्लॉक बी2/ बी1/सी1 एवं डी1/एच1, आई1 एवं जे1	33.02/1179.85 /1599.58/ 4991.06	0	पार्क नहीं पाए गए
2	पार्क -9	ब्लॉक जी2	328.25	लगभग 80	आंशिक अस्तित्व (केवल एक साइड की दीवार मिली।)
3	पार्क -11	ब्लॉक एन1	1027.19	केवल दो साइड दीवारें मिलीं।	पार्क नहीं मिला
4	पार्क -12	ब्लॉक एन2	1615.94	लगभग 700 (शासकीय भूमि पर)	आंशिक रूप से अस्तित्व में (केवल दो तरफ की दीवारें पाई गईं। पार्क में खसरा संख्या 31 की भूमि शामिल है जो कि सरकारी भूमि है (एम.पी. किसान ऐप के अनुसार)।
5	पार्क -13	ब्लॉक एम3 एवं एम4	1120.00	8*8 फीट का कमरा (शासकीय भूमि पर)	पार्क नहीं पाया गया (केवल 8*8 वर्ग फीट आकार का एक कमरा खसरा संख्या 35 की शासकीय भूमि पर पाया गया)।

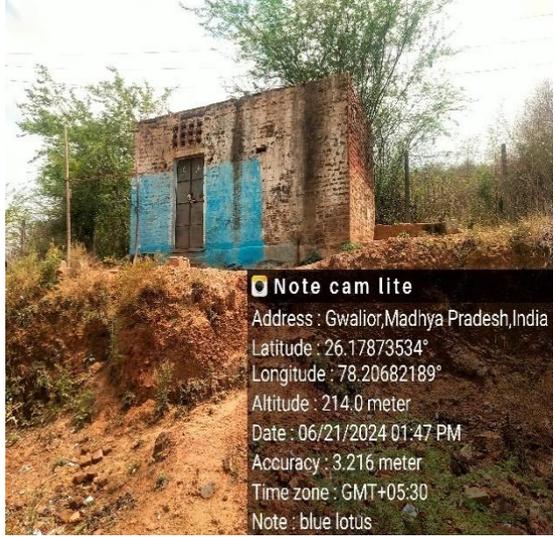
इसके अतिरिक्त, स्वीकृत लेआउट के अनुसार, पार्क संख्या 2, 4 एवं 6 को वाणिज्यिक ब्लॉक सी.एम. 1 के समीप अर्धवृत्ताकार क्षेत्र में विकसित किया जाना था। इन पार्को का विकास इस प्रकार किया जाना था कि आवासीय ब्लॉकों के पश्चात एक सड़क हो एवं उसके पश्चात कॉलोनी

⁷⁵ ब्लू लोटस हिल्स, सन वैली के सामने, ग्वालियर

⁷⁶ 183/3757/23.01.2010

⁷⁷ 270/2010x3/3, dated 04.06.2010

की बाउंड्री वाल के समीप पार्क स्थित हों। तथापि, यह पाया गया कि आवासीय भूखंडों के पश्चात सीधे कॉलोनी की बाउंड्री वाल निर्मित कर दी गई है। आवासीय ब्लॉकों एवं बाउंड्री वाल के बीच पार्क-2, 4 एवं 6 के लिए कोई स्थान उपलब्ध नहीं किया गया, जैसा कि फोटोग्राफ 3.36 एवं 3.37 में प्रदर्शित है।

स्वीकृत लेआउट के अनुसार पार्कों के अस्तित्व में न होने को दर्शाते फोटोग्राफ।	
	
<p>फोटो-3.36: ब्लू लोटस हिल्स, ग्वालियर में पार्क 2, 4 एवं 6 के लिए 8142.49 वर्ग मीटर क्षेत्र में कोई पार्क मौजूद नहीं पाया गया।</p>	<p>फोटो-3.37: ब्लू लोटस हिल्स, ग्वालियर में पार्क 13 के लिए निर्दिष्ट 1120 वर्ग मीटर क्षेत्र के स्थान पर फारेस्ट हिल पर 8*8 वर्ग फीट आकार का एक कमरा पाया गया।</p>

टी.एंड.सी.पी./ग्वालियर नगर निगम के प्राधिकारियों ने नियमित निरीक्षण के माध्यम से स्वीकृत विकास अनुज्ञा के अनुसार कॉलोनी में पार्कों का विकास सुनिश्चित नहीं किया।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों (जैसा कि कंडिका 3.6.1 से 3.6.7 में इंगित किया गया है) पर संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि इस प्रकरण पर जांच की जाएगी। आगे की कार्यवाही प्रतीक्षारत है (मार्च 2025)।

3.7 निष्कर्ष

लेखा परीक्षा में पाया गया कि निवेश क्षेत्र में विवाह उद्यानों के अनधिकृत विकास पर त्वरित एवं प्रभावी कार्रवाई का अभाव रहा, आवासीय भूमि उपयोग में अनधिकृत रूप से विकसित थोक फल बाजार पर कोई कार्रवाई नहीं की गयी एवं शिकायती प्रकरणों पर भी कोई कार्रवाई नहीं हुई।

चयनित टी. एंड सी.पी. के विकास अनुज्ञाओं, कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं एवं चयनित नगर निगम कार्यालयों की भवन अनुज्ञाओं की जांच के दौरान लेखापरीक्षा में पाया गया कि मध्य प्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 का उल्लंघन करते हुए नाले/नदी के खुले स्थान का

अनियमित उपयोग एवं नाले के खुले स्थान पर अतिक्रमण किया गया। नगर निगमों ने धूसर जल निस्सारण (ग्रे वाटर डिस्चार्ज) प्रबंधन योजना प्राप्त किए बिना अनियमित रूप से भवन अनुज्ञा जारी की, जो मध्य प्रदेश नगर पालिक निगम (भवनों में धूसर जल का पुनर्चक्रण एवं पुनः उपयोग) आदर्श उपविधियां, 2010 का उल्लंघन है। इसके अलावा, नगर निगमों ने आंतरिक विकास कार्य पूर्ण किए बिना अनियमित रूप से कॉलोनी के बंधक भूखंडों को निर्मुक्त कर दिया। ग्वालियर नगर निगम ने एम.पी.बी.वी.एन. के नियमों का उल्लंघन करते हुए अनियमित रूप से तलघर क्षेत्र स्वीकृत किया। लेखापरीक्षा में पाया गया कि अनुविभागीय अधिकारी, राजस्व द्वारा अधिनियम के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए भूमि उपयोग में अनियमित रूप से विचलन किया गया।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि नगर निगम के प्राधिकारियों ने कॉलोनी विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा जारी किए जाने के बाद विकास गतिविधियों/भवन निर्माण कार्यों की निगरानी नहीं की, जिसके परिणामस्वरूप आवेदकों द्वारा स्वीकृत लेआउट के विरुद्ध उल्लेखनीय विचलन किए गए। 2018 एवं 2021 के बीच, बिना 33,016 भवन अनुज्ञाएं जारी की गईं परन्तु संबंधित स्वामियों द्वारा पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त किया जाना सुनिश्चित नहीं किया गया। नगर निगमों के पास अधिभोग प्रमाण-पत्रों (ओ.सी.) की लंबित स्थिति तथा लंबित रहने के कारणों की निगरानी के लिए कोई एकीकृत आई.टी. एप्लीकेशन नहीं था। फलस्वरूप, अधिभोग प्रमाण पत्र (ओ.सी.) की स्थिति की जांच करने के लिए कोई स्थापित तंत्र मौजूद नहीं था, जिससे लागू विनियामक मानकों के अनुपालन न होने का जोखिम बढ़ गया।

185 चयनित प्रकरणों (142 भवन एवं 43 कॉलोनीयों) के संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान, यह पाया गया कि 50 प्रकरणों (लगभग 35 प्रतिशत भवनों) में, भवन अनुज्ञा के आवेदकों ने न्यूनतम खुला स्थान नहीं छोड़ा था। इसके अतिरिक्त, 14 प्रकरणों में तलघर क्षेत्र के निर्माण/उपयोग में अनियमितताएं पाई गईं, तथा छः प्रकरणों में एम.पी.बी.वी.एन. के नियमों का उल्लंघन करते हुए अतिरिक्त तलों का निर्माण किया गया। लेखापरीक्षा में शासकीय भूमि पर अतिक्रमण के तीन प्रकरण, 11 प्रकरणों में स्वीकृत सीमा से अधिक भूमि कवरेज, दो आवासीय टारों/ब्लॉकों के बीच आवश्यक खाली स्थान न बनाए जाने के प्रकरण भी पाए गए। लेखा परीक्षा में यह विसंगतियाँ भी पायी गईं जैसे कि छः प्रकरणों में स्वीकृत क्षेत्रफल से अधिक निर्मित क्षेत्र का निर्माण किया गया, नौ प्रकरणों में भवनों के उपयोग में अनियमित रूप से परिवर्तन किया गया, 41 प्रकरणों में वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं किया गया, 13 प्रकरणों में न्यूनतम सामुदायिक खुला स्थान/पार्क की आवश्यकताओं का पालन नहीं किया गया तथा नौ प्रकरणों में मुख्य/पहुंच/आंतरिक सड़कों की चौड़ाई कम पाई गई। इसके अतिरिक्त, यह भी पाया गया कि नमूना जांच किए गए कालोनाइजरों में से एक ने रेलवे सीमा

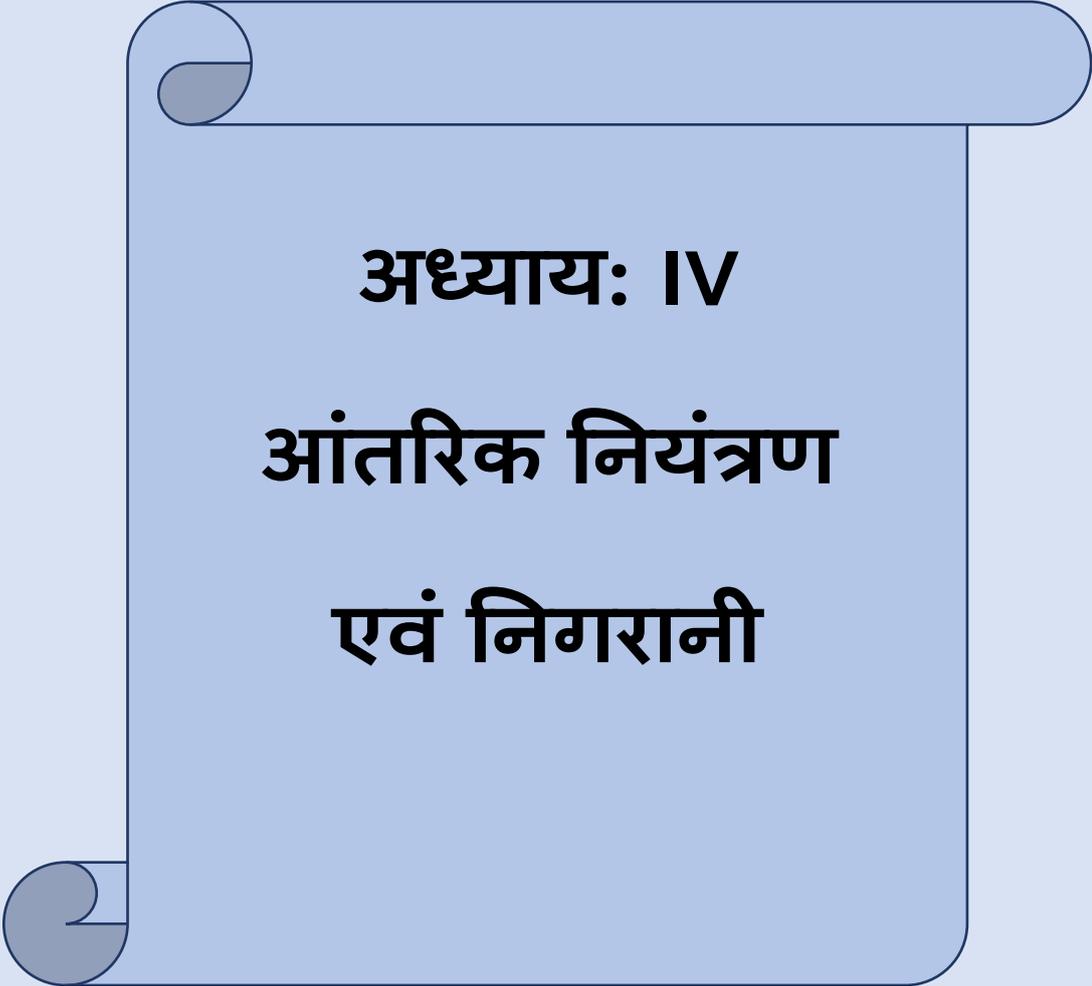
से 30 मीटर की आवश्यक दूरी नहीं रखी तथा रेलवे सीमा से 30 मीटर के भीतर ही बाउंड्री वाल, पार्क, स्विमिंग पूल आदि का निर्माण कर लिया।

यह भी देखा कि आंतरिक विकास कार्य अधूरे थे, कॉलेज भवन का निर्माण टी.एंड सी. पी. से विकास अनुज्ञा प्राप्त किए बिना किया गया था, संस्थागत प्रयोजन (विद्यालय) के लिए प्राप्त आवेदन पर आई.टी. पार्क के लिए विकास अनुज्ञा अनियमित रूप से जारी की गई तथा एक रिसॉर्ट का अवैध निर्माण किया गया।

3.8 अनुशंसाएं

लेखापरीक्षा अनुशंसा करती है कि:

- शासन/विभाग को जांच करनी चाहिए एवं इसके लिए संबंधित अधिकारियों की जिम्मेदारी तय करनी चाहिए:
 - अनधिकृत वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों पर कार्रवाई न करना (कंडिका 3.2.2 एवं 3.2.3)
 - भवन/निर्माण परियोजनाओं पर पर्यावरणीय अनापत्ति तथा धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना के लिए शर्तें अधिरोपित न करना (कंडिका 3.3.2 एवं 3.3.3)।
 - भवन अनुज्ञा जारी करना परन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित स्वामियों द्वारा प्राप्त किया जाना सुनिश्चित न करना। (कंडिका 3.4)
- विभाग को विकास योजना/अनुज्ञाओं से विचलन की पहचान करने के लिए टी. एंड सी.पी. एवं यू.एल.बी. दोनों द्वारा विकास गतिविधियों/भवनों के निरीक्षण के लिए मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित करनी चाहिए। (कंडिका 3.2 एवं 3.3)
- विभाग को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि शर्तों/मानकों का उल्लंघन करने वाले निर्माताओं (बिल्डरों) से अर्थदंड वसूले जाएं। मध्य प्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार अवैधानिक रूप से निर्माण के विरुद्ध कठोर कार्रवाई की जाए। (कंडिका 3.3)
- व्यय की उचित निगरानी के लिए आश्रय शुल्क को तत्काल एक निर्दिष्ट खाते में स्थानांतरित किया जाना चाहिए एवं नगर निगमों को आश्रय शुल्क के लिए अलग बैंक खाता बनाए रखने के निर्देश दिए जाने चाहिए ताकि उस पर निगरानी रखी जा सके। (कंडिका 3.3.9.1 एवं 3.3.9.2)
- विभाग को एन.ओ.सी. आवेदन प्रक्रिया में पारदर्शिता बढ़ाने के लिए एक एकीकृत आई.टी. एप्लीकेशन विकसित करना चाहिए, जिसमें विभिन्न एजेंसियों से प्राप्त अनुज्ञाओं की स्थिति के बारे में वास्तविक समय पर अद्यतन जानकारी उपलब्ध हो, साथ ही अधिभोग प्रमाणपत्र एवं अन्य अनुज्ञाओं को रोके रखने के कारणों की जानकारी भी उपलब्ध हों। (कंडिका 3.4)



अध्याय: IV
आंतरिक नियंत्रण
एवं निगरानी

अध्याय IV: आंतरिक नियंत्रण एवं निगरानी

4.1 परिचय

नगर तथा ग्राम निवेश, राज्य में नगरीय क्षेत्रों के नियोजित भौतिक विकास को बढ़ावा देने हेतु शासन का एक तकनीकी सलाहकार निकाय है। संचालक, टी. एंड सी.पी. के कार्यों में विकास योजनाओं की तैयारी, निजी व्यक्तियों/ संगठनों/शासकीय एजेंसियों द्वारा प्रस्तुत लेआउट योजनाओं का डिजाइन/अनुमोदन शामिल है।

संचालक, टी. एंड सी.पी. एवं चयनित जिलों के संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी. के अभिलेखों की जांच ने निम्नलिखित कमियों को दर्शाया:

4.2 नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों में कमी

संचालक, टी. एंड सी.पी. द्वारा जारी (मई 1998) आदेशों के अनुसार, शहरों की अनुमोदित विकास योजनाओं के कार्यान्वयन के लिए, जिला स्तर पर एक नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति का गठन किया जाना था। समिति को विकास योजना के क्रियान्वयन की स्थिति, पर्यवेक्षण एवं कार्यों की प्रगति की समीक्षा हेतु त्रैमासिक बैठकें आयोजित करना आवश्यक है। समिति को कार्यक्रमों/ परियोजनाओं की तैयारी एवं वित्तीय ब्यौरों तथा उनके कार्यान्वयन की त्रैमासिक आधार पर समीक्षा करनी है। समिति को अनुमोदन हेतु एक वार्षिक विकास प्रतिवेदन (ए.डी.आर.) संचालक, टी. एंड सी.पी. को प्रस्तुत करना होता है एवं अनुमोदन के उपरांत संचालक इसको शासन को प्रस्तुत करेंगे। विकास योजनाओं के नियोजन एवं कार्यान्वयन के हर पहलू में सुधार के लिए अनुशंसाओं को ए.डी.आर. में शामिल किया जाना आवश्यक है।

मध्य प्रदेश शासन ने निर्देश (अप्रैल, 2010) दिया कि नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति द्विवार्षिक रूप से बैठकें आयोजित करेगी। टी. एंड सी.पी. जिला कार्यालय का प्रमुख, समिति का सदस्य सचिव होगा। साथ ही, एक अध्यक्ष, 13 सदस्य एवं एक सदस्य सचिव सम्मिलित करते हुए समिति का पुनर्गठन¹ किया गया।

¹ अध्यक्ष- संभागीय मुख्यालय के स्तर पर आयुक्त एवं जिला मुख्यालय एवं अन्य शहरों के स्तर पर कलेक्टर; सदस्य- संबंधित क्षेत्र के संसद सदस्य, संबंधित विकास प्राधिकरण के अध्यक्ष, संबंधित जिला पंचायतों के अध्यक्ष, संबंधित नगर निगम के महापौर, यदि विधान सभा क्षेत्र निवेश क्षेत्र के अंतर्गत आते हैं तो विधान सभा के सदस्य, संबंधित नगर पालिका के अध्यक्ष, संबंधित नगर पंचायत के अध्यक्ष, म.प्र. गृहनिर्माण विकास मंडल के उप संचालक/कार्यपालन यंत्री, आयुक्त, नगर निगम/मुख्य कार्यपालन अधिकारी, नगर पालिका/नगर पंचायत, पी.डब्ल्यू.डी. के अधीक्षण अभियंता/ कार्यपालन यंत्री, पी.एच.ई. के अधीक्षण यंत्री/कार्यपालन यंत्री, एम.पी.ई.बी. के अधीक्षण यंत्री/ कार्यपालन यंत्री, निवेश क्षेत्र के संबंधित प्राधिकरण अथवा विकास क्षेत्र के मुख्य कार्यपालन अधिकारी तथा सदस्य सचिव- संबंधित जिलों के नगर तथा ग्राम निवेश के संयुक्त संचालक/उप संचालक/सहायक संचालक।

