



ट्रेडर्स वैलफेयर एसोसिएशन (रजि०)

बी-ब्लॉक, डी०डी०ए० मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली

कार्यालय: दुकान नं० 22, बी-ब्लॉक, डी०डी०ए० मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली-85

दूरभाष : 9891068243, 9899989977

AC (PLG) MPRR

Dairy No. 1559

Date 12/10/12

Commr (Plg)-I's Office

Diary No A-2952

Date 11/10/12

दिनांक : 04/10/2012

श्री अशोक खुराना जी,
माननीय इंजीनियर मेम्बर,
दिल्ली विकास प्राधिकरण,
अध्यक्ष, मैनेजमेंट एक्शन ग्रुप,
मास्टर प्लान - 2021

Commr (Plg) - II

Despatch 5263
Date 12/10/12

विषय :- मास्टर प्लान 2021 में संशोधन/सुधार (Review) के संबंध में कुछ महत्वपूर्ण तथ्य एवं सुझाव तथा कुछ अन्य सुझाव निवेदन।

महोदय,

उपरोक्त विषय में हमारे द्वारा आपको भेजे गये सुझावों (प्रति संलग्न) को सुनने हेतु हमें दिनांक 05.07.2012 को बुलाया गया था और आपकी अध्यक्षता में हमें सुना गया। इस सुनवाई में चर्चा के दौरान कुछ महत्वपूर्ण तथ्य सामने आये जिन पर समय-अभाव के कारणवश हम अपना पक्ष आपके एवं उपस्थित अधिकारीगणों के सम्मुख नहीं रख पाये, इसी संबंध में हम अपना पक्ष एवं आवश्यक सुझाव आपके सम्मुख रखना अति आवश्यक समझते हैं जिससे कि इस विषय पर वास्तविक स्थिति को समझकर सही निर्णय लिया जा सके जिसका विवरण निम्नलिखित है :-

डी० डी० ए० द्वारा निर्मित मार्किट (CSC) की दुकानों के रीडेवलपमेन्ट एवं विकास के संबंध में चर्चा के दौरान सम्बन्धित अधिकारियों द्वारा यह बताया गया कि मार्किटों की रीडेवलपमेन्ट सामूहिक रूप से की जा सकती है एवं उसमें निर्धारित एफ० ए० आर० (FAR) का डेढ़ गुणा यानि (150 FAR) मार्किटों /CSC की दुकानों को दिया जा सकता है परन्तु वास्तव में व्यवहारिक रूप से अधिकतर मामलों में सामूहिक रूप से ऐसा होना सम्भव ही नहीं है जिसके कई निम्नलिखित मुख्य कारण है :-

EM5(2)89/

Forwarded for submitting suitable reply directly to all concerned, under intimation to this office :

कमिशन (रजि०)-I

E.O. to EM

Dated : 12/10/12

Vijay

Page 1/1

(क) अधिकतर CSC मार्किटों में Trader Associations (Registered Agencies) नहीं हैं, जो कि वास्तव में सर्वप्रथम आवश्यकता है।

(ख) जिन CSC Markets में अगर Traders Associations है भी तो उन्हें डी. डी. ए. द्वारा पर्याप्त अधिकार नहीं दिये गये हैं जिस कारण इन Associations के सामने हमेशा कई प्रकार की समस्याएँ रहती हैं जैसे कि बहुत से दुकानदारों का Association का सदस्य ना बनने के कारण ऐसे सामूहिक फैसले लेने में रुकावट के साथ-साथ इन दुकानदारों द्वारा वित्तीय शुल्क एवं सहयोग न मिलने के कारण इन Markets (CSC) का विकास एवं प्रबंध व्यवस्था भी बाधित होती है।

अतः आपसे निवेदन है उक्त समस्याओं को ध्यान में रखते हुए हमारे निम्नलिखित सुझावों को मास्टर प्लान में शामिल करके DDA Markets (CSC) के दुकानदारों को जो कि वास्तव में भुक्त भोगी होने के कारण कठिन आर्थिक दौर से गुजर रहे हैं को राहत प्रदान की जाए। जिससे कि इन मार्किटों का विकास भी समानता के आधार पर हो सके।

