

Part-4

कानून से बड़ा बिल्डर

जे.डी.ए.कमिश्नर के आदेश हवा में,मुख्य अग्निशमन अधिकारी का नोटिस ठन्डे बस्ते में।



भूखंड संख्या 4,पी.डब्ल्यू.डी. चौकी,बी-2 बाईपास पर स्थित जयपुर सेंटर की 5th और 6th फ्लोर के कोरिडोर पर भी निर्माण करवाकर किराए पर दे दिया।

जयपुर सेंटर डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा बी-2 बाईपास पर बनाये गए जयपुर सेंटर की बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर में आम जन के लिए आने-जाने के बने कोरिडोर पर भी जे.डी.ए. के स्वीकृत नक्शों के विपरीत निर्माण करवा लिया गया |गौरतलब है कि यह बिल्डिंग अपने निर्माण के प्रारंभिक दिनों से ही विवादित रही है।जानकारों के अनुसार, इस बिल्डिंग में एक बड़े हवाला कारोबारी का पैसा लगा होने से वैसे ही बिल्डर को पैसों की कोई कमी नहीं है जिसके चलते नियम विरुद्ध कार्य करना,अधिकारियों से अपने पैसों के बल पर नाच नचवाना इस बिल्डर की आदतों में शुमार है।

इस बिल्डिंग के 5वें तल पर ऑफिस धारक श्री आर.पी. शर्मा की शिकायत पर जे.डी.ए. कमिश्नर ने एस.पी. को दिए थे कड़ी कार्यवाही करने के निर्देश

बिल्डर की मनमानी का पूर्व में किया गया खुलासा

इस बिल्डिंग में आये दिन हो रहे अवैध निर्माणों और बिल्डिंग के मूल नक्शों में हो रही छेड़छाड़ से आजीज होकर इस बिल्डिंग के 5वें तल पर 533 ऑफिस के ऑफिस धारक श्री राम प्रसाद शर्मा(एडवोकेट) ने जे.डी.ए. कमिश्नर श्री टी.रविकांत को अपनी पीड़ा बताई।शिकायत की प्रवृत्ति को गंभीर मानते हुए जे.डी.ए. कमिश्नर श्री टी.रविकांत ने फोन पर जे.डी.ए. प्रवर्तन शाखा के एस.पी. श्री मामन सिंह को बिल्डर के विरुद्ध तत्काल कार्यवाही करने और अवैध निर्माण को ध्वस्त करने के आदेश दिए।एस.पी. श्री मामन सिंह द्वारा भी त्वरित कार्यवाही करते हुए सम्बंधित ज़ोन-4 के प्रवर्तन अधिकारी श्री रघुवीर सिंह भाटी को कार्यवाही करने के निर्देश दिए।

आयुक्त,एस.पी. और मुख्य नियंत्रक,प्रवर्तन के आदेशों को हजम कर गए प्रवर्तन अधिकारी श्री रघुवीर सिंह भाटी

प्रवर्तन अधिकारी श्री रघुवीर सिंह भाटी ने भी अपने उच्चाधिकारियों का हुकुम बजाते हुए,शुरू में तो आनन फानन से मौक़ा मुआयना किया,परन्तु टेक्नीकल इश्यु बता कर, ज़ोन के ATP और JEN से रिपोर्ट प्राप्त करने की टांग बीच में घुसेड़कर अपने उच्चाधिकारियों के आदेश हजम कर गए।

कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी बनीपार्क नगर निगम जयपुर

(पण्डित दीनदयाल उपाध्याय भवन, लाल कोठी, जयपुर)