समिति के सदस्य सचिव को विकास योजना के विभिन्न घटकों को बनाए रखने को प्राथमिकता देना एवं इन्हें वार्षिक योजना समिति को प्रस्तुत करना आवश्यक है। कार्यान्वयन एजेंसियों को समिति द्वारा अनुमोदित बजट के आधार पर अपना वार्षिक बजट तैयार करना होता है।

चयनित जिलों के संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी. के कार्यालय में नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों से संबंधित अभिलेखों की जांच के दौरान यह देखा गया कि बैठकों की निर्धारित संख्या के विरुद्ध आयोजित बैठकों में अत्यधिक कमी थी। आयोजित की जाने वाली बैठकों एवं वास्तव में आयोजित बैठकों का विवरण तालिका 4.1 में दिया गया है : -

तालिका-4.1: चयनित जिलों में आयोजित की जाने वाली नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों तथा वास्तव में आयोजित बैठकों का विवरण दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला विकास योजना	विकास योजना की प्रभावी तिथि	अप्रैल, 2010 तक आयोजित की जाने वाली बैठकें (त्रैमासिक)	अप्रैल 2010 से मार्च 2023 तक में आयोजित की जाने वाली बैठकें (द्वि-वार्षिक)	आयोजित की जाने वाली कुल बैठकें	आयोजित बैठकें	बैठकों की कमी (%)	आयोजित बैठकों की तिथि
1	बी.डी.पी. 2005	09.06.1995	59	25	84	3	96	09.01.2006 13.02.2018 26.04.2018
2	जी.डी.पी. 2021	12.09.2014	0	16	16	2	88	30.05.2018 15.01.2021
3	आई.डी.पी. 2021	01.01.2008	9	25	34	2	94	30.07.2018 06.07.2021
4	जे.डी.पी. 2021	01.10.2008	5	25	30	2	93	01.10.2008 27.06.2009
5	यू.डी.पी. 2021	16.06.2006	15	25	40	4	90	09.04.2008 29.01.2009 19.10.2010 26.03.2012
कुल			88	116	204	13	94	

(स्रोत: चयनित जिलों के टी. एंड सी.पी. कार्यालयों से एकत्र किए गए अभिलेख)

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि छिटपुट बैठकें आयोजित की गईं। चयनित जिलों में नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों के आयोजन में 88 से 96 प्रतिशत तक की कमी रही। वार्षिक विकास प्रतिवेदन की प्रगति भी जिला अधिकारियों द्वारा संचालक टी. एंड सी.पी. को प्रस्तुत नहीं की गई थी एवं फलस्वरूप संचालक द्वारा भी मध्य प्रदेश शासन को प्रस्तुत नहीं की गई। नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की बैठकों में कमी के कारण, विकास योजना के कार्यों की कार्यान्वयन स्थिति, पर्यवेक्षण एवं प्रगति की नियमित रूप से समीक्षा नहीं की जा सकी, जिसके परिणामस्वरूप लक्षित भूमि उपयोग की तुलना में उपलब्धि में कमी आई जैसा कि कंडिका-4.2.1 में चर्चा की गई है।

4.2.1 प्रस्तावित भूमि उपयोग की उपलब्धि में कमी

यू.आर.डी.पी.एफ.आई. दिशा-निर्देश, 2014 के अनुसार, विकास योजना का उद्देश्य परिप्रेक्ष्य योजना एवं प्रादेशिक योजना में दी गई विभिन्न नीतियों के लिए रणनीतियों एवं भौतिक प्रस्तावों के रूप में अतिरिक्त आवश्यक विवरण तथा अपेक्षित कार्रवाई प्रदान करना है। अनुमोदित विकास योजना, स्थानीय प्राधिकरण को स्थानीय क्षेत्र योजनाओं एवं परियोजनाओं की सहायता से योजना के अंतर्गत निर्दिष्ट भूमि क्षेत्र के विकास को क्रियान्वित करने की अनुमति प्रदान करती है। इसके अतिरिक्त, विकास योजना अभिलेख के अनुसार, निर्धारित समय-सीमा के भीतर इसके प्रस्तावों के कार्यान्वयन एवं अपेक्षित संसाधनों की उपलब्धता पर सफलता निर्भर करती है। अंतिम विकास योजना के प्रकाशन के उपरांत योजना की समीक्षा एवं कार्यान्वयन के लिए नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की स्थापना आवश्यक है।

चयनित टी. एंड सी.पी. कार्यालयों में विकास योजनाओं की जांच के दौरान यह पाया गया कि नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के प्रभावी संचालन के अभाव में, पूर्ववर्ती विकास योजनाओं (भोपाल विकास योजना 2005, ग्वालियर विकास योजना 2021, इंदौर विकास योजना 1991, जबलपुर विकास योजना 2005 एवं उज्जैन विकास योजना 2021) के लक्ष्यों की तुलना में उपलब्धि कम थी। इसके अलावा, चयनित जिलों ने नवीन विकास योजनाओं (प्रारूप भोपाल विकास योजना 2031, ग्वालियर विकास योजना 2035, इंदौर विकास योजना 2021, जबलपुर विकास योजना 2021 एवं उज्जैन विकास योजना 2035) को अधिसूचित किया। विकास योजनाओं में प्रस्तावित भूमि उपयोग, उसकी तुलना में उपलब्धि एवं कमी का प्रतिशत **परिशिष्ट-4.1** में वर्णित किया गया है एवं **तालिका-4.2** में सारांशित किया गया है।

तालिका-4.2: प्रस्तावित भूमि-उपयोग की उपलब्धि में कमी (-)/अधिक्य (+) का विवरण

(प्रतिशत में)

विकास योजना का नाम	भूमि उपयोग का वर्गीकरण					
	आवासीय (प्रतिशत)	वाणिज्यिक (प्रतिशत)	औद्योगिक (प्रतिशत)	पी.एस.पी. ² (प्रतिशत)	मनोरंजनात्मक (प्रतिशत)	परिवहन (प्रतिशत)
बी.डी.पी. 2005 एवं प्रारूप बी.डी.पी. 2031	31	56	64	52	64	गणना नहीं की जा सकी ³
जी.डी.पी. 2021 एवं 2035	63	10	81	35	88	24

² सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक

³ भोपाल विकास योजना 2005 में परिवहन भूमि उपयोग के लिए 709.15 हेक्टेयर भूमि आवंटित की गई थी। हालांकि, भोपाल विकास योजना 2031 के प्रारूप में परिवहन के विकास के लिए उपयोग की जाने वाली भूमि की माप का प्रावधान नहीं किया गया था, बल्कि इसमें विकसित सड़कों की संख्या का उल्लेख किया गया था। इसलिए, भूमि उपयोग की गणना नहीं की जा सकी।

विकास योजना का नाम	भूमि उपयोग का वर्गीकरण					
	आवासीय (प्रतिशत)	वाणिज्यिक (प्रतिशत)	औद्योगिक (प्रतिशत)	पी.एस.पी. ² (प्रतिशत)	मनोरंजनात्मक (प्रतिशत)	परिवहन (प्रतिशत)
आई.डी.पी. 1991 एवं 2021	8	12	44	23	80	35
जे.डी.पी. 2005 एवं 2021	16	53	33	17	74	23
यू.डी.पी. 2021 एवं 2035	49	31	38	(-)60	77	45

उपरोक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि आवासीय भूमि उपयोग में आठ से 63 प्रतिशत, वाणिज्यिक भूमि उपयोग में 10 से 56 प्रतिशत, औद्योगिक भूमि उपयोग में 33 से 81 प्रतिशत, सार्वजनिक एवं अर्ध-सार्वजनिक भूमि उपयोग में 17 से 52 प्रतिशत, मनोरंजनात्मक भूमि उपयोग में 64 से 88 प्रतिशत एवं परिवहन के लिए भूमि उपयोग में 23 से 45 प्रतिशत की कमी रही। चयनित जिलों की विकास योजनाओं में प्रस्तावित भूमि उपयोग की तुलना में भूमि उपयोग की औसत कमी 44 प्रतिशत थी। इस प्रकार, विकास योजनाओं में उल्लिखित योजना एवं परियोजनाओं पर नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के माध्यम से निगरानी के अभाव के कारण, नगरों का बहुआयामी विकास सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

इसके अलावा, लेखापरीक्षा में पाया गया कि: -

- ग्वालियर विकास योजना 2005 में, 101 सड़कें चौड़ीकरण के लिए प्रस्तावित थीं। जिनमें से 84 सड़कों को चौड़ीकरण हेतु ग्वालियर विकास योजना 2021 एवं ग्वालियर विकास योजना 2035 में पुनः प्रस्तावित किया गया था। अप्रैल 2023 (ग्वालियर विकास योजना 2035 की शुरुआत) तक 101 में से 84 सड़कों का चौड़ीकरण किया जाना शेष था। यह भी देखा गया कि पंद्रह वर्षों (2008 से 2022) के दौरान ग्वालियर जिले में वाहनों की वृद्धि 1,22,392 वाहनों से बढ़कर 7,65,057 वाहन (525 प्रतिशत) हो गई। इस प्रकार, वाहनों की वृद्धि की आवश्यकता के अनुसार सड़क चौड़ीकरण सुनिश्चित नहीं किया गया था एवं इसके परिणामस्वरूप शहरी क्षेत्रों में भीड़-भाड़/यातायात जाम की स्थिति उत्पन्न हुई।
- उज्जैन विकास योजना 2021 (जून 2006) में 51 सड़कें चौड़ीकरण के लिए प्रस्तावित थीं। जिसके विरुद्ध उज्जैन विकास योजना 2035 में 47 सड़कों को चौड़ीकरण हेतु पुनः प्रस्तावित किया गया। उज्जैन विकास योजना 2021 की अवधि के दौरान इन 47 सड़कों का चौड़ीकरण नहीं किया गया था। यह भी देखा गया कि पंद्रह वर्षों (2008 से 2022) में उज्जैन जिले में वाहनों की वृद्धि 71,974 से 5,60,784 (679 प्रतिशत) हो गई थी।

• भोपाल विकास योजना 2005 (जून 1995) में, छः सड़कें⁴ चौड़ीकरण के लिए प्रस्तावित थी। चौड़ीकरण न होने के कारण इन सड़कों को भोपाल विकास योजना 2031 (मार्च 2020) के प्रारूप में पुनः प्रस्तावित किया गया।

• ग्वालियर विकास योजना 2021 में, गांधी मार्ग, रेसकोर्स मार्ग, झांसी मार्ग, पड़ाव सिंचाई कॉलोनी, कृषि कॉलोनी एवं पुलिस लाइन में स्थित शासकीय आवासों के निकट खाली पड़ी भूमि पर शासकीय कर्मचारियों के लिए नए भवन/आवास विकसित करने का प्रस्ताव था। हालांकि, इन्हें ग्वालियर विकास योजना 2035 में पुनः प्रस्तावित किया गया था, जो दर्शाता है कि इन कॉलोनियों को ग्वालियर विकास योजना 2021 की प्रभावी अवधि के दौरान विकसित नहीं किया गया था।

• असंगत भूमि⁵ (वह भूमि खण्ड जिसका उपयोग आसपास के इलाके के अनुरूप नहीं है) को स्थानांतरित किया जाना था एवं खाली भूमि को आवासीय/पार्किंग/वाणिज्यिक क्षेत्रों/खुदरा व्यवसाय आदि के रूप में विकसित किया जाना था। पूर्व विकास योजनाओं से इन गतिविधियों को वर्तमान विकास योजना में शामिल करना दर्शाता है कि चयनित जिलों में विकास योजना के अप्रभावी कार्यान्वयन के कारण इन असंगत भूमियों को स्थानांतरित नहीं किया गया था। विवरण **परिशिष्ट 4.2** में दर्शाया गया है।

• वाणिज्यिक भूमि के स्थान पर आवासीय भूमि पर उपनगरीय केंद्र⁶ विकसित किए गए।

• भोपाल के ट्रांसपोर्ट नगर को भौरी, मानपुर एवं भैरोपुर के स्थान पर कोकता में विकसित किया गया। ग्वालियर में बेला की बावड़ी, अंडरपास झांसी रोड एवं भिंड मार्ग को ट्रांसपोर्ट नगर के विकास के लिए प्रस्तावित किया गया था। हालांकि, इनमें से किसी भी क्षेत्र को अभी तक ट्रांसपोर्ट नगर के रूप में विकसित नहीं किया गया है। ग्वालियर जिले में गिरवाई एवं शंकरपुर क्षेत्रों में अवैध उद्योग विकसित किए गए। बड़ागांव को विकास योजना में सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक क्षेत्र के रूप में चिन्हित किया गया था एवं इसे अवैध रूप से आवासीय एवं वाणिज्यिक क्षेत्रों के रूप में विकसित कर लिया गया है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने तथ्यों को स्वीकार करते हुए कहा कि विभाग नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति की नियमित बैठकें आयोजित करने में असमर्थ था। चर्चा के दौरान, शासन के संज्ञान में लाया गया कि नियोजन एवं पर्यवेक्षण समिति के अप्रभावी

⁴ रायसेन रोड, विदिशा रोड, कोलार रोड, चिकलोद रोड, बिलकिसगंज रोड, बेरसिया रोड

⁵ भोपाल- 6, ग्वालियर-7, जबलपुर-14 एवं उज्जैन-7

⁶ भोपाल-4 (नेवारी, मिसरोद, भेल, कोलार), ग्वालियर-4 (ग्वालियर, मुरार, थाटीपुर, सिटी सेंटर)

क्रियाकलाप के कारण विभाग, विकास योजना (डी.पी.) के लक्ष्यों को प्राप्त करने में बाधा कारकों का समाधान करने में असमर्थ रहा।

4.2.2 अनधिकृत विकास का पता लगाने के लिए कोई तंत्र नहीं

संचालक टी. एंड सी.पी. एवं टी. एंड सी.पी. के चयनित जिला कार्यालयों के अभिलेखों की जांच के दौरान यह देखा गया कि शिकायतकर्ताओं द्वारा निवेश क्षेत्र में अनधिकृत विकास गतिविधियों को अधिकारियों के संज्ञान में लाया गया था। टी. एंड सी.पी. ने क्षेत्र निरीक्षण अथवा अन्य तरीकों से निवेश क्षेत्र में विकास अनुज्ञा के बिना अनधिकृत विकास/निर्माणों का पता लगाने के लिए अपना स्वयं का निगरानी तंत्र विकसित नहीं किया था। इस प्रकार, नियमित निरीक्षणों/क्षेत्रीय दौरों के अभाव में, प्राधिकारी अनधिकृत गतिविधियों का पता लगाने एवं उन पर अंकुश लगाने में असमर्थ रहे। इसके परिणामस्वरूप निवेश क्षेत्र में अनधिकृत विकास हुआ एवं नगर का अव्यस्थित विकास हुआ।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने कहा कि जब अनधिकृत विकास गतिविधियों के संबंध में कोई शिकायत प्राप्त होती है, तो आवश्यक कार्रवाई की जाती है। तथापि, निवेश क्षेत्र में अनधिकृत गतिविधियों का पता लगाने एवं निगरानी रखने के लिए कोई सतर्कता/निगरानी प्रणाली मौजूद नहीं है।

4.3 अनधिकृत कॉलोनियों पर कोई कार्रवाई नहीं होना

मध्य प्रदेश नगरपालिका (कॉलोनी विकास) नियम, 2021 के नियम 22 के अनुसार, नगर निगम का सक्षम प्राधिकारी यह सुनिश्चित करेगा कि नगर निगम क्षेत्र में अनधिकृत कॉलोनियां विकसित न हों। किसी भी अनधिकृत कॉलोनी के विकास के संबंध में कोई भी सूचना प्राप्त होने पर, विकासकर्ता एवं भूस्वामी को 15 दिनों के भीतर विकास कार्य को रोकने के लिए सूचना पत्र जारी किया जाएगा। असंतोषजनक उत्तर/अनुपालन न होने की स्थिति में, विकास/निर्माण को हटाने के लिए 15 दिनों का समय देते हुए एक अंतिम सूचना पत्र जारी किया जाएगा एवं साथ ही उक्त कॉलोनी में बिक्री/अनुबंध के पंजीकरण पर प्रतिबंध लगाने के लिए संबंधित उप-पंजीयक को सूचित किया जायेगा। उक्त कॉलोनी में भूमि/भवन की किसी भी बिक्री/खरीद में शामिल नहीं होने के लिए स्थानीय समाचार पत्र में चेतावनी के प्रकाशन के माध्यम से आम जनता को भी सचेत किया जाएगा। अनधिकृत कॉलोनी एवं उसके स्थान का स्पष्ट विवरण सार्वजनिक सूचना में वर्णित किया जाएगा। यदि विकास/निर्माण को निर्धारित अवधि के भीतर नहीं हटाया गया, तो सक्षम प्राधिकारी उक्त विकास/निर्माण को हटाने के लिए कार्रवाई शुरू करेंगे एवं अधिनियम के प्रासंगिक प्रावधानों के तहत आवश्यक दंडात्मक कार्रवाई करने के लिए संबंधित पुलिस थानों में विकासकर्ता एवं भू-स्वामी के विरुद्ध शिकायत भी दर्ज करेंगे।

नियम 23 कहता है कि सक्षम प्राधिकारी दिसंबर 2016 से पहले अस्तित्व में आई अनधिकृत कॉलोनियों में नागरिक अधोसंरचना प्रदान करेगा। अनधिकृत कॉलोनी, यदि शासकीय भूमि अथवा विकास प्राधिकरण/योजना एवं अधोसंरचना विकास मंडल, नगरीय स्थानीय निकायों की भूमि अथवा सड़कों, पार्को, खेल के मैदानों, सांस्कृतिक विरासत के क्षेत्रों, नदी/नालियों के क्षेत्रों, आमोद प्रमोद के क्षेत्रों एवं विकास योजना में जल निकायों के रूप में अभिहित क्षेत्रों अथवा राज्य एवं राष्ट्रीय राजमार्गों के साथ के वर्जित क्षेत्रों में पड़ने वाली भूमि अथवा किसी भी केंद्रीय अथवा राज्य विधि के अधीन अधिसूचित किसी अन्य ऐसे वर्जित क्षेत्र पर विकसित की गई हो, नागरिक अधोसंरचना से संबंधित प्रावधानों के लिए पात्र नहीं होगी।

चयनित नगर निगमों⁷ के अभिलेखों की जांच के दौरान निम्नलिखित अनियमितताएं पाई गईं:

