

# प्रकरण VI

## देखरेख प्रणाली



## प्रकरण VI

### देखरेख प्रणाली

*भूखंडाचा विकास न करण्याच्या/ठराविक कालमर्यादेत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र प्राप्त न करण्याच्या प्रकरणांवर देखरेख करण्यासाठी प्रभावी प्रणालीचा अभाव होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडाचा पुनरारंभ करण्यासाठी आणि मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीसाठी नोटीस बजावण्याची तात्काळ कार्यवाही सुरु केली नाही.*

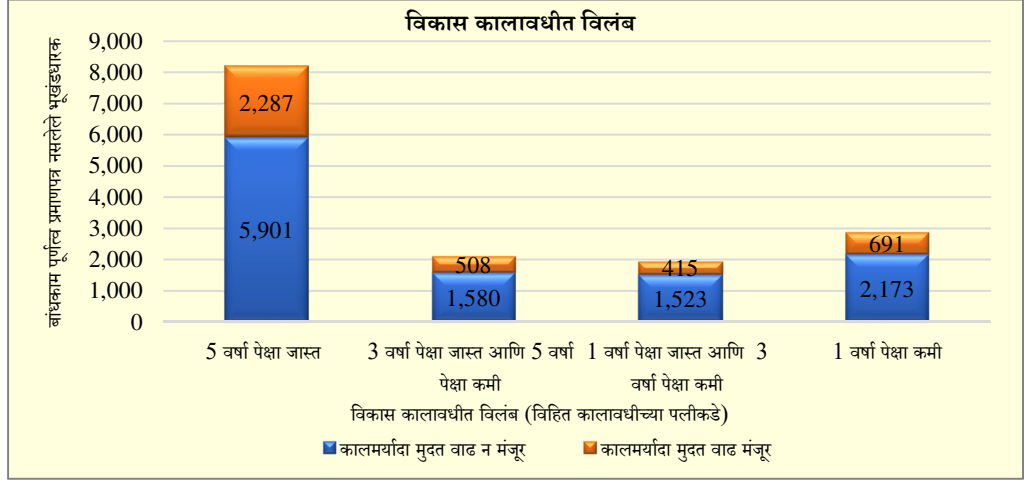
*अनधिकृत पोट-भाडेपट्टा आणि वाटप केलेल्या भूखंडांच्या वापरात बदल, देखरेखीसाठी यंत्रणेचा अभाव, अतिक्रमण हटवणे आणि अतिक्रमणधारकांना जमिनीचे अनियमित वाटप अशी उदाहरणे दिसून आली.*

**6.1** प्रचलित धोरणानुसार, भूखंडधारकाला वाटप केलेला भूखंड विकसित करणे आणि औद्योगिक क्षेत्रानुसार विहित विकास कालावधीत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र/भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त करणे आवश्यक होते. अविकसित भूखंडाच्या बाबतीत, कालमर्यादा वाढविण्यात न आलेल्या प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला भूखंडाचा पुनरारंभ करण्यासाठी कार्यवाही करणे आवश्यक होते.

*भूखंडधारकांकडून भूखंडाचा विकास न करण्याबाबत संनियंत्रण प्रणालीचा अभाव*

**6.1.1** लेखापरीक्षणाला उपलब्ध करून दिलेल्या माहितीनुसार, असे निदर्शनास आले की 225 औद्योगिक क्षेत्रामधील 15,078 भूखंडधारकांनी **आलेख 6.1** मध्ये दर्शविल्याप्रमाणे विहित विकास कालावधीमध्ये बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळविले नव्हते (मार्च 2021 पर्यंत)

### आलेख 6.1: ठराविक विकास कालावधीत बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र न मिळविलेले भूखंडधारक



(स्रोत: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ यांनी सादर केलेली माहिती)