क्रमांक- 2146

दिनांक- 22/11/19

नोटिस

प्रबन्धक,

जयपुर सेन्टर,

मुख्य संख्या 4, पी डब्ल्यू डी चौकी,

बी-2 बार्डपास जयपुर।

मुख्य अग्निशमन अधिकारी द्वारा जारी नोटिस

विषय:- फायर प्रीवेन्शन तथा एनओसी के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत नोटिस के क्रम में लेख है कि NBC & IVth के अन्तर्गत आने वाले सभी भवन/उपक्रम हेतु फायर NOC की अनिवार्यता है तथा अग्निशमन संबंधी संपूर्ण व्यवस्था क्रियाशील अवस्था में रखा जाना आवश्यक है। निरीक्षण के दौरान आपके भवन/उपक्रम में उक्त स्थल की फायर अनापत्ति तो ले रखी है। पर इस बिल्डिंग की पांचवी और छठी मंजिल के दो गलियारों पर निर्माण करवा लिया जाना पाया गया है जिससे आपातकालीन स्थिति में लोगों का बचना नामुमकिन सा हो गया है। अतः उक्त मजिलों के दोनो गलियारों को बाधा रहित /निर्माण को हटवाया जावे जिससे आपातकालीन स्थिति में कोई जनहानि ना हो। उक्त नोटिस के माध्यम से आपको सूचित किया जाता है कि पत्र प्राप्ति के सात दिवस में उक्त की पूर्ति कर विभाग को सूचित करे। अन्यथा फायर अनापत्ति निरस्त कर दी जावेगी साथ ही राजस्थान नगर पालिका अधिनियम की धारा 194 के अन्तर्गत कार्यवाही अमल में लायी जावेगी, जिसका उत्तरदायित्व आपका स्वयं का होगा।

सूचित रहे:-

ok मुख्य अग्निशमन अधिकारी
नगर निगम जयपुर

ज.प्र.प्रा./स.स./वी.पी.सी.(वीपी)/2018/डी-467

दिनांक: 12/3/2018

श्री राज चड्ढा,

निदेशक,

विजनस डवलपमेंट, सेल्स, मार्केटिंग, लीजिंग,

जयपुर सेन्टर डवलपर्स प्रा.लि.,

टॉक रोड एण्ड बी-2 बार्डपास जयपुर,

सेक्टर: पी-4, नियर एयरपोर्ट, जयपुर।

पूर्व में इसी बिल्डिंग का गलत पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने पर आर्किटेक्ट को जारी निलंबन पत्र

विषय:- मुख्य संख्या 4, आश्रम मार्ग, पी.डब्ल्यू.डी. चौकी, टॉक रोड, जयपुर के मुख्य संख्या पर एम्प्लेनलड आर्किटेक्ट श्री पी.एन. भार्गव द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र के संबंध में।

संदर्भ:- संयुक्त शारान सचिव-प्रथम, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प.10(7)नवि/3/2009पार्ट-III दिनांक 14.02.2018

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि उपरोक्तानुसार एम्प्लेनलड आर्किटेक्ट श्री पी.एन. भार्गव द्वारा उक्त भवन का पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया था, जिसके संबंध में लेख है कि नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.10(7)नवि/3/2009पार्ट-III दिनांक 14.02.2018 के अनुसार "नगरीय विकास विभाग द्वारा एम्प्लेनलड आर्किटेक्ट श्री पी.एन. भार्गव को अग्रिम आदेशों तक विभाग द्वारा जारी एम्प्लेनलड आर्किटेक्ट की सूची से निलंबित किया जाता है एवं निर्देशित किया जाता है कि एम्प्लेनलड आर्किटेक्ट श्री पी.एन. भार्गव द्वारा जारी पूर्णता प्रमाण पत्र को निरस्त किया गया है।

भवदीय,
08/3/18
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक,
भवन मानचित्र समिति (वीपी)
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

मुख्य अग्निशमन अधिकारी ने भी की जांच,दिया

नोटिस

वहीं पीडित श्री आर.पी. शर्मा द्वारा इस मामले की शिकायत अग्निशमन विभाग के मुख्य अग्निशमन अधिकारी से भी की थी, जिस पर कार्यवाही करते हुए दिनांक 22/11/2019 को बिल्डर को दोनों कोरिडोर खाली करवाने का नोटिस जारी कर दिया।