(1) DDA प्रारम्भ में ही CSC की प्रत्येक दुकान का रिजर्व प्राईस फिक्स करते समय मार्किट की पूरी भूमि की कीमत के साथ-साथ निर्धारित 40 ग्राउन्ड कवरेज एवं 100 एफ0 ए0 आर0 (FAR) हेतु आवश्यक विकास शुल्क एवं अन्य सभी प्रकार के शुल्क इन दुकानदारों से व्यक्तिगत रूप से ले लेता है। अतः इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए CSC के प्रत्येक दुकानदार को 40 ग्राउन्ड कवरेज एवं 100 एफ0 ए0 आर0 तक निर्माण /पुनः निर्माण करने तथा Addition/Alteration करने की इजाजत/ Permission व्यक्तिगत रूप से बिना किसी अतिरिक्त विकास शुल्क के दी जानी चाहिये जिसका कि वह वास्तव में पूर्ण रूप से न्यायसंगत अधिकारी है। इस संबंध में बहुत ही सरल नियम/स्कीम बनाई जानी चाहिए। इस इजाजत के लिए उस मार्किट की रजिस्ट्रड ऐसोसिएशन (Registered Agency) से अनापत्ति

प्रमाणपत्र लिया जाना चाहिए तथा जहाँ Registered Agency नहीं है वहाँ आवेदक से इस संबंध में Affidavit लिया जा सकता है।

2. इस संबंध में हम स्पष्ट करना चाहते हैं कि चूँकि CSC की ग्राउन्ड कवरेज और एफ0 ए0 आर0 अधिकतर मार्किटों के निर्माण के समय भी क्रमशः 40 एवं 100 थी और आज भी 40 ग्राउन्ड कवरेज और 100 एफ0 ए0 आर0 हैं। इसी एफ0 ए0 आर0 को ध्यान में रखते हुए इन मार्किटों में पर्याप्त पार्किंग, स्पेस डी0डी0ए0 ने खाली रखा था /हुआ है तथा Residential Colony में बनायी गई यह CSC वास्तव में Neighborhood Market है जो कि स्थानीय निवासियों की दैनिक जरूरतों को पूरा करने के लिए, आबादी के बीच में इस प्रकार बनायी गई है कि स्थानीय निवासियों को 150 से 200 मीटर से अधिक न चलना पड़े। अतः Walking distance होने के कारण अधिकतर स्थानीय नागरिक इन मार्किटों (CSC) में पैदल ही आते हैं और इस कारण 40 ग्राउन्ड कवरेज एवं 100 एफ0 ए0 आर0 के लिए अतिरिक्त पार्किंग स्पेस की आवश्यकता नहीं है। अतः हमारा सुझाव है कि 40 ग्राउन्ड कवरेज और 100 एफ0 ए0 आर0 तक निर्माण /पुनः निर्माण /एडीशन / अलट्रेशन की इजाजत बिना अतिरिक्त पार्किंग स्पेस के तथा बिना किसी अतिरिक्त विकास शुल्क के प्रत्येक दुकानदार को व्यक्तिगत रूप से दी जानी चाहिये।
3. हम यह सुझाव करते हैं कि CSC's का FAR प्रारम्भ से ही 40 – 100 है क्योंकि CSC मार्किट Neighbourhood Markets है जिसमें पार्किंग की अतिरिक्त आवश्यकता ना होने के कारण इनका FAR बढ़ाकर 60 और 220 अवश्य होना चाहिये एवं इस बड़े हुए FAR पर ही Levies / Charges लेने चाहिये तथा जहाँ पर अतिरिक्त पार्किंग की आवश्यकता है वहाँ पर 50 प्रतिशत चार्जिज लेने चाहिए जैसा कि MCD मिक्स यूज रेग्यूलेशन के तहत पार्किंग स्पेस के विकास के लिए मिसयूजर्स से लेती है लिया जाना चाहिये। जिससे कि आम आदमी को राहत के साथ साथ DDA को भी Revenue मिल सके।