वरील आलेखावरून दिसून येते की 3,901 भूखंडधारकांनी कालमर्यादा वाढवून घेतली होती, तर 11,177 भूखंडधारक असे होते ज्यांनी भूखंड विकसित केले नाहीत, परंतु कोणतीही कालमर्यादा वाढवून न घेता भूखंडावर कब्जा करणे सुरु ठेवले. यामध्ये 5,901 भूखंडधारकांचा समावेश होता, ज्यांचा विकास कालावधी निर्धारित तारखेपासून पाच वर्षांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी संपला होता. लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की, या प्रकरणांमध्ये महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडांच्या पुनरारंभासाठी कार्यवाही केली नव्हती. अशाप्रकारे, अशा प्रकरणांवर देखरेख ठेवण्यासाठी आणि भूखंडांच्या पुनरारंभासाठी तात्काळ कार्यवाही सुरु करण्यासाठी प्रभावी प्रणालीचा अभाव होता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नमूद केले (डिसेंबर 2021) की अशा प्रकरणांचा उच्च स्तरावर वेळोवेळी आढावा घेण्यात आला होता आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने मे 2016 ते नोव्हेंबर 2021 दरम्यान 1,492 भूखंडांचा पुनरारंभ केला. उत्तरावरून सूचित होते की विहित विकास कालावधी संपल्यानंतरही उर्वरित 9,685 प्रकरणांमध्ये कोणतीही कार्यवाही झाली नव्हती.

#### केस स्टडी 6.1:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिरिक्त सिन्नर औद्योगिक क्षेत्रामध्ये पाच वर्षांच्या कालावधीत संयुक्त उपक्रम तत्वावर बहुउद्देशीय विशेष आर्थिक क्षेत्राचा विकास करण्यासाठी इंडिया बुल्स रिअल इस्टेट मर्यादित सोबत सामंजस्य करार केला (एप्रिल 2007). त्यानुसार, एक विशेष उद्देश वाहन (इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड (IIIL) ची स्थापना करण्यात आली आणि 1,047.82 हेक्टर जमिनीचे वाटप इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल

इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेडला करण्यात आले होते (सप्टेंबर 2007 ते फेब्रुवारी 2012). भारत सरकारने अधिसूचित केलेली (ऑक्टोबर 2009/एप्रिल 2012) 1,011.26 हेक्टर जमीन, ज्यामध्ये 512.07 हेक्टर प्रक्रिया करण्यायोग्य क्षेत्र आणि 499.19 हेक्टर प्रक्रिया न करण्यायोग्य क्षेत्र समाविष्ट होते.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की प्रक्रिया करण्यायोग्य 512.07 हेक्टर क्षेत्रामध्ये कोणताही विकास केला गेला नाही, जे आजपर्यंत (ऑक्टोबर 2021) रिकामे पडले होते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अविकसित जमिनीचा ताबा पुन्हा सुरु करण्यासाठी कारणे दाखवा नोटिस (जुलै 2014) जारी केली असली तरी, आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) जमिनीचा पुन्हा ताबा घेण्यासाठी कोणतीही कार्यवाही झाली नाही. पुढे, प्रक्रिया न केलेल्या क्षेत्राच्या संदर्भात इंडिया बुल्स इंडस्ट्रियल इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेडने औष्णिक वीज प्रकल्प उभारण्यासाठी पोट-भाडेपट्ट्याने (ऑक्टोबर 2010) 433.04 हेक्टर दिली आणि 14.17 हेक्टर जमिनीवर महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या मंजूरीशिवाय इमारत बांधली. तथापि, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) अनधिकृत पोट-भाडेपट्टी आणि बांधकामासाठी अनुक्रमे दंड आणि चक्रवाढ शुल्कासह पोट-भाडेशुल्काच्या वसुलीसाठी कोणतीही कार्यवाही सुरु केली नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) की तत्वतः भूखंडाचा पुनरारंभ करण्याचा निर्णय घेण्यात आला होता आणि हा मुद्दा लवकरात लवकर तर्कशुद्ध निष्कर्षापर्यंत आणला जाईल. त्यानंतर पुढे असे म्हटले (ऑगस्ट 2022) की पुनरारंभ करण्याची नोटिस जारी केली आहे (फेब्रुवारी 2022) आणि योग्य वेळेत प्रक्रिया पूर्ण केली जाईल.

