



देश के लिए.....अव्यवस्था के खिलाफ.....

# जवाब दो!!!सरकार...

www.jawabdosarkar.com

रेफरेंस संख्या -2019/TWB/08

E-Newsletter, Issued in Public Interest

शुक्रवार, 3 मई 2019



## ग्रैंड अनुकम्पा

बेईमानी की जमीन पर धोखे के  
फ्लेट्स और भ्रष्टाचार के तल।

पार्ट-2

**आवासीय की आड़ में हो रहा है 5 सितारा होटल बनाने का खेल, जिससे बिल्डर को होगी करोड़ों की कमाई और हमारे राजस्व को करोड़ों रुपयों की हानि।**

शुरू से ही विवादों में रही अजमेर रोड स्थित मुर्गी खाने की जमीन, जिस पर ग्रैंड अनुकम्पा नामक मिश्रित उपयोग के काम्प्लेक्स का निर्माण किया जा रहा है, पुनः सुर्खियों में है। इस बार वजह है इसके द्वारा कई तरीकों से पहुंचाई जाने वाली राजस्व की हानि। जे.डी.ए. की नीलामी की शर्तों के अनुसार इस जमीन पर 25% व्यावसायिक और 75% आवासीय निर्माण की स्वीकृति है। वर्तमान में जे.डी.ए. द्वारा इस भूखंड पर लोअर ग्राउंड+अपर ग्राउंड के अलावा 11 तलों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान की है, जिसमें से लोअर ग्राउंड+अपर ग्राउंड +प्रथम

तल पर व्यावसायिक और द्वितीय से ग्यारहवें तल तक सर्विस अपार्टमेंट (एक कमरा+एक टॉयलेट+पेंट्री) के रूप में आवासीय निर्माण की स्वीकृति प्रदान की है परन्तु बिल्डर द्वारा सम्पूर्ण 11 तल की बिल्डिंग में सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर होटल के कमरों का निर्माण कर, भोले भाले निवेशकों के खून पसीने की कमाई से निवेश करवा का, 5 सितारा होटल बनाया जा रहा है।



**S-1, अजमेर रोड, जयपुर स्थित प्रोजेक्ट ग्रैंड अनुकम्पा, जिसके लिए कोई अंधा भी बता सकता है कि यह किसी होटल का निर्माण है।**

## राजस्व हानि-1

यदि वर्तमान में जे.डी.ए. इस जमीन की होटल या व्यावसायिक उपयोग हेतु नीलामी करता तो होती करोड़ों रुपयों के राजस्व की प्राप्ति।

### पूर्व जे.डी.सी. को था बिल्डर की इस हरकत का पूर्वानुमान

पूर्व जे.डी.सी. श्री सुधांशु पंत के अनुसार सन 2011 में ही इस भूखंड की कीमत 70-80 करोड़ मानी गयी थी और उनके द्वारा इस भूखंड से सम्बंधित विभिन्न न्यायालयों में लंबित प्रकरणों में जे.डी.ए. का मजबूत पक्ष रख, जमीन पुनः जेडीए के अधिकार में लेने की वकालत की थी।

सन 1993 में हुए इस भूखंड की नीलामी से जे.डी.ए. को 9177000 रुपये के राजस्व की प्राप्ति हुई थी, यदि वर्तमान में इस सम्पूर्ण भूखंड की होटल/व्यावसायिक उपयोग हेतु नीलामी की जाती तो 7000 वर्ग मीटर जमीन और 40 मीटर (बेसमेंट समेत कुल 15 तल) ऊँचाई की अनुमति के

