



दिल्ली विकास प्राधिकरण
DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY

मुख्य योजना -2021 की समीक्षा
Master Plan Review-2021

पंजीकरण फार्म
REGISTRATION FORM

“ओपन हाउस मीट्स”
“OPEN HOUSE MEETS”

Zone - I-II

फार्म प्रतिभागी द्वारा भरा जाए
Form to be filled by Participant

नाम Name	V. RISHI BATRA
प्रतिनिधि : Representing : सरकारी विभाग/फेडरेशन/संघ (एसोसिएशन)/आर डब्लू ए/व्यक्तिगत Government Department/ Federation/Association/RWA/ Individual	Personal OFFICE OF THE DIR (Plg.) MPR/TC, D.D.A., DELHI-2 Dy.No. 2604 Dated 7/5/12
वर्तमान स्थिति Present Position	Own Extend Lal Dosa Plot in Alipur
फोन : कार्यालय Phone : Office आवास Residence मोबाइल Mobile	27372030, 27377020 9818636681, 9818636682
फैक्स : Fax :	.
ई-मेल E-mail	rbatra55@gmail.com
पता : Address :	aff A-14 1st Floor Wazirpur Ind Area Delhi
हस्ताक्षर : Signature :	R. Batra
तिथि : Date :	30/4/2012

415

“अपने पंजीकरण फार्म ओपन हाउस मीट्स के स्थल पर जमा कराएं
“Submit your registration form at the venue of Open House meets.”

गांव आबादी की समस्याएं एवं सुझाव

समस्या-1 : शहरी योजना विभाग के परिपत्र (Circular) संख्या TP/G/3426/11 दिनांक 28/09/2011 और अतिरिक्त कमिशनर (इंजीनियरिंग) के हस्ताक्षर से जारी में (उपवाक्य-3) साफ कहा गया है, "ग्रामीण आबादी वाले क्षेत्र में भवन निर्माण की योजना मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना और पुनर्विकास योजना में जो उपलब्ध है उसकी व्यवस्था के अंतर्गत होगा। फिलहाल, इन क्षेत्रों के लिए कोई 'ले-आऊट' प्लान स्वीकृत नहीं है।"

इसी परिपत्र के उपवाक्य-4 में ऐसी ही व्यवस्था लाल डोरा के लिए भी है। यानी वहां भी 'अनुमोदित ले-आऊट प्लान' नहीं है।

यहां व्यावहारिक परेशानी गंभीर और थकाऊ है। जब इस क्षेत्र में कोई भवन निर्माण की प्रक्रिया शुरू करता है तो संबंधित विभाग/शाखा 'ले-आऊट' स्वीकृति की बात उठाती है। इस विरोधाभास पर गंभीरता से तालमेल बैठाने की आवश्यकता है और लोगों को परेशानी मुक्त नक्शा पास की व्यवस्था होनी चाहिए।

समाधान : इस विरोधाभासी व्यवस्था को साफ किया जाए और नक्शा पास करने वाली विभाग/शाखा घर बनाने वालों को 'अनुमोदित ले-आऊट प्लान' के नाम पर परेशान न करे।

समस्या-2 : एक अन्य परिपत्र - संख्या TP/07/4695/11 दिनांक 09/12/2011 के उपवाक्य 3(iii) "गांव की आबादियों, विशेष क्षेत्रों और अनाधिकृत नियमित कालोनियों में जो उप-विभाजन (Sub-division) 08/02/2007 तक हो चुके हैं, उन्हें मान्यता प्रदान की जा सकती है . . ."

समाधान : यह उप-विभाजन सभी आबादी के लिए उचित नहीं है, क्योंकि अभी भी ज्यादा संख्या जैसे प्लॉटों की है जो आज तक उप-विभाजित नहीं है। अतः कम-से-कम दो साल का समय सीमा बढ़ाया जाए ताकी 'अविभाजित हिन्दू परिवार' के सभी सदस्य इसका उप-विभाजन ठीक से कर लें।