4. जिन CSC में किन्ही कारणवश Redevelopment सम्भव नहीं हो सकती है उन मार्किटों में दुकानदारों को ग्राउण्ड फ्लोर पर 3 फुट से 6 फुट तक (40% ग्राउण्ड कवरेज के अन्दर) तथा दुकान की छत पर एक अतिरिक्त मंजित बनाने की (100 एफ0 ए0 आर0 के अन्दर) इजाजत दी जानी चाहिये एवं यहाँ यह बताना आवश्यक है कि एक मंजिल ऊपर बढ़ाने से स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी को भी नुकसान नहीं होगा तथा डी0 डी0 ए0 पहले ही रिहायशी सम्पत्तियों, मिक्स यूज सम्पत्तियों तथा डी0डी0ए0 द्वारा निर्मित फ्लैटों में एक अतिरिक्त फ्लोर बनाने की इजाजत उसी ढाँचे पर दे चुका है। डी0डी0ए0 मार्किट CSC की पूरी भूमि की कीमत दुकानदारों से दुकान की Reserve Price फिक्स करते समय प्रारम्भ में ही वसूल कर लेता है और इसी आधार पर लीज डीड की शर्तों एवं इन पर लागू DDA (Housing and Estate Management) Regulation 1968 के अनुसार मार्किट (CSC) की पूरी भूमि Registered Agency (Traders Welfare Association) एवं उसके सदस्यों (दुकानदारों) को पट्टे पर उपयोग हेतु दे देता है। अतः मार्किट की भूमि का सदुपयोग एवं निर्माण उनके द्वारा किया जाना उचित एवं न्यायसंगत है।

5. मार्किटों (CSC) में बाहरी एवं आंतरिक स्वरूप को सुन्दर बनाने, आवश्यकता अनुसार बदलाव या मरम्मत करने हेतु ट्रेडर्स वेलफेयर एसोशिएशन के निवेदनों को सहानुभूतिपूर्ण एवं जल्द स्वीकृत किया जाना चाहिये।

हमारी जानकारी में आया है कि इसी वर्ष मई एवं जून के महीने में माननीय उपराज्यपाल महोदय/डी0डी0ए0 अथोरिटी बोर्ड ने डी0डी0ए0 द्वारा बनाई गई मार्किटों एवं फ्लैट्स के रखरखाव, मरम्मत एवं विकास के लिए प्रत्येक हेतु 10 लाख रुपये निर्धारित किये हैं। इस संबंध में हमारा निवेदन है कि जिन मार्किटों में रजिस्टर्ड ट्रेडर्स वे0 एसो0 (Registered Agency) बन चुकी है वहाँ उक्त राशि ट्रे0 वे0 एसो0 को, मार्किट के रखरखाव, मरम्मत एवं विकास हेतु दी जाए तथा जहाँ किसी कारणवश एसो0 नहीं है वहाँ डी0डी0ए0 स्वयं, दुकानदारों की सलाह से यह राशि खर्च करे क्योंकि वहाँ की मौजूदा हालात से दुकानदार ज्यादा परिचित होते हैं।