## राजस्व हानि:-2

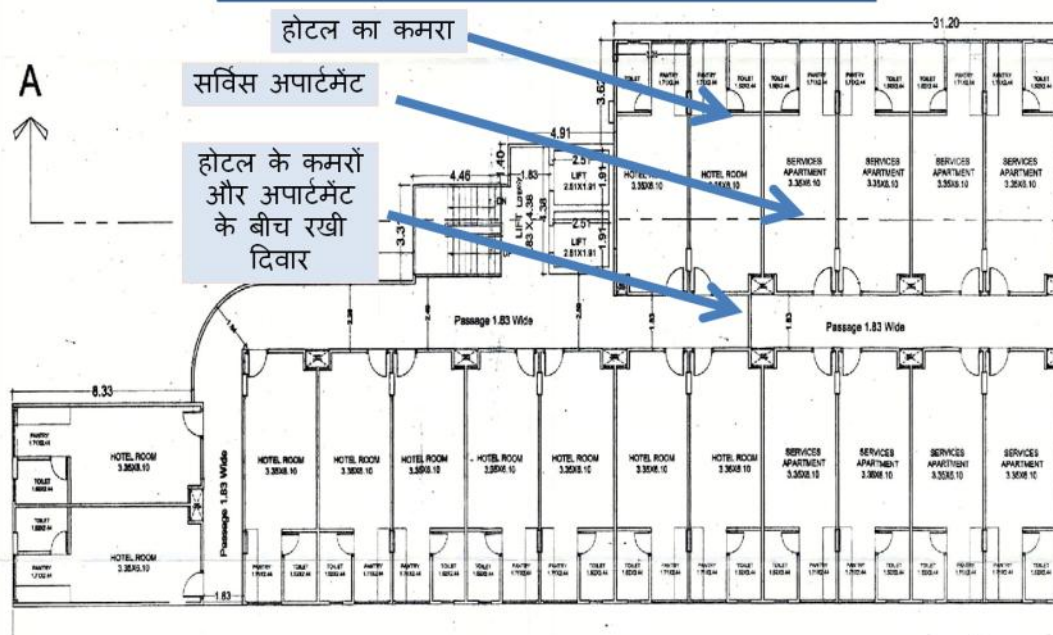
सर्विस अपार्टमेंट के नाम पर 499 इकाइयों की आवासीय दर पर रजिस्ट्री

बिल्डर के मार्केटिंग प्रतिनिधि के अनुसार कम्पनी द्वारा प्रथम माले से तीसरे माले तक होटल का निर्माण किया जाएगा जिसके सर्विस अपार्टमेंट रुपी होटल के कमरों को किसी को नहीं बेचा जाएगा।

ग्राउंड फ्लोर और 11 वें तल को व्यावसायिक उपयोग के लिए बेचा जाएगा। चौथे से 10 वें तल तक के सर्विस अपार्टमेंट को आवासीय उपयोग हेतु बेचा जाएगा जिसे पुनः 21000 मासिक पर निवेशक से किराए पर ले कर होटल के कमरे के रूप में व्यावसायिक उपयोग किया जाएगा। साथ ही निवेशक को साल के 18 दिन होटल के उपलब्ध किसी भी कमरे को निशुल्क उपयोग करने का अधिकार दिया जायेगा। बिल्डर द्वारा वर्तमान में एक सर्विस अपार्टमेंट 39 लाख रुपये में बेचा जा रहा है। उपलब्ध दस्तावेजों के अनुसार बिल्डर द्वारा 499 सर्विस अपार्टमेंट इकाइयों का निर्माण करवाया जाना बताया है, जिनकी आवासीय दर पर रजिस्ट्री करवाई जायेगी, परन्तु जिसका वास्तविक उपयोग व्यावसायिक ही होगा और इस प्रकार बिल्डर के लालच और जे.डी.ए. अधिकारियों के छोटे से फायदे के चलते इन इकाइयों की आवासीय दर पर रजिस्ट्री होने के कारण, राज्य को व्यावसायिक दर पर होने वाली रजिस्ट्री से प्राप्त होने वाले करोड़ों रुपये के राजस्व से हाथ धोना पड़ेगा।

लिए जे.डी.ए. को करोड़ों रुपये के राजस्व की प्राप्ति होती। परन्तु जे.डी.ए. अधिकारियों की मिलीभगत से बिल्डर द्वारा कोडियों के दाम पर ली गयी जमीन पर करोड़ों रुपयों के राजस्व की हेराफेरी कर होटल का निर्माण किया जा रहा है जिसमे जे.डी.ए. को टका भी नहीं मिलेगा

गैड अनुकम्पा के दुसरे तल पर बनने वाले होटल और सर्विस अपार्टमेंट की एक जैसी साईज





## राजस्व हानि:-3

सितारा होटल पर लगने वाली जी.एस.टी. दर की होगी चोरी

### होटल्स पर लगने वाली GST दर

28% तक

वर्तमान में जिन होटलों के कमरों की दर 1000 रुपये से कम है वहां GST लागू नहीं है। 1000 से 2500 तक के कमरों वाले होटलों पर 12% GST 2500 से 7500 तक के कमरों वाले होटलों पर 18% GST तथा 5 सितारा होटले जहाँ पर कमरों की रेट 7500 से अधिक है 28% GST लागू है।

