



IN THE HIGH COURT OF KARNATAKA AT BENGALURU
DATED THIS THE 19TH DAY OF JANUARY, 2024
BEFORE
THE HON'BLE MR JUSTICE SURAJ GOVINDARAJ
WRIT PETITION NO. 11261 OF 2023 (LB-BMP)

BETWEEN:

SRI. KUSHAL RAM REDDY,

PETITIONER

(BY SRI. NAGA REDDY V., ADVOCATE)

AND:

1. BRUHAT BENGALURU MAHANAGARA PALIKE,
BBMP HEAD OFFICE, CORPORATION CIRCLE,
HUDSON CIRCLE, BENGALURU-560002,
REPRESENTED BY ITS COMMISSIONER.
2. THE ZONAL COMMISSIONER,
EAST ZONE & SPECIAL COMMISSIONER PROJECTS,
BRUHAT BENGALURU MAHANAGARA PALIKE,
N.R. SQUARE, HUDSON CIRCLE,
BENGALURU-560002.
3. THE ADDITIONAL DIRECTOR TOWN PLANNING,
EAST ZONE,
BRUHAT BENGALURU MAHANAGARA PALIKE,
PUBLIC UTILITY BUILDING,
MG ROAD, BENGALURU-560001.





4. THE ASSISTANT EXECUTIVE ENGINEER,
BBMP JEEVAN BHIMA NAGAR SUB-DIVISION,
4TH MAIN ROAD, 6TH CROSS ROAD,
INDIRANAGAR 1ST, BENGALURU-560 038.
5. SRI. C. SHASHI KUMAR,

...RESPONDENTS

(BY SRI. SANJEEV B.L., ADV. FOR R1 TO R4;
SRI. K. CHANDRAMOHAN, ADV. FOR R5)

THIS WRIT PETITION IS FILED UNDER ARTICLE 226 OF THE CONSTITUTION OF INDIA PRAYING TO CALL FOR RECORDS IN RESPECT OF THE SCHEDULE PROPERTY FROM THE FILE OF RESPONDENT NO. 1 TO 4; ISSUE A WRIT, ORDER OR DIRECTION IN THE NATURE OF MANDAMUS OR ANY OTHER WRIT DIRECTING THE RESPONDENT NO.1 TO 4 TO CONSIDER THE REPRESENTATIONS DATED 14.02.2023, 28.02.2023, 20.03.2023 AND 18.04.2023 PRODUCED AT ANNEXURE-A, B, C AND D RESPECTIVELY TO THE PRESENT WRIT PETITION IN ACCORDANCE WITH LAW AND EXPEDITIOUSLY; ISSUE A WRIT, ORDER OR DIRECTION IN THE NATURE OF MANDAMUS OR ANY OTHER WRIT DIRECTING THE RESPONDENT 1 TO 4 TO DEMOLISH THE CONSTRUCTION PUT UP ILLEGALLY BY ENCROACHING PUBLIC ROAD TOWARDS EASTERN AND NORTHERN SIDE OF THE SCHEDULE PROPERTY.



THIS PETITION COMING ON FOR FURTHER HEARING THIS DAY, THE COURT MADE THE FOLLOWING:

ORDER

1. The petitioner is before this Court seeking for the following reliefs:

- a) *Issue a writ, order or direction in the nature of mandamus or any other writ directing the Respondent No.1 to 4 to consider the Representation dated 14/02/2023, 28-02-2023, 20-03-2023 and 18/04/2023 produced at Annexure-A,B,C & D respectively to the present writ Petition in accordance with law and expeditiously;*
- b) *Issue a writ, order or direction in the nature of mandamus or any other writ directing the Respondent No. 1 to 4 to demolish the construction put up illegally by encroaching public road towards eastern and northern side of the schedule property.*
- c) *Issue such other Order/s as this Hon'ble Court may deem fit in the facts and circumstances of the case, including an Order as to the costs of the above case; in the interest of justice and equity.*

2. The grievance of the petitioner is that, respondent No.5, without obtaining the plan sanction, in violation of the building bye-laws, was putting up construction by encroaching the public road. Despite several complaints having been made by the petitioner to



the authorities, no action was taken. Respondent No.1 being a statutory authority, is responsible for the administration and orderly development of the city of Bengaluru. Respondent No.4 being the Executive Engineer, has a statutory duty to monitor the orderly development of the city of Bengaluru, Respondent No.2 being the Zonal Commissioner and respondent No.3 being the Additional Director, Town Planning, are also to ensure that construction can be only carried on after plans are sanctioned.

3. Furthermore, construction has to be carried out in terms of the sanctioned plan, which was sanctioned in accordance with the building bye-laws. The manner in which the official respondents have permitted respondent No.5 to encroach upon the public road and put up construction in violation of the building plan, would only indicate that they abdicated their responsibilities and are not discharging their



duties and it is in that background that the aforesaid reliefs have been sought for.

4. On 07.08.2023, this Court had directed respondent No.4 to cause an inspection of the property, ascertain if any plan was sanctioned and if the construction was in accordance with the plan sanctioned.
5. On 11.09.2023, field inspection report dated 01.09.2023 was filed, which ex-facie indicates that there is violation of plan sanction with considerable deviation.
6. Learned counsel for the Corporation was also directed to place on record:
 - 1) If any inspection is carried out by the officers of BBMP on construction being carried out;
 - 2) If so, periodicity of the inspection;
 - 3) What is the nature of inspection and nature of inspection report filed;



- 4) To whom the inspection report is submitted;
 - 5) What is the action taken on the inspection report;
 - 6) Is there any violation or deviation reported; and
 - 7) If these reports are web-hosted and are available for public consumption.
7. Sri. B. L. Sanjeev, learned counsel, had also indicated that notice under Section 248 (1)(2) of Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020, have already been issued to respondent No.5.
8. On 26.09.2023, learned counsel for the Corporation submitted that confirmatory order under Sub-Section (3) of Section 248 of the Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020, has been passed, which was challenged before the Chief Commissioner and time was sought to comply with the earlier order dated 11.09.2023.



9. A memo dated 05.10.2023 was filed enclosing the office order dated 27.07.2023 issued by the Chief Commissioner to all the officers enclosing the flowcharts showing stages of action to be taken for removal of violated portion and demolition of unauthorized construction, as also the table showing the timeline for officers for taking action for unauthorized construction. The said office order reads as under:

ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ

ಮುಖ್ಯ ಆಯುಕ್ತರು ರವರ ಕಛೇರಿ, ಎನ್.ಆರ್.ಚೌಕ, ಬೆಂಗಳೂರು - 560 002.

