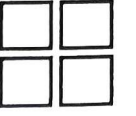




संचालनालय नगर तथा ग्राम निवेश, इन्द्रावती भवन, नवा रायपुर अटल नगर
रायपुर (छ0ग0)

Directorate of Town & Country Planning, Indravati Bhawan, Nava Raipur Atal Nagar
Raipur (C.G.)



मुख्यालय

इन्द्रावती भवन, ब्लॉक नंबर-4,
तीसरी मंजिल, नवा रायपुर अटल
नगर रायपुर-
दूरभाष- 0771-2511852
फैक्स- 0771-2511854



HEAD OFFICE :

Indravati Bhawan, Block No-4
3rd Floor, Nava Raipur Atal Nagar Raipur,
Tel. : 0771-2511852
Fax: 0771-2511854
Email : cgtownplan@gmail.com
Web. www.tcp.cg.gov.in

क्रमांक / 1799/ शिका.-11 / PUBR-879/2026 / नग्नानि / 2026 नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक
प्रति,

मेसर्स अनंत रियल्टी
द्वारा भागीदार श्री नमन गोयल,
पिता श्री राजेश गोयल,
निवासी - म.न. 30, श्री श्याम आश्रय, वार्ड न. 15,
मंगला चौक, 36 सिटी सेंटर मॉल के बगल में,
जिला बिलासपुर (छ0ग0)

विषय - स्वीकृत विकास अनुज्ञा को छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के
तहत प्रतिसंहृत (Revoke) किये जाने बाबत।

संदर्भ - 1. स्वीकृत विकास अनुज्ञा क्र. 1456 / नग्नानि / प्र.क्रं.111 / सी.जी.आ.00054 / धारा
29 / 25 दिनांक 25.06.2025।
2. इस कार्यालय का पत्र क्र. 1587 दिनांक 22.07.2026
3. इस कार्यालय का पत्र क्र. 1658 दिनांक 04.08.2026

उपरोक्त विषयांतर्गत इस कार्यालय के संदर्भित पत्र क्रमांक 02 के माध्यम से
कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर द्वारा
स्वीकृत विकास अनुज्ञा को छत्तीसगढ़ भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत
प्रतिसंहृत (Revoke) किये जाने के संबंध में आवेदक संस्था को अपना पक्ष प्रस्तुत करने
का युक्तियुक्त अवसर देते हुए उक्त प्रकरण में सुनवाई हेतु दिनांक 31.07.2026 आहूत की
गई थी, किन्तु आवेदक संस्था की ओर से इस कार्यालय को पत्र प्रेषित किया जाकर
अपना पक्ष एवं आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत करने हेतु 15 दिवस का अतिरिक्त समय मांगा
गया, तत्संबंध में संदर्भित पत्र क्रमांक 03 द्वारा दिनांक 07.08.2026 को पुनः सुनवाई आहूत
की गई थी। आवेदक संस्था की ओर से श्री राजेश गोयल, उपस्थित हुए तथा अपने पक्ष
के संबंध में अपना उत्तर एवं आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत किए।

2/ इस कार्यालय का पत्र क्र. 1583 दिनांक 21.07.2026 के माध्यम से प्र. संयुक्त
संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, बिलासपुर से तत्संबंध में स्पष्टीकरण की

9

मांग की गई जिसके प्रत्युत्तर में प्र. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय, बिलासपुर के पत्र क्र. 26625 दिनांक 24.07.2026 को स्पष्टीकरण प्राप्त हुआ।

3/संचालनालय के पत्र क्रमांक 1763 दिनांक 24.08.2026 के द्वारा दिनांक 24.08.2026 को आवेदक संस्था की ओर से प्रस्तुत जवाब का अध्ययन कर अनुशंसा प्रस्तुत करने हेतु जांच समिति की बैठक आयोजित की गई थी। जिसके संबंध में जांच समिति द्वारा आवेदक संस्था एवं प्र० संयुक्त संचालक के प्रस्तुत जवाबों का अध्ययन किया गया। उक्त प्रकरण में क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर एवं आवेदक संस्था के पक्ष का विश्लेषण करते हुए जांच समिति की अनुशंसा निम्नानुसार प्रस्तुत की गई :-