### **मुदतवाढ शुल्काच्या वसुलीसाठी वेळेवर नोटीस बजावण्यासाठी प्रणालीचा अभाव**

6.1.2 लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की ठराविक विकास कालावधी संपल्यानंतर तात्काळ मुदतवाढ शुल्काचा भरणा करण्यासाठी भूखंडधारकांना कारणे दाखवा नोटीस/डिमांड नोटिस आपोआप तयार करणारी तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये नव्हती. विलंब झालेल्या अर्जांच्या बाबतीत व्याज/दंड वसूल करण्यासाठी सुद्धा धोरण नव्हते. 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत विश्लेषण केलेल्या 2,848 प्रकरणांपैकी 2,236 प्रकरणांमध्ये (78.50 टक्के) महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने कालमर्यादा मुदतवाढ मंजूर केली होती, जेथे ठराविक विकास कालावधी (विलंब 1,870 दिवसांपर्यंत) संपल्यानंतर भूखंडधारकांद्वारे अर्ज करण्यात आले होते.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने असे म्हटले (डिसेंबर 2021/ ऑगस्ट 2022) की विलंबासाठी व्याज/दंड वसूल करण्याच्या तरतुदीसह विकास कालावधी संपण्यापूर्वी भूखंडधारकाला मुदतवाढीसाठी अर्ज अनिवार्य करण्यासाठी मंडळासमोर प्रस्ताव सादर केला जाईल आणि भूखंडधारकांना स्वयंचलित कारणे दाखवा नोटिस जारी करण्यासाठी भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये तरतूद करण्यात येईल.

### केस स्टडी 6.2:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राजीव गांधी इन्फर्मेशन टेक्नॉलॉजी पार्क हिंजेवाडी, पुणे (टप्पा-II) मध्ये 4.13 लाख चौ मी एवढी जमीन वाटप करण्यासाठी इंटरनॅशनल बायोटेक पार्क लीमिटेड (IBPL) सोबत संयुक्त उपक्रमावर आधारित भाडेतत्वावर करार केला (जुलै 2004). तथापि, पोट-भाडेपट्टीवर अन्य पार्टींना अनधिकृतपणे भूखंड देण्याव्यतिरीक्त, विहित महत्त्वाच्या टप्प्यांवर<sup>55</sup> निवासी बांधकाम विकसित करण्यात भूखंडधारक अपयशी ठरला. प्रादेशिक अधिकारी पुणे-II यांनी कालमर्यादा मुदतवाढ शुल्काच्या ₹ 13.09 कोटींच्या वसुलीसाठी आणि भूखंडाच्या अनधिकृत पोट-भाडेपट्टीच्या संदर्भात एक प्रस्ताव महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ मुख्यालयाकडे सादर केला होता (डिसेंबर 2016). तथापि, लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की प्रस्तावाच्या तारखेपासून पाच वर्षे संपल्यानंतरही लागू असलेले शुल्क आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) वसूल करण्यात आले नव्हते. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की दफ्तरी दाखल करण्याची पुढील प्रक्रिया चालू आहे आणि इंटरनॅशनल बायोटेक पार्क लिमिटेडला मागणी पत्र लवकरच जारी करण्यात येईल.

**शिफारस क्रमांक 11: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने ठराविक विकास कालावधीत जमीन विकसित करण्यात/बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र मिळविण्यात अयशस्वी ठरलेल्या भूखंडधारकांना स्वयंचलित नोटिसा निर्मितीसाठी माहिती तंत्रज्ञानावर आधारीत एक कार्यक्षम आणि प्रभावी संनियंत्रण प्रणाली लागू करावी.**

<sup>55</sup> 2004 ते 2017 या कालावधीत अनुक्रमे चार वर्षे (टप्पा I), चार वर्षे (टप्पा II) आणि पाच वर्षे (टप्पा III) च्या तीन टप्प्यांमध्ये जमिनीचा संपूर्ण विकास.

## वाटप केलेल्या भूखंडांच्या वापरात अनधिकृत बदल

6.2 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने नाशिक (सातपूर) औद्योगिक क्षेत्रातील 133 एकर जमीन नाशिक औद्योगिक सहकारी इस्टेट मर्यादित ला वितरीत (वाटप) केली (ऑगस्ट 1978). भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीनुसार या जमिनीचा वापर कारखाना उत्पादन वगळता अन्य कोणत्याही कारणासाठी केला जाणार नव्हता. या बाबतीत, लेखापरीक्षणाला खालील अनियमितता दिसून आल्या:

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या असे निदर्शनास आले की (मे 2016) भूखंडधारकाने पोट-भाडेपट्टीवर दिलेल्या 33 भूखंडांवर अनधिकृत निवासी वापर होता. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने 15 भूखंडधारकांवर (न्यायालयात प्रलंबित) अनधिकृत वापरासाठी कायदेशीर खटला दाखल केला असला तरी उर्वरीत 18 भूखंडधारकांवर कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नाही. लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले की मंडळाने अशा भूखंडांवर निवासी वापर नियमित करण्यास मान्यता दिली (एप्रिल 2021) आणि विकास नियंत्रण नियमन-2009 नुसार प्रकरणांची छाननी केल्यानंतर अंतिम निर्णय घेण्यासाठी मुख्य कार्यकारी अधिकारी यांना अधिकृत केले. अशा प्रकारे, औद्योगिक वापरासाठी वाटप केलेल्या भूखंडांवर निवासी वापर नियमित करण्यास मंडळाची मान्यता अनियमित होती आणि भाडेपट्टा कराराच्या अटी व शर्तीचे उल्लंघन करणारी होती.