ಸಂಖ್ಯೆ: ಮು.ಆ/ಪಿ.ಆರ್/101/2023-24

ದಿನಾಂಕ: 27/07/2023

ಕಛೇರಿ ಆದೇಶ

ವಿಷಯ: ಕಟ್ಟಡ ಮಂಜೂರಾತಿ ನಕ್ಷೆಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆ, ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವ ಬಗ್ಗೆ & ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿ ನಿರ್ಮಿಸಲಾದ ಕಟ್ಟಡ /ಕಟ್ಟಡದ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಕಾರ್ಯಪಡೆಗಳನ್ನು ರಚಿಸಿ ಉಲ್ಲಂಘನೆ / ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವ ಕುರಿತು.

ಉಲ್ಲೇಖ: 1) ಈ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶ ಸಂಖ್ಯೆ: ಮು.ಆ/ಪಿ.ಆರ್/43/22-23 ದಿ: 21-07-2022

2) ಈ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶ ಸಂಖ್ಯೆ:ಬಿಬಿಎಂಪಿ/ಪಿ.ಆರ್/958/22-23 ದಿ:18-03-2023

3) ಈ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶ ಸಂಖ್ಯೆ:ಮು.ಆ/ಪಿ.ಆರ್/414/22-23 ದಿ:28-03-2023.

ಮೇಲ್ಕಂಡ ವಿಷಯ ಮತ್ತು ಉಲ್ಲೇಖದ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಮಂಜೂರಾತಿ ನಕ್ಷೆ ಮತ್ತು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿ ಮತ್ತು ಅನಧಿಕೃತವಾಗಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುತ್ತಿರುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಕೆ.ಎಂ.ಸಿ.ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 321 ರ ಹಾಗೂ ಪ್ರಸ್ತುತ ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ 2020 ರ ಕಲಂ 248 & 356 ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕಾನೂನು ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸುವ ಸಂಬಂಧ ವಿವಿಧ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಮತ್ತು ಅವುಗಳ ನಿರ್ವಹಣೆಯಲ್ಲಿ ವಿಫಲರಾಗುವ ಅಧಿಕಾರಿಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಶಿಸ್ತುಕ್ರಮದ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ಉಲ್ಲೇಖದ ಆದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ವಿವರಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.





ಉಲ್ಲೇಖ (1) ರ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು 03 ಪ್ರವರ್ಗಗಳಾಗಿ ವಿಂಗಡಿಸಿ ಕೇಂದ್ರ ಕಚೇರಿ ಮತ್ತು ವಲಯ ಕಚೇರಿ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು/ ಸಿಬ್ಬಂದಿಗಳು ಕಟ್ಟಡಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮತ್ತು ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವ ಸಂಬಂಧ ಅನುಸರಿಸಬೇಕಾದ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳನ್ನು ವಿವರವಾಗಿ ವಿವರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಮೂರು ವರ್ಗಗಳ ಪೈಕಿ ಪ್ರವರ್ಗ-(1) ರಲ್ಲಿ ನಕ್ಷೆ ಮಂಜೂರಾತಿ ಪಡೆದು ನಕ್ಷೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ (ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡು ಕಟ್ಟಡಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನಾನುಭವ ಪ್ರಮಾಣಪತ್ರ ಪಡೆಯುವವರೆವಿಗೂ) ಬಗ್ಗೆ ಕಾನೂನು ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸುವ ಸಂಬಂಧ ನಗರ ಯೋಜನಾ ಶಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವ ವಿವಿಧ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸಲು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಮುಂದುವರಿದು, ಸದರಿ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ವಲಯ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಕೇಂದ್ರ ಕಛೇರಿಯಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡಗಳ ನಿರ್ಮಾಣಕ್ಕೆ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ ನಂತರ ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾರ್ಯ ಪ್ರಾರಂಭಿಸುವುದಕ್ಕೆ ಮುಂಚೆ ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆಯಂತೆ ಕಟ್ಟಡದ Plinth line marking ಪಡೆಯುವುದು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ವಲಯ ಕಚೇರಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ ವಾರ್ಡ್‌ನ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು, ಕೇಂದ್ರ ಕಚೇರಿಯಿಂದ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ ಕೇಂದ್ರ ಕಚೇರಿಯ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳು ಗುರುತು ಮಾಡುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿವರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ತದನಂತರ, ಕಟ್ಟಡ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾರ್ಯ ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆಯಂತೆ ನಡೆಯುವ / ನಡೆಯುತ್ತಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ನಿಗಾವಹಿಸಲು ವಲಯ & ಕೇಂದ್ರ ಕಚೇರಿಯಿಂದ ಅನುಮತಿ ನೀಡಿದ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಕಚೇರಿಗಳಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತಿರುವ ನಗರ ಯೋಜಕರು / ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರು & ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಪರಿಶೀಲನೆ ನಡೆಸಿ ದೃಢೀಕರಿಸಿಕೊಂಡು ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳು ಕಂಡು ಬಂದಲ್ಲಿ ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ 248 (1) (2) & (3) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ತಾತ್ಕಾಲಿಕ & ಸ್ಥಿರೀಕರಣ ಆದೇಶ ನೀಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಕ್ರಮ ವಹಿಸಲು ಆದೇಶ ನೀಡಿದ ನಂತರ ಕಟ್ಟಡ ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ನ್ಯಾಯಾಲಯ / ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಗಳ ಆದೇಶ/ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿಕೊಂಡು ಮುಂದಿನ ಕ್ರಮವಹಿಸಿ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿತ್ತು.

ಆದೇ ರೀತಿ ಪ್ರವರ್ಗ 2 & 3ರ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ (ಅನಧಿಕೃತವಾಗಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾದ ಕಟ್ಟಡಗಳು ಮತ್ತು ಸ್ವಾಧೀನಾನುಭವ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರ ಪಡೆದ ನಂತರ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡ) ನಿರ್ಮಾಣ ತಡೆಯುವ ಸಂಬಂಧ ವಾರ್ಡ್ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ತಡೆಯಬಹುದೆಂದು ಅವರುಗಳ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಲ್ಲಿ ಅವರುಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಅನುಮೋದನೆಯಾಗುವ ನಕ್ಷೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಅವರುಗಳಿಗೆ (ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ) ಮಾಹಿತಿ ಲಭ್ಯವಾಗಬೇಕಾದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಮತ್ತು ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ Console ಗಳನ್ನು ಸೃಜಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆಗಳು Console ಗಳಲ್ಲಿ ಲಭ್ಯವಾಗುವುದರಿಂದ ಅವುಗಳ ಮಾಹಿತಿಗಳನ್ನು ಪಡೆದು ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಾರ್ಡ್‌ನ ಕಿರಿಯ / ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ ಸೂಚನೆ ನೀಡಿ ಅವುಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನಿಗಾವಹಿಸಿ ಅವುಗಳನ್ನು ತಡೆಯಲು & ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 248(1) (2) & (3) ರಂತೆ ನೋಟೀಸ್ ಮತ್ತು ಆದೇಶ ನೀಡಿ ತದನಂತರ 356 ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮವಹಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶ ನೀಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.



ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೂ ಕೂಡ (ಸಹಾಯಕ ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು & ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ) Console ಸೃಜಿಸಲಾಗಿದ್ದು ಅವರುಗಳು ಕೂಡ ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಪಡೆದು ಅವರುಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡಗಳ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಂಡು ಬಂದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಅವರುಗಳು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರ ಅಥವಾ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲೂ ಕೂಡ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸಿದೆ.

ವಲಯ ಶಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ನಗರ ಯೋಜಕರು, ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು / ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಒಂದು ವಲಯದಲ್ಲಿ ಒಬ್ಬಿಬ್ಬರು ಮಾತ್ರ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುತ್ತಿದ್ದು, ವಲಯಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿ ಬಹಳ ಹೆಚ್ಚಿರುವುದರಿಂದ 248 (1) (2) & (3) ರಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ನೀಡಿದ ಹೊರತಾಗಿಯೂ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ಕಟ್ಟಡ ಮಾಲೀಕರುಗಳು ಅನಧಿಕೃತವಾಗಿ ಮುಂದುವರೆಸುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಅವುಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವುದಕ್ಕೆ ನಗರ ಯೋಜನೆ ಶಾಖೆ ಸಿಬ್ಬಂದಿಗಳಿಗೆ ಸಾಧ್ಯವಾಗುತ್ತಿಲ್ಲವೆಂಬ ಅಭಿಪ್ರಾಯ ವ್ಯಕ್ತವಾದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಉಲ್ಲೇಖ (3) ರಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸಿ ನಗರ ಯೋಜನಾ ಶಾಖೆಯಿಂದ 248 (1) (2) & (3) ರಲ್ಲಿ ಆದೇಶ ನೀಡಿದ ನಂತರ ಕಟ್ಟಡ ಕಾಮಗಾರಿ ಪುನರ್ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗದಂತೆ ನಿಗಾವಹಿಸಲು ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

ಆದರೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳು ಬಹಳ ವ್ಯಾಪಕವಾಗಿ ಆಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು ಪರಿಣಾಮಕಾರಿಯಾಗಿ ತಡೆಯುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ನಗರ ಯೋಜನೆ ಶಾಖೆಯಲ್ಲಿ ಬಹಳ ಸಿಮೀತವಾದ ಸಿಬ್ಬಂದಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಮತ್ತು ಅವರುಗಳ ಕಾರ್ಯವ್ಯಾಪ್ತಿ ಹೆಚ್ಚಾಗಿರುವುದರಿಂದ ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ನಕ್ಷೆಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆಯೂ ಕೂಡ ನಿಗಾ ವಹಿಸುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರಿಂದ ಈಗಾಗಲೇ ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರು/ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳ Console ಗಳಲ್ಲಿ ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆಗಳು ಲಭ್ಯವಾಗುವಂತೆ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಕಲ್ಪಿಸಿರುವುದರಿಂದ ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಅವುಗಳ ಮಾಹಿತಿ ಪಡೆದು ಅವರುಗಳ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಪರಿಶೀಲನೆಯನ್ನು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ನಡೆಸಿ ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣ ಅಥವಾ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳು ಕಂಡುಬಂದಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡ ಕಾಮಗಾರಿಯನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲು ಸೂಚನೆ ನೀಡಿ ಅದನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರ /ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರಲು ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಇನ್ನು ಮುಂದೆ ವಾರ್ಡ್ ಮಟ್ಟದಲ್ಲಿ ಕಾರ್ಯನಿರ್ವಹಿಸುವ ಕಿರಿಯ / ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ವಾರ್ಡ್ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುವ ಎಲ್ಲಾ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಮೇಲೆ ನಿಗಾವಹಿಸಿ ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣವಾದಲ್ಲಿ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರ ಗಮನಕ್ಕೆ ಹಾಗೂ ನಕ್ಷೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರ ಗಮನಕ್ಕೆ ತರುವ ಹಾಗೂ ಅವರುಗಳ ಸೂಚನೆಯಂತೆ ಕರ್ತವ್ಯ ನಿರ್ವಹಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಮತ್ತು ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಲಂ 248 (1) (2) & (3) ರ ಆದೇಶ ನೀಡಿದ ಎರಡು ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ಕಾಮಗಾರಿ ಪುನರಾರಂಭವಾಗದಂತೆ ನೋಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯನ್ನೂ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವುಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 252 ಅಡಿಯಲ್ಲಿ & ದಿನಾಂಕ: 16.11.2019 ರ ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಸೂಚನೆಯಂತೆ ಶಿಸ್ತು ಕ್ರಮಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಈ ವಿಷಯದಲ್ಲಿ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು & ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ ಅಗತ್ಯ ಸಹಕಾರ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಉಲ್ಲೇಖ (2)ರ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ 248 (1) (2) & (3)ನೋಟೀಸ್ ಮತ್ತು ಆದೇಶ ನೀಡಿದ ನಂತರ 356 ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮ ಜರುಗಿಸಲು ಅನುದಾನದವು ಲಭ್ಯವಾಗುವಂತೆ 50.00 ಲಕ್ಷಗಳನ್ನು ಅನುದಾನವನ್ನು ಅವರ್ತ ನಿಧಿಯಾಗಿ (Revolving fund) ಒದಗಿಸಿದೆ.



ಅಂದಾಜುಪಟ್ಟಿ ತಯಾರಿಸಿ ಕಟ್ಟಡ ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಗುತ್ತಿಗೆದಾರರನ್ನು ಆಯ್ಕೆ ಮಾಡಲು ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ ಅಗತ್ಯ ಸೂಚನೆ ನೀಡಲಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ವಿವಿಧ ರೀತಿಯ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು ತಡೆಯುವಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವಲ್ಲಿ ಪಾಲಿಕೆಯ ವಿವಿಧ ಶಾಖೆಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಒಳಗೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ, ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಲ್ಲಿ ಸಮನ್ವಯತೆ ಇಲ್ಲದೇ ಇದ್ದು ಇಷ್ಟೆಲ್ಲಾ ಸೂಚನೆಗಳ ಹೊರತಾಗಿಯೂ ಅನಧಿಕೃತ / ಉಲ್ಲಂಘಿತ ಕಟ್ಟಡಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲತೆ ಕಂಡುಬಂದಿರುತ್ತದೆ.

ವಿವಿಧ ಶಾಖೆಗಳ ಮಧ್ಯೆ ಸಮನ್ವಯತೆ ಸಾಧಿಸಿ, ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳಾಗದಂತೆ ತಡೆಯಲು ಮತ್ತು ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ - 2020 ರ ಕಲಂ 248 (1) (2) & (3) ರಂತೆ ಈಗಾಗಲೇ ತಾತ್ಕಾಲಿಕ ಆದೇಶ ಮತ್ತು ಸ್ಥಿರೀಕರಣ ಆದೇಶಗಳನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲಾದ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಸದರಿ ಕಾಯ್ದೆಯ 356 ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ರಮ ವಹಿಸಿ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡ/ ಕಟ್ಟಡದ ಭಾಗವನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ವಿವಿಧ ಅಧಿಕಾರಿಗಳನ್ನೊಳಗೊಂಡ ಕಾರ್ಯಪಡೆಗಳನ್ನು ರಚಿಸುವುದು ಅಗತ್ಯವಿರುವುದಾಗಿ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.

ಆದರಂತೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಪರಿಶೀಲಿಸಿ ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಕಾರ್ಯಪಡೆಯನ್ನು ರಚಿಸಿ ಆದೇಶ ಹೊರಡಿಸಿದೆ.

(ದಿನಾಂಕ: 21-07-2022 ರ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶದ ಪ್ರವರ್ಗ - 1 ರ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ)

ಕ್ರ.ಸಂ	ಸದಸ್ಯರು	ಪದನಾಮ
1.	ಅಧ್ಯಕ್ಷರು	ವಲಯ ಆಯುಕ್ತರು
2.	ಸದಸ್ಯರು	ಜಂಟಿ ಆಯುಕ್ತರು
3.	ಸದಸ್ಯರು	ವಲಯ ಮುಖ್ಯ ಅಭಿಯಂತರರು
4.	ಸಮಿತಿ ಸಂಚಾಲಕರು	ವಲಯ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ)
5.	ಸದಸ್ಯರು	ಕೇಂದ್ರ ಕಛೇರಿ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ)
6.	ಸದಸ್ಯರು	ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು
7.	ಸದಸ್ಯರು	ವಿಭಾಗಗಳ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು
8.	ಸದಸ್ಯರು	ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ)
9.	ಸದಸ್ಯರು	ಉಪ-ವಿಭಾಗಗಳ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು
10.	ಸದಸ್ಯರು	ವಲಯ ಉಪ ಕಾನೂನು ಅಧಿಕಾರಿ

(ದಿನಾಂಕ: 21-07-2022 ರ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶದ ಪ್ರವರ್ಗ - 2 & 3 ರ ಪ್ರಕರಣಗಳಿಗೆ)

ಕ್ರ.ಸಂ	ಸದಸ್ಯರು	ಪದನಾಮ
1.	ಅಧ್ಯಕ್ಷರು	ವಲಯ ಆಯುಕ್ತರು
2.	ಸದಸ್ಯರು	ಜಂಟಿ ಆಯುಕ್ತರು
3.	ಸಮಿತಿ ಸಂಚಾಲಕರು	ವಲಯ ಮುಖ್ಯ ಅಭಿಯಂತರರು
4.	ಸದಸ್ಯರು	ವಲಯ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರು(ನಗರ ಯೋಜನೆ)
5.	ಸದಸ್ಯರು	ಕಂದಾಯ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು
6.	ಸದಸ್ಯರು	ವಿಭಾಗಗಳ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು
7.	ಸದಸ್ಯರು	ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ)
8.	ಸದಸ್ಯರು	ಉಪ-ವಿಭಾಗಗಳ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು
9.	ಸದಸ್ಯರು	ವಲಯ ಉಪ ಕಾನೂನು ಅಧಿಕಾರಿ



ಕಾರ್ಯಪಡೆಯ ಕಾರ್ಯಚಟುವಟಿಕೆಗಳು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಇರುತ್ತದೆ.

- 1) ಪ್ರತಿ ಮಾಹೆ ಸಭೆಯನ್ನು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ನಡೆಸುವುದು.
- 2) ಪ್ರತಿ ಮಾಹೆ ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಮತ್ತು ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ನೀಡುವ ವರದಿಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು.
- 3) ಅನಧಿಕೃತ ಹಾಗೂ ಅನುಮೋದಿತ ನಕ್ಷೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿ ನಿರ್ಮಾಣವಾಗುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಸಾರ್ವಜನಿಕರಿಂದ ಸ್ವೀಕರಿಸಿರುವ ದೂರುಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು. ವಾರ್ಡ್ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ನೀಡಿರುವ ವರದಿ ಮತ್ತು ದೂರುಗಳ ಸಂಬಂಧ ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ 2020 ಕಲಂ 248(1) (2) & (3) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ನೀಡಿರುವ ನೋಟೀಸ್‌ಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು.
- 4) ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡಗಳ /ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಸ್ವೀಕರಿಸಲಾದ ದೂರುಗಳ ನೈಜತೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿಕೊಂಡು ಈ ರೀತಿಯ ಕಟ್ಟಡಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಕೈಗೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಮತ್ತು ಕೈಗೊಂಡಿರುವ ಕ್ರಮದ ಬಗ್ಗೆ ವಿವರವಾಗಿ ಚರ್ಚಿಸಿ ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಸೂಚನೆ ನೀಡುವುದು.
- 5) ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳು (ನಗರ ಯೋಜನೆ) & ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ರವರು ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ - 2020 ರ ಕಲಂ 248(1) (2) & (3) ಅನ್ನು ಜಾರಿ ಮಾಡಿರುವ ಕಟ್ಟಡಗಳ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಉಪ-ವಿಭಾಗದ ವಾರ್ಡಿನ ಸಹಾಯಕ ಅಭಿಯಂತರರು /ಕಿರಿಯ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳಿಗೆ ನೀಡಿ, ಸದರಿ ಕಟ್ಟಡಗಳ ನಿರ್ಮಾಣ ಕಾರ್ಯವು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸುವಂತೆ & ಪುನರಾರಂಭವಾಗದಂತೆ ನಿಗಾಹಿಸುವಂತೆ ಸೂಚನೆ ನೀಡುವುದು.
- 6) ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ - 2020 ರ ಕಲಂ 248(1) (2) & (3) ರಲ್ಲಿ ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿ, ಸದರಿ ಕಾಯ್ದೆಯ ಕಲಂ 356 (1) & (2) ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಚರ್ಚಿಸಿ ಜಾರಿಗೊಳ್ಳದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಚರ್ಚಿಸಿ ನೋಟೀಸನ್ನು ಜಾರಿಗೊಳಿಸಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟವರಿಗೆ ಸೂಚಿಸುವುದು.
- 7) ನಕ್ಷೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿ & ಅನಧಿಕೃತವಾಗಿ ನಿರ್ಮಾಣ ಮಾಡಿರುವ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಅಂತಿಮ ಮಾಡಲಾಗಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಅಂದಾಜುಪಟ್ಟಿ ತಯಾರಿಸಲು, ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು ತಯಾರಿಸಿರುವ ಅಂದಾಜು ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು ಅನುಮೋದಿಸುವ ದೃಷ್ಟಿಯಲ್ಲಿ, ಅನುಮೋದನೆಗೆ ಬಾಕಿಯಿರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳನ್ನು ಚರ್ಚಿಸಿ ಅಗತ್ಯ ಸಮನ್ವಯ ಸಾಧಿಸಿ ಮಂಜೂರು ಮಾಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಅಗತ್ಯ ಸೂಚನೆ ನೀಡುವುದು.
- 8) ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿ ಮತ್ತು ವಿವಿಧ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆ ಇರುವ ಪ್ರಕರಣಗಳ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು. ಒಂದು ವೇಳೆ, ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ನ್ಯಾಯಮಂಡಳಿಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಪ್ರಕರಣಗಳಲ್ಲಿ ತಡೆಯಾಜ್ಞೆಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು, ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ), ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ) ಮತ್ತು ಕಾನೂನು ಕೋಶದ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅಗತ್ಯ ಸಮನ್ವಯದೊಂದಿಗೆ ಅಗತ್ಯ ಕ್ರಮ ವಹಿಸುವಂತೆ ಸೂಚನೆ ನೀಡುವುದು ಮತ್ತು ಈ ಬಗ್ಗೆ ಪ್ರಗತಿ ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದು.
- 9) ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದೊಳಗೆ ನಗರ ಯೋಜನೆ ಶಾಖೆಯ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು ಕಟ್ಟಡದ ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣದ ಭಾಗಗಳನ್ನು ಸ್ಥಳದಲ್ಲಿ ಗುರುತಿಸುವುದು.
- 10) ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು / ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗವನ್ನು ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ - 2020 ರ ಕಲಂ 356 (2) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ವೆಚ್ಚವಾಗುವ ಮೊತ್ತದ ಅಂದಾಜು ಪಟ್ಟಿಯಂತೆ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರುಗಳು ಆಯಾ ವಲಯದಲ್ಲಿ ನಿಯೋಜಿಸಲ್ಪಟ್ಟ



ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಗುತ್ತಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡ/ ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗವನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಆದೇಶ ನೀಡುವುದು.

- 11) ಮೇಲ್ಮನವಿ ಪಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಘನ ನ್ಯಾಯಾಲಯಗಳಲ್ಲಿ ಬಾಕಿಯಿಲ್ಲದಿರುವ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡದ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಕಟ್ಟಡದಲ್ಲಿ ವಾಸಿಸುವ ನಿವಾಸಿಗಳಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ) ರವರು / ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು ಪೂರ್ವ ಸೂಚನೆ ನೀಡುವುದು ಹಾಗೂ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಪೋಲಿಸ್ ಠಾಣೆಗೆ ಅಗತ್ಯ ಭದ್ರತೆಗಾಗಿ ಮನವಿ ಕಳುಹಿಸುವುದು.
- 12) ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದಂದು ಜಂಟಿ ಆಯುಕ್ತರು, ಮುಖ್ಯ ಅಭಿಯಂತರರು, ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ), ವಿಭಾಗದ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು, ಸಹಾಯಕ ನಿರ್ದೇಶಕರು (ನಗರ ಯೋಜನೆ), ಉಪ-ವಿಭಾಗದ ಸಹಾಯಕ ಕಾರ್ಯಪಾಲಕ ಅಭಿಯಂತರರು, ಸಹಾಯಕ / ಕಿರಿಯ ಅಭಿಯಂತರರು ಮತ್ತು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಸರ್ಕಲ್ ಇನ್ಸ್‌ಪೆಕ್ಟರ್ ರವರುಗಳ ಉಪಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಡದ ಅನಧಿಕೃತ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ಕಾರ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು.
- 13) ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು/ ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಿದ ನಂತರ ಉಲ್ಲೇಖ (2) ರ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶದನ್ವಯ ಗುತ್ತಿಗೆದಾರರಿಗೆ ಬಿಲ್ ಪಾವತಿಸಲು ತದನಂತರ ಈ ವೆಚ್ಚವನ್ನು ಆಸ್ತಿ ತೆರಿಗೆ ಬಾಕಿಯಾಗಿ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಲು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳುವುದು.
- 14) ಪ್ರತಿ ಮಾಹೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ವಲಯದ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳು ಅವರವರ ವ್ಯಾಪ್ತಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹಾಗೂ ಕೈಗೊಂಡಿರುವ ಕ್ರಮದ ಬಗ್ಗೆ ನಿಗದಿತ ನಮೂನೆಯಲ್ಲಿ ವರದಿ ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ, ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣಗಳ ಸಂಬಂಧ ಮುಖ್ಯ ಅಭಿಯಂತರರಿಂದ ವರದಿ ಪಡೆದು ಕ್ರೋಡೀಕರಿಸಿ ಆಯಾ ವಲಯದ ಜಂಟಿ ನಿರ್ದೇಶಕರುಗಳು, ಅಪರ ನಿರ್ದೇಶಕರಿಗೆ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು. ಅಪರ ನಿರ್ದೇಶಕರು ಅವಶ್ಯವಿದ್ದಲ್ಲಿ ಮುಖ್ಯ ಆಯುಕ್ತರ ಗಮನಕ್ಕೆ ತಂದು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಅಧಿಕಾರಿಗಳಿಗೆ ಅಗತ್ಯ ಸೂಚನೆಯನ್ನು ಮುಖ್ಯ ಆಯುಕ್ತರ ಮೂಲಕ ನೀಡಲು ಕ್ರಮವಹಿಸುವುದು.

ಉಲ್ಲೇಖಿತ (1) ರಿಂದ (3) ರ ಕಛೇರಿ ಆದೇಶಗಳಲ್ಲಿ ಸೂಚಿಸಿರುವ ಮಾರ್ಗಸೂಚಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಸಹ ಪಾಲಿಸಲು ಈ ಮೂಲಕ ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ವಿವಿಧ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅವರುಗಳ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಬೇಕಾದ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು Flow Chart ಮೂಲಕ ಅನುಬಂಧ-1 ರಲ್ಲಿ & ಕಾಲಮಿತಿಯನ್ನು ಅನುಬಂಧ-2 ರಲ್ಲಿ ಲಗತ್ತಿಸಿದೆ.