मुख्य अग्निशमन अधिकारी को दिए जवाब में

बिल्डर ने कहा सब कुछ सही, बिल्डिंग के पुनः

रिवाईज नक्शों के लिए लगायी फाईल

इस नोटिस के जवाब में बिल्डर ने कई दलीले पेश की परन्तु कहीं भी यह नहीं माना है कि उसके द्वारा इस बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर में आम जन के लिए आने-जाने के बने कोरिडोर पर भी जे.डी.ए. के स्वीकृत नक्शों के विपरीत निर्माण करवा कर कोरिडोर को बंद कर दिया गया है। बल्कि यह बात और कही है कि उसके द्वारा इन गलियारों को नियमित करवाने के लिए जे.डी.ए. में फाईल लगा दी है।

इसी बिल्डिंग के प्रकरण में पूर्व में निलंबित किये गए

आर्किटेक्ट पी.एन. भार्गव ने पुनः जारी किया गलत

भवन पूर्णता प्रमाणपत्र और अधिवास प्रमाण पत्र

गौरतलब बात यह है कि इस बिडिंग का पूर्णता प्रमाण पत्र भी आर्किटेक्ट पी.एन. भार्गव द्वारा जारी कर दिया गया है जबकि इसी बिल्डिंग के प्रकरण में उनको निलंबित किया जा चुका है, उनके द्वारा माफ़ी मांगने और उनके द्वारा पूर्व में जारी पूर्णता प्रमाण पत्र को प्रत्याहरित करने पर ही उनको पुनः बहाल किया गया था।

परन्तु इसके बावजूद आर्किटेक्ट पी.एन. भार्गव द्वारा इस बिल्डिंग का पुनः पूर्णता प्रमाण पत्र जारी कर दिया गया यह जानते हुए भी कि बिल्डर द्वारा इस बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर बने गलियारों पर अवैध निर्माण कर लिया गया है और गलियारों को बंद कर दिया गया है।

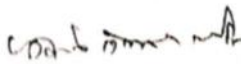
21.	Internal Changes / Deviations, if any	--	--
22.	Any Other Observation		

Note :

- Matters related to the land title and its related issues are not looked into.

COMPLETION CERTIFICATE

I hereby certify that the Commercial building over Plot no. 4, Ashram Marg, PWD Chowki, B - 2 Bypass, Tonk Road, Jaipur owned / developed by M/s. Jaipur Central Developers Pvt. Ltd., Plot no. 4, Ashram Marg, PWD Chowki, B - 2 Bypass, Tonk Road, Jaipur - Through Mr. Raj Chaddha, Project Director, was personally inspected by me along with the owner / developer and based on above facts, construction on site is complete in accordance with the revised approved building plans and as detailed above. Type of building (Commercial) is also in accordance with the approved plans. Hence the Completion Certificate is issued under my signature on 05.04.2019



P.N.BHARGAVA
(Signature of Architect)
Registration no. MCA - 75 / 743
ARCHITECT, PLANNER, VALUER



(Signature of Owner)

बिल्डर द्वारा दिनांक 05/04/2019 को जारी किया गया पूर्णता प्रमाण पत्र

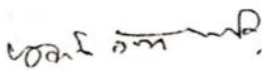
P. N. BHARGAVA

ARCHITECT - TOWN PLANNER - VALUER.
B.Arch, Dip.T & C.P, Dip.H.P.B. (Netherland), A.I.I.A., A.I.T.P., I.F.H.P., A.P.A., M.E.A.R.O.P.H., M.I.N.T.E.C.H. F.I.V.
A - 237, SHIVANAND MARG, MALVIYA NAGAR, JAIPUR - 302 017,
PHONE : 0141 - 2522376, Mobile : 98290 - 52237, E. MAIL : bhargavpn@yahoo.co.in
PAN No. AALPH 0622 N, E-mail : beconsultantsjaipur@gmail.com
Punjab National Bank, Jaipur, S.B. A/c. no. 0247000100931196, Code - 302024004, IFS Code - PUNB0024700
Union Bank of India, Jaipur S.B. A/c. no. 4965020100086311, Code - 302026005, IFS Code - UBIN0549657

