Receiving Copy

प्रति,

1. संचालक नगरीय प्रशासन एवं विभाग
इन्द्रावती भवन रायपुर, छ.ग.

9/3/26

2. माननीय संचालक महोदय
नगर तथा ग्राम निवेश छ.ग. शासन, रायपुर छ.ग.

3. माननीय कलेक्टर महोदय, जिला बिलासपुर,

4. माननीय आयुक्त महोदय, नगर पालिक निगम, विकास भवन
तहसील एवं जिला – बिलासपुर (छ.ग.)

विषय :– **मेसर्स अनंत रियालटी, द्वारा भागीदार नमन गोयल,** पिता श्री राजेश गोयल, निवासी मकान नं. 30, श्री श्याम आश्रय, वार्ड नं. 15 मंगला चौंक, 36 सिटी माल के बगल में, जिला बिलासपुर छ.ग. के द्वारा धोखाधड़ी कर विकास अनुज्ञा प्राप्त करने और बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण शासन को क्षति पहुंचाकर किये जाने की शिकायत्।

संदर्भ :– 1. कार्यालय संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर द्वारा अनुमोदित विकास अनुज्ञा 25.06.2025।

माननीय महोदय,

ग्राम तालापारा, प.ह.नं. 39, राजस्व निरीक्षक मण्डल जूना बिलासपुर तहसील एवं जिला बिलासपुर छ.ग. अंतर्गत नगर पालिक निगम बिलासपुर वार्ड नं. 11 में स्थित खसरा नं. 158/30, क्षेत्रफल 1845 वर्गफिट, खसरा नं. 157/1, क्षेत्रफल 0.62 एकड़ खसरा नं.

09/03/26
Time – 01:55 PM

157/26, क्षेत्रफल 0.62 एकड़ एकीकृत नवीन खसरा क्रमांक 15001 राजस्व अभिलेखों में श्री अनंत रियालटी के नाम पर दर्ज है।

उपरोक्त अभिलिखित भूमि स्वामी अर्थात फर्म अनंत रियाल्टी के द्वारा ग्राम तालापारा में बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण किया जा रहा है। उक्त निर्माण में निम्नलिखित अनियमितताएं बिल्डर के द्वारा की गयी है, जो कि निम्नानुसार है :—

1. यह कि, बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल द्वारा उपरोक्त वर्णित खसरा नं. पर बहुमंजिला आवासीय परिसर निर्माण किये जाने बाबत कार्यालय संयुक्त संचालक तथा ग्राम निवेश क्षेत्रिय कार्यालय के समक्ष विकास अनुज्ञा प्राप्ति हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया था। उक्त आवेदन पत्र के साथ समस्त दस्तावेज संलग्न किये गये। विकास अनुज्ञा में सर्वप्रथम बिलासपुर विकास योजना 2031 के विपरीत जाकर विकास अनुज्ञा का अनुमोदन किया गया है। **बिलासपुर सिटी हेतु स्वीकृत मास्टर प्लान के अनुसार ग्राम तालापारा स्थित खसरा कं 15/1, 157/26, 158/30 का भू– उपयोग आवासीय एवं मार्ग है। जिसका परिवर्तन बहुमंजिला आवासीय परिसर निर्माण के लिए शासन के द्वारा नही किया गया है।** मद परिवर्तन के विपरीत जाकर सार्वजनिक मार्ग हेतु आरक्षित भूमि पर बहुमंजिला आवासीय परिसर के निर्माण की विकास अनुज्ञा प्रदान की गयी है। उक्त अनुज्ञा के अनुमोदन के संबंध में स्थानीय अधिकारियों एवं कर्मचारियों के द्वारा पूर्णतः अनियमितता बरती गयी है तथा बिल्डर को लाभ पहुंचाने के उद्देश्य से व्यक्तिगत तौर पर आवासीय मार्ग की भूमि पर ले–आउट का अनुमोदन किया गया है।