बिल्डर द्वारा जे.डी.ए., रेरा, पर्यावरण विभाग से विभिन्न अनुमतियाँ प्राप्त कर रखी है, इन विभागों में बिल्डर द्वारा इस कोम्प्लेक्स के प्रथम, द्वितीय, तृतीय तल पर बनने वाले केवल 22 कमरों के होटल निर्माण की बात कही है परन्तु वास्तव में इस बिल्डिंग में 499 कमरों के होटल का निर्माण किया जाएगा। इस प्रकार बिल्डर

द्वारा करोड़ों रुपयों के GST की हर वर्ष चोरी की जायेगी।

### निवेशकों से अरबों रुपये एंठने में लगा है बिल्डर

मासिक किराये के नाम पर बिल्डर द्वारा निवेशकों से मोटी रकम ऐंठी जा रही है, इस निवेश से ही बिल्डर द्वारा अरबों रुपया मार्केट से इकट्ठा कर बड़ी होटल का निर्माण किया जा रहा है। इस पुरे खेल में बिल्डर का कुछ नहीं बिगड़ेगा, क्योंकि उसके लिए तो यह जमीन कोडियों के भाव की है बाद में आने वाली मुसीबतों के लिए ग्राहक को ठगा से छोड़ दिया जाएगा।

### पूर्व में भी हो चुकी है स्टूडियो(सर्विस) अपार्टमेंट के नाम पर ठगी

इससे पूर्व 2010 में रोहित सूरी नामक व्यक्ति माय लिबर्टी होम्स के नाम से अपार्टमेंट का प्रोजेक्ट लाया था, जिसमें स्टूडियो( सर्विस) अपार्टमेंट के नाम पर सैकड़ों लोगों के साथ साथ बैंकों से भी करोड़ों रुपयों ठगी कर ली गयी थी। वर्तमान में वह व्यक्ति जेल में है। मजेदार बात यह है कि उसने भी अपना ऑफिस अहिंसा सर्किल स्थित श्याम अनुकम्पा बिल्डिंग में खोला था।

## गुरुग्राम से पकड़ गया आरोपी

# सस्ते घरों के नाम पर करोड़ों की ठगी, आरोपी गिरफ्तार



पत्रिका  
काइम  
अलर्ट



### सस्ते फ्लैट का वादा

आरोपी ने दो साल में फ्लैट बनाकर देने का वादा किया था। सैकड़ों लोगों ने बुकिंग करवा दी और अधिकांश से रुपए भी ले लिए। जांच अधिकारी उपनिरीक्षक राकेश ख्यालिया ने बताया कि आरोपी ने दो साल में फ्लैट देने का वादा कर नकद व चेक में लोगों से रुपए ले लिए। कुछ खरीददारों को बैंक से लोन दिलवाकर के भुगतान प्राप्त कर लिया था। उसने राजस्थान वित्त निगम से भी 10 करोड़ रुपए का लोन प्राप्त किया था। आरोपी ने किसी भी खरीदार को फ्लैट पर कब्जा नहीं दिया। पुलिस के मुताबिक आरोपी पर करीब करोड़ों रुपए की देनदारियाँ हैं। उसके विरुद्ध अशोक नगर, ज्योति नगर व श्याम नगर में भी मामले दर्ज हैं। 2010 में एक मामले में उसकी गिरफ्तारी हुई थी।

जयपुर. सस्ते घर का झांसा देकर कई लोगों से करोड़ों रुपए की ठगी के आरोपी को विधायकपुरी पुलिस ने आठ साल बाद गिरफ्तार किया है। आरोपी के विरुद्ध कोर्ट से भी गिरफ्तारी वारंट निकला हुआ था। थानाधिकारी मनीष चारण ने बताया कि आरोपी रोहित सूरी को गुरुग्राम से गिरफ्तार किया है और शनिवार को कोर्ट में पेश कर 27 अगस्त तक रिमांड पर लिया है। आरोपी के विरुद्ध 100 से अधिक प्रकरण विभिन्न थानों में दर्ज हैं। इनमें से 57 प्रकरण तो अकेले विधायकपुरी थाने में हैं। वह पुलिस को गुरुग्राम में एक अन्य कम्पनी में काम करते हुए मिला।