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಆದೇಶವನ್ನು ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ ಎಲ್ಲಾ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು ಅರ್ಥೈಸಿಕೊಂಡು, ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡ / ಉಲ್ಲಂಘನೆ ನಿರ್ಮಾಣಗಳನ್ನು ತಡೆಯಲು ಮತ್ತು ತೆರವುಗೊಳಿಸುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಅವರವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಸಮರ್ಪಕವಾಗಿ ನಿರ್ವಹಿಸುವುದು, ಒಂದು ವೇಳೆ ಅನಧಿಕೃತ ಕಟ್ಟಡ / ಕಟ್ಟಡದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಭಾಗಗಳನ್ನು ತೆರವುಗೊಳಿಸಲು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳುವಲ್ಲಿ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಅವರವರ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪಾಲಿಸಲು ವಿಫಲರಾದ ಅಧಿಕಾರಿಗಳು / ಸಿಬ್ಬಂದಿಗಳು ಅನಧಿಕೃತ ನಿರ್ಮಾಣಗಳು/ ಉಲ್ಲಂಘನೆಗಳನ್ನು ತಡೆಯಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆಂದು ಪರಿಗಣಿಸಿ ಅವರುಗಳ ವಿರುದ್ಧ ಪ್ರಸ್ತುತ ಬಿಬಿಎಂಪಿ ಕಾಯ್ದೆ -2020 ರ ಕಲಂ 252 ಮತ್ತು ಕೆ.ಎಂ.ಸಿ. ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 321 (ಬಿ) ರಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಸರ್ಕಾರದ ಅಧಿಸೂಚನೆ ಸಂಖ್ಯೆ: ಯುಡಿಡಿ 1107 ಎಂಎನ್‌ಯು 2015 ದಿನಾಂಕ: 16-11-2019 ರಲ್ಲಿ ರೂಪಿಸಿರುವ ನಿಯಮದನ್ವಯ ಅಗತ್ಯ ದಂಡ ವಿಧಿಸಿ ಅವರನ್ನು ಅಮಾನತ್ತಿನಲ್ಲಿಟ್ಟು ಇಲಾಖಾ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ ಸೂಕ್ತ ಶಿಸ್ತು ಕ್ರಮ ಕೈಗೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಈ ಮೂಲಕ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

ಮುಖ್ಯ ಆಯುಕ್ತರು
ಬೃಹತ್ ಬೆಂಗಳೂರು ಮಹಾನಗರ ಪಾಲಿಕೆ



10. The flow chart reads as under:

FLOW CHART SHOWING STAGES OF ACTION TO BE TAKEN FOR REMOVAL OF VIOLATED PORTION AND DEMOLITION OF UN-AUTHORIZED CONSTRUCTION

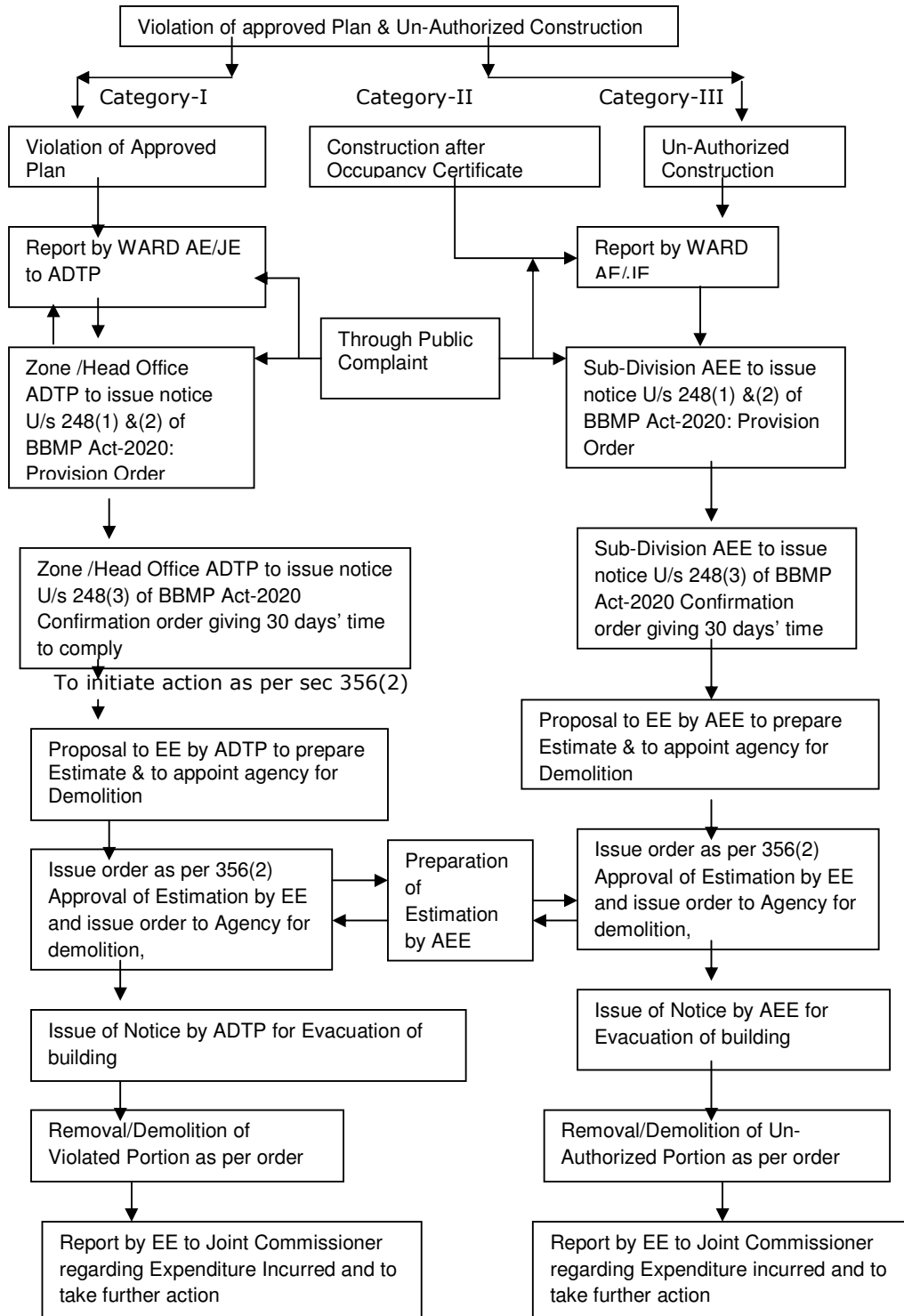




TABLE SHOWING TIME LINE FOR OFFICERS TO TAKE ACTION AGAINST VIOLATION OF APPROVED PLAN/CONSTRUCTION AFTER OCCUPANCY CERTIFICATE AND UNAUTHORIZED CONSTRUCTION				
Sl. No.	Time	Concerned officers	Action	Remarks
1.	T		Report of complaint	
2.	T-3days	ADTP/AEE	Sending complaint to Ward Engineer for report.	03 days
3.	T-10 days	AE/JE	Report to be submitted by Ward Engineer (Records to be verified in office as well as from building owner).	07 days for reporting
4.	T-15 days	ADTP/AEE	Serving notice u/s 248(1) & (2) notice if required.	05 days for issue of notice
5.	T-30 days		Receipt of reply from the owner/ builder.	15 days for giving reply
6.	T-37 days	ADTP/AEE	Orders u/s 248(3) if required.	07 days for issue of order
7.	T-70 days	ADTP/AEE	Sending the proposal to EE for preparation of estimate & to appoint agency for demolition.	30 days for comply the order by the owner of building. 03 days for sending of proposal to EE
8.	T-85 days	EE	Approval of estimate, issue of order u/s 356(2) & issue of work order.	7 days for preparation of estimate by AEE and 7 days for approve the estimate by EE
9.	T-88 days	ADTP/AEE	Notice for Evacuation.	3 days to issue notice for evacuating the Building
10.	T-95 days		Evacuation	Evacuation of building by the occupants 7 days
11.	T-102 days	Task force committee, ADTP/AEE	Demolition/removal process	7 days
12.	T-117 days	EE	Intimated to Joint Commissioner	15 days to issue intimation