2. यह कि, नगर पालिक निगम के द्वारा अधिकृत इंजिनियर **विकास सिंह के द्वारा नक्शे का निर्माण किया गया है,** परन्तु वास्तविकता में विकास सिंह नामक कोई भी आर्किटेक्ट बिलासपुर नगर में उपलब्ध ही नही है, यह एक क्षद्म व्यक्ति है, जिसके जरिए नगर पालिक निगम एवं टाउन एवं कण्ट्री प्लालिंग विभाग के कर्मचारियों के द्वारा नक्शे का निर्माण किया गया है। यहां यह उल्लेखित किया जाना आवश्यक है कि तथाकथित विकास सिंह नामक इंजिनियर के द्वारा नगर पालिक निगम बिलासपुर में पूर्व में कई अनियमित निर्माण कार्यों का नक्शा

Scanned with OKEN Scanner

स्वीकृत किया गया है। उक्त फर्जी आर्किटेक्ट के विरूद्ध नगर पालिक निगम के द्वारा कार्यवाही करते हुए उसके इंजिनियर लाईसेंस को निलम्बित किया गया है और इसी **तथाकथित फर्जी आर्किटेक्ट के नक्शे को स्वीकृति प्रदान की गयी है।** नगर पालिक निगम के द्वारा स्वीकृत अभिन्यास नक्शा की निर्मिति बिल्डर के द्वारा फर्जी आर्किटेक्ट विकास सिंह के माध्यम से तथा उसके नाम पर करायी गयी है, जो कि भारतीय न्याय संहिता 2023 के अंतर्गत धोखाधड़ी करने एवं कुटरचना के अपराध की श्रेणी में आता है, इस संबंध में पृथक से प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज करने का आदेश बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल, सुजल गोयल, राजेश अग्रवाल एवं इंजिनियर विकास सिंह के विरूद्ध दिया जाना न्यायोचित होगा।

3. यह कि, बहुमंजिला आवासीय परिसर के अनुमोदित विकास अनुज्ञा के नक्शे में अत्यंत अनियमितता बरती गयी है। **नक्शे में उल्लेखित एरिया स्टेटमेंट भाग में आसासीय परिसर चार तलों में जिसमें प्रत्येक तल पर 15 प्रकोष्ट निर्मित रहेगें इस प्रकार कुल 60 प्रकोष्ठ की स्वीकृति का आवेदन दिया गया है, परन्तु नक्शे में 60 प्रकोष्ठ के बजाय 90 प्रकोष्ठ जो कि 06 तलों पर निर्मित रहेंगें यह दर्शाया गया है।** नक्शे को देखने से यह त्रुटि प्रत्यक्ष रूप से परिलक्षित हो रही है तथापि संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश क्षेत्रिय कार्यालय द्वारा इसका अनुमोदन दिनांक 25.06.2025 में कर दिया गया है। बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल एवं संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के द्वारा कूटरचित नक्शा जिसमें प्रथम दृष्टया विरोधाभाष परिलक्षित हो रहा है का अनुमोदन किया जाना तथा विभाग की ओर से स्वीकृत किया जाना गंभीर कदाचरण की श्रेणी में आता है, जिसके संबंध में कार्यालय संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश बिलासपुर के दोषी अधिकारियों के विरूद्ध विभागीय जांच कर दण्डित किये जाने का आदेश दिया जाना न्यायोचित होगा।

4. यह कि, विकास अनुज्ञा में 06 प्रतिशत क्षेत्रफल **एल.आई.जी. फ्लैट एवं इ.डब्ल्यू. एस** के रूप में सुरक्षित रखे जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु नगर पालिक निगम बिलासपुर के समक्ष अनुमोदन के विपरीत जाकर यह अनुमति प्राप्त की

