

9/5

सेवा में,

1-3653
21/12/12

आयुक्त एवं सचिव महोदय
दिल्ली विकास प्राधिकरण
डी.डी.ए., बी.ब्लाक
विकास सदन, नई दिल्ली -23

R-10265

विषय:- समाचार पत्रों में दिनांक 01.10.2012 को प्रकाशित सा0 सूचना के अनुसार मास्टर प्लान 2021 में संशोधन (रिव्यू) करने के प्रस्ताव के सम्बन्ध में आमंत्रित आपत्तियां एवं सुझाव

महोदय,

DD (MP)'S Office
Diary No..1830
Date..27/12/12

DD (MP)'S Office
Diary No. 3315
Date: 26-12-12

उपरोक्त विषयानुसार हमारी आपत्तियां एवं सुझाव निम्नलिखित है:-
हमारे पहले भेजे गए सुझावों को गंभीरता से नहीं लिया गया है अतः हम अपनी आपत्ति दर्ज कराते हैं तथा पुनः निवेदन करते है कि मास्टर प्लान 2021 में डी.डी.ए. मार्किटों के हितों की पूर्ण रूप से उपेक्षा करते हुए घरों में बनी दुकानों को "मिक्सड यूज रेग्यूलेशन" के अन्तर्गत नियमित कर दिया गया है। जिससे डी.डी.ए. मार्किट के दुकानदारों के संवैधानिक अधिकारों का दमन हुआ है और उनका व्यापार बुरी तरह प्रभावित हुआ है वास्तव में यह कार्यवाही कानून तोड़ने की परिपाटी को बढ़ावा देने वाली है जिससे विभिन्न पक्षों द्वारा माननीय सुप्रीम कोर्ट में चुनौती भी दी जा चुकी है।

इस सम्बन्ध में हम पुनः निवेदन करते है कि डी.डी.ए. मार्किट के दुकानदारों के हितों को ध्यान में रखते हुए उन्हें राहत दी जाए, जिसे ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित सुझावों को मास्टर प्लान में शामिल किया जाए।

1 सर्वप्रथम हमें उचित मुआवजा दिया जाना चाहिए जिससे हमें हुई हानि की भरपाई हो सके। मिक्स लैण्ड यूज सम्पत्तियों से जो कनवर्जेशन शुल्क लिया जाता है उसमें से भुक्त भोगी होने के कारण डी.डी.ए. मार्किट के दुकानदारों को मुआवजा राशि दी जाए जो कि कम से कम दुकान मूल्य का दस गुणा (एकमुशत) हो या दुकान मूल्य का 20 प्रतिशत वार्षिक दिया जाना चाहिए।

2 अध्याय 5.0 व्यापार और वाणिज्य पैरा:- 5.2 की तालिका 5.1 : व्यावसायिक क्षेत्रों की फाइन टीअर पद्धति में प्रस्तावित संशोधन का हम विरोध करते है यह न्यायसंगत नहीं है इसे हटाना चाहिए।

ec s

OFFICE OF THE DIR (P.G.)
MPR/TG, D.D.A. N. DELHI-2
Dy.No. 1008
Dated 27-12-12

अति.आ (स.) 1008 एंड सी
डायरी स 1008
दिनांक 27/12/12

27/12/12
27/12/12

27/12/12
27/12/12

These suggestions are wrt the public notice dt 1/10 maybe process by M/Unit. J. Mittal