भूखंडधारकाने सामान्य सुविधा<sup>56</sup> प्रदान करण्यासाठी वाटप केलेल्या 3,824 चौ मी च्या भूखंडांवर 46 व्यावसायिक गाळे असलेले एक अनधिकृत व्यावसायिक संकुल बांधले आणि त्रयस्थ पार्टीचे हित निर्माण केले. प्रादेशिक अधिकारी, नाशिक ह्यांनी अनधिकृत व्यावसायिक गाळ्यांसाठी भाडेपट्टा संपुष्टात आणण्याबाबत भूखंडधारकाला नोटीस जारी केली (ऑक्टोबर 2018). लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की या प्रकरणी, औद्योगिक भूखंडावरील अनधिकृत व्यावसायिक वापरासाठी कोणतीही कार्यवाही करण्यात आली नाही.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की भूखंडधारकाने पूर्व-परवानगी न घेता दोन औद्योगिक भूखंडावर 183 औद्योगिक गाळे देखील बांधले आणि त्रयस्थ पार्टीचे हित निर्माण केले, ज्याला भाडेपट्टा करारानुसार परवानगी नव्हती.

<sup>56</sup> बँका, पोलिस आऊट पोस्ट्स, कॅटीन पोस्ट आणि टेलिग्राम कार्यालय आणि अशा इतर सुविधा.

वरील प्रकरणांत, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भाडेपट्टा संपुष्टात आणण्याची आणि भाडेपट्टा कराराच्या अटी आणि प्रचलित धोरणांनुसार ह्या भूखंडांचा ताबा पुन्हा घेण्याची कार्यवाही केली नव्हती. तथ्यांचा पुनरुच्चार करतांना महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाचे उत्तर वर निदर्शनास आणून दिलेल्या अनियमिततेसाठी भूखंडधारकांवर कार्यवाहीच्या अभावाबद्दल मौन होते (ऑगस्ट 2022).

**6.3** क्रिडांगण आणि क्रिडा संकुलाच्या कामासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने डोंबिवली औद्योगिक क्षेत्रामधील 77,435 चौमी जमिनीचा ताबा कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेला दिला (ऑगस्ट 1991). कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने क्रिडा संकुलाशिवाय वाटपाच्या अटीचे उल्लंघन करून हॉटेल, मॉल, चित्रपटगृहे, दुकाने इत्यादी असलेले व्यावसायिक संकुल (14,795 चौ मी) बांधले. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने लागू शुल्काच्या वसुलीनंतर भूखंडावरील वापरात बदल करण्यासाठी कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेला कार्योत्तर मंजूरी दिली (ऑक्टोबर 2014). जमिनीचे मोजमाप करतांना, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या निदर्शनास आले की कल्याण डोंबिवली महानगर पालिकेच्या ताब्यात प्रत्यक्षात 79,810 चौमी इतके क्षेत्र होते आणि वाढीव 2,375 चौमी क्षेत्रावर, त्यावर केलेल्या बांधकामावर लागू चक्रवाढ शुल्काची वसुली करण्याच्या अटीवर व्यावसायिक वापरासाठी परवानगी देण्याचे ठरविले (मे 2017). लेखापरिक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने, तथापि, चक्रवाढ शुल्क तसेच व्यावसायिक प्रयोजनासाठी उपयोगात आणलेल्या जमिनीवर भाडेपट्टी अधिमूल्य वसुलीसाठी आजपर्यंत (ऑगस्ट 2022) कोणतीही पुढील कार्यवाही केली नाही. प्रचलित व्यावसायिक दराने जमिनीचे मूल्य ₹ 10.37 कोटी परिगणित करण्यात आली. शिवाय, कल्याण डोंबिवली महानगरपालिकेने 14,795 चौ मी व्यावसायिक संकुलात पोट-भाडेपट्टी/पोट-भाड्याने दिलेल्या गाळ्यांसाठी परवानगी सुद्धा घेतली नव्हती आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने या संदर्भात अनधिकृत व्यावसायिक वापरासाठी (2003 पासून) आजपर्यंत कोणतीही कार्यवाही केली नाही (डिसेंबर 2021).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) सविस्तर सर्वेक्षण केले जाईल आणि धोरणानुसार लागू शुल्काच्या वसुलीसाठी आवश्यक कार्यवाही लवकरात लवकर केली जाईल.