6. अधिकतर CSC में दुकानों के आगे धूल, धूप एवं बरसात से बचाव हेतु शैल्टर नहीं है। यदि है भी तो वे बहुत छोटे हैं अर्थात् पर्याप्त नहीं हैं जिस कारण उनकी दुकान में रखा सामान (माल) कई बार खराब हो जाता है जिससे उनको आर्थिक हानि होती है और ग्राहकों को भी असुविधा होती है। अधिकतर दुकानदार शैड या तिरपाल लगाकर बचाव करते हैं जो कि अवैध भी है और भद्दे भी लगते हैं, अतः आपसे अनुरोध है कि इन दुकानों के आगे कम से कम 2 मीटर से 3 मीटर के बरांडा/कोरीडोर/शैल्टर बनाने की इजाजत दी जाये जिसे एफ0 ए0 आर0 में नहीं जोड़ा जाना चाहिये। इस प्रकार के बरांडा कई डी0डी0ए0 मार्किट्स (CSC) में पहले से ही निर्मित हैं।
7. लोकल शॉपिंग सैन्टर की भाँति सी0एस0सी0 में भी Autrium बनाने की इजाजत (20%) तक दी जानी चाहिये जिसे एफ0 ए0 आर0 में नहीं जोड़ा जाना चाहिये। उसी प्रकार जिस तरह से यह सुविधा Malls आदि में भी दी जाती है।
8. नियमितीकरण/ रेगुलराइजेशन स्कीम :- DDA Board Authority की मीटिंग में कई बार यह मुद्दा उठ चुका है कि केवल धनाढ्य वर्ग एवं ऊँची पहुँच वालों (जैसे कि फार्म हाऊस या मोटल्स, बिल्डर्स आदि) को ही नियमितीकरण का लाभ देने की बजाय दिल्ली की सारी जनता (All sections of the Society) को अवैध/अतिरिक्त निर्माण के नियमितीकरण की सुविधा मिले और इस संबंध में डी0डी0ए0 ने एक प्रस्ताव पास करके भेजा था जिसे शहरी विकास मंत्रालय, भारत सरकार ने भी मान लिया है (जिसका विवरण दिनांक 3.8.2012 की Board Authority Meeting के Minutes में भी मौजूद है) अतः हमारा आपसे अनुरोध है कि इस निर्णय का लाभ डी0डी0ए0 मार्किट (CSC) के दुकानदारों को भी समान रूप से अवश्य ही दिया जाना चाहिये जो कि सालों से ^{डी०डी०ए०} गलत नीतियों एवं भेदभाव पूर्ण कार्यप्रणाली के कारण भुक्तभोगी है। इस संबंध में हमारा सुझाव है कि जिन डी0डी0ए0 मार्किटों (CSC's) में अतिरिक्त निर्माण हो चुके हैं और वह 40

ग्राउन्ड कवरेज तथा 100 एफ0 ए0 आर0 की सीमा में हैं तो उन्हें एक स्वयं आकलन योजना (Self Assessment Scheme) के अन्तर्गत (सामूहिक या व्यक्तिगत दोनों प्रकार से) रजिस्टर्ड आर्किटेक्ट के द्वारा नियमित करवाने की व्यवस्था बिना किसी शुल्क के की जानी चाहिये यदि अतिरिक्त निर्माण 100 एफ0 ए0 आर0 से अधिक परन्तु 15 मीटर ऊँचाई से कम है तो उनसे रेगुलार्जेशन चार्ज लिये जाने चाहिये। वास्तव में नियमितकरण के निर्णय का लाभ जनता को तभी मिल पाएगा यदि इस सम्बन्ध में सरल एवं स्वयं आकलन (Self Assessment) आधार पर स्कीम बनाई जाए

- 9 Traders Associations (Registered Agencies) को आवश्यक अधिकार देने के संबंध में दिनांक 5.7.2012 (उपरोक्त वर्णित) मीटिंग में यह भी मुद्दा उठा था कि Traders Associations को डी0डी0ए0 द्वारा आवश्यक अधिकार नहीं दिये गये हैं जिसके कारण भी डी0डी0ए0 मार्किटों का विकास एवं सुधार नहीं हो पा रहा है और वह दिन प्रतिदिन पिछड़ती जा रही है। इस संबंध में मीटिंग में मौजूद Associations से सुझाव भी मांगे गये थे। इस संबंध में हम यह बताना चाहते हैं कि डी0डी0ए0 मार्किटों की लीज डीड की शर्तों एवं उन पर लागू DDA (Management and Disposal) Regulation 1968 के अनुसार प्रत्येक मार्किट में एक रजिस्टर्ड एजेंसी (Registered Agency) बनाना आवश्यक है जिसके हाथ में पूरी मार्किट का संचालन एवं नियंत्रण रहेगा। परन्तु सर्वप्रथम डी0डी0ए0 ने उक्त प्रावधानों/शर्तों का पालन ही नहीं करवाया है और जहाँ रजिस्टर्ड एजेंसी बन चुकी है वहाँ उक्त रेगुलेशन के अन्तर्गत पर्याप्त अधिकार एसोसिएशन के पास न होने के कारण, उन्हें भारी परेशानी आ रही है। सभी दुकानदारों से आर्थिक तथा अन्य प्रकार से पर्याप्त सहयोग ना मिलने के परिणामस्वरूप इन मार्किटों का विकास, सुधार, सुन्दरता तथा सुरक्षा व्यवस्था आदि गम्भीर रूप से प्रभावित हो रही है जिससे इन मार्किटों का स्तर भी पिछड़ता जा रहा है जो कि आज के इस कम्पीटीशन में अति आवश्यक है। आज इस आधुनिक युग में जबकि सरकार / डी0डी0ए0 बड़ी-बड़ी योजनाएँ पी0पी0पी0 आधार पर चलाने की और तेजी से