3. अध्याय 5.0 व्यापार और वाणिज्य पैरा 5.6.2 में प्रस्तावित संशोधन के सम्बन्ध में हमारा सुझाव है कि इसमें इस प्रकार व्यवस्था की जाए जिससे प्रत्येक दुकानदार अपनी सम्पत्ति का पुनर्निर्माण (Redevelopment) करा सके जिससे उसको इसका लाभ मिले, क्योंकि सभी जगह सामूहिक रूप से पुनर्निर्माण / पुनः विकास संभव नहीं है।
4. डी.डी.ए. की बनी दुकानों / मार्किटों में FAR बढ़ाना चाहिए जो कि कुल FAR 220 ग्राउण्ड कवरेज - 60 तथा ऊँचाई 15 मीटर तक होनी चाहिए, क्योंकि इन पहले की बनी दुकानों को हमने नीलामी में ऊँची -2 कीमतों में खरीदा है। क्योंकि कानून के अनुसार कालोनियों में केवल डी.डी.ए. मार्किटों में ही दुकानें खोली जा सकती हैं। इसी आधार पर डी.डी.ए. ने इन दुकानों को बिना लाभ -हानि की सरकारी एजेन्सी होने के बावजूद भी, नीलामी में ऊँची कीमतों पर बेचा है। आज मंहगाई के इस युग में तथा घरों में बनी अवैध दुकानों के कारण, छोटी-छोटी डी.डी.ए. मार्किट की दुकानें, इन दुकानदारों के जरूरी खर्च (जीवनयापन) को पूरा नहीं कर पाती हैं और अपनी आवश्यकता को पूरा करने के लिए दुकान में सामान को बढ़ाने के लिए पहले से अधिक जगह की आवश्यकता है।
5. डी.डी.ए. मार्किटों (सी.एल.सी. / एल.एस.सी.) के दुकानदारों को दुकानों में अतिरिक्त निर्माण करने / एडीशन आल्ट्रेशन करने / पुर्ननिर्माण करने तथा सुधार की इजाजत सामूहिक के साथ साथ व्यक्तिगत रूप से भी होनी चाहिए इस सम्बन्ध में सरल नियम बनाकर लागू किए जाएँ।
6. इन दुकानों में यदि कोई अतिरिक्त निर्माण है / एडीशन आल्ट्रेशन है तो उसके नियमितिकरण की इजाजत सेल्फ़ ऐससमेन्ट स्कीम द्वारा दी जानी चाहिए जिस प्रकार रिहायशी / मिक्स लैण्ड यूज सम्पत्तियों को दी गई है।
7. डी.डी.ए. प्रारम्भ में ही रिजर्व प्राइज में मार्किट की पूरी भूमि की कीमत सभी दुकानदारों ने वसूल कर लेता है तथा मार्किट का पूर्ण परिसर लीज डीड / कन्वेन्स डीड की नियम शर्तों पर सभी दुकानदारों को दे देता है। इन नियम शर्तों के अनुसार इन मार्किटों / दुकानों पर भवन नियम लागू होते हैं। अतः इन मार्किटों / दुकानों के सुधार, सुन्दरता एवं पुर्ननिर्माण / पुर्नविकास के लिए भवन उपनियमों में राहत देकर उन्हें पूरी तरह से बिना भेदभाव के क्रियान्वित किया जाये जिससे यह दुकानदार अपने एवं जनता के हित में इन नियमों का फायदा उठा सकें।

8. डी.डी.ए. मार्केट जो पूरी तरह बस चुकी है वहाँ मार्केट भूमि की पूरी कीमत लेकर लीज डीड/कन्वेन्स डीड तथा D.D.A. (Management and Disposal of Housing Estates) Regulations 1968 के प्रावधानों के आधार पर पूरे परिसर को डी.डी.ए. वहाँ की मार्केट एसोसिएशन / दुकानदारों को पट्टे / फ्री होल्ड आधार पर सौंप देता है। अतः वहाँ की मार्केट एसोसिएशनों या दुकानदारों को अतिरिक्त निर्माण, एडीशन / आल्ट्रेशन करने का विधिवत अधिकार है।
9. जिन मार्केटों में सामान के बचाव तथा ग्राहकों की सुविधा के लिए बरामदे या अन्य सुविधायें मूत्रालय, शौचालय आदि समुचित मात्रा में नहीं हैं। वहाँ दुकानदारों को यह सब बनाने की छूट दी जाये या डी.डी.ए. इन्हें बनाकर दे।
10. डी.डी.ए. इन मार्केट के दुकानदारों से *maintenance Charges* लेता है तथा एम.सी.डी. इनसे हाऊस टैक्स लेती है जबकि इनके रख-रखाव यहाँ की एसोसिएशन या दुकानदार स्वयं करते हैं। (जहाँ रजिस्टर्ड ऐजन्सी/एसोसिएशन बन चुकी है) इससे दुकानदारों पर तीन गुणा मार पड़ती है। डी.डी.ए. को यह *Maintenance charges* का पैसा वहाँ की एसोसिएशनों को मार्केट के विकास के लिए देना चाहिए या एसोसिएशनों के सहयोग से मार्केटों के विकास पर खर्च किया जाए।
11. दुकान के उपविभाजन एवं दुकानों को मिलाने की भी इजाजत दी जाए।
12. 3.3.1.1 (क) एम.आर.टी.एस. और मुख्य परिवहन कॉरिडोर के साथ साथ प्रभावी जोन 4:-
इसमें संशोधन का हम विरोध करते हैं यह प्रस्ताव लैण्ड यूज प्लान एवं कई अन्य नियम कानूनों का खुला उल्लंघन है इसे हटाया जाना चाहिए।

अतः हम आपसे निवेदन करते हैं कि उपरोक्त सुझावों को मास्टर प्लान में शामिल करके एवं आवश्यक कदम उठाकर हमें न्याय दिलाया जाए।

दिनांक

निवेदक

(A.K. Chatterjee)
Shop No. 39, P. Block, 100ft
Brahmavilas
Date: 10/11/2022