(1) भोपाल नगर निगम के अभिलेखों की जांच के दौरान यह देखा गया कि 2020-21 के दौरान राजस्व विभाग ने भोपाल नगर निगम को 255 अनधिकृत कॉलोनियों के बारे में सूचना दी। तथापि, ऐसी कॉलोनियों पर भोपाल नगर निगम द्वारा की गई कार्रवाई अभिलेखों में उपलब्ध नहीं थी। इसके अलावा, यह पाया गया कि कलेक्टर, भोपाल ने फरवरी 2021, मार्च 2021 एवं मार्च 2022 के दौरान भोपाल नगर निगम को 43 अनधिकृत कॉलोनियों के विवरण के साथ कार्रवाई करने के लिए अनुरोध पत्र भी भेजा। विवरण **परिशिष्ट-4.3** में दिया गया है। तथापि, भोपाल नगर निगम की ओर से इस सूचना पर कोई संज्ञान नहीं लिया गया।

इंगित किए जाने पर, भोपाल नगर निगम ने उत्तर दिया (जून 2024) कि कार्यालय ने सभी अनुविभागीय अधिकारियों को 15 दिनों के भीतर, उनके अधिकार क्षेत्र में अनधिकृत कॉलोनियों का निर्धारण करने एवं नियमितीकरण की प्रक्रिया शुरू करने के लिए एक पत्र जारी किया है। शासन के निर्देशों के अनुसार नियमितीकरण की प्रक्रिया आगे बढ़ेगी।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भोपाल नगर निगम ने तीन वर्ष बीत जाने के बाद भी इन कॉलोनियों में अनधिकृत विकास को हटाने अथवा नागरिक अधोसंरचना प्रदान करने के लिए, जैसा भी मामला हो, नियम 22 या 23 के अनुसार कार्रवाई सुनिश्चित नहीं की थी।

(2) ग्वालियर नगर निगम, इंदौर नगर निगम एवं उज्जैन नगर निगम के अभिलेखों की जांच के दौरान यह देखा गया कि इन नगर निगमों ने सर्वेक्षण के माध्यम से 1331⁸ अनधिकृत कॉलोनियों की पहचान की, जैसा कि **चित्र-4.1** से **4.3** में दर्शाया गया है। लेखापरीक्षा ने पाया कि इंदौर नगर निगम ने पुलिस को 94 प्रकरणों में एफ.आई.आर. दर्ज करने के लिए पत्र

⁷ टी. एंड सी.पी. जबलपुर ने अनधिकृत कॉलोनी की जानकारी/अभिलेख प्रदान नहीं किया।

⁸ ग्वालियर नगर निगम- 578 कॉलोनीयां, इंदौर नगर निगम-636 कॉलोनीयां, उज्जैन नगर निगम-117 कॉलोनियां। 1331 में से नगर निगमों ने 479 कॉलोनियों को नागरिक अधोसंरचना के विकास के लिए पात्र बनाया एवं शेष 852 कॉलोनियां नागरिक अधोसंरचना के लिए पात्र नहीं थीं।

(जून 2018 से अक्टूबर 2022) लिखे थे। हालांकि, 50 प्रकरणों में एफ.आई.आर. दर्ज की गई थी। शेष प्रकरणों में, ग्वालियर नगर निगम, इंदौर नगर निगम एवं उज्जैन नगर निगम द्वारा अनधिकृत कॉलोनियों के विरुद्ध की गई कार्रवाई से संबंधित अभिलेख, अभिलेखों में नहीं पाए गए। जबलपुर नगर निगम ने अनधिकृत/अवैध कॉलोनियों के विवरण उपलब्ध नहीं कराया।

ग्वालियर में अनधिकृत कॉलोनियों को दर्शाते चित्र	
 <p>Latitude: 26.228926 Longitude: 78.152047 Elevation: 251.7313 m Accuracy: 13.3 m Time: 01-08-2024 12:50 Note: Acta colony Powered by NoteCam</p>	 <p>Latitude: 26.227704 Longitude: 78.151929 Elevation: 251.4311 m Accuracy: 9.7 m Time: 01-08-2024 12:46 Note: sonu tomar ullas nagar Powered by NoteCam</p>
<p>चित्र-4.1: एकता नगर कॉलोनी, ग्राम - किशन बाग एवं घाटमपुर, ग्वालियर (सर्वे संख्या 171/1 (ए), 10, 04.06) क्षेत्र- 2.4 हेक्टेयर।</p>	<p>चित्र-4.2: उल्लाश नगर कॉलोनी, किशन बाग, ग्वालियर (सर्वे संख्या 171/1 (ए) क्षेत्र- 0.80 हेक्टेयर</p>
 <p>Latitude: 26.231774 Longitude: 78.153075 Elevation: 226.07±24 m Accuracy: 15.0 m Time: 01-08-2024 12:36 Note: damodar bagh Powered by NoteCam</p>	
<p>चित्र-4.3: दामोदर बाग, ग्वालियर (सर्वे नंबर 16, (न्यूनतम) क्षेत्रफल- 0.418 हेक्टेयर।</p>	

इस प्रकार, नगर निगमों के प्राधिकारियों ने अनधिकृत कॉलोनियों पर समय पर एवं प्रभावी कार्रवाई नहीं की।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने निष्कर्षों का संज्ञान लिया एवं आश्वासन दिया कि वह इन प्रकरणों पर जाँच करेगा।

4.4 मानवशक्ति की कमी

विकास योजना का उचित मूलभूत सर्वेक्षण, सत्यापन, निरीक्षण एवं पर्यवेक्षण सुनिश्चित करने के लिए पर्याप्त एवं उपयुक्त मानवशक्ति आवश्यक है। चयनित पांच टी. एंड सी.पी. कार्यालयों के अभिलेखों की जांच के दौरान, लेखापरीक्षा ने सभी पदों पर मानवशक्ति की कमी पाई, जैसा कि तालिका 4.3 में वर्णित है।

तालिका 4.3: चयनित जिलों में संस्वीकृत पद एवं पदस्थ कार्मिक

क्रम संख्या	पद का नाम	संस्वीकृत पद	पदस्थ कार्मिक	रिक्त पद	रिक्ति प्रतिशत में
1	उप संचालक	4	1	3	75
2	सहायक संचालक	9	5	4	44
3	मानचित्रकार (ड्राफ्ट्समैन)	32	10	22	69
4	अन्वेषक (ट्रेसर)	20	1	19	95
5	उपयंत्री	10	5	5	50
6	भूमि सर्वेक्षक (लैंड सर्वेयर)	15	1	14	93
7	वरिष्ठ सहायक (अनुसंधान)	5	0	5	100

(स्रोत- टी. एंड सी.पी. के जिला कार्यालय)

ऊपर दी गई तालिका से यह स्पष्ट है कि सभी संवर्गों में मानवशक्ति की अत्यधिक कमी थी, जो सभी तकनीकी पदों के लिए 44 से 100 प्रतिशत के बीच थी। शासन ने 151 पदों पर सीधी भर्ती के लिए वित्तीय अनुमोदन प्रदान (मई 2023) किया, जिसमें उपरोक्त तालिका 4.3 के क्रम संख्या 1 से 3 में उल्लिखित 45 पद शामिल हैं।

मानवशक्ति की उपलब्धता में कमी नगर तथा ग्राम निवेश विभाग की समुचित क्रियाशीलता को प्रभावित कर सकती है।

निर्गम सम्मेलन (फरवरी 2025) के दौरान, शासन ने कहा कि कुछ संवर्ग जैसे वरिष्ठ अनुसंधान सहायक/अनुसंधान सहायक मृतप्राय संवर्ग हैं एवं इसलिए ऐसे संवर्गों में कोई भर्ती आवश्यक नहीं है। अन्य संवर्गों के भर्ती नियमों का अनुमोदन शासन से प्राप्त हो गया है एवं रिक्तियों को भरने के लिए मध्य प्रदेश लोक सेवा आयोग के माध्यम से कार्रवाई की जा रही है।

4.5 निष्कर्ष

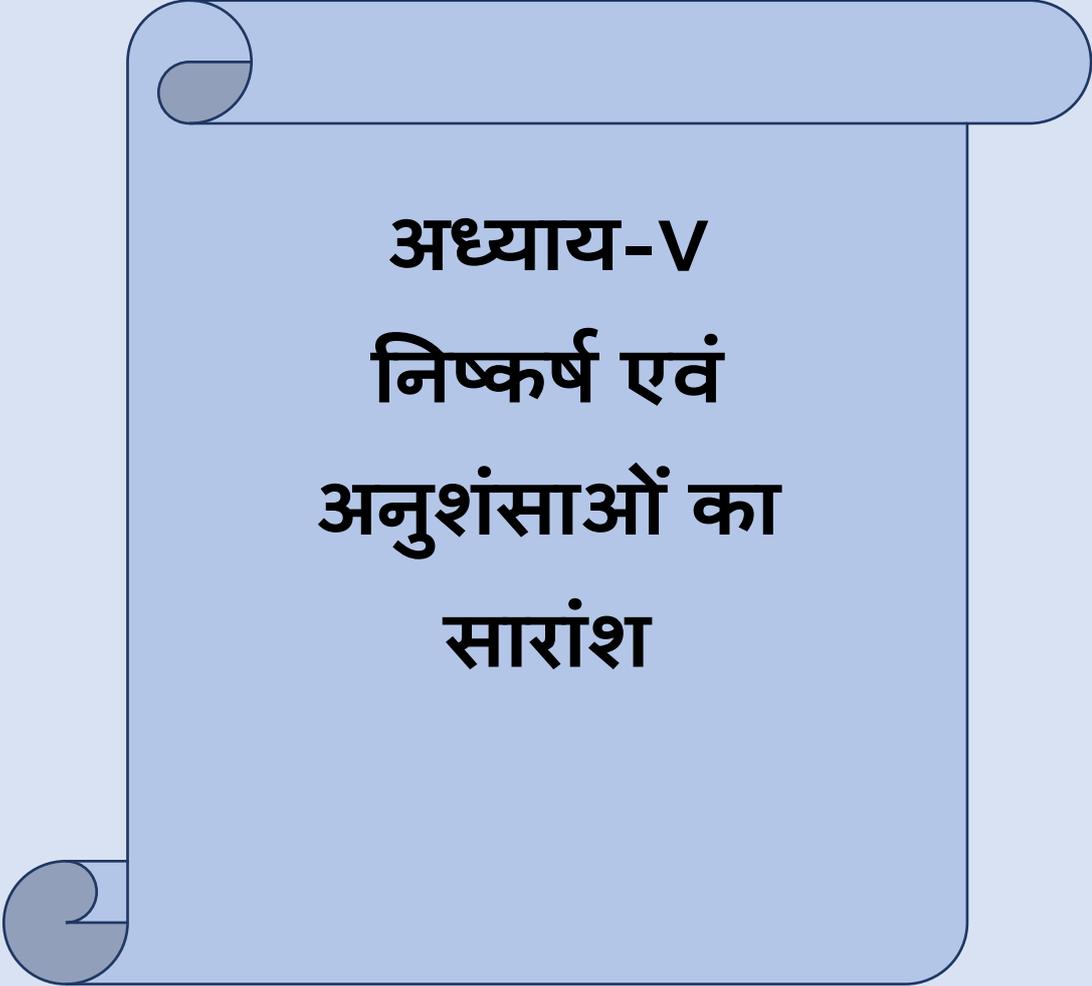
संचालक, टी. एंड सी.पी. एवं चयनित जिलों के संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी. के अभिलेखों की जांच ने 88 से 96 प्रतिशत के बीच बैठकों में महत्वपूर्ण कमी को दर्शाया, जिसने विकास योजना के क्रियान्वयन की स्थिति, पर्यवेक्षण एवं कार्यों की प्रगति की आवधिक समीक्षा के अभाव को परिणामित किया। लेखापरीक्षा ने चयनित जिलों के संयुक्त संचालक, टी. एंड सी.पी. कार्यालयों द्वारा प्रस्तावित भूमि उपयोग की उपलब्धि में 44 प्रतिशत की औसत कमी देखी। लेखापरीक्षा ने पाया कि पुरानी विकास योजनाओं में प्रस्तावित सड़कों, भवनों, शासकीय आवासों को नवीन विकास योजनाओं में शामिल किये जा रहे थे, जो पूर्ववर्ती विकास योजनाओं के लक्ष्यों की प्राप्ति नहीं होने का संकेत देता है। अनधिकृत विकास का पता लगाने के लिए विभाग के पास स्वयं का तंत्र नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप अनधिकृत भूमि उपयोग पर कोई निवारक कार्रवाई नहीं की गई थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि भोपाल, ग्वालियर, इंदौर एवं उज्जैन नगर

निगमों ने सर्वेक्षण के माध्यम से 1,586 अनधिकृत कॉलोनियों की पहचान की, लेकिन अनधिकृत विकास/निर्माण को हटाने एवं पुलिस अधिकारियों के पास शिकायत दर्ज कराने के लिए प्रभावी कार्रवाई नहीं की। इसके अलावा, लेखापरीक्षा ने चयनित टी. एंड सी.पी. जिला कार्यालयों में मानवशक्ति की अत्यधिक कमी देखी। ये सभी दर्शाते हैं कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग काफी हद तक निष्क्रिय था।

4.6 अनुशंसाएं

लेखापरीक्षा अनुशंसा करती है कि:

- शासन को विकास योजनाओं के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए नियोजन एवं पर्यवेक्षण समितियों की नियमित बैठकें सुनिश्चित करनी चाहिए। (कंडिका 4.2)
- शासन को अनधिकृत कॉलोनियों पर त्वरित एवं कड़ी कार्रवाई करनी चाहिए। अनधिकृत विकासों के निरीक्षण के लिए समय-सीमा तय करनी चाहिए एवं ऐसी कॉलोनियों के प्रसार पर नजर रखनी चाहिए ताकि इस तरह के विकासों के विरुद्ध शीघ्र सुधारात्मक कार्रवाई की जा सके। अनधिकृत विकासों का पता लगाने में सहायता के लिए जी.आई.एस. तकनीक के उपयोग पर विचार किया जा सकता है। (कंडिका 4.2.2 एवं 4.3)
- विभाग के क्रियाकलाप की आंतरिक रूप से समीक्षा करने के लिए एक आंतरिक लेखापरीक्षा शाखा, जो प्रबंधन को कमियों की पहचान करने एवं शीघ्र सुधारात्मक कार्रवाई शुरू करने में सहायक होगी, का गठन किया जा सकता है।



अध्याय-V
निष्कर्ष एवं
अनुशंसाओं का
सारांश

अध्याय-V: निष्कर्ष एवं अनुशंसाओं का सारांश

5.1 निष्कर्ष

राज्य के नगरीय क्षेत्रों के नियोजित भौतिक विकास को बढ़ावा देने के लिए नगर तथा ग्राम निवेश संचालनालय मध्य प्रदेश शासन के लिए एक तकनीकी सलाहकार निकाय है। हालाँकि, टी. एंड सी.पी. विभाग का कार्य प्रदर्शन तथा अन्य एजेंसियों, जैसे कि नगर निगमों के साथ इसकी समन्वय प्रक्रिया में अभी भी पर्याप्त सुधार की आवश्यकता है। संबंधित विभाग द्वारा प्रादेशिक एवं विकास योजनाएँ तैयार नहीं की गईं तथा आवेदकों को प्रदान की गई अनुज्ञाओं की निगरानी नहीं की गई, जिसके परिणामस्वरूप उपनियमों का उल्लंघन हुआ। विभाग में मानवशक्ति की कमी थी, जो उसके कार्य निष्पादन पर परिलक्षित हुआ।

निष्कर्षतः, यह संक्षेप में कहा जा सकता है कि नगर तथा ग्राम निवेश विभाग अधिकांशतः अक्रियाशील रहा तथा अपने कर्तव्यों का निर्वहन, पर्यवेक्षण/निगरानी संबंधी दायित्वों के स्थान पर केवल औपचारिक रूप से अपने कार्यों का निर्वहन कर रहा था।

नगर निगम, जो नगर तथा ग्राम निवेश (टी. एंड सी.पी.) विभाग को नगर नियोजन को बेहतर, कुशल, सुरक्षित, सौंदर्यपूर्ण एवं टिकाऊ बनाने के कई उद्देश्यों की प्राप्ति में सहायता करते हैं, अपने लगभग सभी निर्धारित कार्यों में असफल रहे। परिणामस्वरूप, भवनों का उपयोग पूर्णता प्रमाणपत्र प्राप्त किए बिना ही किया जाने लगा, जिससे जन-सुरक्षा एवं जन-स्वास्थ्य से संबंधित गंभीर चिंताएँ उत्पन्न हुईं। निर्माण कार्यों में बड़े पैमाने पर अनियमितताएँ, अनधिकृत विकास एवं अवैध कॉलोनियों के प्रसार के कई प्रकरण थे। ऐसा अव्यवस्थित विकास एवं विस्तार नगर तथा ग्राम निवेश विभाग के निर्धारित उद्देश्यों के लिए गंभीर चुनौतियाँ उत्पन्न करता है एवं इनसे तत्काल निपटने की आवश्यकता है।

तंत्र/ प्रक्रियाओं तथा आवश्यक कार्रवाईयों के अभाव में हुए व्यापक स्तर के उल्लंघन, जिनमें विचलन की पहचान या अभिलेखन किया गया है, का परीक्षण जाँच तथा सतर्कता तंत्र/प्राधिकरणों के माध्यम से किए जाने की अनुशंसा की जाती है। इसके अलावा, निर्धारित तंत्र/प्रक्रियाओं एवं गतिविधियों को भी लागू किया जाना अपेक्षित है।

5.2 अनुशंसाओं का सारांश

- शासन को भारत सरकार द्वारा जारी नगरीय एवं प्रादेशिक विकास योजना निर्माण एवं कार्यान्वयन संबंधी दिशा-निर्देश, 2014 में अनुशंसित प्रादेशिक योजना/विकास योजना/परिक्षेत्रिक योजना को तैयार/अद्यतन करने के लिए उपयुक्त अंतराल की समय-सीमा निर्धारित करनी चाहिए (कंडिका 2.1.1, 2.1.2 एवं 2.2)।