अग्रसर है और डी0डी0ए0 मार्किट के संबंध में उक्त प्रावधान होने के बावजूद भी इन प्रावधानों में सुधाा करके इनका लाभ डी0डी0ए0 मार्किटों द्वारा उठाने का प्रयास नहीं किया जा रहा है जिससे वास्तव में इस Regularisation का उद्देश्य ही मृतप्राय होता जा रहा है। अतः इस संबंध में हमारा विशेष निवेदन है कि उक्त Regularisation में आवश्यक सुधार करके रजिस्टर्ड एसोसिएशनों को सशक्त किया जाये तथा सभी मार्किटों में इसे लागू करवा कर मार्किटों के विकास की और अवश्य ध्यान दिया जाना चाहिये जिससे डी0डी0ए0 मार्किट्स (CSC) की मौजूदा खराब छवि को दूर करके इनको सुन्दर एवं व्यवस्थित मार्किटों के रूप में प्रस्तुत किया जा सके, इसके लिए डी0डी0ए0 का Traders Welfare Associations के साथ सकारात्मक सहयोग अत्यंत आवश्यक है।

अन्त में हम आशा करते हैं कि हमारे उपरोक्त सुझावों एवं निवेदन को स्वीकार करके इनको मास्टर प्लान में शामिल करके, अन्य आवश्यक कार्यवाही अवश्य की जाएगी ।

धन्यवाद

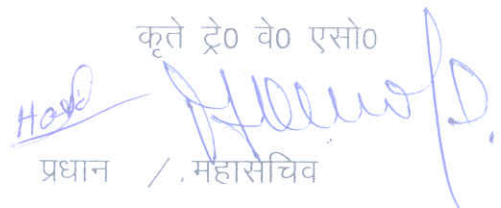
संलग्न - 12

प्रति प्रेषक:- आवश्यक कार्यवादी हेतु

.....

निवेदक

कृते ट्रेड वे0 एसो0



प्रधान / महासचिव

हरीश कुमार बरेजा / ए0 के0 चोपड़ा



ट्रेडर्स वेलफेयर एसोसिएशन (रजि०)

बी-ब्लॉक, डी०डी०ए० मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली

कार्यालय: दुकान नं० 22, बी-ब्लॉक, डी.डी.ए. मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली-85

दूरभाष : 9891068243, 9899989977

दिनांक : 05-07-12

To

The Eng. Member
Hon. Chairman &
Members of
Review Committee of
MPD - 2021

SUB:- SUPPLEMENTARY SUGGESTIONS REGARDING REVIEW OF MASTER PLAN 2021.

Sir,

Kindly refer to our letter dated 13.4.2012 (Copy enclosed) on the subject noted above, we are submitting hereby some other relevant suggestions for your kind consideration are as under:-

In respect of chapter 5-0 Trade and Commerce.

1. In this concern it is suggested that where the permissible Ground coverage and FAR (i.e. 40 and 100) was not achieved/constructed in existing CSCs, the additional construction / alteration should be allowed, without any charges, because the same Ground coverage and FAR (40 ground coverage and 100 FAR) was existed at the time of construction of these markets and DDA had already charged all types of charges (including development charges etc.) at the time of fixing the 'Reserve Price' of each Shop in view of the said Ground coverage and FAR.
2. In addition to that we suggest that as we have requested in Para no. one in our earlier letter to increase the Ground coverage and FAR of CSCs to 60 and 220 instead of 40 & 100, in this concern we specially request that the

Regularization charges/sanction charges for additional construction, alteration etc should be less than the charges fixed for the properties falling under the 'Mixed Use Regulations'.