## संनियंत्रण आणि अतिक्रमण हटविण्यासाठी यंत्रणेचा अभाव

**6.4** महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या तरतुदीनुसार जमीन संपादित केली आणि ती औद्योगिक क्षेत्रांच्या स्थापनेसाठी/विकासासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या ताब्यात दिली. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियम अनधिकृत अतिक्रमणे/बांधकामे निष्कासित/नामशेष करण्यासाठी तरतूद प्रदान करतो आणि औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित केलेल्या जमिनीवरील अतिक्रमण नियमित करण्याची तरतूद नव्हती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या कलम 44 आणि 45 अनुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अशा व्यक्तींविरुद्ध खटला चालविण्याची कार्यवाही करणे आवश्यक होते, ज्यांनी स्वतःच्या किंवा इतर व्यक्तीच्या सांगण्यावरून औद्योगिक क्षेत्रामध्ये इमारतीचे अनधिकृत बांधकाम हाती घेतले किंवा केले. पुढे महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अशा व्यक्तींना दोन महिन्यांच्या कालावधीच्या आत अनधिकृत बांधकाम पाडण्याचे आदेश जारी करणे आवश्यक होते आणि ते अयशस्वी झाल्यास, ते बांधकाम पाडून अशा व्यक्तींकडून ते बांधकाम पाडण्याच्या खर्चाची वसुली करणे आवश्यक होते.

**6.4.1** महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या धोरण परिपत्रकानुसार (1999), संबंधित प्रादेशिक अधिकारी आणि क्षेत्र व्यवस्थापक प्रामुख्याने औद्योगिक क्षेत्रांमधील भूखंडांवरील अतिक्रमणे ओळखण्यासाठी आणि काढण्यासाठी जबाबदार होते. रस्ते, रस्त्याच्या कडेला, पाइपलाईन रस्ते इत्यादींवरील अतिक्रमणे ओळखणे आणि ते काढणे यासाठी सर्वस्वी विभागीय कार्यालये (उप अभियंता/कार्यकारी अभियंता) जबाबदार होती. तसेच, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने धोरण परिपत्रक जारी केले (जानेवारी 2020), ज्यामध्ये संबंधित प्रादेशिक कार्यालये, क्षेत्र व्यवस्थापक, सर्वेक्षक, कार्यकारी अभियंता, उप/सहाय्यक अभियंता आणि तांत्रिक सहाय्यक यांच्यावर नवीन(Fresh)/नवीन(New) अतिक्रमणे झाल्यास संयुक्त जबाबदारी निश्चित करण्याची तरतूद होती.

लेखापरीक्षणाच्या असे निदर्शनास आले की 31 जानेवारी 2021 पर्यंत, 39 औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये (₹ 4614.40 कोटी<sup>57</sup>) 37.09 लाख चौ मी जमिनीवर बेकायदेशीर व्यावसायिकांनी अतिक्रमण केले होते. ह्यापैकी 31.41 लाख चौ मी जमीन 34 विकसित औद्योगिक क्षेत्रात होती, जेथे भूखंडाची कमतरता होती, जी

<sup>57</sup> प्रचलित औद्योगिक दरांनुसार.

राज्यातील औद्योगिक विकासासाठी संभाव्य उद्योजकांना वाटप करता आली असती. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने दंड वसूल करण्यासाठी आणि अस्तित्वांत असलेले अतिक्रमण हटविण्यासाठी आजपर्यंत कोणतीही कार्यवाही सुरु केली नव्हती (ऑगस्ट 2022).

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने पुनरुच्चार केला (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की, अतिक्रमण हटविण्यासाठी आणि संबंधित औद्योगिक क्षेत्रातील अधिकाऱ्यांवर संयुक्त जबाबदारी निश्चित करण्यासाठी धोरण तयार करण्यात आले (जानेवारी 2020). तसेच, अतिक्रमणापासून जमिनीचे संरक्षण करण्यासाठी महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ सर्व प्रयत्न करित होते.