- भोपाल विकास योजना तैयार करने के लिए शीघ्र कार्रवाई की जानी चाहिए, जो जनसंख्या एवं आर्थिक विकास के अनुरूप हो ताकि भविष्य के विकास की योजना एवं उसका प्रबंधन प्रभावी रूप से किया जा सके (कंडिका 2.1.2)।
- शासन/विभाग कारणों की जांच एवं भूमि के अनारक्षण में विलंब के लिए उत्तरदायित्व निर्धारण कर सकता है (कंडिका 2.1.4)
- विभाग को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि विभिन्न योजनाओं (प्रादेशिक/विकास एवं परिक्षेत्रिक) को तैयार करने के लिए किए गए सर्वेक्षण सटीक हों एवं मूलभूत वास्तविकताओं को प्रतिबिंबित करें (कंडिका 2.2)।
- शासन/विभाग को निम्नलिखित के लिए जांच करना चाहिए एवं संबंधित अधिकारियों का उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए:
 - अनधिकृत वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों पर कार्रवाई नहीं करने के लिए (कंडिका 3.2.2 एवं 3.2.3)
 - भवन/निर्माण परियोजनाओं तथा ग्रे-वॉटर (धूसर जल) निस्सारण प्रबंधन योजना पर पर्यावरणीय अनापत्ति के लिए संबंधित शर्तें अधिरोपित नहीं करने के लिए (कंडिका 3.3.2 एवं 3.3.3)।
 - भवन अनुज्ञा जारी करना परन्तु पूर्णता प्रमाण पत्र संबंधित स्वामियों द्वारा प्राप्त किया जाना सुनिश्चित न करना। (कंडिका 3.4)
- विभाग को, विकास योजना अथवा अनुज्ञाओं से हुए विचलनों की पहचान करने के लिए टी. एंड सी.पी. तथा नगरीय स्थानीय निकायों दोनों के द्वारा विकास गतिविधियों/भवनों के निरीक्षण हेतु, एक मानक संचालन प्रक्रिया निर्धारित करनी चाहिए, (कंडिका 3.2 एवं 3.3)।
- विभाग को निर्धारित शर्तों/मानकों का उल्लंघन करने वाले बिल्डर्स से अर्थदंड की वसूली सुनिश्चित करना चाहिए। साथ ही, मध्यप्रदेश नगरपालिक निगम अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के अनुसार अवैध निर्माणों के विरुद्ध कठोर कार्रवाई की जा सकती है (कंडिका 3.3)।
- व्यय की उचित निगरानी के लिए आश्रय शुल्क को तत्काल एक निर्दिष्ट खाते में स्थानांतरित किया जाना चाहिए एवं नगर निगमों को आश्रय शुल्क के लिए पृथक बैंक खाता संधारण करने का निर्देश दिया जाना चाहिए ताकि निगरानी की जा सके (कंडिका 3.3.9.1 एवं 3.3.9.2)।
- विभाग को अनापत्ति प्रमाण पत्र आवेदन प्रक्रिया में पारदर्शिता बढ़ाने के लिए एक एकीकृत आई.टी. एप्लिकेशन विकसित करना चाहिए, जो एजेंसियों से प्राप्त अनुज्ञाओं की स्थिति के बारे में वास्तविक समय में जानकारी प्रदान करे, साथ ही अधिभोग प्रमाणपत्र एवं अन्य अनुज्ञाओं को रोके जाने के कारणों की जानकारी भी उपलब्ध कराए (कंडिका 3.4)।

- शासन को विकास योजनाओं के प्रभावी कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए नियोजन एवं पर्यवेक्षण समितियों की नियमित बैठकें सुनिश्चित करना चाहिए (कंडिका 4.2)।
- शासन को अनधिकृत कॉलोनियों पर त्वरित एवं कड़ी कार्रवाई करनी चाहिए। अनधिकृत विकास कार्यों के निरीक्षण के लिए समयसीमा निर्धारित की जाए तथा ऐसी कॉलोनियों के प्रसार पर सतत निगरानी रखी जाए, ताकि प्रारंभिक स्तर पर ही सुधारात्मक कार्रवाई की जा सके। अनधिकृत विकास का पता लगाने/पता लगाने में सहायता करने के लिए जी.आई.एस. प्रौद्योगिकी के उपयोग पर विचार किया जा सकता है (कंडिका 4.2.2 एवं 4.3)।
- विभाग के क्रियाकलापों की आंतरिक रूप से समीक्षा करने के लिए एक आंतरिक लेखा परीक्षा शाखा, जो प्रबंधन को कमियों की पहचान करने एवं शीघ्र सुधारात्मक कार्रवाई शुरू करने में सहायक होगी, का गठन किया जा सकता है।

विशाल बंसल

(विशाल बंसल)

ग्वालियर

दिनांक: 9 नवंबर 2025

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा-प्रथम)

मध्य प्रदेश

प्रतिहस्ताक्षरित

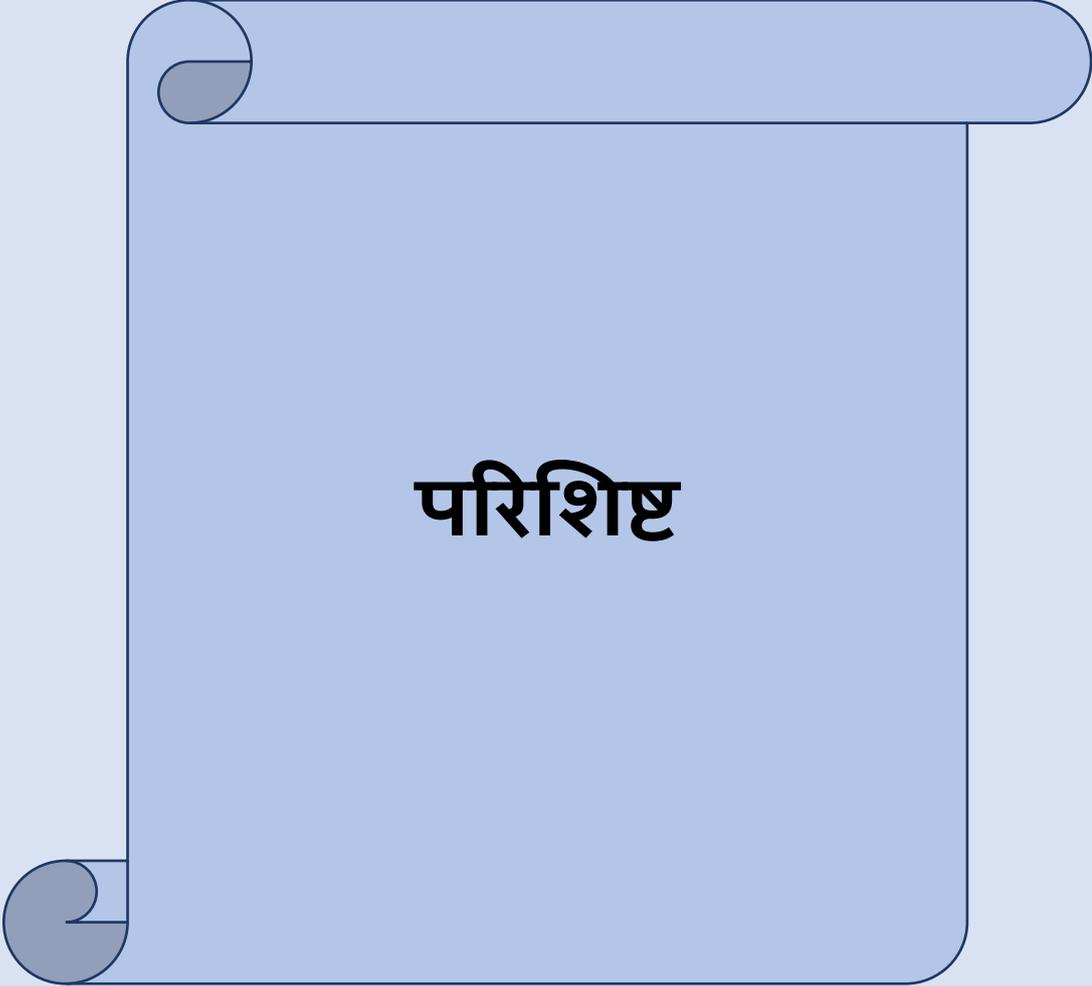
संजय

(के. संजय मूर्ति)

नई दिल्ली

दिनांक: 12 नवंबर 2025

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक



परिशिष्ट

परिशिष्ट-1.1

(संदर्भ: कंडिका क्र.1.2.3, पृष्ठ संख्या 6)

जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित विकास अनुज्ञाओं का विवरण

वर्ष	भोपाल			ग्वालियर			इंदौर			जबलपुर			उज्जैन			कुल		
	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित	जारी की गयी विकास अनुज्ञा	लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित
2018-19	160	31	61	15	300	74	18	30	74	18	29	7	29	7	624	101		
2019-20	203	30	89	23	432	70	18	30	70	18	35	9	35	9	829	110		
2020-21	200	29	113	29	324	61	15	30	61	15	27	7	27	7	725	110		
2021-22	132	30	90	23	356	68	17	30	68	17	25	6	25	6	671	106		
2022-23	165	30	147	38	165	29	7	30	29	7	29	7	29	7	535	112		
कुल	860	150	500	128	1577	302	75	150	302	75	145	36	145	36	3384	539		

परिशिष्ट - 1.2

(संदर्भ: कंडिका क्र.1.2.3, पृष्ठ संख्या 6)

1. जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित भवन अनुज्ञाओं का विवरण

वर्ष	भोपाल			ग्वालियर			इंदौर			जबलपुर			उज्जैन			कुल (2018-22)		
	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित
2018-19	1542	125	31	738	12	3	5916	226	30	2183	49	12	2452	35	9	12831	447	85
2019-20	972	117	30	488	15	4	2579	46	12	1613	38	10	2047	32	8	7699	248	64
2020-21	1808	101	25	944	42	11	4956	90	23	2758	53	13	2022	61	15	12488	347	87
2021-22	5693	70	17	1409	48	12	5400	94	24	2509	47	12	1834	46	11	16845	305	76
2022-23	5448	95	24	1506	69	18	5757	114	29	2407	40	10	1689	57	14	16807	375	95
कुल	15463	508	127	5085	186	48	24608	570	118	11470	227	57	10044	231	57	66670	1722	407

* आवासीय आवास इकाइयों एवं सुविधा अथवा छोटी दुकानों को न तो लेखापरीक्षा जांच के लिए विचार किया गया था एवं न ही संयुक्त भौतिक सत्यापन के लिए क्योंकि वे छोटे भूमि क्षेत्र से संबंधित हैं।

2. जारी की गई एवं लेखापरीक्षा जांच के लिए चयनित कॉलोनी अनुज्ञाओं का विवरण

वर्ष	भोपाल			ग्वालियर			इंदौर			जबलपुर			उज्जैन			कुल (2018-22)		
	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित	कुल जारी	लेखापरीक्षा हेतु विचारित	जांच के लिए चयनित
2018-19	16	10	3	7	7	2	30	30	8	32	32	8	6	6	2	91	85	23
2019-20	12	6	2	9	9	3	39	39	10	32	32	8	14	14	4	106	100	27
2020-21	28	11	4	8	8	2	46	46	12	23	23	6	8	8	2	113	96	26
2021-22	51	25	6	14	14	4	63	63	16	35	35	9	10	10	3	173	147	38
2022-23	63	21	5	2	2	0	87	87	22	26	26	6	9	9	2	187	145	35
कुल	170	73*	20	40	40	11	265	265	68	148	148	37	47	47	13	670	573	149

* एक हेक्टेयर से अधिक भूमि क्षेत्र वाली कॉलोनी लेखापरीक्षा में विचार किया गया।

परिशिष्ट-2.1

(संदर्भ: कंडिका क्र.2.1, पृष्ठ संख्या 7)

मध्य प्रदेश के क्षेत्रों का विवरण

क्र. सं.	क्षेत्र का नाम	जिलों
1	ग्वालियर एग्री क्षेत्र	भिंड, मुरैना, शिवपुरी एवं दतिया
2	भोपाल राजधानी क्षेत्र	राजगढ़, शाजापुर, सीहोर, भोपाल एवं रायसेन
3	इंदौर कृषि उद्योग क्षेत्र	मंदसौर, रतलाम, झाबुआ, धार, इंदौर, देवास एवं उज्जैन
4	नर्मदा-ताप्ती क्षेत्र	होशंगाबाद, खंडवा एवं खरगोन
5	वन एवं खान का केंद्रीय सतपुड़ा क्षेत्र	बालाघाट, सिवनी, छिंदवाड़ा एवं बैतूल
6	जबलपुर वन संपदा क्षेत्र	जबलपुर, दमोह, नरसिंहपुर एवं मंडला
7	बुंदेलखंड क्षेत्र	रीवा, सतना, पन्ना, छतरपुर एवं टीकमगढ़
8	बीना पेट्रोकेमिकल्स और औद्योगिक क्षेत्र ¹	सागर, विदिशा एवं गुना

(स्रोत- मध्य प्रदेश राजपत्र अधिसूचना)

¹ मध्य प्रदेश शासन ने गुना, सागर एवं विदिशा जिलों के क्षेत्रों को शामिल करके बीना पेट्रोकेमिकल और औद्योगिक क्षेत्र अधिसूचित (मई 1999) किया।

परिशिष्ट-3.1

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.1, पृष्ठ संख्या 17)

2018-23 के दौरान चयनित टी.एंड सी.पी. कार्यालयों द्वारा जारी विकास अनुज्ञाओं एवं चयनित नगर निगम द्वारा जारी कॉलोनी विकास अनुज्ञाओं तथा भवन अनुज्ञाओं का विवरण

I. 2018-23 के दौरान चयनित टी.एंड सी.पी. कार्यालयों द्वारा जारी की गई विकास अनुज्ञाएँ

वर्ष	भोपाल	ग्वालियर	इंदौर	जबलपुर	उज्जैन	कुल
2018-19	160	61	300	74	29	624
2019-20	203	89	432	70	35	829
2020-21	200	113	324	61	27	725
2021-22	132	90	356	68	25	671
2022-23	165	147	165	29	29	535
कुल	860	500	1577	302	145	3384

(स्रोत- चयनित जिलों के टी. एंड सी.पी कार्यालयों से एकत्र किए गए आंकड़ें)

II. 2018 से 2023 के दौरान चयनित नगर निगम द्वारा जारी की गई भवन अनुज्ञाएँ

वर्ष	भोपाल	ग्वालियर	इंदौर	जबलपुर	उज्जैन	कुल
2018-19	1542	738	5916	2183	2452	12831
2019-20	972	488	2579	1613	2047	7699
2020-21	1808	944	4956	2758	2022	12488
2021-22	5693	1409	5400	2509	1834	16845
2022-23	5448	1506	5757	2407	1689	16807
कुल	15463	5085	24608	11470	10044	66670

(स्रोत- संबंधित नगर निगम से एकत्र किए गए आंकड़ें)

III. 2018 से 2023 के दौरान चयनित नगर निगम द्वारा जारी कॉलोनी विकास अनुज्ञाएँ

वर्ष	भोपाल	ग्वालियर	इंदौर	जबलपुर	उज्जैन	कुल
2018-19	16	7	30	32	6	91
2019-20	12	9	39	32	14	106
2020-21	28	8	46	23	8	113
2021-22	51	14	63	35	10	173
2022-23	63	2	87	26	9	187
कुल	170	40	265	148	47	670

(स्रोत- संबंधित नगर निगम से एकत्र किए गए आंकड़ें)

परिशिष्ट-3.2

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.2.2, पृष्ठ संख्या 19)

स्वामियों को जारी किए गए नोटिस एवं उनके जवाब की प्राप्ति की स्थिति दर्शाने वाला
विवरण पत्रक

क्र. सं.	मैरिज गार्डन का नाम	अवैध निर्माण को हटाने के लिए जारी प्रथम नोटिस	स्वामी द्वारा नोटिस का जवाब (हां/ नहीं)	सुनवाई के लिए जारी द्वितीय नोटिस
1	पटेल मैरिज गार्डन, मुरार	20-03-23	नहीं	31-05-23
2	गोल्डन मैरिज गार्डन, मुरार	20-03-23	नहीं	31-05-23
3	शिवम वाटिका, मुरार	20-03-23	नहीं	31-05-23
4	मॉडर्न होम कम्फर्ट प्रा. लि., बिड़ला नगर	20-03-23	हाँ	06-04-23
5	गुलमोहर मैरिज गार्डन, पिंटो पार्क	20-03-23	नहीं	31-05-23
6	श्री कृष्ण वाटिका, मुरार	24-03-23	नहीं	31-05-23
7	श्री नारायण वाटिका, मुरार	24-03-23	हाँ	नहीं
8	रॉयल एवेन्यू, जडेरुआकला	24-03-23	नहीं	02-06-23
9	रॉयल ग्रीन गार्डन, मुरार	24-03-23	हाँ	नहीं
10	मंगलम गार्डन, थाटीपुर	24-03-23	नहीं	02-06-23
11	कृष्णायान गार्डन, थाटीपुर	24-03-23	नहीं	02-06-23
12	संस्कृति गार्डन, मेला ग्राउंड	24-03-23	नहीं	02-06-23
13	श्रीजी गार्डन, पिंटो पार्क	24-03-23	नहीं	02-06-23
14	सन्मति गार्डन, राज पायगा रोड	24-03-23	नहीं	12-06-23
15	मा वैष्णो वाटिका, पिंटो पार्क	24-03-23	नहीं	12-06-23
16	श्री कृष्णा वाटिका, पिंटो पार्क	29-03-23	नहीं	12-06-23
17	मंगल वाटिका, मेला ग्राउंड	29-03-23	नहीं	12-06-23
18	सालीमार गार्डन, मेला ग्राउंड	29-03-23	नहीं	12-06-23
19	सनसाइन गार्डन, सिटी सेंटर	29-03-23	नहीं	12-06-23
20	काका गार्डन, गुडा-गुडी नाका	29-03-23	हाँ	12-06-23
21	ओम शांति वाटिका, गुडा	29-03-23	नहीं	नहीं
22	बंधन गार्डन, गुडा	29-03-23	नहीं	नहीं
23	मोती पैलेस, नदी गेट	29-03-23	नहीं	नहीं
24	राधे वाटिका, सैनिक कॉलोनी	29-03-23	नहीं	नहीं
25	यशोदा वाटिका, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
26	आशीर्वाद मैरिज गार्डन, मुरार	29-03-23	हाँ	08-05-23
27	जगन्नाथ गार्डन, मुरार	29-03-23	हाँ	08-05-23
28	मधुवन गार्डन, मुरार	29-03-23	हाँ	नहीं
29	धर्मवीर ओमसाई वाटिका, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
30	बृज वाटिका, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
31	ओमसाई मैरिज गार्डन, मुरार	29-03-23	हाँ	08-05-23
32	मधुरमिलन मैरिज गार्डन, बहोड़ापुर	29-03-23	नहीं	नहीं
33	सूरज सुंदरम गार्डन, बहोड़ापुर	29-03-23	नहीं	नहीं
34	संस्कार वाटिका, आनंद नगर	29-03-23	नहीं	नहीं