### बनाई थी कम्पनी

पुलिस ने बताया कि आरोपी रोहित सूरी मूलतः जम्मू कश्मीर का रहने वाला है। वर्ष 2007 में उसने अभय होम सर्विसेज प्रा. लि. के नाम से रियल एस्टेट कम्पनी बनाई थी और उसका खुद निदेशक बन गया। विधायकपुरी थाना क्षेत्र में अशोक मार्ग पर कम्पनी का ऑफिस भी खोला था। कम्पनी की ओर से जयसिंह पुरा में भाई लिबर्टी होम्स के नाम से गुरु हाउसिंग विकसित करने की स्कीम लाई गई।

## राजस्थान में खुल रही है बिल्डरों की पोल

मंदी के दौर में कई बिल्डरों के प्रोजेक्ट्स अटके पड़े हैं, जिन पर

# एक करोड़ की ठगी में एसएनजी ग्रुप का निदेशक गिरफ्तार

गिरवी रखे दो फ्लैटों का कर लिया था एपीमेंट

काइम रिपोर्टर, जयपुर

मल्टी स्टोरी ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट में फ्लैट देने का झांसा देकर एक करोड़ रुपए की धोखाधड़ी करने के आरोप में बनीपार्क थाना पुलिस ने मंगलवार को एसएनजी रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड के डायरेक्टर को गिरफ्तार कर लिया। आरोपी सत्यनारायण गुप्ता से पुलिस पुछताछ कर रही है। आरोपी सत्यनारायण के खिलाफ बनीपार्क थाने में छह और कमिश्नरेट में 15 आपराधिक मुकदमे दर्ज हैं। सत्यनारायण के खिलाफ दर्ज दो मामलों में पुलिस ने पहले एफआर लगा दी थी।



हाल ही में पुलिस ने अनुसंधान में गड़बड़ी मिलने पर कोर्ट के आदेशों पर दोनों मामलों को रीओपन कर दिया। पुलिस ने बताया कि फरवरी माह में जय जवान कॉलोनी टॉक रोड निवासी वीरेन्द्र प्रसाद ने एसएनजी रियल स्टेट प्राइवेट लिमिटेड कंपनी के डायरेक्टर सत्यनारायण गुप्ता के खिलाफ इस्तगसे से मुकदमा दर्ज कराया था। वीरेन्द्र का आरोप था कि उसका वर्ष 2016 में संपर्क सत्यनारायण से संपर्क हुआ था। उसने झांसा दिया कि उसकी फर्म कई मल्टी स्टोरी ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट बना रही है। उनमें एक रत्ना आवासीय प्रोजेक्ट भी शामिल है। सत्यनारायण ने वीरेन्द्र को झांसा दिया कि प्रोजेक्ट में दो फ्लैट सस्ते दामों में दे देगा। झांसे में आकर वीरेन्द्र ने एक करोड़ रुपए दे दिए और एपीमेंट कर लिया। दिसंबर 2017 तक भी निर्माण पूरा नहीं हुआ तो वीरेन्द्र ने फिर से सत्यनारायण से संपर्क किया तो उसने प्रोजेक्ट में एक फ्लैट और देकर एपीमेंट कर लिया। कुछ माह बाद जब वीरेन्द्र ने फ्लैट के बारे में पता किया तो भनक लगी की वे फ्लैट गिरवी थे। तब पीड़ित ने इस्तगसे के जरिये रिपोर्ट दर्ज कराई। पुलिस ने जांच पड़ताल के बाद सत्यनारायण को मंगलवार को उसके घर से पकड़कर ले आई और गिरफ्तार कर लिया।

उन्होंने बैंको और अन्य लेनदारों से पैसे उठा रखे हैं, लेनदारों से बचने के लिए बिल्डर नयी नयी तिकड़मे लगा कर भोले भाले निवेशकों को ठगने के तरीके इजाद करने में लगे हैं।

गुमान ग्रुप के शंकर खंडेलवाल का मामला लोगों की जुबान से उतरा नहीं था कि एस.एन.जी.ग्रुप के

एस.एन. गुप्ता का नाम मार्केट में आ गया। इसके अलावा भीलवाड़ा के बिल्डर का भी रुपयों के लेन-देन के चलते कुछ दिनों पहले अपहरण कर लिया गया था, जिसका आज दिन तक कोई सुराग नहीं है।