समस्या-3 : दिल्ली विकास प्राधिकरण, अधिसूचना संख्या 871 दिनांक 17 जनवरी, 2011 के उपवाक्य 4 : 4 : 3 (पृष्ठ संख्या-6) में अधिकतम तल कवरेज, एफ.ए.आर., विभिन्न आकार के आवासीय प्लॉटों के लिए आवासीय इकाइयों की संख्या से संबंधित एक चार्ट प्रकाशित किया गया है। यह चार्ट काफी विषम है इसमें 100/250 वर्ग मीटर के लिए कवरेज प्रतिशत 75 और एफ.ए.आर. 300 है। जबकि 1500 वर्ग मीटर के लिए कवरेज प्रतिशत 40 और एफ.ए.आर. 120 है।

दूसरी एक गंभीर तकनीकी समस्या उप-विभाजन में यह है कि वर्ष 2007 से पहले भी विभाजित भू-खंड भी स्पष्ट नहीं है। जैसे : कोई प्लॉट नंबर राजस्व रिकार्ड में 1600 गज है और उसका नंबर 477 है। इसमें चार लोगों की 400-400 गज की अलग-अलग चार रजिस्ट्री है और आपस में संबंधी भी नहीं हैं। फिर भी वर्तमान नियमावली के अनुसार कुल भू-खंड (1600 गज) का ग्राउंड कवरेज मिलेगा 40 प्रतिशत और एफ.ए.आर. 120 प्रतिशत। फिर चारों आपस में कैसे घर बनाएं? मानलिया दो ही घर बनाना चाहता है तो फिर अन्य दो का क्या होगा? इसकी जड़ है राजस्व विभाग द्वारा प्लॉट एरिया का निर्धारण जो अपने आप कर दिया। इसमें कस्टमर क्या करे और उसकी क्या गलती है?

यहां गौर करने की जरूरत है कि अधिकांश प्लॉटों का क्षेत्रफल इसलिए अधिक है कि वहां उप-विभाजित नहीं है और इसमें कम-से-कम दस से पन्द्रह सदस्यों का हिस्सा है। यदि इस नियम से घर बने तो 'संयुक्त हिन्दू परिवार' एक साथ कैसे निवास कर सकती है? साथ ही इतने बड़े क्षेत्र पर घर बनाने के लिए किसान को पैसा कहां से आएगा? यदि बैंक से लोन भी लेगा तो उसकी जिम्मेदारी किसकी होगी। औसतन 10 से 15 सदस्यों वाली मालिकाना हक की जमीन में कोई जरूरी नहीं है कि सभी सदस्य ऋण लें ही।

समाधान : (i) उप-विभाजन के समय सीमा को शिथिल किया जाए। साथ दो साल का समय दिया जाए जिसमें सभी 'संयुक्त हिन्दू परिवार' अपना-अपना हिस्सा अलग करके रजिस्ट्री करा सके।

(ii) कवरेज एरिया और एफ.ए.आर. को प्रासांगिक बनाया जाए।

समस्या-4 : परिपत्र संख्या TP/07/4695/2011 दिनांक 09/12/2011 उपबंध (iii) में कहा गया है कि 'भवन के पास सार्वजनिक रोड/गली से पहुंचा जा सके।' ध्यान रहे सभी प्लॉट तक पहले से पहुंचने के लिए सड़क/गली की व्यवस्था गांवों में नहीं होती है। पर लोग आपसी सहमति से सड़क/गली अपनी निजी भू-खंड से निकाल सकते हैं।

समाधान : आपस में सहमति से लोगों को सड़क/गली के लिए जमीन मुहैया कराने की छूट दी जाए और बाद में उस रोड/गली का अधिग्रहण सरकार की एजेन्सियां कर ले। साफ है कि रास्ते के लिए सभी प्लॉट मालिक सहज ही जमीन दे देंगे। अतः इस उपबंध को खत्म किया जाए।

अंत में सरकार की सभी एजेन्सियों से विनम्र आग्रह है कि यदि वे गांव का विकास चाहते हैं तो पहले छोटे स्वतंत्र प्लॉट (32 मी²) पर भवन निर्माण संबंधी नियमों को जनहितकारी बनाया जाए ताकि जरूरतमंद लोग लोन लेकर भी तीन-चार मंजिल का रिहाइश खड़ा कर सकें। यह तभी संभव है जब उप-विभाजन की व्यवस्था को अगले दो-तीन वर्षों की समय सीमा तक बढ़ाई जाए।

RBad
वी. ऋषि बत्रा

मो.-9818636681