क्र. सं.	मैरिज गार्डन का नाम	अवैध निर्माण को हटाने के लिए जारी प्रथम नोटिस	स्वामी द्वारा नोटिस का जवाब (हां/ नहीं)	सुनवाई के लिए जारी द्वितीय नोटिस
35	पुष्पा वाटिका, मुरार	29-03-23	नहीं	नहीं
36	अभिनंदन वाटिका, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
37	वेलकम मैरिज गार्डन, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
38	कमलेश्वर विवाह वाटिका, मुरार	29-03-23	नहीं	नहीं
39	संधू मैरिज गार्डन, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
40	रामरती गार्डन, कोटेश्वर रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
41	राम विवाह वाटिका, मुरार	29-03-23	हाँ	04-07-23
42	खुशाल वाटिका, भिंड रोड	29-03-23	नहीं	नहीं
43	मयूर मैरिज गार्डन, हाथीखाना रोड	04-04-23	हाँ	08-05-23
44	आर.आर. गार्डन, जदेरुआ	04-04-23	नहीं	नहीं
45	तोरण वाटिका, चेतकपुरी	04-04-23	नहीं	नहीं
46	गायत्री मैरिज गार्डन, भिंड रोड	04-04-23	नहीं	नहीं
47	लक्ष्मी वाटिका, डी.डी. नगर	06-04-23	नहीं	नहीं
48	सरकार यादव कम्युनिटी हॉल, आदित्यपुरम	06-04-23	हाँ	नहीं
49	प्रेम वाटिका, हूरावाली	06-04-23	नहीं	नहीं
50	सरकार यादव कम्युनिटी हॉल, थाटीपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
51	मोहन वाटिका, थाटीपुर	06-04-23	हाँ	15-05-23
52	भगवती गार्डन, गाँधी रोड	06-04-23	नहीं	नहीं
53	सिटोले वाटिका गार्डन, पिंटो पार्क	06-04-23	नहीं	नहीं
54	द्वारिका रेस्ट हाउस, पिंटो पार्क	06-04-23	नहीं	नहीं
55	प्रगति गार्डन, सागरताल रोड	06-04-23	नहीं	नहीं
56	मुस्कान वाटिका, बहोड़ापुर	06-04-23	नहीं	नहीं
57	बालाजी वाटिका, मेहरा रोड	06-04-23	नहीं	नहीं
58	शीतला गार्डन, थाटीपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
59	किशनमंगल वाटिका, ए.बी. रोड	06-04-23	नहीं	नहीं
60	गीतांजलि गार्डन, वीरपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
61	मुस्कान गार्डन, वीरपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
62	आदित्य मैरिज गार्डन, वीरपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
63	अमर मैरिज गार्डन, वीरपुर	06-04-23	नहीं	नहीं
64	मधुवन गार्डन, पुरानी छावनी	06-04-23	नहीं	नहीं
65	यश वाटिका, पुरानी छावनी	06-04-23	नहीं	नहीं
66	जे.एम.डी. गार्डन, ए.बी. रोड	13-04-23	नहीं	नहीं
67	हंसराज पैलेस गार्डन, बड़ागांव	13-04-23	नहीं	नहीं
68	रामश्री मैरिज गार्डन, मुरार	13-04-23	नहीं	नहीं
69	कुशवाह मैरिज गार्डन, गोल पहाड़िया	13-04-23	नहीं	नहीं
70	शिव वाटिका, सागरताल रोड	13-04-23	नहीं	नहीं
71	कालीमाता विवाह गार्डन, कोटेश्वर रोड	13-04-23	हाँ	04-07-23
72	लक्ष्मी वाटिका बारात घर, बहोड़ापुर	13-04-23	नहीं	नहीं
73	रामरती बारात घर, चंद्र नगर	13-04-23	नहीं	नहीं
74	संजोग गार्डन, भिंड रोड	13-04-23	नहीं	नहीं
75	इन्द्रप्रथ गार्डन, गोले का मंदिर	13-04-23	नहीं	नहीं

क्र. सं.	मैरिज गार्डन का नाम	अवैध निर्माण को हटाने के लिए जारी प्रथम नोटिस	स्वामी द्वारा नोटिस का जवाब (हां/ नहीं)	सुनवाई के लिए जारी द्वितीय नोटिस
76	मिलन गार्डन, रमता पुरा	13-04-23	नहीं	नहीं
77	मंगलम मैरिज हाउस, तानसेन रोड	13-04-23	नहीं	नहीं
78	आशीर्वाद मैरिज हाउस, तानसेन रोड	13-04-23	हाँ	04-07-23
79	कुशवाह मैरिज गार्डन, तानसेन रोड	17-04-23	नहीं	नहीं
80	गर्गज वाटिका, बहोड़ापुर	19-04-23	नहीं	नहीं
81	राजे पैलेस, गोले का मंदिर	19-04-23	नहीं	नहीं
82	सहयोग गार्डन, रामतापुरा	19-04-23	नहीं	नहीं
83	आराध्या मैरिज गार्डन, जदेरुआ	19-04-23	नहीं	नहीं
84	नेतेजी मैरिज गार्डन, सिकंदर कंपू	19-04-23	नहीं	नहीं
85	राज किशोर गार्डन, पिंटो पार्क	19-04-23	नहीं	नहीं
86	वैश्य गार्डन, साकेत नगर	28-04-23	नहीं	नहीं
87	बजरंग गार्डन, शील नगर	28-04-23	नहीं	नहीं
88	अग्रवाल मैरिज गार्डन, किला गेट	28-04-23	नहीं	नहीं
89	भगतजी गार्डन, रामतापुरा	28-04-23	नहीं	नहीं
90	जी.डी. पैलेस, सबद प्रताप आश्रम	28-04-23	नहीं	नहीं
91	भावना मैरिज गार्डन, गाँधी नगर	28-04-23	नहीं	नहीं
92	जनकपुरी पैलेस, लशकर	28-04-23	नहीं	नहीं
93	राम वाटिका, सचिन तेंदुलकर मार्ग	28-04-23	नहीं	नहीं
94	संस्कृति गार्डन, सचिन तेंदुलकर मार्ग	28-04-23	नहीं	नहीं
95	नीलश्री गार्डन, शिवपुरी लिंक रोड	28-04-23	नहीं	नहीं
96	हरडोल गार्डन, सचिन तेंदुलकर मार्ग	28-04-23	हाँ	25-05-23
97	कृष्णा मैरिज गार्डन, मोती झील	28-04-23	नहीं	नहीं
98	पटेल बारात घर, जहांगीर	28-04-23	नहीं	नहीं
99	वैष्णो मैरिज गार्डन, सिकंदर कंपू	28-04-23	नहीं	नहीं
100	डोगर मैरिज गार्डन, शमशान घाट के पास	28-04-23	नहीं	नहीं
101	विवाह गार्डन, सिकंदर कंपू	28-04-23	नहीं	नहीं
102	श्री बाबा गार्डन, गुडा-गुडी नाका	28-04-23	नहीं	नहीं
103	संतोष वाटिका, समाधिया कॉलोनी	28-04-23	नहीं	नहीं
104	श्रीराम वाटिका, समाधिया कॉलोनी	28-04-23	नहीं	नहीं
105	शांति मैरिज गार्डन, सिकंदर कंपू	03-05-23	नहीं	नहीं
106	कुशवाह मैरिज गार्डन, सिकंदर कंपू	03-05-23	हाँ	12-06-23
107	हरेशिव मैरिज गार्डन, लशकर	03-05-23	नहीं	नहीं
108	शिवशक्ति गार्डन, गुडा	03-05-23	नहीं	नहीं
109	तोमर गार्डन, चार शहर का नाका	03-05-23	नहीं	नहीं
110	सोना मैरिज गार्डन, चार शहर का नाका	03-05-23	नहीं	नहीं
111	बारात घर, सागरताल रोड	03-05-23	नहीं	नहीं
112	निर्मल वाटिका, कोटेश्वर मंदिर	03-05-23	नहीं	नहीं
113	परमार मैरिज गार्डन, कोटेश्वर मंदिर	03-05-23	नहीं	नहीं
114	रामविलास वाटिका, गिरवई	03-05-23	नहीं	नहीं
115	आराधना बैंकेट हॉल, लक्ष्मीगंज	03-05-23	नहीं	नहीं
116	सिंघल केटर्स एंड टेंट हाउस, चतरी मंडी	03-05-23	नहीं	नहीं

क्र. सं.	मैरिज गार्डन का नाम	अवैध निर्माण को हटाने के लिए जारी प्रथम नोटिस	स्वामी द्वारा नोटिस का जवाब (हां/ नहीं)	सुनवाई के लिए जारी द्वितीय नोटिस
117	द एम्पावर, तोरारी	03-05-23	नहीं	नहीं
118	इंद्रलोक मैरिज गार्डन, शीतलामाता रोड	03-05-23	नहीं	नहीं
119	राज राजेश्वरी गार्डन, डी.डी. नगर	03-05-23	नहीं	नहीं
120	मुरली मैरिज गार्डन, तिघरा रोड	03-05-23	नहीं	नहीं
121	अजुन मैरिज लॉज, गिरवाई	03-05-23	नहीं	नहीं
122	मून पैलेस, लशकर	03-05-23	नहीं	नहीं
123	अवंती वाटिका, हजीरा	03-05-23	नहीं	नहीं
124	सेनापति गार्डन, मुरार	03-05-23	नहीं	नहीं
125	श्री राम वाटिका, मुरार	03-05-23	नहीं	नहीं
126	श्री राम पैलेस, दर्जी ओली	03-05-23	नहीं	नहीं

परिशिष्ट-3.3

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.2.4, पृष्ठ संख्या 22)

उन प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण पत्रक जिनमें जे.डी., टी.एंड.सी.पी., ग्वालियर ने उचित कार्रवाई नहीं की

क्र. सं.	प्रकरण का नाम	स्थान	धारा 37 (1) की नोटिस	अंतिम आदेश धारा 37(6)	नगर निगम को पत्र	विकास अनुज्ञा	साइट निरीक्षण के दौरान स्थिति
1	तेल कारखाने का संचालन	ग्राम-बरौया 75/2	सं. 1901/15.12.2022 126/27.01.2023	07.02.2023	1905/15.12.22	नहीं	चालू पाया गया
2	आवासीय के विरूद्ध वाणिज्यिक निर्माण	के बाला बाई का बाजार वार्ड-43	25.06.2019	26.09.2019	3492/10.11.2020	आवासीय	आवासीय के विरूद्ध वाणिज्यिक निर्माण
3	वाणिज्यिक परिसर का निर्माण	हरि शंकर पुरम प्लॉट सं.7 एवं 8	--	--	1064/08.07.2019	नहीं	प्लॉट संख्या 7 एवं 8 को मिलाकर 100 प्रतिशत वाणिज्यिक परिसर का निर्माण किया जा रहा है। कोई एम.ओ.एस नहीं बचा है एवं बालकनी भी सड़क पर हैं। (तलघर + दो मंजिल) का निर्माण कार्य किया जा रहा है।
4	ऊंचे भवन का निर्माण	मेना वाली गली भैरो बाबा हनुमान मंदिर के सामने	--	--	1447/27.09.2022	नहीं	भूतल+ ऊंचे भवन के दो तलों का निर्माण
5	वाणिज्यिक ऊंचे भवन का निर्माण	मारी माता मंदिर सर्वे सं.-219 के अंदर	--	--	2050/15.11.2018	पुष्टि नहीं	100 प्रतिशत प्लॉट का निर्माण किया जा रहा है। कोई एम.ओ.एस नहीं छोड़ा गया है।
6	दुकानों का निर्माण	चंबल कॉलोनी प्लॉट सं.8 एवं 20	--	--	1838/22.11.2021	नहीं	प्लॉट सं.8 एवं 20 पर दुकानों का अवैध निर्माण किया जा रहा है।
7	8 अवैध कॉलोनियों का विकास	एयरफोर्स स्टेशन महाराजपुरा	--	--	66/12.01.2022	नहीं	डब्ल्यू.बी.एम. सड़कों का निर्माण एवं अवैध प्लॉटिंग तथा कॉलोनियों

क्र. सं.	प्रकरण का नाम	स्थान	धारा 37 (1) की नोटिस	अंतिम आदेश धारा 37(6)	नगर निगम को पत्र	विकास अनुज्ञा	साइट निरीक्षण के दौरान स्थिति
8	अवैध प्लॉटिंग, बिक्री एवं निर्माण	ग्राम-मऊ सर्वे सं.848	1648/21.09.2021 509/08.04.2022	06.05.2022	06.05.2022	नहीं	का अवैध विकास/निर्माण किया जा रहा है। अवैध प्लॉटिंग, बिक्री एवं निर्माण
9	अवैध निर्माण एवं भूखंडों की बिक्री	ग्राम-बिक्रमपुर सर्वे सं.- 215	1643/21.09.2021 507/08.04.2022	06.05.2022	06.05.2022	नहीं	अवैध कॉलोनी निर्माण एवं भूखंडों की बिक्री

परिशिष्ट-3.4

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.3.1, पृष्ठ संख्या 23)

उन प्रकरणों का विवरण जिनमें अनुमोदित लेआउट में नाला नहीं दिखाया गया था अथवा विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई

क्र. सं.	जिला	वर्ष	विकास अनुज्ञा सं.	परिसर का नाम	अभ्युक्तियाँ
1	भोपाल	2018-19	बीपीएलएलपी4 501	महाविद्यालय	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
2	भोपाल	2018-19	बीपीएलएलपी 4591	वाणिज्यिक	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
3	भोपाल	2018-19	बीपीएलएलपी 5052	कर्मचारी के लिए आवासीय	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
4	भोपाल	2018-19	बीपीएलएलपी 5096	निवास-सह-कार्य प्लॉट	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
5	भोपाल	2018-19	बीपीएलएलपी 5311	आवासीय मल्टी यूनिट इंदौर (12.5 मीटर ऊंचाई)	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
6	भोपाल	2019-20	बीपीएलएलपी 5577	सरकारी कार्यालय भवन	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
7	भोपाल	2019-20	बीपीएलएलपी 5679	होटल 12 मीटर ऊंचाई	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
8	भोपाल	2021-22	बीपीएलएलपी 7983	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड आवास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी जबकि नाला को लेआउट में दिखाया गया था।
9	भोपाल	2021-22	बीपीएलएलपी 8426	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड आवास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी जबकि नाला को लेआउट में दिखाया गया था।
10	भोपाल	2022-23	बीपीएलएलपी 020722737	प्लॉटेड आवासन	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी जबकि नाला को लेआउट में दिखाया गया था।
11	ग्वालियर	2018-19	जीडब्ल्यूएलएलपी 5428	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास (64 प्लॉट)	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
12	ग्वालियर	2019-20	जीडब्ल्यूएलएलपी 6081	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड आवास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
13	ग्वालियर	2019-20	जीडब्ल्यूएलएलपी 5697	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
14	ग्वालियर	2020-21	जीडब्ल्यूएलएलपी 7588	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
15	ग्वालियर	2020-21	जीडब्ल्यूएलएलपी 7494	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड आवास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया

क्र. सं.	जिला	वर्ष	विकास अनुज्ञा सं.	परिसर का नाम	अभ्युक्तियाँ
32	इंदौर	2018-19	आईएनडीएलपी 4845	स्व-आवासीय	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी जबकि नाला को लेआउट में दिखाया गया था
33	इंदौर	2019-20	आईएनडीएलपी 5415	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड आवास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई थी जबकि नाला को लेआउट में दिखाया गया था
34	उज्जैन	2020-21	पीपीयू-22/20	आवासीय कॉलोनी	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
35	जबलपुर	2021-22	जेबीएलएलपी 7075	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित की गई जबकि नाला लेआउट में नहीं दिखाया गया
36	जबलपुर	2019-20	जेबीएलएलपी 4950	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई है जबकि नाला लेआउट में दिखाया गया है।
37	जबलपुर	2019-20	जेबीएलएलपी 7261	आवासीय प्लॉट-प्लॉटेड विकास	विकास अनुज्ञा में शर्त अधिरोपित नहीं की गई है जबकि नाला लेआउट में दिखाया गया है।

परिशिष्ट-3.5

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.3.1, पृष्ठ संख्या 23)

संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाये गए प्रकरणों को दर्शाने वाला विवरण पत्रक जिसमें नाला/नदी से दूरी नहीं पाई गई

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण/कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्र.	भवन का नाम	कॉलोनी/भवन	नाला/नदी
1	भोपाल	17/75/428/2020	सागर पब्लिक स्कूल	भवन	कोई दूरी नहीं छोड़ी गई थी। नाला कंक्रीट से ढका हुआ था। इसकी धारा एवं प्राकृतिक प्रवाह को भी बदल दिया गया था।
2	भोपाल	बीएमसी/0747/जेड19/डब्ल्यू85/18-19	हायर सेकेंडरी स्कूल (सेंट फ्रांसिस स्कूल)	भवन	टी. एंड सी.पी. के अनुपालन में, विकास अनुज्ञा की शर्त 3 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट नहीं पाई गई। हालांकि, एम.पी.बी.वी.एन. 2012, नियम 50 के अनुसार, नाले से दूरी 9 मीटर छोड़ी जानी चाहिए।
3	भोपाल	13/52/1637	होटल महेंद्र उत्सव	भवन	नाला से दूरी 0 मीटर थी एवं नाला के तट पर होटल की सीमा का निर्माण किया गया था। जबकि यह 9 मीटर दूर होना चाहिए।
4	भोपाल	931 दिनांक 27.05.2019	आदर्श गिरी निर्माण समिति	कॉलोनी	नाला से दूरी 9 मीटर रखी जानी थी। भौतिक सत्यापन के दौरान, लेखापरीक्षा ने पाया कि कॉलोनी की चारदिवारी नाले से केवल 3 मीटर की दूरी पर बनाई गई थी।
5	भोपाल	967/19.02.21	एस एस क्रिएशंस (ग्रेस गार्डन)	कॉलोनी	नाला से दूरी 9 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध 0 मीटर थी। कॉलोनाइजर ने कॉलोनी के उत्तर/पूर्व की ओर नाला के तट पर चारदिवारी का निर्माण किया। इसके अलावा, नाले की भूमि पर चारदिवारी का

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण/कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्र.	भवन का नाम	कॉलोनी/भवन	नाला/नदी
					निर्माण करके नाला भूमि का अतिक्रमण किया गया।
6	भोपाल	963/ 28.01.2021	मंत्रा इन्फ्रास्ट्रक्चर	कॉलोनी	ई.डब्ल्यू.एस. ब्लॉक से पश्चिम की ओर, नाले से कॉलोनी की सीमा तक की दूरी 30 फीट (9 मीटर) के मानदंडों के विरुद्ध 1 से 12 फीट तक थी। एक नाला (मलीन क्षेत्र से) कॉलोनी सड़क के बाईं ओर से मुख्य प्रवेश द्वार तक जा रहा था एवं फिर ई.डब्ल्यू.एस. ब्लॉक के पीछे खुले तौर पर गिर गया। जिसे डेवलपर द्वारा ह्यूम पाइप बिछाकर एवं कंक्रीट का काम करके कवर किया गया था तथा फिर नाले के क्षेत्र को कॉलोनी सड़क के रूप में उपयोग किया जा रहा था। नाला के साथ मानदंडों के अनुसार नाले के दोनों ओर 9 मीटर खाली जगह खाली नहीं छोड़ी गई थी। कंक्रीट प्लेटफॉर्म का निर्माण करके बी.एम.सी. नक्शे के खिलाफ एस.टी.पी. से सटे लगभग 12*12 वर्ग फुट क्षेत्र में नाला भूमि का अतिक्रमण किया गया।
7	भोपाल	बीएचओ/0269/167/2021	अस्पताल (200 बेड तक)	भवन	नाला साइट के पिछले कोने पर पाया गया था एवं सी.सी. दीवार द्वारा धारा के प्रवाह को रोक दिया गया था।
8	भोपाल	बीएचओ/0269/2185/2021	शॉपिंग मॉल (ब्लिंग स्क्वायर)	भवन	नाला 9 मीटर के मानदंडों के खिलाफ सिर्फ 3.5 मीटर दूर पीछे के एम.ओ.एस. (एक कोने पर) के पीछे की तरफ पाया गया था।