In this concern it is necessary to mention here that Regularization charges / sanction charges on Additional construction, alteration etc. of commercial properties are 100 times more than the properties falling under the 'Mixed Use Regulations'. This is simply a disparity which is against the law of equality and we strongly appose it. And for clarification we are providing the tables of Notification dated 20.11.2006, 22.06.2007 and 23-08-2008 showing the details of regularization charges / sanction charges on properties under 'Mixed Use Regulations' and commercial Properties (Approved ^{Shops, Com.} Complexes) which itself indicates the disparity as under:-

Table No. 1 Properties under Mixed Use Regulations/Residential

S.No.	Area Category Wise	Regularization charges for un.Const./excess coverage (per sq.mt.)
1	A & B Colonies	4020/-
2	C & D Colonies	1610/-
3	E & F Colonies with plot upto 50 sq.mt.	564/-
4	E & F Colonies with plot more that 50 sq.mt.	805/-

Table No. 2 Properties under Mixed Use Regulations/Residential

S.No.	Area Category Wise	Sanction charges for new Const.(with additional FAR / coverage (per sq.mt.)
1	A & B Colonies	3500/-
2	C & D Colonies	1400/-
3	E & F Colonies with plot upto 50 sq.mt.	490/-
4	E & F Colonies with plot more that 50 sq.mt.	700/-

Table No. 3 For Commercial Properties/Shops

Rate for additional FAR/excess coverage for commercial properties (Category A to F)		
	Area	Rates
1	Central South & Dwarka	83130/-
2	North, East, West & Rohini	54825/-
3	Narela	16249/-

For example if any one from Prashant Vihar (D Category Colony) wants to regularize his residential property or commercial use property ^{falling} under mixed use regulation for addition, alteration or unauthorized construction, then he will have to pay either 1400/- per sq. meter or Rs. 1610/- per square meter for sanction charges / regularization charges respectively. Whereas if any one having commercial property/shop (in approved Commercial complex) in Prashant Vihar wants to get regularized for addition, alteration, construction etc then he will have to pay 54825/- per square meter.

This is infact a big disparity and injustice to us and a bonanza to the law violators hence in this regard we further request that the regularization charges and sanction charges for commercial shop/properties should be less then that of residential and mixed land use properties.

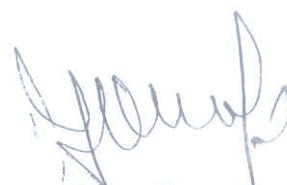
In the end we hope that our above noted important and valuable suggestions will be the part of Master Plan and necessary implementations will be done to meet the end of Justice and we request for personal hearing for more clarification.

Yours sincerely,
for **TRADERS WELFARE ASSOCIATION**



President

(HARISH KR. BAREJA) /



Gen. Secretary

(A.K. CHOPRA)



ट्रेडर्स वेलफेयर एसोसिएशन (रजि०)

बी-ब्लॉक, डी०डी०ए० मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली

कार्यालय: दुकान नं० 22, बी-ब्लॉक, डी.डी.ए. मार्किट, प्रशान्त विहार, दिल्ली-85

दूरभाष : 9891068243, 9899989977

24

दिनांक : 05-07-12

To

Hon. Chairman &
Members of
Review Committee of
MPD-2021

**SUB. : SUGGESTION REGARDING REVIEW OF MASTER PLAN 2021 AND
ZONAL PLAN 'H'**

REVISED

Sir,

With reference to the public notice dated 18.02.2012, published in various newspaper including Hindustan Times, DDA is going to review the Master Plan 2021 on the basis of Ground realities and actual requirements of affected citizens.

We represent DDA Market (CSC / Neighbourhood market), which was built-up and sold by DDA on very much higher prices to us because it was declared that no commercial activity of any kind, shall be allowed in residential premises except the shops DDA Markets like CSC, LSC (neighborhood Markets), Community Centre and District Centre as per set Land use plan of Master Plan and Zonal Plan. But, it is sorry to say that DDA did not adhere to its declaration and provisions of law and allowed commercial activity (Commercialization) in residential premises and Metro Corridors etc. in DDA Planned Colonies, with the result the shopkeepers of DDA Markets / neighborhood markets are badly suffering for the last so many years from these unlawfull commercialization. In this concern, we had already submitted our grievances and suggestions / objections to the concerned and respected committees and authorities / DDA so many times, but till now no result have been seen.

grievances and suggestions / objections to the concerned and respected committees and authorities / DDA so many times, but till now no result have been seen.