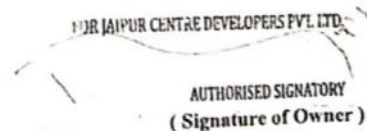
Ref : BEC / CC / 19 - 20 / 01
Date : 10.04.2019

OCCUPANCY CERTIFICATE

I do hereby certify that the Commercial building over Plot no. 4, Ashram Marg, PWD Chowki, B - 2 Bypass, Tonk Road, Jaipur owned / developed by M/s. Jaipur Central Developers Pvt. Ltd., Plot no. 4, Ashram Marg, PWD Chowki, B - 2 Bypass, Tonk Road, Jaipur - Through Mr. Raj Chaddha, Project Director for which Completion Certificate was issued by P. N. Bhargava, MCA - 75 / 743 and endorsed to The Commissioner, Jaipur Development Authority, Indira Circle, J.L.N. Marg, Jaipur along with letter and enclosures of the project and which was received as GR no. 982 on 08.04.2019 has been inspected by me. It is certified that authorized connections for Water Supply (Self Tubewell), Electricity and Sewerage Disposal (STP has been constructed) has been obtained and found functional on site. It is certified that the building is complete for Occupancy. Hence the Occupancy Certificate is issued under my Signature on 09.04.2019 .



P.N.BHARGAVA
(Signature of Architect)
Registration no. MCA - 75 / 743
ARCHITECT, PLANNER, VALUER



AUTHORISED SIGNATORY
(Signature of Owner)

बिल्डर द्वारा दिनांक 10/04/2019 को जारी किया गया अधिवास पत्र

JAIPUR CENTRE



Ref: JC/RC/JDA/61

Date: 25th November 2019

To

1. The Director Town Planner
Jaipur Development Authority
JLN Marg, Jaipur
2. The Additional Chief Town Planner
BPC (BP)
Jaipur Development Authority
JLN Marg, Jaipur



Sub:- **Submission of revised drawings – Jaipur Centre**

Respected Sir,

This refers to the meeting we had with your good office, regarding submissions of revised drawings including roof top lounge.

Sir, here with, we have revised the drawings, taking into cognizance the amendments in the by-laws for roof lounges, just made.

We humbly submit and request your honour to kindly arrange to accord approval for the same.

Deep Regards
For Jaipur Centre Developers Pvt. Ltd.

Raaj Chaddha
Director – BDD, S&M, Leasing and Projects

Encl : Annexure 1 – Containing details of 28 no of As- Built drawings

JAIPUR CENTRE DEVELOPERS PVT. LTD.

CIN: U55101MH1996PTC260021

Regd. Office : 402/A, Panchratna, Opera House, Mumbai- 400 004 Maharashtra

Corporate Office : Tonk Road & B2 By Pass Junction, Sector B-4, Near Airport, Jaipur-302 018 (India)

Phone : +91-141-2545117 Fax : +91-141-2545087 E-mail : info@jaipurcentre.com Website : www.jaipurcentre.com

बिल्डिंग का पूर्णता प्रमाणपत्र और अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के बावजूद बिल्डर द्वारा संशोधित मानचित्र अनुमति जारी करवाने हेतु लगायी गयी एप्लीकेशन

अधिवास प्रमाण पत्र जारी होने के बाद बिल्डर कैसे कर सकता है बिल्डिंग के मूल प्लान में बदलाव?

सबसे बड़ी बात या है कि जैसे भी हो, इस बिल्डिंग के आर्किटेक्ट द्वारा इस बिल्डिंग का अधिवास प्रमाण पत्र जारी कर दिया है, अब कैसे बिल्डर इस भवन के मूल प्लान में संशोधन की अर्जी लगा सकता है? जबकि इस बिल्डिंग में कई फर्मों ने अपने ऑफिस और प्रतिष्ठान संचालित कर रहे हैं। क्या यह इस बिल्डिंग के रहवासियों और ऑफिसधारकों के साथ धोखाधड़ी नहीं होगी?