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण/कॉलोनी विकास अनुज्ञा क्र.	भवन का नाम	कॉलोनी/भवन	नाला/नदी
9	ग्वालियर	955/ 10.10.2019	सनराइज एन्क्लेव एस.ए.डी.ए. रोड	कॉलोनी	नाला भूमि को कंक्रीट के माध्यम से कवर किया गया था एवं ह्यूम पाइप बिछाए गए थे। नाले के लगभग 1,01,832 वर्ग मीटर क्षेत्र का उपयोग कॉलोनी सड़कों, उद्यान आदि के लिए किया जा रहा था। मानदंडों के अनुसार नाले के दोनों ओर 9 मीटर की कोई भी जगह खाली नहीं छोड़ी गई थी।
10	ग्वालियर	जीडब्ल्यूएलएलपी08042404096	7 हिल्स रिजॉर्ट	भवन	टी. एंड सी.पी. अनुमोदित नक्शे में दर्शाया गया नाला नाला-भूमि के ऊपर उद्यान के निर्माण के कारण स्थल पर नहीं मिला। मानदंडों के अनुसार नाले के दोनों ओर 9 मीटर की कोई भी जगह खाली नहीं छोड़ी गई थी।
11	ग्वालियर	068-सेक-16/टी.एंड सी.पी./2014/430/ 13.12.2014	आदित्य वर्ल्ड स्कूल	भवन	भवन एवं नदी के बीच 15 मीटर की कोई खाली जगह नहीं मिली। प्लिंथ का निर्माण नदी के तट पर था।
12	इंदौर	1030/कॉलोनी सेल/2019	मैसर्स ग्राफिक्स बिल्डकॉन प्रा. लि.	कॉलोनी	नाला कॉलोनी की सीमा के बहुत करीब था।
13	उज्जैन	89/22.01.2021	कला जानकी गोल्ड	कॉलोनी	चारदिवारी के करीब।
14	उज्जैन	यूजेजे/0203/402/2021	ऑर्थो अस्पताल	भवन	नाला के करीब।

परिशिष्ट -3.6

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.3.3, पृष्ठ संख्या 27)

उन प्रकरणों का विवरण जिनमें आवेदक ने नगर निगम को धूसर जल निस्सारण प्रबंधन योजना प्रस्तुत नहीं की।

क्र. सं.	भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का उपयोग	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर/इकाइयाँ)	अनुज्ञा दिनांक	कुल दिन (मार्च 2023 तक)	निर्धारित अर्थदंड (₹.100 प्रति दिन)	अर्थदंड (₹.100 प्रति दिन)
1	बीएचओ/बीएचओ/0269/055/2021	शैक्षिक	22950.45	30-03-2021	731	5,000	73,100
2	बीएचओ/बीएचओ/0269/547/2020	समूह आवास	896 इकाइयाँ	17-10-2020	895	5,000	89,500
3	बीएचओ/बीएचओ/0269/160/2021	चिकित्सालय	5590.45	05-04-2021	725	5,000	72,500
4	बीएचओ/बीएचओ/0269/438/2020	आई.टी.आई.	145728.83	04-09-2020	938	5,000	93,800
5	बीएचओ/बीएचओ/0269/428/2020	शैक्षिक	21219.38	05-04-2021	725	5,000	72,500
6	बीएचओ/बीएचओ/0269/187/2022	शैक्षिक	5033.08	26-02-2022	398	5,000	39,800
7	बीएचओ/बीएचओ/0269/4659/2021	आवासीय	114 इकाइयाँ	24-12-2021	462	5,000	46,200
8	बीएचओ/बीएचओ/0269/3097/2021	संस्थानिक	10668.43	01-10-2021	546	5,000	54,600
9	बीएचओ/बीएचओ/0269/4220/2021	नर्सिंग होम	2203.07	03-11-2021	513	5,000	51,300
10	बीएचओ/बीएचओ/0269/2178/2021	आवासीय	5987.10	29-10-2021	518	5,000	51,800
11	बीएचओ/बीएचओ/0269/1166/2022	व्यवसायिक	5475.69	08-07-2022	266	5,000	26,600
12	बीएचओ/बीएचओ/0269/6063/2022	आवासीय	136 इकाइयाँ	27-12-2022	94	5,000	9,400
13	बीएचओ/बीएचओ/0269/6773/2022	संस्थानिक	8408.92	21-12-2022	100	5,000	10,000
14	बीएचओ/बीएचओ/0269/3378/2022	व्यापारिक	8996.05	26-07-2022	248	5,000	24,800
15	जीडब्ल्यूएल/जेड14डब्ल्यू60/0094/2019/3x3	वाणिज्यिक	11392.50	26-02-2019	1494	5,000	1,49,400
16	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/926/2020	संस्थानिक	22013.99	12-11-2020	869	5,000	86,900
17	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/1476/2020	आवासीय	188 इकाइयाँ	25-10-2021	522	5,000	52,200
18	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/065/2021	संस्थानिक	3454.07	01-03-2021	760	5,000	76,000
19	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/362/2021	वाणिज्यिक	16860.66	26-09-2022	186	5,000	18,600
20	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/026/2022	शैक्षिक	11140.56	12-02-2022	412	5,000	41,200

क्र. सं.	भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का उपयोग	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मीटर/इकाइयाँ)	अनुज्ञा दिनांक	कुल दिन (मार्च 2023 तक)	निर्धारित अर्थदंड	अर्थदंड (रु.100 प्रति दिन)
21	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/1900/2021	वाणिज्यिक	8717.17	17-11-2022	134	5,000	13,400
22	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/908/2021	संस्थानिक	4663.93	17-03-2022	379	5,000	37,900
23	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/1854/2022	वाणिज्यिक	27196.46	23-12-2022	98	5,000	9,800
24	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1476/2020	संस्थानिक	5445.75	10-02-2021	779	5,000	77,900
25	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/627/2020	वाणिज्यिक	34701.02	03-07-2020	1001	5,000	1,00,100
26	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/876/2020	विद्यालय	6744.90	11-08-2020	962	5,000	96,200
27	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1841/2020	संस्थानिक	23139.43	22-10-2020	890	5,000	89,000
28	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2556/2020	सामुदायिक	4634.89	13-01-2021	807	5,000	80,700
29	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2013/2021	वाणिज्यिक	5461.78	27-05-2022	308	5,000	30,800
30	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2143/2021	सामुदायिक	4390.00	26-08-2021	582	5,000	58,200
31	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1311/2022	आवासीय	283 इकाइयाँ	21-09-2022	191	5,000	19,100
32	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2412/2022	शैक्षिक	24523.49	15-11-2022	136	5,000	13,600
33	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/5869/2022	शैक्षिक	27207.49	04-02-2023	55	5,000	5,500
34	जेएबी/जेएबी/जेएबी/0427/3043/2020	वाणिज्यिक	5445.45	16-04-2021	714	5,000	71,400
35	जेएबी/जेएबी/जेएबी/0427/240/2021	व्यवसायिक	8544.00	05-02-2021	784	5,000	78,400
36	जेएबी/जेएबी/जेएबी/0427/1243/2022	आवासीय	22234.06	30-05-2022	305	5,000	30,500
37	यूजेजे/यूजेजे/यूजेजे/0203/469/2020	संस्थानिक	4465.42	08-07-2020	996	5,000	99,600
38	यूजेजे/यूजेजे/यूजेजे/0203/1333/2020	संस्थानिक	25857.93	03-12-2020	848	5,000	84,800
39	यूजेजे/यूजेजे/यूजेजे/0203/089/2021	शैक्षिक	4182.01	26-03-2021	735	5,000	73,500
40	यूजेजे/यूजेजे/यूजेजे/0203/561/2022	शैक्षिक	2538.26	22-04-2022	343	5,000	34,300
कुल					2,00,000	22,44,900	

परिशिष्ट-3.7

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.1, पृष्ठ संख्या 37)

न्यूनतम खुली जगह (एम.ओ.एस.) के उल्लंघन को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम
1	भोपाल	9/49/269/055/21	बी.एस.एस.एस. इंस्टीट्यूट ऑफ एडवांस स्टडीज
2	भोपाल	बीएचओ/0269/752/2020 दिनांक 20.02.21	एनी विला अपार्टमेंट
3	भोपाल	बीएचओ/0269/262/2021 दिनांक 19.04.21	गोदाम
4	भोपाल	बीएमसी/2048/जेड02/डब्ल्यू07/18-19	लीज़र वैली अपार्टमेंट
5	भोपाल	बीएमसी/1599/जेड15/डब्ल्यू62/18-19	हायर सेकेंडरी स्कूल (सेंट मॉट फोर्ट सीनियर सेकेंडरी स्कूल)
6	भोपाल	बीएमसी/0747/जेड19/डब्ल्यू85/18-19	हायर सेकेंडरी स्कूल (सेंट फ्रांसिस स्कूल)
7	भोपाल	13/53/1281	तकनीकी प्रशिक्षण केंद्र, जाटखेड़ी
8	भोपाल	19/85/9/2019	ईंधन भरने का स्टेशन
9	भोपाल	19/85/1157/2020	समरधा में होटल
10	भोपाल	बीएचओ/0269/1886/2021	भोपाल सर्जिकल एंड मैटरनिटी अस्पताल (प्रा) लि.
11	भोपाल	बीएचओ/0269/333/2020	शॉपिंग मॉल
12	भोपाल	बीएचओ/0269/4220/2021	अस्पताल (नोबल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल)
13	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/982/2020	आवासीय (नारायण बिल्डर्स) महल गांव, ग्वालियर
14	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/460/2021	शिवहरे रिजॉर्ट, तुरारी
15	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/094/2019	ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड
16	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/1476/2020	गार्डन सिटी (जी एल आर एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड)
17	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/244/2020	सरल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल (48 बिस्तर)
18	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/650/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल
19	ग्वालियर	331/3/2014	के एम जे अंश अस्पताल
20	ग्वालियर	068/2014/432/13.12.2014 (टी. एंड सी.पी.)	आदित्य वर्ल्ड स्कूल
21	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/841/2022	इंपीरियल गोल्फ रिजॉर्ट
22	ग्वालियर	432/069/सेक.16/2014 (टी. एंड सी.पी.)	ए एम आई शिशु मंदिर विद्यालय
23	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/918/2020	प्रगति स्कूल
24	ग्वालियर	जीडब्ल्यूएनएलपी 08042404096 (टी. एंड सी.पी.)	7 हिल्स रिजॉर्ट
25	इंदौर	आईएमसी/0276/जेड07/डब्ल्यू34/2009	आवासीय/वाणिज्यिक
26	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/361/2020	संस्थागत
27	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/570/2021	व्यावसायिक कार्यालय

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम
28	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1750/2020	वाणिज्यिक बाजार
29	इंदौर	आईएमसी/1956/जेड16/डब्ल्यू15/2019	औद्योगिक
30	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2024/2021	आवासीय
31	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/3042/2020	स्थानीय खरीदारी केंद्र
32	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/280/2020	सेकंडरी स्कूल
33	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/539/2021	होटल
34	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2143/2021	सुपर मार्केट (मॉल)
35	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1836/2020	शॉपिंग मॉल
36	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/487/2019	नर्सिंग होम
37	इंदौर	आईएमसी/1962/जेड08/डब्ल्यू36/2018	आवासीय + वाणिज्यिक
38	इंदौर	आईएमसी/3352/जेड08/डब्ल्यू36/2018	आवासीय + वाणिज्यिक
39	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1070/2019	नर्सरी स्कूल
40	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1340/2019	औद्योगिक
41	इंदौर	0915/बीपी/2013	होटल
42	उज्जैन	यूजेजे/203/089/2021	डिवाइन एजुकेशनल सोसाइटी
43	उज्जैन	यूएमसी/118/2018/जेड-4	बालाजी अस्पताल
44	उज्जैन	यूजेजे/0203/402/2021	ऑर्थो अस्पताल
45	उज्जैन	यूएमसी/949/2018	महालक्ष्मी इंडस्ट्री
46	उज्जैन	यूएमसी/2358/2018	नीलम इंडस्ट्रीज
47	उज्जैन	यूजेजे/574/2021	ए एम स्टील एंड वुडन इंडस्ट्रीज
48	उज्जैन	यूएमसी/1109/2018	वृद्धा आश्रम
49	उज्जैन	यूएमसी/2059/2017	उज्जैन का कैथोलिक डायोसीज
50	उज्जैन	यूजेजे/732/2021	वाणिज्यिक क्षेत्र यूएमसी

परिशिष्ट-3.8

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.2, पृष्ठ संख्या 38)

तलघर के अनियमित उपयोग को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या	भवन का नाम	तलघर
1	ग्वालियर	जेड14डब्ल्यू60/0 094/2019/3x3	(शॉपिंग मॉल) मैसर्स ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा. लिमिटेड	एल ए एच एस स्कूल (वर्तमान विद्यालय) एवं शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के तलघर का व्यापक उपयोग के लिए विलय कर दिया गया था। टी. एंड सी.पी. अनुमोदन के अनुसार इन्हें अलग रखा जाना चाहिए। अलग से निकास/प्रवेश रैंप का निर्माण नहीं किया गया है।
2	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/ 432/2018	केशर इन्फ्रास्ट्रक्चर	तलघर के रैंप की छत पर एक रेस्तरां का निर्माण किया गया था जो कि जी.एम.सी. रेखाचित्र में नहीं है एवं इससे एफ.ए.आर./ग्राउंड कवरेज में वृद्धि होगी।
3	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/ 982/2013	नारायण बिल्डर	तलघर का निर्माण साइड 1 एम.ओ.एस./पीछे एम.ओ.एस. एवं मध्य मार्ग के नीचे किया गया था। तलघर को केवल आवासीय टावर के नीचे मंजूरी दी गई थी। हालाँकि, तलघर का निर्माण भवन (अतिथि गृह) के लिए स्वीकृत स्थान के नीचे किया गया था।
4	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/जीड ब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/ 0101/460/2021	शिवहरे रिजॉर्ट, तुरारी	भंडारण के लिए उपयोग किया जाता है एवं रैंप के साथ पार्किंग के विरुद्ध कोई रैंप नहीं बनाया गया था।
5	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/ 652/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल	प्लॉट 162 के नीचे बिना मंजूरी के तलघर का निर्माण किया गया था एवं एक्स-रे उपकरण के लिए इस्तेमाल किया जा रहा था।
6	भोपाल	बीएमसी/1426/जे ड15/डब्ल्यू62/18 -19	पलक बारात घर	तलघर का उपयोग रसोई एवं मैरिज हॉल के लिए किया जा रहा था तथा पार्किंग की कोई व्यवस्था नहीं थी। कोई रैंप नहीं पाया गया। तलघर के लिए केवल सीढ़ियों एवं लिफ्ट का निर्माण किया गया था।
7	भोपाल	बीएमसी/0601/जे ड19/डब्ल्यू85/19 -20	राजहंस होटल	तलघर को रसोई के रूप में इस्तेमाल किया जाता है एवं पार्किंग के लिए कोई प्रावधान नहीं है। कोई रैंप नहीं बनाया गया था। तलघर के लिए केवल सीढ़ियों का निर्माण किया गया था।
8	भोपाल	बीएचओ/0269/4 220/2021	अस्पताल (नोबल मल्टी स्पेशलिटी)	तलघर को पार्किंग के विरुद्ध ब्लड बैंक के रूप में इस्तेमाल किया जा रहा था।

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या	भवन का नाम	तलघर
9	भोपाल	बीएचओ/0269/1 886/2021	भोपाल सर्जिकल एंड मैटरनिटी अस्पताल (प्रा) लि.	तलघर का निर्माण साइड 1 एम.ओ.एस. के एक ओर किया गया तथा तलघर में एस.टी.पी. एवं अग्निशमन प्रणाली स्थापित की गई थी।
10	भोपाल	बीएचओ/0269/2 185/2021	शॉपिंग मॉल (ब्लिंग स्क्वायर)	भूतल के नीचे तीन मंजिलें हैं जबकि अनुज्ञा में भूतल के नीचे केवल दो मंजिलें हैं।
11	भोपाल	17/75/428/202 0	सागर पब्लिक स्कूल	तलघर का उपयोग रसोई के लिए एवं आंशिक रूप से पार्किंग के लिए किया जा रहा था।
12	इंदौर	आईएनडी/आईएन डी/आईएनडी/015 2/280/2020	सेकंडरी स्कूल	तलघर क्षेत्र में रसोई संचालित होता हुआ मिला।
13	इंदौर	आईएनडी/आईएन डी/आईएनडी/015 2/487/2019	नर्सिंग होम	तलघर क्षेत्र में औषधि दुकान संचालित मिली।
14	उज्जैन	यूएमसी/118/201 8/जेड-4	बालाजी अस्पताल	तलघर का कोई प्रावधान नहीं होने के बावजूद 58.56 वर्ग मीटर में तलघर का निर्माण किया गया।

परिशिष्ट-3.9

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.3, पृष्ठ संख्या 39)

अतिरिक्त तलों के निर्माण को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या	भवन का नाम	कॉलोनी /भवन	ऊँचाई
1	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/244/20 20	सरल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल	भवन	जी+2 के विरुद्ध जी+3
2	ग्वालियर	331/2014x3/3/16.05.2 014	के एम जे अंश अस्पताल	भवन	जी+2 के विरुद्ध जी+3
3	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/841/20 22	इंपीरियल गोल्फ रिसॉर्ट	भवन	ब्लॉक सी में जी+1 के विरुद्ध जी+2 (छत पर बार का निर्माण)
4	भोपाल	बीएमसी/1426/जेड15/ड ब्ल्यू62/18-19	पलक बारात घर	भवन	जी+1 के विरुद्ध जी+2
5	भोपाल	बीएचओ/0269/1886/20 21	भोपाल सर्जिकल एंड मैटरनिटी अस्पताल (प्रा) लिमिटेड	भवन	जी+5 के विरुद्ध जी+6
6	उज्जैन	यूएमसी/118/2018/जेड- 4	बालाजी अस्पताल	भवन	जी+3 के विरुद्ध जी+4 (चौथी मंजिल पर 3 कमरे और 1 हॉल निर्मित)

परिशिष्ट-3.10

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.5, पृष्ठ संख्या 42)

स्वीकृत सीमा से अधिक ग्राउंड कवरेज को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या	भवन का नाम	भौतिक सत्यापन का परिणाम
1	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/650/20 22	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल (15 बिस्तर)	60 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत को कवर किया गया।
2	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/244/20 20	सरल मल्टी स्पेशियलिटी अस्पताल (48 बिस्तर)	36 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत को कवर किया गया।
3	ग्वालियर	331/2014x3/3/16.05. 2014	के एम जे अंश अस्पताल (50 बिस्तर)	84 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत को कवर किया गया।
4	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/918/20 20	प्रगति स्कूल	पार्किंग स्थान/पीछे एम.ओ.एस. पर भवन निर्माण के कारण ग्राउंड कवरेज 25 प्रतिशत है।
5	इंदौर	आईएमसी/0276/जेड07/ डब्ल्यू34/2019	इंदौर इंडिया आई केयर क्लिनिक (आवा./वाणि.)	67 प्रतिशत के विरुद्ध 85 प्रतिशत (279.43 वर्ग मीटर के विरुद्ध 450 वर्गमीटर के निर्माण के कारण)।
6	इंदौर	आईएनडी/आईएन डी/आईएनडी/0152/361 /2020	हॉल मार्क एच एस स्कूल (संस्थागत)	30 प्रतिशत के विरुद्ध 45 प्रतिशत (590 वर्ग मीटर के विरुद्ध 700 वर्ग मीटर के निर्माण के कारण)।
7	इंदौर	आईएमसी/1956/जेड16/ डब्ल्यू15/2019	औद्योगिक	40 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत
8	इंदौर	आईएन डी/आईएन डी/आईएन डी/0152/2024/2021	छात्रावास (आवासीय)	50 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत
9	इंदौर	आईएमसी/2129/जेड09/ डब्ल्यू47/2018	माही ई आर्ट (आवासीय)	50 प्रतिशत के विरुद्ध 100 प्रतिशत
10	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आई एनडी/0152/1340/2019	औद्योगिक	60 प्रतिशत के बजाय 100 प्रतिशत
11	उज्जैन	यूजेजे/0203/402/2021	ऑर्थो अस्पताल	निर्मित क्षेत्र 239.32 वर्ग मीटर के विरुद्ध 338 वर्ग मीटर था। परिणामस्वरूप, ग्राउंड कवरेज बढ़ गया।