In respect of the above noted subject, we are submitting our suggestions which is based on ground realities and our grievances, for your kind consideration as under :

A. In respect of Chapter 5.0 – Trade and Commerce

Table 5.4 – Development Control Commercial Centres

1. We suggest that the FAR for CSCs (neighbourhood markets) should be increased by 220 (Ground coverage 60 and height upto 15 mtr.) instead of existing FAR 100.
2. Regarding parking provisions, DDA being a lawful body, already provided sufficient parking space as per norms and requirements in view of permissible FAR at the time of development of each CSCs. In these CSCs no need of more parking space is required for example : our market was constructed in the year 1986 to 1988 by DDA as per MPD/BBL (Permissible Ground Coverage 40 and FAR 100). DDA had provided the sufficient parking space in view of above said Ground coverage and FAR. It is necessary to mention here that CSCs which are basically neighbourhood markets developed for 5000 residents/ persons with walking distance to shop for their daily needs. Therefore in these CSCs for any kind of additions, alterations or construction with in the permissible limit i.e. 40 Ground coverage with FAR 100 requires no extra parking space, where the same FAR was not achieved / constructed.

In this concern, further it is submitted that even after increasing the Ground coverage to 60 and FAR upto 220, where the more parking space is required, the cost of development of extra parking be recovered from the beneficiary / owner / allottee / Trader Welfare Association i.e. 50% of the parking charges which is already charging by the MCD from the misusers under 'Mixed Use Regulations' for developing the parking space under the provision of chapter 15 of MPD 2021.

3. In respect of Clause No. 5.6.2., we suggest that in existing CSCs redevelopment / reconstruction / modifications and alteration / addition should

be allowed with FAR 220, Some logical reasons in respect of the above mentioned suggestions are as under :

- (a) Mostly building structure of DDA Markets (specially made by DDA) are old more than 15 years and required modifications etc., because of long span of time and increasement of space in this era of Globalization.
- (b) It is necessary to mention here that DDA has already permitted excess coverage / additional coverage on Terrace and addition / alteration also in Flats, which were builtup and sold by DDA in Delhi.

DDA is also giving undue benefits and relief to the different categories of Property holders in the form of excess FAR and regularization of the unauthorized constructions.

- (c) We had purchased our shops through auction in the year 1988 on the cost 10 to 15 times much more than the "reserve price" being a DDA planned colony. At that time 104 sq.yards houses having 2½ story, existed on main road were available less than the cost paid by a shopkeeper for one shop and in MPD 2021 DDA allowed to these houses to convert into fully commercial upto four stories.
- (d) DDA given benefit to the misusers under the 'Mixed Use Regulations' through which allowing commercial activities in residential premises with increased FAR (100% ground coverage with FAR 400). But the FAR of CSCs (Neighborhood market) is still same as which was in 1988.
- (e) Infact the DDA sold out Markets (CSCs), which are in running stage after charging the whole price of market land and total construction cost (with huge premium) and after that the whole land either by leasing out or on free hold basis to the shop owners / Registered Agencies as per the terms and conditions of perpetual lease deed as well as the DDA (Management & Disposal of Housing Estate) Regulation 1968 applicable.

It is an admitted fact that while determining the cost of an unit / shop of a DDA Market, the cost of entire construction as well as whole land of the complex is taken into account in determining the cost of a single unit and thereby it is the lawful right of each / all owners that they can use the whole land of the market under the parameters of law according to the provisions of lease deed / conveyance deed.

Hence the maintenance, management and whole control of these markets deputed on Association / Traders Welfare Associations (Registered Agency) where the total shops were sold out and in running stage, as per the lease deed and the provisions of the above said Regulation. And DDA should held to the associating in regulating / improvement / development of markets.

- (f) DDA has already charged the full cost of whole land of project / market and leased out the whole land of the market to individually as well as severally by means of Traders Associations. So the shopkeepers have lawfully right for development / reconstruction / modifications of the market / shops in accordance with BBL/MPD by individually as well as jointly.
- (g) In the changing era of upcoming standard of living of the people as well as increasement in number of items, thereby more space is required for fulfilling their daily needs.
- (h) In some of the CSCs DDA has not utilized the land according to the permitted Ground Coverage & FAR. Being the shortage of land in Delhi and in the era of globalization there is a necessity of modification, reconstruction / redevelopment for the purposeful use of their open land to fulfill the space requirement of the shop owners of CSCs.
- (i) There is a very low plinth level of old DDA Mkts at number of places thereby fulfilled with rain water during the rainy season, resulting in heavy loss of goods etc. of the shopkeepers.