बिल्डर ने रेरा में भी नहीं किया रजिस्ट्रेशन

पूर्व में इस बिल्डर द्वारा एक अतिरिक्त माले का निर्माण कर उस पर अवैध रूफ टॉप रेस्टोरेंट बना लिया था, जिसकी शिकायत करने पर उसके द्वारा जे.डी.ए. अधिकारियों से सांठ गाँठ कर उस फ्लोर को नियमित करवा लिया गया था, जबकि उस वक्त गुलाब कोठारी मामले में राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा किसी भी अवैध निर्माण को कंपाउंड करने पर रोक लगा रखी थी, जो आज तक यथावत है। इसके बावजूद जे.डी.ए. द्वारा इस भवन के संशोधित मानचित्र दिनांक 11/09/2018 को जारी कर दिए रेरा के नियमानुसार किसी भी पुरानी बिल्डिंग के यदि संशोधित मानचित्र रेरा की स्थापना के बाद जारी होते हैं तो

उसको रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाना अनिवार्य होता है अन्यथा उस पर भारी पेनाल्टी लगायी जाती है साथ ही सजा का भी प्रावधान है। परन्तु बिल्डर ने ना तो रेरा में रजिस्ट्रेशन करवाया बल्कि रेरा कानून का उल्लंघन और कर रहा है। बिल्डिंग के रहवासियों का कहना है कि बिल्डर की इस हठधर्मिता और मनमानी के विरुद्ध बिल्डर के खिलाफ अपराधिक कृत्य का मुकदमा दर्ज करवा कर कड़ी सजा दिलवानी चाहिए।

बड़ा सवाल? जे.डी.ए. आयुक्त कैसे निगलेंगे जिन्दा मक्खी?

सबसे बड़ा सवाल यह है कि जिन जे.डी.ए. आयुक्त द्वारा इस बिल्डिंग बिल्डिंग की 5वें और 6ठे फ्लोर पर गलियारों पर अतिक्रमण कर बनाये गए अवैध निर्माणों को ध्वस्त करने के आदेश दिए गए हैं, वही कैसे नियम विरुद्ध जाकर इसे नियमित करने के आदेश देंगे?

सुप्रीम कोर्ट के आदेश, बिना रहवासियों की लिखित अनुमति के बिल्डिंग के मूल प्लान व नक्शों में नहीं कर सकते बदलाव।

माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा बिल्डिंग के रहवासियों के अधिकार सुरक्षित रखते हुए, बिना रहवासियों की अनुमति के बिल्डिंग के मूल प्लान व नक्शों में बदलाव नहीं करने के आदेश जारी किये हुए हैं। पुणे स्थित इसी प्रकार के एक मामले जिसमें बिल्डर द्वारा बार बार नक्शे संशोधित करवा कर बिल्डिंग का नक्शा ही बदल दिया था, यह निर्णय दिया गया।

Printed from

THE TIMES OF INDIA

SC confirms district forum's order against Pune builder

TNN | Jul 23, 2015, 04:49 AM IST

PUNE: The Supreme Court has confirmed the Pune district consumer disputes redressal forum's order that directed a city-based builder to demolish an unauthorized construction and restore the fifth floor plan in a multi-storied apartment scheme at Sopanbaug near Ghorpadi to its original position.

The builder, G G Associates, headed by R S Goel and R S Garg, had reduced a significant portion of the common lobby area on the fifth floor of the Ganga Melrose scheme in Sopanbaug and merged it with two flats without the consent of the other flat purchasers (a retired naval officer and his wife) on the same floor.

While the builder claimed that the floor plan modification was in tune with the revised plan approved by the Pune Municipal Corporation (PMC), the affected flat purchasers insisted that the modification violated the provisions under the Maharashtra Ownership of Flats Act (MOFA) as their consent was not taken. The plan was revised after the complainants had purchased their flat.

In June 2013, the Pune district forum had ordered the builder to restore the fifth floor plan in the scheme and pay Rs 2 lakh compensation and Rs 1,000 litigation cost to the complainants. The builder unsuccessfully contested the forum's order before the State consumer disputes redressal commission and, later, the National Consumer Disputes Redressal Commission through an appeal and a revision petition, respectively, and eventually moved the Supreme Court.