परिशिष्ट 3.11

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.7, पृष्ठ संख्या 44)

टी. एंड सी.पी. के अनुमोदित लेआउट की तुलना में निर्माण में विचलन को दर्शाने वाला
विवरण पत्रक

क्र. सं.	विकास अनुज्ञा संख्या	भवन का नाम	लेआउट/ड्राइंग के अनुसार	संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया विचलन	के द्वारा विचलन
1	जीडब्ल्यूएलए लपी 7619/टी एंड सीपी/2021/1 8.02.2021	शिवहरे रिजॉर्ट	आयताकार भाग पर निर्माण एम.ओ.एस. को सभी तरफ छोड़ रहा है।	एम.ओ.एस. के सभी क्षेत्रों में निर्माण। पीछे की तरफ प्रति मंजिल 3 कमरों का निर्माण 3 मंजिलों तक किया गया था। एक स्विमिंग पूल और एक बगीचा भी अन्य भूमि (बिना अनुमति के) खरीदकर विकसित किया गया था।	स्वामी
2	बीपीएलएलपी 6084/एलपी1 92/29(1)/टी एंड सीपी/डीओ/2 019	विराशा निसर्ग	खुली जगह के लिए चिह्नित साइड (पीछे के ब्लॉक और मध्य ब्लॉक के बीच)	उस जगह का उपयोग पार्किंग के लिए किया जा रहा था।	स्वामी
3	जीडब्ल्यूएलए लपी0804240 4096/03.05. 2024	7 हिल्स रिजॉर्ट	परिसर के भीतर पार्किंग	स्थल के सामने पहाड़ियों को काटकर और कम करके पार्किंग का निर्माण।	स्वामी
4	272/03947/ टी.एंड सी.पी./2012/ 27.01.2012	केशर मॉल	वाणिज्यिक ब्लॉक 1 और 2 के बीच खुला पार्क।	इस स्थान पर पोडियम पार्क का निर्माण किया गया है। जिसके कारण पोडियम के तहत क्षेत्र का उपयोग कार्यालय, डी.जी. सेट एवं अन्य उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था, जिसके परिणामस्वरूप एफ.ए.आर. क्षेत्र में वृद्धि हुई।	जी.एम.सी
5	जीडब्ल्यूएलए लपी4866/टी. एंड सी.पी./2018/ 02.11.2018	ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर	पीछे की तरफ खुला पार्क	इस स्थान पर जीएमसी द्वारा पोडियम पार्क स्वीकृत किया गया है।	जी.एम.सी
6	496/04026/ टी.एंड सी.पी./2013/ 22.01.2013	नारायण बिल्डर्स	खला उद्यान अतिथि-गृह	इस स्थान पर पोडियम गार्डन निर्मित है। 13 मंजिला आवासीय-सह-वाणिज्यिक टावर और एक बेसमेंट का निर्माण किया गया।	स्वामी

क्र. सं.	विकास अनुज्ञा संख्या	भवन का नाम	लेआउट/ड्राइंग के अनुसार	संयुक्त भौतिक सत्यापन के दौरान पाया गया विचलन	के द्वारा विचलन
7	जीडब्ल्यूएलए लपी 8351/टी. एंड सी.पी./2021/05.01.2022	इंपीरियल गोल्फ रिज़ॉर्ट	ब्लॉक ए एवं डी तथा गार्डन क्षेत्र के बीच एक गोलाकार गुंबद/हॉल बनाया जाना था।	2*2 वर्गमीटर की 5 कैनवास झोपड़ी और 10*3 वर्गमीटर के स्टोर हॉल के निर्माण के साथ-साथ गार्डन के अंतिम कोने पर गोलाकार गुंबद का निर्माण किया गया था। बिना किसी अनुमति के एक झील भी विकसित की गई थी।	स्वामी
8	432/069-सेक-15/टी. एंड सी.पी./2014/24.02.14	आदित्य वर्ल्ड स्कूल	भवन का निर्माण यू आकार में किया जाना था और सामने के क्षेत्र को खुला रखा जाना था।	भवन का निर्माण 4 ब्लॉकों में किया गया था। प्रशासनिक कार्यालय ब्लॉक खुले (सामने वाले स्थान) में था, और 3 ब्लॉक घुमावदार आकार के थे। हालाँकि, यू आकार की भुजाओं वाले स्थान को खुला रखा गया था।	स्वामी
9	431/066-एस.ई.सी.-15/2014/24.02.14	आदित्य वर्ल्ड स्कूल	बीच में वृत्ताकार आकृति के साथ 45 डिग्री के झुकाव पर प्रवेश मार्ग और 90 डिग्री पर निकास।	यह मध्य में बिना वृत्ताकार के 90 डिग्री पर पाया गया था। सभी सड़कें टी. एंड सी.पी. लेआउट के अनुपालन में नहीं हैं।	स्वामी
10	183/03757/टी. एंड सी.पी./2009/23.01.2010	ब्लू लोटस हिल्स कॉलोनी	ब्लॉक जी में अन्य भूमि को अलग करना। पार्क-8 में आधी चौड़ाई पर इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन बनाया जाना था।	पार्क-12 में ओएचटी एवं जल-संचयन कुएं का निर्माण किया गया है। कॉलोनी विकास की अनुमति के बाद भी ब्लॉक जी में अन्य भूमि शामिल की गई थी। पार्क-8 में इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन पूरी चौड़ाई पर बना है।	स्वामी
11	यूएमसी/0081/2017/जोन-5/डब्ल्यू 33	श्रीपाल एजुकेशन सोसायटी	4 शौचालयों का निर्माण किया जाना था। पहली मंजिल पर खुली छत।	2 शौचालय और 2 छोटे कमरों का निर्माण किया गया। हॉल का निर्माण किया गया था।	स्वामी
12	यूजेजे/0203/089/2021/जोन-6/डब्ल्यू 54	डिवाइन एजुकेशनल एंड सोशल वेलफेयर सोसाइटी	खेल का मैदान 17 कमरों के निर्माण से घिरा होना था। 3 शौचालयों का निर्माण किया जाना था।	पीछे की तरफ दो पंक्तियों में 10 कमरे एवं 1 प्रधानाचार्य कक्ष का निर्माण किया गया था। दो शौचालयों का निर्माण हुआ पाया गया।	स्वामी
13	यूएमसी/118/2018/जेड-4	बालाजी अस्पताल	कोई बेसमेंट नहीं	58.56 वर्गमीटर क्षेत्र के तलघर का निर्माण किया गया था।	स्वामी

परिशिष्ट-3.12

(संदर्भ: कंडिका क्र. 3.5.10, पृष्ठ संख्या 49)

वर्षा जल हार्वेस्टिंग प्रणाली का निर्माण नहीं किए जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन/बिल्डर का नाम	कॉलोनी/भवन	प्लॉट का आकार क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
1	ग्वालियर	जेड14डब्ल्यू60/0094/2019/3x3	मैसर्स ग्रेविटी इंफ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड शॉपिंग मॉल	भवन	0.7040
2	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/982/2020	नारायण बिल्डर्स	भवन	0.6414
3	ग्वालियर	955/10.10.2019	सनराइज एन्क्लेव	कॉलोनी	6.3640
4	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/460/2021	शिवहरे रिजॉर्ट, तुरारी	भवन	0.1780
5	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/650/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल	भवन	0.0074
6	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/244/2022	सरल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल	भवन	0.0223
7	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/331/2014x3/3/16.0 5.2014	के.एम.जे. अंश अस्पताल	भवन	0.0219
8	ग्वालियर	432/2014 & 430/2014	आदित्य वर्ल्ड स्कूल	भवन	2.1600
9	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/841/2022	इंपीरियल गोल्फ रिजॉर्ट	भवन	6.6560
10	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/431/2020	ए एम आई स्कूल	भवन	1.3700
11	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/918/2020	प्रगति स्कूल	भवन	0.4426
12	ग्वालियर	270/2010/ 4.6.2010	ब्लू लोटस डेवलपर्स	कॉलोनी	18.009
13	ग्वालियर	जीडब्ल्यूएलएलपी08042404096	7 हिल्स रिजॉर्ट	भवन	0.7865
14	ग्वालियर	1066/27.11.2019	नेचर पार्क	कॉलोनी	6.7769
15	भोपाल	14/60/752/2020	एनी विला	भवन	0.2820
16	भोपाल	948/10.09.20	विराशा कॉलोनी	कॉलोनी	1.7550
17	भोपाल	13/52/1019	होटल डर्बी ग्रीन	भवन	0.5675
18	भोपाल	19/85/893/2020	माउंट लिटेरा विद्यालय	भवन	0.4006
19	भोपाल	9/49/55/2021	कॉलेज बी.एस.एस.एस.	भवन	2.2950
20	भोपाल	13/52/1637	होटल महेंद्र उत्सव	भवन	0.4380
21	भोपाल	9/45/951	कमर्शियल शॉप (जय भोले)	भवन	0.0510
22	भोपाल	19/85/747	सेंट फ्रांसिस स्कूल	भवन	1.7040
23	भोपाल	921/21.12.2018	सौम्या होम्स प्राइवेट लिमिटेड	कॉलोनी	3.4180
24	भोपाल	931/27.5.2019	आदर्श गृह निर्माण	कॉलोनी	4.8890
25	भोपाल	13/52/32/2020	सनराइज हाइड्र	भवन	0.5030
26	भोपाल	16/72/423/2021	मैरिज गार्डन मनोहोरम	भवन	1.5170
27	भोपाल	15/62/1599	सेंट मॉट फॉन्ट सीनियर सेकेंडरी स्कूल	भवन	6.4400

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन/बिल्डर का नाम	कॉलोनी/भवन	प्लॉट का आकार क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
28	भोपाल	17/75/428/2020	सागर पब्लिक स्कूल	भवन	1.7600
29	भोपाल	बीएचओ/0269/333/2020	शॉपिंग मॉल	भवन	0.0294
30	भोपाल	967/19.02.21	एस एस क्रिएशंस (ग्रेस गार्डन)	कॉलोनी	4.7030
31	इंदौर	3526/कॉलोनी सेल/2019	पारुल डेवलपर्स	कॉलोनी	3.5500
32	इंदौर	899/कॉलोनी सेल/2019	दिनेश एवं अन्य	कॉलोनी	2.1640
33	इंदौर	आईएमसी/1962/जेड08/डब्ल्यू36/2018	आवासीय + वाणिज्यिक	भवन	0.0139
34	इंदौर	आईएमसी/3352/जेड08/डब्ल्यू36/2018	आवासीय + वाणिज्यिक	भवन	0.0139
35	उज्जैन	यूजेजे/0203/089/2021/जेड-6/डब्ल्यू 54	डिवाइन एजुकेशनल एंड सोशल वेलफेयर सोसाइटी	विद्यालय	0.4100
36	उज्जैन	यूएमसी/67/2015/03	होटल सॉलितेयर एंड रिजॉर्ट	होटल एवं रिजॉर्ट	0.7100
37	उज्जैन	यूएमसी/617/22.07.2019	कला जानकी रेसिडेंसी	कॉलोनी	1.6000
38	उज्जैन	यूएमसी/996/27.11.2019	तिरुपति रिएलिटीज	कॉलोनी	2.7400
39	उज्जैन	यूएमसी/1043/11.12.2019	मंगल धाम	कॉलोनी	2.3000
40	उज्जैन	89/22.01.2021	कला जानकी गोल्ड	कॉलोनी	1.2540
41	उज्जैन	149/26.02.2019	गिरिराज रतन	कॉलोनी	8.633

परिशिष्ट-3.13

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.11, पृष्ठ संख्या 50)

मानदंडों के अनुसार पार्किंग प्रावधान न किए जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	भवन अनुज्ञा प्रकरण संख्या	भवन का नाम
1	ग्वालियर	जेड14डब्ल्यू60/0094/2019/3x3	(शॉपिंग मॉल) मैसर्स ग्रेविटी इंफ्रास्ट्रक्चर्स प्राइवेट लिमिटेड
2	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/460/2021	शिवहरे रिजॉर्ट, तुरारी
3	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/982/2013	नारायण बिल्डर
4	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/331/2014x3/3/16.05.2014	के एम जे अंश अस्पताल
5	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/652/2022	चोपड़ा चेस्ट अस्पताल
6	ग्वालियर	432/2014 & 430/2014	आदित्य वर्ल्ड स्कूल
7	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/431/2020	ए एम आई स्कूल
8	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/918/2020	प्रगति स्कूल
9	ग्वालियर	जीडब्ल्यूएएलएलपी08042404096	7 हिल्स रिजॉर्ट
10	भोपाल	बीएमसी/1426/जेड15/डब्ल्यू62/18-19	पलक बारात घर
11	भोपाल	बीएमसी/0601/जेड19/डब्ल्यू85/19-20	राजहंस होटल
12	भोपाल	बीएचओ/0269/262/2021 दिनांक 19.04.21	गोदाम
13	भोपाल	17/75/428/2020	सागर पब्लिक स्कूल
14	भोपाल	बीएमसी/1019/जेड13/डब्ल्यू52/18-19	होटल (डर्बी ग्रीन)
15	भोपाल	बीएचओ/0269/1886/2021	भोपाल सर्जिकल एंड मैटरनिटी अस्पताल (प्रा) लिमिटेड
16	भोपाल	बीएचओ/0269/2185/2021	शॉपिंग मॉल (ब्लिंग स्क्वायर)
17	भोपाल	बीएचओ/0269/4220/2021	नोबल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल
18	भोपाल	9/49/055/2021	कॉलेज बी एस एस एस
19	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/361/2020	हॉल मार्क एच एस स्कूल (संस्थागत)
20	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/570/2021	व्यावसायिक कार्यालय
21	इंदौर	आईएमसी/1956/जेड16/डब्ल्यू15/2019	औद्योगिक
22	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/2024/2021	छात्रावास (आवासीय)
23	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/487/2019	नर्सिंग होम
24	इंदौर	आईएमसी/1962/जेड08/डब्ल्यू36/2018	आवासीय + वाणिज्यिक
25	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1340/2019	औद्योगिक

परिशिष्ट-3.14

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.13, पृष्ठ संख्या 53)

न्यूनतम सामुदायिक खुली जगह की आवश्यकता का अनुपालन न किये जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	कॉलोनी/ भवन	पार्क/उद्यान
1	भोपाल	931 दिनांक 27.05.2019	आदर्श गृह निर्माण समिति	कॉलोनी	विकसित नहीं है।
2	भोपाल	967/19.02.21	एस एस क्रिएशंस (ग्रेस गार्डन)	कॉलोनी	विकसित नहीं
3	भोपाल	948/10.09.20	विराशा कॉलोनी	कॉलोनी	1. खुली जगह के स्थान पर पोडियम का निर्माण किया। पार्क विकसित नहीं हुए। पीछे वाले ब्लॉक एवं मध्य ब्लॉक के बीच वाले स्थान को खुली जगह के रूप में चिन्हित किया गया था। हालांकि, इस जगह का उपयोग पार्किंग के लिए किया जा रहा था।
4	भोपाल	बीएचओ/0269/752/2020	एनी विला अपार्टमेंट	समूह आवास	ई.डब्ल्यू.एस. के लिए भूमि एवं खुली जगह आवश्यक 20.49 मीटर के विरुद्ध केवल 7.3 मीटर लंबाई में पाई गई।
5	भोपाल	बीएचओ/0269/2185/2021	शॉपिंग मॉल (ब्लिंग स्क्वायर)	भवन	अनुमोदित नक्शे का उल्लंघन करते हुए मध्य के बजाय सामने की ओर पोडियम का निर्माण किया गया।
6	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/432/2018	केशर इन्फ्रास्ट्रक्चर	भवन	स्वीकृत नक्शे का उल्लंघन करते हुए खुले पार्क के स्थान पर पोडियम का निर्माण किया गया।
7	ग्वालियर	1201/30.07.2021	वत्स कॉलोनाइजर एंड डेवलपर्स (अचल ईश्वर एन्क्लेव)	कॉलोनी	पार्क अविकसित था (बच्चों के लिए बैठने की बेंच, झूला जैसी बुनियादी सुविधाएं नहीं मिलीं)।
8	ग्वालियर	955/10.10.2019	सनराइज एन्क्लेव एस.ए.डी.ए. रोड	कॉलोनी	पार्क अविकसित था (बच्चों के लिए बैठने की बेंच, झूला जैसी बुनियादी सुविधाएं नहीं मिलीं)।
9	ग्वालियर	432/2014 एवं 430/2014	आदित्य वर्ल्ड स्कूल	भवन	खुली जगह के लिए आरक्षित क्षेत्र का उपयोग पार्किंग के लिए किया जा रहा है।
10	ग्वालियर	1066/27.11.2019	नेचर पार्क	कॉलोनी	पार्क अविकसित था (प्रत्येक पार्क में पार्कों की चारदिवारी एवं जल-संग्रहण संरचनाओं का निर्माण नहीं किया गया था)।

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	कॉलोनी/ भवन	पार्क/उद्यान
11	ग्वालियर	270/2010 दिनांक 4.6.2010	ब्लू लोटस डेवलपर्स	कॉलोनी	14 पार्को में से कोई पार्क नहीं मिला एवं न ही विकसित किया गया (बच्चों के लिए बैठने की बेंच, झूला, चारदिवारी, प्रकाश एवं पानी की सुविधा जैसी बुनियादी सुविधाएं नहीं मिलीं)।
12	उज्जैन	यूएमसी/617/2 2.07.2019	कला जानकी रेसिडेंसी	कॉलोनी	पार्क विकसित नहीं किया गया था।
13	उज्जैन	यूएमसी/452/0 4.05.2018	इंद्रालय हाइलैंड	कॉलोनी	पार्क में कमरा निर्मित था।

परिशिष्ट-3.15

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.14, पृष्ठ संख्या 54)