11. A compliance affidavit of the Additional Director, Town Planning, has also been filed on 10.10.2023 which reads as under:

COMPLIANCE AFFIDAVIT

I, M.Liyakath S/o Late Shaik Mehaboob, aged about 52 years, working as Additional Director Town Planning (East) BBMP, Bangalore, do hereby solemnly affirm and state as follows:

1. I am Respondent No.3 in the above writ petition and being well acquainted with the facts and circumstance of the above case, swearing to the contents of this affidavit on my behalf and also on behalf of the Respondents 1, 2 and 4 as I have been authorized and instructed by them.
2. In this writ petition, the Petitioner has sought for direction to the BBMP authorities to consider his representations (Annexure-A to D) and to demolish the construction put up illegally by the 5th respondent by encroaching public road.
3. I state that Bangalore city has 8 Zones. Each zone is headed by a Zonal Commissioner. The zones are divided into Divisions, 28 in number. For the engineering section, each zone is headed by a Chief Engineer. Each Division is headed by its Executive Engineer. The divisions are further divided into Sub-Divisions, 64 in number. Each Sub-Division is headed by the Assistant Executive Engineer. The Sub-Divisions are segregated into wards, which are 198 in number. Each ward is headed by the Assistant Engineer.
4. I state that the methodology that would be adopted in conducting the above mentioned survey is as follows:

Considering the large number of units in the city, the work of surveying to identify the unauthorized



buildings would be conducted by categorizing the said buildings as follows:

1st Category: Buildings which have plans, but which have deviated from such sanctioned plans in its construction.

2nd Category: Identification of buildings which have been constructed without obtaining the permission/sanctioned plan of the BBMP.

1st Category- Deviations from sanctioned plans

In this regard, as a first step, BBMP has undertaken the work of survey for such buildings, which have obtained the sanctioned plans for the period between 01.01.2020 to 31.05.2021. A revised Official Memorandum in this regard has been issued by the Office of the Chief Commissioner, BBMP dated 09.08.2021 setting out the timelines for submissions of the required reports, in a phase wise manner to the Engineer in Chief, BBMP. It is stated that as per the timelines prescribed, by 23.06.2023, all the buildings which have received the sanctioned plans from BBMP starting from 16.01.2007 till date would be surveyed. I state that the Revised Official Memorandum dated 09.08.2021 is in modification of the earlier Official Memorandum dated 25.06.2021. The copy of the Official Memorandum dated 09.08.2021 is enclosed as Annexure-R4.

5. The methodology adopted in this category of building is that the sanctioned plans are collated from Assistant Director of Town Planning, BBMP, from their respective zones. These plans are collected by the jurisdictional Engineering Department of the BBMP, which are further shared to its sub- divisional engineers. The ward engineers (AEs) thereafter conducts the survey of the properties for which plans have sanctioned. The survey was conducted on the following parameters:

- Setback
- FAR
- Coverage
- Height



On the said survey being conducted, if the building is found to have deviations from the sanctioned plan/s, a notice under Section 248 (1) (ii) of the Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020 would be issued to the concerned person/ violators to bring the construction within the sanctioned limits.

6. If the deviated portions are not voluntarily brought within the permissible limits, or in accordance with the sanctioned plan, a provisional order under Section 248 (2) of the Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020, would be issued to the violator. In the event the notice under Section 248(2) of Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020 is not complied with, a confirmation order under Section 248(3) of Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020 would be issued. Thereafter, an order for demolition would be issued under Section 356 of the Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike Act, 2020.
7. The work of survey for the buildings has commenced from 26.06.2021 across all the eight zones comprising the BBMP as per the data collected from the office of the Chief Engineers in all the 8 zones.

2nd Category- Building constructed without grant of sanctioned plans;

In this regard, the earlier scheme of identifying the building ward wise- team wise was modified to surveying 2000 building by every team per month. The constitution of the survey team would continue as per the Official Memorandum dated 09.08.2021 wherein the teams to conduct the survey/identification of the buildings is constituted ward wise, consisting of the Tax Inspectors, Revenue Inspectors, Ward Assistant Engineer, Junior Engineer, Out Sourced Engineer. The team is headed by the Sub- Divisional Assistant Executive Engineer. The Executive Engineer of the respective division monitors the progress of survey on daily basis. The Chief Engineer further monitors the progress every week. The Zonal and Joint Commissioner of the respective zones monitors the progress once in a fortnight and the Chief Commissioner will review the same in the monthly monitoring review programme. Further, since 22.10.2021, the Executive Engineer of the



division is given a target of surveying 2000 buildings, within his jurisdiction, every month.

8. The methodology in this category of the building, is that firstly information would be collected from the Revenue Department, BBMP on the properties registered in the Form "B" Register. Thereafter, such information would be shared with the jurisdictional Chief Engineers for conducting property wise inspection/survey, in order to verify if any buildings have been constructed on such lands falling within "B" registers."

10.I further submit that in order to accelerate the process of identification of the buildings containing violations, the said buildings has been categorized into three categories (instead of 2 categories specified earlier).

Category 1: *Buildings with sanctioned plan but containing violations upto the stage of issuance of occupancy certificate*

Category 2: *Buildings with sanctioned plan but containing violations after the stage of issuance of occupancy certificate*

Category 3: *Buildings constructed without sanction plan.*

- i. As per the office order dated 21-07-2022 the Town Planning Department of the BBMP is reposed with the responsibility of undertaking inspection, supervision, issuance of notice, conducting survey for all the buildings falling under the 1st category. This is for the reason that since the plan sanctioning authority is the Town Planning section of the BBMP, it would be the repository of all the necessary drawings and measurements required to monitor such buildings and hence identification of any violation in this regard can be done promptly.
- ii. In the earlier methodology adopted, for the purpose of conducting survey, the jurisdictional



engineering department of the BBMP had to collect the plans from the Planning Department and the same then had to be shared to its sub-divisional engineers (AEEs). The ward engineers (AEs) would then conduct the survey of the properties based on the plans received. After conducting the survey, if any deviations were found, the Engineering Section would issue notices under Section 248 of the BBMP, to the concerned persons to bring the construction within the sanctioned limits.