### जे.डी.ए. अधिकारियों को मालूम है बिल्डर का प्लान

ऐसा नहीं है कि जे.डी.ए. अधिकारियों को बिल्डर के इस मास्टर प्लान का मालूम नहीं है परन्तु जब गर्म करने के कारण वह इस मामले में आँख मूंद कर बैठे हैं।

जे.डी.ए. बी.पी.सी. की 205 वीं बैठक के निर्णयानुसार बिल्डर को लोअर, अपर ग्राउंडफ्लोर तथा प्रथम तल पर व्यावसायिक तथा दूसरी मंजिल से ग्यारहवीं मंजिल तक आवासीय इकाई बनाने की

### जे.डी.ए. के अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक श्री ओम प्रकाश पारिक की भूमिका संदिग्ध

ज्ञात रहे कि बिल्डर के इस काले कारनामे को अंजाम देने में जे.डी.ए. के अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक श्री ओम प्रकाश पारिक की महति भूमिका रही है। इससे पहले भी उनके द्वारा कई बिल्डरों के काले कारनामों पर पर्दा डाला गया है।

अनुमति दी गयी थी परन्तु बिल्डर द्वारा प्रथम तल पर 17 आवासीय इकाइयों और द्वितीय और तृतीय तल पर 22 होटल के कमरों का निर्माण कर लिया गया।

इस मिलीभगत पर कोई शक नहीं करें इसके लिए नक्शे में द्वितीय और तृतीय तल पर होटल और आवासीय इकाइयों के मध्य दिवार का प्रावधान करवा दिया गया।

### अपनी पोल पट्टी खुलने के डर से जे.डी.ए. के अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक श्री ओम प्रकाश पारिक नहीं दे रहे सुचना

यदि जे.डी.ए. के स्वीकृत नक्शों और बिल्डर के प्लान की तुलना की जाए तो किसी नासमझ आदमी को भी पता चल जाएगा कि शुरू से ही विवादों में रही इस जमीन पर किस प्रकार का निर्माण आकार

अपीलार्थी का कथन है कि उस द्वारा चाही गई सूचना शासन में भ्रष्टाचार को रोकने एवं शासन में पारदर्शिता लाने के लिये दी जाना आवश्यक है। अपीलार्थी का यह कथन सही हो सकता है मगर लोक सूचना अधिकारी को सूचना देते समय तृतीय पक्षकार के हितों का भी ध्यान रखना पड़ता है और यदि सूचना दिये जाने के तृतीय पक्षकार को आर्थिक हानि हो रही हो या सूचना दिये जाने में कोई लोकहित नहीं हो तो वह सूचना देने से इन्कार कर सकता है। सूचना का अधिकार अधिनियम 2005 की धारा 11 में यह प्रावधान है कि विधि द्वारा संरक्षित व्यापार या वाणिज्यिक गुप्त बातों में मामले में जब तक सूचना देने में लोकहित साबित नहीं हो लोक सूचना अधिकारी सूचना देने से इन्कार कर सकता है। प्रस्तुत मामले में प्रत्यर्थी ने अपने विवेक का इस्तेमाल करके अपीलार्थी को सही रूप में सूचना देने से इन्कार किया है। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज करने का श्रम करें।

भवदीय,

ह

राज्य लोक सूचना अधिकारी एवं  
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,  
भवन मानचित्र समिति (बीपी)  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

### क्या श्री ओम प्रकाश पारिक स्वयं गारंटी ले रहे हैं कि बिल्डर भविष्य में कोई गड़बड़ नहीं करेगा?

इस मामले में सूचना चाहने पर बिल्डर द्वारा इस आपत्ति के साथ सूचना देने से मना किया गया कि उसके इस प्रोजेक्ट में निवेशकों द्वारा करोड़ों रुपये निवेश किये जा चुके हैं, आवेदक को सूचना देने पर वह इसका गलत फायदा उठाकर कानूनी प्रक्रिया में उलझाकर उसके निर्माण कारोबार को आर्थिक हानि पहुंचा सकता है।

बिल्डर के इस कथन पर आँख मूंद कर विश्वास करते हुए श्री पारिक द्वारा सम्बन्धित सूचनाएं देने से मना कर दिया गया।