क्र.	जांच निष्कर्ष के बिन्दु	समिति का अनुशंसा
1.	छत्तीसगढ़ नगर तथा ग्राम निवेश नियम, 2020 के अनुसार, किसी आवासीय भू-खण्ड का भूमि के साथ विलय निषिद्ध है एवं पूर्व स्वीकृत अभिन्यास के किसी भूखण्ड से मार्ग प्राप्त करते हुए, भूखण्ड को नवीन अभिन्यास की भूमि में सम्मिलित कर विकास अनुज्ञा जारी करने का प्रावधान नहीं है।	इस संबंध में आवेदक संस्था का उत्तर जांच समिति द्वारा संतोषजनक नहीं पाया गया क्योंकि आवेदक संस्था के द्वारा जिस भूखण्ड को मार्ग के रूप में उपयोग किया जा रहा है वह एक पूर्व स्वीकृत अभिन्यास का अभिन्न भाग है, कोई पारंपरिक सार्वजनिक मार्ग नहीं है। आवेदक संस्था को उक्त आवासीय भूखण्ड को सुखाचार के रूप में उपयोग में लाये जाने हेतु पूर्व से स्वीकृत अभिन्यास दिनांक 14.08.1989 में सुसंगत विधिक प्रावधानों के अंतर्गत आवश्यक संशोधन कराया जाना था, किन्तु आवेदक संस्था के द्वारा निर्धारित प्रक्रिया का पालन नहीं किया गया। आवेदक संस्था के द्वारा सारवान् तथ्य के दुर्यपदेशन के आधार पर विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई है जो कि विधि अनुरूप नहीं है।
2.	त्रुटिपूर्ण मानचित्र एवं अनापत्ति कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना।	आवेदक संस्था के द्वारा अनुमोदित अभिन्यास हमारे सलाहकार की लिपिकीय त्रुटि से नंबरिंग में त्रुटि होने का लेख किया गया है परन्तु अन्य विसंगतियों एवं अनापत्तियों का उल्लेख नहीं किया है। स्वीकृत विकास अनुज्ञा में 15 ब्लॉकों के प्रत्येक ब्लॉक में 04 तल एवं प्रत्येक तल पर 01 प्रकोष्ठ के अनुसार 60 प्रकोष्ठ होते हैं। परन्तु स्वीकृत अभिन्यास में कुछ स्थान पर प्रत्येक ब्लॉक में 06 तल दर्शित किया गया है। जिसके अनुसार प्रकोष्ठों की गणना करने पर प्रकोष्ठों की संख्या 90 होती है। जिससे E.W.S. एवं L.I.G. प्रकोष्ठों की गणना प्रभावित होती है। जो कि त्रुटिपूर्ण है। अभिन्यास स्वीकृत करने के पूर्व अभिन्यास मानचित्र पर आवेदक/आवेदक संस्था के हस्ताक्षर कराए जाते हैं तत्पश्चात् अभिन्यास स्वीकृत किया जाता है। तदनुसार आवेदक संस्था अपनी जवाबदेही से इंकार नहीं कर सकती। अतः जांच समिति द्वारा आवेदक संस्था का उत्तर संतोषजनक नहीं पाया गया।

4/ उक्त प्रकरण में उपरोक्त कंडिकाओं के अनुसार आवेदक संस्था द्वारा संतोषप्रद उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया है एवं सारवान् तथ्य के दुर्यपदेशन के आधार पर एवं अनुज्ञा में अधिरोपित शर्तों का उलंघन कर विकास अनुज्ञा प्राप्त की गई। प्रभारी संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, बिलासपुर के पत्र क्र. 26625/दिनांक 24.07.2026 द्वारा तत्संबंध में अपने स्पष्टीकरण में स्वीकृत विकास अनुज्ञा की शर्त क्रमांक 29 एवं 31 के अनुसार उक्त विकास अनुज्ञा को छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहरण किये जाने की अनुशंसा की गई है।

अतः उपरोक्त अनुशंसा के अनुसार कार्यालय संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, बिलासपुर के द्वारा स्वीकृत अनुज्ञा पत्र क्र. 1456/नग्ननि/प्र.क्रं.111/सी.जी.आ. 00054/धारा 29/25 दिनांक 25.06.2025 को छ.ग. भूमि विकास नियम 1984 के नियम 25 के तहत प्रतिसंहृत (Revoke) किया जाता है।

आयुक्त,
नगर तथा ग्राम निवेश,
छत्तीसगढ़

पृ.क्रमांक/1800/शिका.-11/PUBR-879/2026/नग्ननि/2026 नवा रायपुर अटल नगर, दिनांक
प्रतिलिपि :-

1. सचिव, छ.ग.शासन, आवास एवं पर्यावरण विभाग, मंत्रालय, महानदी भवन नवा रायपुर अटल नगर की ओर सादर सूचनार्थ प्रेषित।
2. कलेक्टर, बिलासपुर (छ.ग.) की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
3. आयुक्त, नगर पालिक निगम, बिलासपुर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
4. पंजीयक, छ.ग. भू संपदा विनियामाक प्राधिकरण (CG RERA), रायपुर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
5. अनुविभागीय अधिकारी(रा.), बिलासपुर, जिला बिलासपुर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
6. संयुक्त संचालक, नगर तथा ग्राम निवेश, क्षेत्रीय कार्यालय बिलासपुर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।
7. उप पंजीयक, पंजीयक कार्यालय बिलासपुर की ओर सूचनार्थ प्रेषित।

आयुक्त,
नगर तथा ग्राम निवेश,
छत्तीसगढ़