Following a hearing before the apex court bench of Justices Madan B Lokur and S A Bobde on July 3, the lawyer representing the builder submitted that the offending construction would be demolished within eight weeks. "If necessary, police assistance may be taken for demolition," the apex court bench ordered while making a reference to the lawyer's undertaking and posted the matter after eight weeks for compliance.

The district forum had also passed strictures against the PMC authorities for their unusual haste in approving the revised plan

बिल्डिंग के रहवासियों के हित सुरक्षित रखते हुए माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिए गए आदेश से सम्बंधित खबर

within five days of application by the builder and, that too, only for the fifth floor of the scheme.

"It is crystal clear from the record that the opponents (builder) and the corporation have joined hands and altered/changed the floor plan for their own benefit without consent of the complainants and this contravenes the provisions of Section 7 of MOFA," the forum had ruled while declaring the revised plan as illegal, null and void ab initio. The forum had recommended action against the PMC authority who cleared the revised plan.

The Dispute

July 9, 2009: Commodore Ravindra Kumar Narad (Retd) and his wife, Usha, entered into a registered agreement with G G Associates for purchase of a flat on the fifth floor in building 'A' at Ganga Melrose in Sopanbag.

May 17, 2010: The builder handed over possession of the flat to Narad and his wife.

June 10, 2010: Shifting from Noida to their new flat in Ganga Melrose, the Narads found that the landing space (common lobby) in front of the lifts on the fifth floor was reduced to nearly 2/3rd size and 1/3rd of this common area, measuring 28 sq ft was merged, with two other flats on the same floor.

** This was contrary to the approved floor plan as shown in the building plan sanctioned on March 23, 2007 by the Pune Municipal Corporation (PMC).*

January 11, 2011: The builder claimed in response to a notice by the Narads that the modification in the floor plan was in tune with a revised plan which the PMC had approved later on September 23, 2010.

February 2, 2011: The Narads moved a consumer complaint before the Pune district forum alleging breach of provisions under the Maharashtra Ownership of Flats Act (MOFA) as the floor plan could not have been revised without the consent of the flat owners.

June 29, 2013: A two-member bench of the district forum, headed by V P Utpat, ruled that the builder caused deficiency in service by violating MOFA provisions and revising the plan without consent of the complainants.



ऑफिस धारकों की पीड़ा-1

केफेटेरिया:-मैंने जयपुर सेंटर नाम की इस बिल्डिंग में यह सोचकर ऑफिस लिया था कि यह प्राईम लोकेशन पर एअरपोर्ट के नजदीक है, बेचते समय बिल्डर द्वारा कई लोक लुभावने ऑफर दिए और बड़े बड़े सब्जबाग दिखाए। परन्तु जैसे ही मैंने इस ऑफिस के पेटे पूरा पेमेंट दिया बिल्डर के हाव भाव ही बदल गए, बिल्डर ने हमें दिखाए नक्शे में भारी फेरबदल कर दिया, इस बिल्डिंग के चौथे और पांचवे फ्लोर पर पहले केफेटेरिया बताये गए थे, बिल्डर ने नक्शों में फेरबदल करवा कर इसकी जगह ऑफिस बना कर बेच दिए।

टॉयलेट:-पहले इस बिल्डिंग के टॉयलेट्स के साईज भी बड़े थे, जिसे भी बिल्डर ने छोटे कर दिए हैं, इस सुविधाओं का उपयोग करने पर ऐसा लगता है जैसे किसी छोटे शहर में बने पब्लिक टॉयलेट का उपयोग कर रहे हो,, ज्यादा लोग आ जाए तो लाईन लगानी पड़ती है।