जिससे प्रतीत होता है कि यदि भविष्य में बिल्डर द्वारा कोई गड़बड़ी की जाती है तो उसकी व्यक्तिगत जिम्मेदारी श्री ओम प्रकाश पारिक ही लेंगे।

लेगा। परन्तु यह तथ्य जे.डी.ए. के ईमानदार अधिकारियों को अपनी खुली आँखों से भी नजर नहीं आते हैं।

इस विवादित जमीन पर मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में सूचना देने पर जहाँ एक तरफ जे.डी.ए. के अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक श्री ओम प्रकाश पारिक को बिल्डर द्वारा की जा रही बैईमानी और धोखाधड़ी का खुलासा, बिल्डर की आर्थिक हानि नजर आता है।

वहीं दूसरी ओर बिल्डर और जे.डी.ए. अधिकारियों की मिलीभगत से होने वाले राजकोष के नुकसान में उनको कोई व्यापक लोक हित नजर नहीं आता है। इतना ही नहीं उन्हें तो बिल्डर का भ्रष्टाचार भी बिल्डर की वाणिज्यिक गुप्त बात नजर आती है।

## क्या 8 साल पहले के इतिहास को दोहराएंगे टी रविकांत??

8 साल पहले प्रदेश में कांग्रेस की सरकार थी जिसमें श्री शांति धारीवाल नगरीय विकास विभाग मंत्री और श्री अशोक गहलोत मुख्यमंत्री थे, वर्तमान में यही समीकरण पुनः स्थापित है। तत्कालीन जे.डी.सी. श्री सुधांशु पंत द्वारा जिस प्रकार राज हित में सरकार के खिलाफ जाकर कड़ा निर्णय लिया था क्या बड़े पैमाने पर होने वाली राजस्व की चोरी को देखते हुए वर्तमान जे.डी.सी. श्री टी. रविकांत अपने अधिकारों का प्रयोग करते हुए इस प्रोजेक्ट में होने वाली अनियमितताओं पर आपत्ति उठाएंगे??



बिल्डर के प्लान के अनुसार इस बिल्डिंग की छत पर स्विमिंग पूल, केफेटेरिया, किड्स क्लब, गोल्फ क्लब बनाए जायेंगे जबकि जे.डी.ए. के अनुसार इस बिल्डिंग की छत पर सोलर पैनल स्थापित किये जाने हैं।



प्रथम तल

Architectural floor plan of the first floor (प्रथम तल) of a building. The plan shows a large lobby area (HOTEL BLOCK LOBBY, 27.81 x 11.35) on the left, a restaurant (RESTAURANT, 17.28 x 8.82) in the center, and an office block (OFFICE BLOCK, 18.35 x 13.78) on the right. A food court terrace (FOOD COURT TERRACE, OPEN TO SKY) is located between the restaurant and the office block. The plan also includes a board room (BOARD ROOM, 15.78 x 8.85), a staircase, and various corridors and rooms. Dimensions are provided for all major areas and rooms.

ग्रैंड अनुकम्पा के प्रथम तल पर जे.डी.ए. द्वारा बिना किसी दिवार के व्यावसायिक गतिविधियों के साथ साथ सर्विस अपार्टमेन्ट बनाने की अनुमति दे दी गयी। जबकि इसी बिल्डिंग के दुसरे और तीसरे माले के नक्शों में होटल के कमरों और सर्विस अपार्टमेंट के मध्य दिवार दर्शायी गयी है। यदि प्रथम तल पर कोई आम निवेशक सर्विस अपार्टमेन्ट खरीदता तो उसे बिल्डिंग की इस व्यवस्था पर आपत्ति होती क्यूंकि व्यावसायिक गतिविधियों से उसकी शांति व्यवस्था में खलल पड़ता परन्तु बिल्डर के प्लान के अनुसार इस फ्लोर के सर्विस अपार्टमेन्ट को होटल के कमरों के रूप में उपयोग में लाया जाना है इसलिए इन सर्विस अपार्टमेंट्स को किसी आम निवेशक को बेचा ही नहीं जा रहा है। जिससे कोई आपत्ति होने का सवाल ही नहीं होगा। और जहाँ तक जे.डी.ए. की बात है तो उसके अधिकारियों के मुह तो बिल्डर ने रुपयों से भर रखे है वो इस व्यवस्था पर कैसे सवाल खड़े करेंगे?