### **अतिक्रमण धारकांना जमिनीचे अनियमित वाटप आणि बेकायदेशीर बांधकामे नियमाधीन करणे**

**6.4.2** लेखापरीक्षणाच्या निदर्शनास आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिक्रमण धारकांना<sup>58</sup> 8,553 चौ मी च्या अतिक्रमित जमिनीचे वाटप करण्यास मान्यता दिली (सप्टेंबर 2015 ते ऑगस्ट 2019) आणि त्यावर बांधलेल्या अनधिकृत इमारती नियमित केल्या, ज्यांचा निवासी/शैक्षणिक आणि व्यावसायिक कारणांसाठी वापर केला जात होता.

MIDC, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने, भारतीय ग्रामीण पुनर्रचना संस्था (औरंगाबाद औद्योगिक क्षेत्र) आणि सावित्रीबाई फुले शिक्षण संस्था (ठाणे औद्योगिक क्षेत्र) च्या संदर्भात म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की, असा निर्णय घेण्याचा अधिकार असलेल्या मंडळाने जमिनीवर शैक्षणिक संस्था बांधण्यात आल्याची वस्तुस्थिती लक्षात घेऊन वाटप मंजूर केले होते. श्री छत्रपती शिवाजी महाराज सहकारी गृहनिर्माण संस्था, खालापूर प्रकरणाच्या संदर्भात कोणतेही उत्तर मिळाले नाही.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास अधिनियमाच्या स्पष्ट तरतुदींचे उल्लंघन करून अतिक्रमणधारकांना जमिनीचे वाटप आणि त्यावर बांधलेल्या अनधिकृत इमारती नियमित करण्याचा अधिकार महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाला नसल्यामुळे उत्तर स्वीकार्य नाही.

<sup>58</sup> निवासी प्रयोजनासाठी श्री छत्रपती शिवाजी महाराज सहकारी गृहनिर्माण संस्था, खालापूर (देकार पत्र जारी केले), शाळेसाठी सावित्रीबाई फुले शिक्षण संस्था, ठाणे (वाटप पत्र जारी केले) आणि शाळेसाठी भारतीय ग्रामीण पुनर्रचना संस्था, औरंगाबाद (देकार पत्र जारी केले).

**शिफारस क्रमांक 12: महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने अतिक्रमित मालमत्तांमधून अतिक्रमण निष्कासित करण्यासाठी आणि बेकायदेशीर बांधकामे पाडण्यासाठी कालबद्ध कृती योजना तयार करावी आणि अतिक्रमण रोखण्यात/हटविण्यात अयशस्वी झाल्यास आणि अतिक्रमधारकाना जमिनीचे अनियमित वाटप झाल्यास जबाबदारी निश्चित करणे आवश्यक आहे.**

### व्यवस्थापन माहिती प्रणाली/माहिती तंत्रज्ञान प्रणालीमधील कमतरता

6.5 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळातील व्यवस्थापन माहिती प्रणाली (MIS)/ माहिती तंत्रज्ञान (IT) प्रणाली खालील क्षेत्रांमध्ये कमतरता होती:

- महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाद्वारे कार्यान्वित केलेल्या (जानेवारी 2010) भू-व्यवस्थापन प्रणालीत देकार पत्र जारी केल्यापासून भूखंडधारकांच्या सर्व व्यवहारांच्या भूखंड-निहाय इतिहासाची नोंद केली आहे. महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने भूखंडधारकाला बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्र (BCC) प्रदान करण्यासाठी आणि भूखंडासंबंधातील परवानगी देण्यासाठी (मुदतवाढ, पोट-भाड्याने देणे, हस्तांतरण, पोट-भाडेपट्टी इत्यादी) भूखंडधारकांच्या अर्जांवर प्रक्रिया करण्यासाठी अनुक्रमे इमारत योजना मान्यता व्यवस्थापन प्रणाली (BPAMS) आणि एकल खिडकी समाशोधन (SWC) प्रणाली अशा दोन स्वतंत्र प्रणाली सुद्धा लागू केल्या.