- iii. The inter-departmental correspondences in this regard was causing delay and to avoid the same, the Town Planning Department is now handed the responsibility of conducting the survey and subsequent procedures with regard to the 1" Category of buildings.
 - iv. Since, the scope of the work involving the Town Planning section ends with the issuance of the occupancy certificate, the buildings falling under the next two categories, namely category 2 and category 3 is entrusted to the engineering section of the BBMP.
9. Further in Order to ensure better co-ordination between the plan sanctioning authority, i.e., the Town Planning section and the engineering section the following new arrangements are made:
- A Console is developed in the website of BBMP to enable access simultaneously between the officers belonging to the revenue department, the engineering section and the planning section. In this Console once the plan has been sanctioned by the Planning Department to the construction of a building, the other concerned department namely the Revenue section and the Engineering section would in real time be able to access all the relevant information and documents relating to the grant of the sanctioned plan, namely:
 - Sale deeds,
 - Khatha, khatha extract,
 - Encumbrance certificate,



- Conversion order,
- Revenue sketch,
- Approved layout plan,
- NOCs from other departments from the Fire Department, BESCOM, BWSSB, KSPCB, SEIAA, AAI, etc,
- Sanctioned plan with drawing and technical report.

This measure would reduce the time spent on corresponding between the various departments for obtaining the above mentioned information. The officers on the field namely the revenue officers and the engineers, who are regularly inspecting on the field are better placed to identify any violations in the building constructions and also in reporting any unauthorized constructions. The development of the above mentioned console would now enable simultaneous access by all the officers in regulating which would help in regulating any violations as is nascent stages, where in the cost towards demolition also can be avoided without much delay.

10. Instructions are also issued to share such information to other subordinate officers who are not part of the above mentioned batch officers namely AES, JEs, Revenue Inspectors, Tax Inspectors, assessors. These subordinate officers will be able to ascertain the violations that is occurring in the construction of any building and the Pass on the information to the concerned officers either of the planning or the engineering section to inspect and stop such violations immediately.
11. Measures are also undertaken for immediate intimation of the plans sanctioned to concerned officer of the Revenue section and to the Engineering section. The mode of intimation is in its developmental stage.

FURTHER MEASURES FOR REGULATING VIOLATIONS.

12. It is stated that there are three stages in which permission is granted by the BBMP in the construction of any building



- a) Grant of sanction plan before commencement of construction.
 - b) Grant of commencement certificate for construction beyond the plinth level of the building.
 - c) Grant of occupancy certificate, after the completion of the building and before occupying the building.
13. It has been found in the past that maximum violations occur during the construction of the plinth area and hence if this stage is inspected, maximum number of violations can be avoided. Hence, it is now made compulsory for all owners of the building to obtain plinth line marking either by the ADTP or the ward engineers depending on the authority issuing the sanctioned plan, vide Office order dated 21.07.2022. This marking has to be done before commencement of excavation. It is stated that the date for the plinth line marking would be intimated to the owner of the building at the time of plan sanction. I state that this would regulate violations at the foundational level, as any violation at the foundational level cannot be rectified in the future without damaging the super structure.
14. I further submit that in view of large number of petitions are being filed complaining about failure of the State and the local authorities to take action against a large number of illegal constructions, this Hon'ble Court directed initiation of a suo motu writ petition and accordingly WP No.41517/2019 (LB-BMP) is pending consideration. Further, with regard to shortage of staff for executing the above said works, in its compliance affidavit filed in the said writ petition, BBMP has stated that by its letter dated 25.02.2020 a Demand was placed before the state Government and that recently, i.e., on 31.08.2023 the Government has accorded approval for the appointment of 100 AEs & 50 JEs through the KPSC to fill up vacancies in the BBMP and that the Government permitted the BBMP to seek assistance



from the Public Works Department Staff i.e., the Engineers on deputation for temporary period.

Wherefore, I respectfully pray that this Hon'ble Court be pleased to take the above facts into consideration, in the interest of justice.

Identified by me.
Advocate
No. of corrections

Sd/-
DEPONENT

12. In view of the said office order and the compliance affidavit, it is seen that there is methodology which is now proposed to be adopted by the Corporation in respect of unauthorized construction. What is of importance is the preventive steps taken so that the constructions are not in violation, this aspect has not been addressed, the same being lacking in certain aspects, the following general directions are issued:

- 1) Before grant of any plan sanction, when an application for plan sanction is made, the Corporation authorities to secure the contact details of the applicant, the Architect and Supervisor of construction, including the complete postal address (both residential and official), mobile number, e-mail ID, Whatsapp number, telegram number etc.



- 2) Once the plan is sanctioned, periodical inspection to be conducted once in 30 days by the concerned Ward Officer/Engineer and a report be filed in relation to such inspection being carried out, to ascertain if the construction is as per the plan sanctioned and report to be filed detailing out the nature of inspection carried out, the compliance with plan sanctioned or violation of the plan sanctioned.
- 3) In the event of there being any violation, notice to be issued immediately to the owner/builder or the person who has obtained the plan sanction notifying the deviation and calling upon him to remove the said deviation, in terms of Section 248 of the BBMP Act, 2020.
- 4) BWSSB and BESCO database to be integrated with the BBMP database.
- 5) Intimation to be given to concerned officer of BBMP whenever there is any electricity connection sanctioned temporarily or permanent, water connection sanctioned temporary or permanent, which can be cross-checked with the database of BBMP to ascertain if there is plan sanction in respect of that particular property which has been issued.



- 6) If there is no plan sanction which has been issued, necessary inspection to be carried out by the Officers of the BBMP, notices to be issued calling upon the owner to produce the sanction plan, if not so produced to take necessary action under Section 248 of the BBMP Act.
- 7) The details of all plan sanctions, electricity connection sanctions, water connection sanctions, inspection reports, notices issued and any action taken by the BBMP in respect of the particular property to be uploaded on to the website of the BBMP.
- 8) BBMP to maintain a database of the BBMP so as to enable the verification thereof by all the concerned officers.
- 9) BBMP to mandate that the owners/Architects/ Supervisors of the construction, file affidavits after completion of foundation and footing that the said foundation and footing is in accordance with the plan sanctioned.
- 10) Affidavits to be filed after construction of columns certifying that the construction of columns is as per the plan sanctioned.



- 11) Affidavit to be filed after the roof of each floor is put up certifying that the construction is in terms of the plan sanctioned.
- 12) In this regard, it be mandated that irrespective of the above milestones being reached or not, affidavits to be filed every three months that the construction as on that date is in terms of the plan sanctioned.
13. Compliance report to be filed by the Chief Commissioner in regard to the above directions within a period of 60 days from the date of receipt of copy of this order.
14. In view of the grievance of the petitioner having already been addressed by issuance of confirmatory order Sub-Section 3 Section 248 of the BBMP Act, which is now pending consideration in appeal before the Chief Commissioner, depending on the outcome thereon, the concerned officers of the Corporation are directed to take action in terms of the office order dated 27.07.2023. Writ petition is disposed of accordingly.



15. Though the above matter is disposed of, to report compliance re-list on **02.04.2024.**

Sd/-
JUDGE

gab/Ct-mck
List No.: 19 SI No.: 1