Scanned with OKEN Scanner

गयी है कि आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग अथवा निम्न आय वर्ग के लिए विकसीत भू–खण्डो का निर्माण ग्राम तिफरा स्थित खसरा नं. 407/7 पर किया जावेगा, इस संबंध में बिल्डर के द्वारा शपथ पत्र भी निष्पादित करके दिया गया है, परन्तु जिस खसरा **क्रं. 407/7 पर ई.डब्ल्यू.एस हेतु फ्लैट के निर्माण का शपथ पत्र दिया गया है वह खसरा नं. बिल्डर के नाम पर दर्ज ही नही है** अर्थात शासन को क्षति पहूंचाने के उद्देश्य से झूठा शपथ पत्र निष्पादित किया गया है। छ.ग. शासन द्वारा प्रकाशित अधिसूचना दिनांक 13.09.2023 के अंतर्गत छ.ग. नगर पालिक निगम तथा नगर पालिका (कॉलोनाईजर का रजिस्ट्रीकरण, निर्बंधन तथा शर्तें) नियम 2013 में उल्लेखित नियम 10 के अनुसार आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग के लिए कम से कम 09 प्रतिशत किया जाना प्रावधानित है परन्तु इसका पालन भी बिल्डर के द्वारा नही किया गया है। शासन के महत्वाकांक्षी योजना जिसके अंतर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग को मकान का लाभ प्राप्त हो सके का लाभ भी बिल्डर के द्वारा नही दिया जा रहा है। बिल्डर के द्वारा झूठा शपथ पत्र देना तथा शासन के नियमों का पालन नही करना दस्तावेजों से प्रमाणित हो रहा है, इस संबंध में बिल्डर के पक्ष में जारी कॉलोनाईजर लायसेंस को निरस्त किया जाना न्यायोचित होगा।

5. यह कि, माननीय महोदयगणों का ध्यान इस महत्वपूर्ण बिन्दू पर आकर्षित कराना आवश्यक है, कि नगर पालिक निगम बिलासपुर के समक्ष शपथ पत्र में **ई.डब्ल्यू. एस हेतु फ्लैटों का निर्माण खसरा नं. 407/7 पर किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु विकास अनुज्ञा हेतु अनुमोदित नक्शे में यह स्पष्ट रूप से उल्लेखित है कि ई.डब्ल्यू.एस हेतु फ्लैट का निर्माण खसरा नं. 158/30 एवं एकीकृत खसरा 15001 पर किया जावेगा। बिल्डर की मशा प्रारम्भ से धोखाधड़ी करने की रही है और इसी उद्देश्य से सम्पूर्ण विकास अनुज्ञा के नक्शे में कूटरचना की गयी है।** बिल्डर के द्वारा दस्तावेजों की कूटरचना कर झूठा कथन करने के संबंध में प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज किये जाने का आदेश दिया जाना न्यायोचित होगा।

Scanned with OKEN Scanner

6. यह कि, बिल्डर के द्वारा खसरा नं. 157/1, 158/30 एवं 157/26 एकीकृत खसरा 15001 का सीमांकन कराया गया है। **उक्त सीमांकन में समीपवर्ती किसी भी भूमि स्वामी का पंचनामा में कोई उल्लेख नही किया गया है।** समीपवर्ती भूमि स्वामियों को नोटिस देने का कोई उल्लेख नही है, जो नजरी नक्शा एवं पंचनामा बनाया गया है ,उसे राजस्व निरीक्षक द्वारा बिल्डर के बताये अनुसार बना दिया गया है। वास्तव में मौके पर जाकर कोई भी सीमांकन नही किया गया है। सीमांकन में अनियमितता इस कारण की गयी है क्योंकि मौके पर भूमि वास्तविकता में विक्रय पत्र की चौहद्दी के अनुसार उपलब्ध ही नही है। सम्पूर्ण सीमांकन की कार्यवाही अवैध तथा छ0ग0 भू–राजस्व संहिता की धारा 129 में उल्लेखित प्रावधानों के विपरीत किये जाने के कारण सीमांकन की कार्यवाही एवं प्रस्तुत प्रतिवेदन को निरस्त किये जाने का आदेश दिया जाना न्यायोचित होगा।