लेखापरीक्षणात असे निदर्शनास आले की एकल खिडकी समाशोधन (SWC) प्रणाली आणि इमारत योजना मान्यता व्यवस्थापन प्रणाली (BPAMS) ह्या दोन प्रणाली भू-व्यवस्थापन प्रणालीशी जोडले नव्हते. परिणामी, बांधकाम पूर्णत्व प्रमाणपत्राचे भूखंड-निहाय तपशील आणि भूखंडधारकांना दिलेल्या विविध परवानग्या भू-व्यवस्थापन प्रणालीत आपोआप अद्ययावत झाल्या नव्हत्या.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021/ऑगस्ट 2022) की भू-व्यवस्थापन प्रणालीचे एकल खिडकी समाशोधन प्रणालीशी एकत्रीकरण बहुतांशी पूर्ण झाले आहे.

- भू-व्यवस्थापन प्रणालीने औद्योगिक क्षेत्रांमध्ये भूखंड-निहाय अतिक्रमणाचे तपशील नोंद/अद्ययावत केले नाहीत. भूसंपादनाचा तपशील (प्रगतीपथावर/पूर्ण), राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्याला (SLAO) आणि जमीन मालकांना न्यायालयाच्या निवाडयानुसार देण्यात आलेली नुकसान भरपाईची रक्कम हे व्यवस्थापन माहिती प्रणाली (MIS) मध्ये नोंदवले गेले नव्हते. जमीन मालकांना वेळेवर नुकसान भरपाई देण्याची खात्री करण्यासाठी कोणतीही प्रभावी यंत्रणा अस्तित्वात नव्हती.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (ऑगस्ट 2022) की भूखंडाची स्थिती अतिक्रमित म्हणून चिन्हांकित करण्याची सुविधा भू-व्यवस्थापन प्रणालीत उपलब्ध करून देण्यात आली आहे आणि प्रादेशिक कार्यालये अशा भूखंडांची स्थिती भू-व्यवस्थापन प्रणालीत अद्यतन करित आहेत. पुढे असे नमूद करण्यात आले की महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ भूसंपादनासाठी नवीन प्रणालीचा शोध घेत आहे, ज्यामध्ये संपादनाच्या विविध टप्प्यांतर्गत जमिनीची अद्ययावत माहिती असेल आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने राज्य भूसंपादन अधिकाऱ्यांना त्याच्या समायोजनासाठी दिलेली देयके असतील.

- भाडेतत्वावर वाटप केलेल्या भूखंड आणि महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने बांधलेल्या इमारतीमध्ये मासिक भाडेतत्वावर दिलेले गाळे यांचा कोणताही डेटाबेस प्रणाली मध्ये ठेवला नव्हता. आय टी पार्क मध्ये पोट-भाडेपट्टी/पोट-भाड्याने दिलेल्या गाळ्यांचा/संस्थांचा कोणताही डेटाबेस उपलब्ध नव्हता.

महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाने म्हटले (डिसेंबर 2021) आय टी पार्कच्या गाळ्यांच्या अद्ययावतीकरणाची तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये केली आहे आणि संबंधित प्रादेशिक अधिकाऱ्यांमार्फत डेटा अद्ययावत केला जात होता. पुढे असे म्हटले की भाड्याने दिलेल्या मालमत्तेचा तपशील अद्ययावत करण्याची तरतूद भू-व्यवस्थापन प्रणाली मध्ये विकसित करण्यात येईल.

### **सांविधिक प्रगती अहवालांचे सादरीकरण न करणे**

6.6 महाराष्ट्र औद्योगिक विकास नियमांच्या कलम 26 नुसार, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाच्या वर्षभरातील कामाच्या कार्यक्रमाचा तपशीलवार वार्षिक अहवाल, संपादित केलेल्या जमिनीच्या विशेष संदर्भासहित त्याच्या प्रगतीसह, केलेला विकास, पुरविलेल्या सोयी सुविधा, औद्योगिक क्षेत्रामध्ये स्थापित केलेले उद्योग इत्यादींचा प्रत्येक वर्ष संपण्याच्या तारखेपासून तीन महिन्यांच्या आत महाराष्ट्र शासनाकडे सादर करणे आवश्यक होते. तथापि, वार्षिक अहवाल नियमितपणे सादर केले जात नव्हते आणि शेवटचे अहवाल वर्ष 2016-17 या वर्षासाठी सादर केला होता (सप्टेंबर 2020). त्याचप्रमाणे त्यांच्या कामावर आधारित प्रगती अहवाल समाविष्ट असलेले त्रैमासिक अहवाल महाराष्ट्र शासनाकडे सादर करायचे होते, जे 2014-15 ते 2020-21 या कालावधीत सादर केले नाही.