कोरिडोर:-सबसे बड़ी बात यह है कि बिल्डर ने इस बिल्डिंग की 5वीं और 6ठी फ्लोर पर बने कोरिडोर पर भी अवैध निर्माण कर, उसे किराए पर या बेच दिया है। जिससे आपदा के समय आम पब्लिक के लिए जान बचाने के सीमित रास्ते ही बचे हैं। ऐसे में इन मंजिलों रहने वाले हम ऑफिस धारक दिन रात भगवान से यही प्रार्थना करते हैं कि इस बिल्डिंग को किसी भी प्रकार की आपदा से हमेशा सुरक्षित रखे। मेरे द्वारा कोरिडोर पर हुए अवैध निर्माण की शिकायत आयुक्त जे.डी.ए. को भी की गयी थी जिस पर त्वरित कार्यवाही करते हुए उन्होंने प्रवर्तन शाखा को आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश भी दिए। परन्तु इसके बावजूद इस ज़ोन के प्रवर्तन अधिकारी श्री रघुवीर सिंह भाटी, बिल्डर से ओब्लायिज होते हुए मामले को दबा गये।



श्री राम प्रसाद शर्मा(एडवोकेट)

छत पर रूफ टॉप बार:-हमारे सामने सबसे बड़ी समस्या यह है कि इस बिल्डिंग की सातवीं मंजिल पर Asteria नाम से एक अवैध रूफ टॉप बार संचालित की जा रही है। जिसे जे.डी.ए. अधिकारियों से सांठ गाँठ कर, नियम विरुद्ध तरीके से नियमित करवा दिया गया। इस बार में देर रात तक पार्टियाँ होती हैं, जहाँ पर आने वाले लड़के और लड़कियां बंद ऑफिसों के बाहर अश्लील हरकत करते हैं, मना करने/टोकने पर गाली गलौच, मार पीट करने लगते हैं। जिससे यहाँ का माहौल खराब होता है। इस हरकतों से परेशान होकर कई शरीफ आदमी तो शाम 6 बजे ही ऑफिस मंगल कर देते हैं।

इस बिल्डिंग का मालिक हवाला कारोबारी, बिल्डिंग के निर्माण में करोड़ों रुपयों की इनकम टैक्स और सेल टैक्स/GST की चोरी:-इस बिल्डिंग का मालिक एक बड़ा हवाला कारोबारी है, जिसके चलते इस बिल्डिंग का उपयोग उसके द्वारा अपने काले धन को सफ़ेद करने में किया है। उसने इस बिल्डिंग के नाम पर करोड़ों रुपयों के टैक्स की चोरी (इनकम टैक्स और सेल टैक्स/GST) की है। बिल्डर ने मेरे छोटे से ऑफिस जिसकी साईज 255 स्क्वायर फीट है, की एवज में 10.50 लाख रुपये केश लिए थे। जिसके बदले मुझे एक अन्य ऑफिस देने का वादा भी किया था। परन्तु बिल्डर ना तो मुझे ऑफिस दे रहा है और ना ही मेरे केश की एंटी। अब सोचिये इस बिल्डिंग, जिसका 2 लाख स्क्वायर फीट से ज्यादा का कंस्ट्रक्शन हो, की एवज में बिल्डर ने कितने काले धन को सफ़ेद किया होगा। निश्चित रूप से इस गंभीर मामले की जांच प्रवर्तन निदेशालय, भारत सरकार, आयकर विभाग और GST महानिदेशालय द्वारा की जानी चाहिए।