7. यह कि, **विकास अनुज्ञा में पहुंच मार्ग की स्थिति 10 से 12 मीटर की उपलब्धता दर्शित की गयी है, परन्तु मौके पर पहुच मार्ग हेतु यह क्षेत्रफल उपलब्ध ही नही है। खसरा नं. 158/30 तथा अन्य खसरा नंबरों के विक्रय पत्र में 20 फिट चौड़ा रास्ता चौहद्दी मे उल्लेखित किया गया है, परन्तु विकास अनुज्ञा में इसे दोगुना करते हुए 40 फिट (10 से 12 मीटर) उल्लेखित किया गया है, यह भी विकास अनुज्ञा के विपरीत दर्शित किया गया है।** मौके पर रास्ते की अनुपलब्धता नियमों के अनुसार नही होने के कारण बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल किये जा रहे निर्माण कार्य को त्वरित रूप से रोके जाने का निर्देश दिया जाना आवश्यक है, जिससे आम जनता के साथ छल–कपट ना हो सके।

8. यह कि, बहुमंजिला आवासीय परिसर के निर्माण स्थल पर **छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 की धारा 47 के अनुसार अभिन्यास क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग खुला क्षेत्रफल होना चाहिए परन्तु मौके पर 10 प्रतिशत खुला क्षेत्रफल स्वीकृत अभिन्यास का उपलब्ध ही नही है।** मौके की बगैर जांच किये अभिन्यास की स्वीकृति प्रदान की गयी है।

9. यह कि, **अभिन्यास नक्शे के एरिया स्टेटमेंट के भाग में स्टील्ट पार्किंग एरिया** 3252.74 वर्गमीटर दर्शित किया गया है वह भी गलत ढंग से दर्शाया गया है

Scanned with OKEN Scanner

क्योकि पार्किंग एरिया भी सही ढंग से दर्शित नही किया गया है। मौके पर वास्तविक पार्किंग ऐरिया उपलब्ध कराने हेतु किये गये अनियमित निर्माण कार्य को तोड़े जाने का निर्देश दिया जाना न्यायोचित होगा।

उपरोक्त गंभीर प्रकृति की अनियमितता विकास अनुज्ञा के अनुमोदन में तथा बहुमंजिला आवासीय परिसर के निर्मिति के संबंध में की गयी है। लगातार धोखाधड़ी की गयी है। झूठा शपथ पत्र निष्पादित किया गया है।

तद्नुसार निवेदित है कि बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल के द्वारा किया जा रहा निर्माण कार्य पूर्णतः अनियमित विधि विरूद्ध कूटरचित दस्तावेजों के आधार पर शासन को क्षति पहूंचाने एवं धोखाधड़ी करने तथा सामान्य खरीददारों के साथ छल–कपट करने के उद्देश्य से किया जाना प्रमाणित है। इस संबंध में बहुमंजिला आवासीय परिसर का निर्माण कार्य त्वरीत रूप से रोके जाने का आदेश पारित करते हुए बिल्डर अनंत रियाल्टी द्वारा भागीदार नमन गोयल, सुजल गोयल, राजेश अग्रवाल एवं इंजिनियर विकास सिंह तथा नगर पालिक निगम बिलासपुर एवं संयुक्त संचालक नगर तथा ग्राम निवेश बिलासपुर के दोषी अधिकारी एवं कर्मचारियों के विरूद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज किये जाने का निर्देश जारी किया जाकर बिल्डर के पक्ष में जारी विकास अनुज्ञा दिनांक 25.06.2025 को निरस्त करते हुए किये गये निर्माण कार्य को तोड़कर भूमि को पूर्ववत स्थिति में किये जाने का आदेश दिया जावे।

संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, नवा रायपुर, अटल नगर, रायपुर (छ.ग.) - 9 MAR 2026

आवेदक 9.3.26