सड़कों/पहुँच मार्गों की निर्धारित चौड़ाई को बनाए न रखे जाने को दर्शाने वाला
विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी विकास अनुज्ञा/भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम (कॉलोनी/भवन)	सड़क का प्रकार	स्वीकृति के विरुद्ध सड़क की चौड़ाई
1	भोपाल	बीएचओ/0269/75 2/2020 दिनांक 20.02.21	एनी विला अपार्टमेंट (भवन)	आंतरिक सड़क	कॉलोनी सड़क की चौड़ाई 7.5 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध 7 मीटर थी।
2	भोपाल	बीएचओ/बीएचओ/ बीएचओ/0269/89 3/2020	प्राथमिक विद्यालय (माउंट लिटेरा स्कूल) (भवन)	पहुँच मार्ग	पहुँच मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध 5.4 मीटर पाई गई थी, अर्थात् 6.6 मीटर कम थी।
3	भोपाल	बीएमसी/2048/जे ड02/डब्ल्यू07/18-19	लीज़र वैली अपार्टमेंट (भवन)	मुख्य सड़क	लीज़र वैली की ओर से 12 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध पहुँच मार्ग की चौड़ाई 8 मीटर पाई गई।
4	ग्वालियर	432/2014 & 430/2014	आदित्य वर्ल्ड स्कूल (भवन)	पहुँच मार्ग	अनुमति क्र. 432 के भवन के लिए पहुँच मार्ग की चौड़ाई 12 मीटर के विरुद्ध 5 मीटर पाई गई।
5	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/9 18/2020	प्रगति स्कूल (भवन)	मुख्य सड़क	वर्तमान सड़क 30 मीटर के विरुद्ध 12 मीटर थी।
6	ग्वालियर	270/2010 दिनांक 4.6.2010	ब्लू लोटस डेवलपर्स (कॉलोनी)	मुख्य सड़क	वर्तमान सड़क 30 मीटर के विरुद्ध 12 मीटर थी।
7	ग्वालियर	जेड14डब्ल्यू6094/ 2019	ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर (शॉपिंग मॉल)	मुख्य सड़क	वर्तमान में सड़क की चौड़ाई 30 मीटर के विरुद्ध 22 मीटर है।
8	ग्वालियर	टी. एंड सी.पी. जीडब्ल्यूएलएलपी0 8042404096 दिनांक 03 मई 2024	7 हिल्स रिजॉर्ट (रिजॉर्ट)	मुख्य सड़क	सड़क की चौड़ाई 12 मीटर के विरुद्ध 4 मीटर पाई गई।
9	इंदौर	आईएनडी/आईएन डी/आईएनडी/015 2/061/2021	ईंधन भरने का स्टेशन (भवन)	मुख्य सड़क	मुख्य सड़क की चौड़ाई 30 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध 9 मीटर थी।

परिशिष्ट-3.16

(संदर्भ: कंडिका क्र.3.5.16, पृष्ठ संख्या 56)

सीढ़ियों का निर्माण निर्दिष्ट चौड़ाई के साथ नहीं किये जाने को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी विकास अनुज्ञा/ भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	कॉलोनी/ भवन	सीढ़ी
1	ग्वालियर	जेड14डब्ल्यू60/0094/2019/3x3	(शांतिग मॉल) मैसर्स ग्रेविटी इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा. लिमिटेड	भवन	पीछे की ओर आपातकालीन सीढ़ियों की चौड़ाई आवश्यक 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.2 मीटर थी
2	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/जीडब्ल्यूए/0101/460/2021	शिवहरे रिजॉर्ट, तुरारी	भवन	आपातकालीन सीढ़ी की चौड़ाई आवश्यक 1.5 मीटर के विरुद्ध 1 मीटर थी। आपातकालीन सीढ़ियां केवल दूसरी मंजिल तक बनाई गई थीं, छत तक नहीं।
3	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/982/2020	नारायण बिल्डर	भवन	मध्य सीढ़ी की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.4 मीटर थी और वाणिज्यिक परिसर में 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.3 मीटर थी।
4	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/244/2020	सरल मल्टीस्पेशियलिटी अस्पताल	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.2 मीटर थी
5	ग्वालियर	जीडब्ल्यूए/0101/918/2020	प्रगति स्कूल	भवन	सभी सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.3 मीटर थी
6	भोपाल	बीएचओ/बीएचओ/0269/032/2020	सनराइज हाइड्र	भवन	ब्लॉक ए में यह 3.5 फीट यानी 1.5 फीट कम थी और ब्लॉक 'बी' में यह 1.5 मीटर के मानदंडों के विरुद्ध 2 इंच कम थी।
7	भोपाल	948/10.09.20	विराशा कॉलोनी	कॉलोनी	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.15 मीटर थी।
8	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/0152/280/2020	सेकंडरी स्कूल	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.50 मीटर के बजाय 1.25 मीटर पाई गई।
9	इंदौर	आईएनडी / आईएनडी / आईएनडी /0152/487/2019	नर्सिंग होम	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.50 मीटर के बजाय 1.25 मीटर पाई गई।
10	इंदौर	आईएमसी/1397/जेड13/डब्ल्यू78/2018	कॉर्पोरेट वाणिज्यिक	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.50 मीटर के बजाय 1.05 मीटर पाई गई।
11	इंदौर	आईएनडी/आईएनडी/आईएनडी/0152/1340/2019	लकड़ी का कारखाना (औद्योगिक)	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.50 मीटर के बजाय 1.00 मीटर पाई गई।

क्र. सं.	जिला	कॉलोनी विकास अनुज्ञा/ भवन अनुज्ञा प्रकरण सं.	भवन का नाम	कॉलोनी/ भवन	सीढ़ी
12	उज्जैन	यूजेजे/0203/089/2021/जेड-6/डब्ल्यू-54	डिवाइन एजुकेशनल एंड सोशल वेल्फेयर सोसाइटी	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.4 मीटर थी
13	उज्जैन	यूजेजे/0203/1333/2020/जोन-4	पुष्पा मिशन अस्पताल	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.2 मीटर थी
14	उज्जैन	यूएमसी/118/2018/जेड-4	बालाजी अस्पताल	भवन	सीढ़ियों की चौड़ाई 1.5 मीटर के विरुद्ध 1.15 मीटर थी

परिशिष्ट-4.1

(संदर्भ: कंडिका क्र.4.2.1, पृष्ठ संख्या 71)

विकास योजना में प्रस्तावित भू-उपयोग एवं उसके विरुद्ध उपलब्धियों का विवरण

जिलों का नाम	विकास योजना में निर्धारित लक्ष्य एवं उपलब्धि																			
	आवासीय (हेक्टेयर) प्रस्तावित	10169.15	31	932	405.57	56	1031	372.46	64	3341.44	1601	52	6225	2212.36	64	709.15	परिवहन (हेक्टेयर) प्रस्तावित	709.15	गणना	
	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास	% की प्रस्तावित विकास
भोपाल विकास योजना-2005 एवं प्रारूप 2031	14799	10169.15	31	932	405.57	56	1031	372.46	64	3341.44	1601	52	6225	2212.36	64	709.15	परिवहन (हेक्टेयर) प्रस्तावित	709.15	गणना नहीं की जा सकी	
ग्वालियर विकास योजना-2021 एवं 2035	13122.69	4887.98	63	529.13	477.21	10	1719.12	335.18	81	2685.4	1748.34	35	2128.27	252.61	88	2245.76	परिवहन (हेक्टेयर) प्रस्तावित	1699.41	24	
इंदौर विकास योजना-1991 एवं 2021	5060	4660	8	648	570	12	1498	843	44	1417	1096	23	1417	290	80	2105	परिवहन (हेक्टेयर) प्रस्तावित	1370	35	
जबलपुर विकास	3807	3215	16	445	209	53	551	368	33	876	730	17	540	142	74	1107	परिवहन (हेक्टेयर) प्रस्तावित	852	23	

भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक का नगर तथा ग्राम निवेश के प्रबंधन पर प्रतिवेदन

जिलों का नाम	विकास योजना में निर्धारित लक्ष्य एवं उपलब्धि																	
	आवासीय (हेक्टेयर) प्रस्तावित	% की प्रस्तावित	वाणिज्यिक (हेक्टेयर) प्रस्तावित	% की प्रस्तावित	औद्योगिक (हेक्टेयर) प्रस्तावित	% प्रस्तावित	पी.एस.पी. (हेक्टेयर) प्रस्तावित	% की प्रस्तावित	मनोरंजनात्मक (हेक्टेयर) प्रस्तावित	% प्रस्तावित	परिवहन (हेक्टेयर) विकसित	% की						
	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी	कमी						
योजना- 2005 एवं 2021																		
उज्जैन विकास योजना- 2021 एवं 2035	4001	2049	49	272	189	31	512	320	38	536	857	-60	1032	241	77	1510	825	45
कुल	40789.69	24981.13	2826.13	1850.78	5311.12	2238.64	8855.84	6032.34	11342.27	3137.97	7676.91	4746.41						

कुल प्रस्तावित-76801.96 हेक्टेयर, कुल विकसित-42987.27 हेक्टेयर, प्रस्तावित भूमि उपयोग के साथ विकसित भूमि का प्रतिशत-55.97 प्रतिशत

परिशिष्ट-4.2

(संदर्भ: कंडिका क्र.4.2.1, पृष्ठ संख्या 73)

निर्धारित प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग न किए जाने (असंगत भूमि)

को दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	असंगत भूमि का नाम	डी.पी. में प्रस्तावित	रिक्त असंगत भूमि के बाद उपयोग
1	भोपाल	आरा मशीन, हमीदिया रोड	बी.डी.पी.	परिवहन एवं वाणिज्यिक
2		बोन मिल, पुलबोगडा	2005 एवं	बहुमंजिला कारखाने एवं वाणिज्यिक
3		बूचड़खाना, जहांगीराबाद	बी.डी.डी.पी.	आवासीय/पी.एस.पी.
4		गोंद कारखाना, पुलबोगडा	2031	बहुमंजिला कारखाने एवं वाणिज्यिक
5		भोपाल ऑयल मिल, जहांगीराबाद		बहुमंजिला कारखाने एवं वाणिज्यिक
6		स्ट्रा उत्पाद, छोला रोड		वाणिज्यिक, आवासीय/मनोरंजन
7	ग्वालियर	गवर्नमेंट प्रेस, जीवाजी चौक	जी.डी.पी.	पार्किंग
8		सेंट्रल जेल बहोड़ापुर	2021	वाणिज्यिक एवं पार्किंग
9		वाहन मरम्मत की दुकान जिंसी नाला	एवं 2035	वाणिज्यिक एवं पार्किंग
10		थोक/दाल बाजार, जीवाजी गंज		वाणिज्यिक एवं पार्किंग
11		स्क्रेप मार्केट, दौलतगंज		वाणिज्यिक एवं पार्किंग
12		साँ/दाल/ब्रास मिल		वाणिज्यिक एवं पार्किंग
13		अग्निशमल, पटाखा बाजार, दौलतगंज एवं हजरत		वाणिज्यिक एवं पार्किंग
14	उज्जैन	गोदाम, बडबरियाहाट एवं अन्य स्थान	यू.डी.पी.	आवासीय
15		पत्थर बाजार, तिलकमार्ग एवं अन्य स्थान	2021 एवं	आवासीय/वाणिज्यिक
16		चीनी मिट्टी के बरतन, मालीपुरा एवं अन्य स्थान	2035	आवासीय
17		पशु बूचड़खाना, नगर कोटमाता मंदिर एवं अन्य स्थान		आवासीय
18		कांजी हाउस, लकड़गंज, अन्य स्थान		आवासीय
19		घासमंडी, सखीपुरा		आवासीय
20		पशुहाट, कालिदास उद्यान		मेला क्षेत्र
21	जबलपुर	जवाहरगंज अनाज मंडी, निवाड़गंज रोड	जे.डी.पी.	किराना और सब्जी बाजार
22		थोक फल एवं सब्जी तथा वेयरहाउस, पुराना मचारहाई रोड एवं अन्य स्थान	2005 एवं 2021	खुदरा व्यापार
23		भूसा गोदाम, घमापुर, कलारी एवं मिलोनीगंज		खुदरा व्यापार
24		स्क्रेप मार्केट, गुरंदी		खुदरा व्यापार
25		बांस बाजार, गुरंदी		खुदरा व्यापार
26		कर्मशाला, मदन महल एवं अन्य स्थान		खुदरा व्यापार
27		प्रिंटिंग प्रेस एवं पेपर वेयरहाउस, सर्राफा एवं गंजीपुरा		खुदरा व्यापार
28		तेल एवं दलहन मिल, नया मोहल्ला एवं अन्य स्थान		आवासीय
29		बीड़ी फैक्ट्री, दीक्षितपुरा, गोलबाजार एवं हनुमानताल		आवासीय

क्र. सं.	जिला	असंगत भूमि का नाम	डी.पी. में प्रस्तावित	रिक्त असंगत भूमि के बाद उपयोग
30		सोप स्टोन फैक्ट्री, घमापुर, राजनगर		आवासीय
31		ट्रक स्टॉप, ओल्ड मिर्जापुर रोड एवं अन्य स्थान		सड़क
32		म.प्र. राज्य परिवहन आगर, रानीताल एवं अन्य स्थान		सेवा उद्योग/पीएसपी/आवासीय
33		टिन के सामान एवं फर्नीचर की दुकानें, नया मोहल्ला, अंधेरदेव एवं भारतीपुर		खुदरा व्यापार
34		थोक व्यापार से संबंधित अनाज गोदाम, जवाहरगंज एवं अन्य स्थान		खुदरा व्यापार

परिशिष्ट -4.3

(संदर्भ: कंडिका क्र.4.3, पृष्ठ संख्या 75)

बी.एम.सी. द्वारा 43 अनधिकृत कॉलोनियों पर कोई संज्ञान नहीं लिए जाने का विवरण दर्शाने वाला विवरण पत्रक

क्र. सं.	जिला	ग्राम	खसरा सं.	रकबा (हेक्टेयर)	कॉलोनाइजर/भूस्वामियों के नाम	पत्र सं.
1	भोपाल	पलासी	81/7	0.903	वीर सिंह, विश्राम सिंह	कलेक्टर482/02-03-21
2	भोपाल	पलासी	113/8	0.093	इंदिरा देवी	कलेक्टर482/02-03-21
3	भोपाल	पलासी	98/1,100/1,101/1	0.435	ममता साहो	कलेक्टर482/02-03-21
4	भोपाल	कोलुआ कलां	77/1	0.607	टीकाराम/कासीराम	कलेक्टर169/23-03-21
5	भोपाल	खेगड़ा बारामद	26	1.311	नादिर बेग/साहिलन बेग	कलेक्टर169/23-03-21
6	भोपाल	खेगड़ा बारामद	206/2/1	0.981	गिरजा बाई	कलेक्टर169/23-03-21
7	भोपाल	खेगड़ा बारामद	190/1/1/1	1.063	गेंदालाल	कलेक्टर169/23-03-21
8	भोपाल	खेगड़ा बारामद	68,69	3.197	छगनलाल	कलेक्टर169/23-03-21
9	भोपाल	खेगड़ा बारामद	279/2/1	1.121	अरुणकुमार पाल	कलेक्टर169/23-03-21
10	भोपाल	नवी बाग	92/2/1,92/2/2,90	1.834	उमेश तिवारी, सरजन तिवारी	कलेक्टर169/23-03-21
11	भोपाल	मालीखेड़ी	164/ए	5.96	मांगीलाल	कलेक्टर169/23-03-21
12	भोपाल	मालीखेड़ी	139/1/2	0.45	लालाराम	कलेक्टर169/23-03-21
13	भोपाल	मालीखेड़ी	124/1/1/सी	1.12	कैलाश, ओमप्रकाश	कलेक्टर169/23-03-21
14	भोपाल	मालीखेड़ी	115/1/1-116/1-116/2-117	1.02	तुलसा बाई, राम सिंह	कलेक्टर169/23-03-21
15	भोपाल	सेमरा कलां	2/2,3,4/2	0.283	रोहित लोधी आदि	कलेक्टर169/23-03-21
16	भोपाल	सेमरा कलां	122,128,123,276/1,24	0.87	राधे श्याम	कलेक्टर169/23-03-21
17	भोपाल	बड़वाई	428/1/2/2	0.4050	मनोज कुमार, राकेश कुमार आदि	कलेक्टर946/12-03-22
18	भोपाल	बड़वाई	428/1/2/5	0.1490	गुरनाओ मंगतानी, विकास मंगतानी	कलेक्टर946/12-03-22
19	भोपाल	बड़वाई	428/1/2/6	0.149	सुभाष चंद्र शर्मा, सुस्मा शर्मा	कलेक्टर946/12-03-22
20	भोपाल	बड़वाई	428/1/2/7	0.149	मसरूर खान	कलेक्टर946/12-03-22

क्र. सं.	जिला	ग्राम	खसरा सं.	रकबा (हेक्टेयर)	कॉलोनाइजर/भूस्वामियों के नाम	पत्र सं.
21	भोपाल	बड़वाई	428/2/1/3/2	0.0692	अब्दुल जहीर बेग	कलेक्टर 946/12-03-22
22	भोपाल	भैसा खेड़ी	3/1,4/1,5/1/1	4.451	कन्हैयालाल ज्ञानचंदानी	कलेक्टर 334/18-02-21
23	भोपाल	गोरा	240/2/1/बी, 241,242,244 आदि	4.427	ज्योति जैन (ओमसाई डेवलपर्स)	कलेक्टर 359/19-02-21
24	भोपाल	गोरा	222/1/1,287/222,223	1.227	चतुरी बाई	कलेक्टर 359/19-02-21
25	भोपाल	गोरा	163/1/5,165/1,165/5	0.569	उपमा श्रीवास्तव	कलेक्टर 359/19-02-21
26	भोपाल	खजूरी कलां	180/11/1/2	0.079	एस मंजुर	कलेक्टर 359/19-02-21
27	भोपाल	खजूरी कलां	186/जे	2.832	एस.एन. सहाय	कलेक्टर 359/19-02-21
28	भोपाल	खजूरी कलां	462/3	0.093	श्रीमती डोली	कलेक्टर 359/19-02-21
29	भोपाल	खजूरी कलां	21/टी/1/1/1	0.0742	राधे श्याम	कलेक्टर 359/19-02-21
30	भोपाल	खजूरी कलां	29/14/1/1	0.0408	मनोरमा सिंह	कलेक्टर 359/19-02-21
31	भोपाल	खजूरी कलां	460/24,901/458	0.101	मीना गुप्ता	कलेक्टर 359/19-02-21
32	भोपाल	खजूरी कलां	459/4/2	0.056	डोली	कलेक्टर 359/19-02-21
33	भोपाल	खजूरी कलां	186/एन/1	0.506	मनोज सिंह	कलेक्टर 359/19-02-21
34	भोपाल	खजूरी कलां	769/3/1	0.769	पूरनलाल	कलेक्टर 359/19-02-21
35	भोपाल	खजूरी कलां	769/4/2	0.02	पूरनलाल	कलेक्टर 359/19-02-21
36	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	261	0.218	दौलतराम	कलेक्टर 359/19-02-21
37	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	269	0.125	दौलतराम	कलेक्टर 359/19-02-21
38	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	271/के, 272/के आदि	2.412	मुन्ना बाई	कलेक्टर 359/19-02-21
39	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	324-325	1.509	मोहर सिंह आदि	कलेक्टर 359/19-02-21
40	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	442/डी	0.205	हर्ष केश यादव	कलेक्टर 359/19-02-21
41	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	442/एन	0.282	राजकुमार यादव	कलेक्टर 359/19-02-21
42	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	442/टी	0.15	रविन्द्र पाल सिंह	कलेक्टर 359/19-02-21
43	भोपाल	बरखेड़ा पठानी	442/एफ	0.15	हरिगर सिंह	कलेक्टर 359/19-02-21

© भारत के नियंत्रक-महालेखापरीक्षक
www.cag.gov.in

<https://cag.gov.in/ag1/madhya-pradesh/hi>