श्री राम प्रसाद शर्मा(एडवोकेट) ऑफिस धारक 533, जयपुर सेंटर

ऑफिस धारकों की पीड़ा-2

बिना एअरपोर्ट अथॉरिटी की अनुमति के करवाये संशोधित मानचित्र अनुमोदित:-किसी भी बिल्डिंग के निर्माण से पहले भवन मालिक को एअरपोर्ट अथॉरिटी से पूर्व-अनुमति लेनी आवश्यक होती है। इस बिल्डिंग की अनुमति 2010 को स्वीकृत की गई थी जो 2015 तक ही मान्य थी, इसके बाद भी यदि बिल्डर बिल्डिंग में निर्माण कार्य जारी रखता है तो उसे पुनः एथॉरिटी से अनुमति लेनी पड़ती है। इस बिल्डिंग पर बिना अनुमति 7 वीं मंजिल का निर्माण करवा लिया गया, जिसे तत्कालीन जे.डी.सी. श्री वैभव गालरिया द्वारा सील करने तक के आदेश दे दिए थे, परन्तु उसके बाद बिल्डर ने “ पैसा फैंक, तमाशा देख”, वाली कहावत को चरितार्थ करते हुए ना केवल सील के आदेशों को गोल मोल करवा दिया बल्कि उसे नियमविरुद्ध तरीके से कंपाउंड करवा कर नियमित भी करवा दिया।

जयपुर एअरपोर्ट की बाउंड्री से महज 375 मीटर की दुरी पर 32 मीटर ऊँचाई का

निर्माण, हवाई जहाजों की सुरक्षा को खतरा:- बिल्डर ने बड़ा कारनामा करते हुए ना केवल जयपुर एअरपोर्ट की बाउंड्री से महज 375 मीटर की दुरी पर 32 मीटर ऊँचाई का निर्माण करवा लिया बल्कि हवाई जहाजों की सुरक्षा को और खतरा में डाल दिया है, इस बिल्डिंग की छत पर चल रहे अवैध रूफ टॉप बार ने इस खतरे को कई गुना बढ़ा दिया है क्योंकि बर्थडे, न्यू इयर, आदि आयोजनों के समय छत पर आतिशबाजी और बड़ी बड़ी फ्लड लाइट्स का प्रयोग किया जाता है, जिससे कोई भी विमान भ्रमित हो सकता है और दुर्घटना हो सकती है।

मनमाना मेंटिनेंस वसूल रहा है बिल्डर:- बिल्डर द्वारा हद करते हुए बिल्डिंग की निर्माणाधीन अवस्था से ही हम ऑफिसधारकों से मेंटिनेंस वसूला जा रहा है जो कि हम उपभोक्ताओं के साथ सरासर धोखाधड़ी है, बिल्डर ने हमसे 30 रुपये यूनिट तक के बिजली के पैसे वसूली है जो कि गैरकानूनी है। हम लोग जरूर इसके विरुद्ध उपभोक्ता मंच का दरवाजा खटखटाएंगे।

अवैध पार्किंग वसूली:- जे.डी.ए. नियमों के अनुसार बिल्डर को पार्किंग जे.डी.ए. को समर्पित करनी होती है और निशुल्क पार्किंग का बोर्ड लगाना होता है। परन्तु मेंटिनेंस के नाम पर मनमानी करते हुए, इस बिल्डिंग के ठेकेदार आगंतुकों से कार पार्किंग के 40 रुपये घंटे वसूल रहे हैं, जो कि गैरकानूनी और अवैध है।

सेंट्रल AC का प्लांट पुराना:- बिल्डर ने पूरी बिल्डिंग को वातावनुकूलित करने के लिए जो प्लांट लगा रखा है उसकी टेक्निक बहुत पुरानी है, जिससे यह क्रियाशील होने और निरंतर कार्य करने में, कई गेलन पानी खा जाता है, राजस्थान जैसे ड्राई एरिये में यह प्लांट काम का नहीं है, अब तो इस प्लांट की लाईने भी चोक हो गयी है, जिससे ना तो ऑफिस ठंडा तो होता है बल्कि इसे चलाने से घुटन और होती है।

बिल्डिंग में वेंटिलेशन नहीं:- नियमों के अनुसार किसी भी बिल्डिंग में 3 A.C.H. (air change per hour) होनी चाहिए जिसका मतलब है कि बिल्डिंग में इतना वेंटिलेशन होना चाहिए कि एक घंटे में 3 बार वहां की मौजूदा हवा बदल जाए। परन्तु यहाँ पर एक घंटे में तो क्या पूरे दिन में एक बार हभी वा का पूरा वेंटिलेशन नहीं हो पाता।



श्री आशीष पांडे ऑफिस धारक 532, जयपुर सेंटर