4. In these DDA Markets, permission for redevelopment or modification or addition or alteration etc. (with increasing in FAR) should be provided individually as well as jointly (Blockwise) and it is also suggested that rules & regulation for this purpose should be made users friendly and simple.
5. Sub-Division & Amalgamation should also be allowed in these shops of DDA Markets.
6. DDA / MCD should be financially compensate (from the conversion charges) to the shopkeepers of DDA approved markets being sufferer, because MCD / DDA are recovering the huge amount in terms of conversion charges etc. from misusers on the cost of shopkeepers of DDA markets. In view of that the right for compensation of the shopkeeper of DDA Markets is logical and lawful.

B) In respect of Chapter 15-0 - Mixed Use Regulations:-

1. The DDA approved markets which was built and sold by DDA on very much higher prices to the Shopkeepers with huge premium just like a private limited Co., through auction / tender. These shopkeepers had purchased their shops by paying a huge amount (Hard earned money) to the DDA because DDA had declared that any kind of commercial activity shall not be allowed in residential premises in DDA planned colonies as these colonies developed as per set land use plan of Master Plan. We were therefore, incited to offer our bids with free will and acquire the shop of our linking, keeping that assurance and the provisions relevant to land use existing in the Master Plan and other statutory books viz DMC Act. and DD Act. We purchased the shops in competition paying much exorbitant cost then the cost fixed by the DDA as "Reserved Price" with this end of view that our would be a good lucrative business and we would earn sufficient amount as per our expectations to make our and our dependents living easy in the coming future.

It is also mentioned in DD Act that change of land use was /is cognizable offence, punishable with heavy fine or simple imprisonment or with both. But it is sorry to say that DDA did not honour the statutory provisions and its declaration. And DDA allowed unauthorized commercialization in

residential premises in DDA planned colonies like Prashant Vihar, Rohini etc. It's means DDA/MCD are giving bonanza to the law violators / misusers by permitting them through "Mixed Use Regulations" of MPD-2021 and Zonal Planned on the cost of innocent shopkeepers of DDA Mkts and Law abiding citizens of DDA planned colonies

2. While It is well in the knowledge of DDA that any development / construction or change of use which is not in conformity with the Master Plan/Zonal Plan and the Building Bye-Laws made there under and such unauthorized activities leads to a "Cognizable Offence" yet the DDA is bent upon in giving unlawful relief in the form of 'Mixed Use Regulations' to the defaulters / Law breakers / Builder Mafia on the cost of law abiding persons. Such relief had also been given to the defaulters making a provision in MPD and in Zonal Plan also, under clause 2.2.3 of zonal plan hypocritically declaring "to meet the growing demand of commercial activities and to overcome the shortfall of available commercial space," although it is well in the knowledge of DDA that as per the planning norms the commercial outlets should not be more than @ 1% of the total population of a planned colony and also not more than 4% to 5% land of the total land of a colony for commercial purpose, in view of that the provision had been already made for commercial space / use in DDA Planned Colonies as per prescribed land use plan, for example, we quote that CSCs have been developed @ 5000 persons, LSC @ 10000 persons, Community Centre @ 100000 persons and District Centre @ 500000 persons. It would be befitting to mention here that in some areas like Rohini much a higher commercial space is available than the prescribed above mentioned provision for example two more District Centres / Twin towers on either side of the Swaran Jyanti Park, Sector-10, Rohini, which taking into consideration, will substantially enhance the commercial space which would provide facilities not only to the Rohini's Residents but residents to the surrounding localities in the region too, Even then if the commercial space was required to meet the growing demand of commercial activities and to overcome the short fall of available space then the DDA must be permitted the increasement of FAR in existing DDA approved markets, to fullfil the requirements of commercial space, inspite of giving undue benefit to the law-

violaters in the form of "MIXED USE REGULATIONS". Therefore, the version of adding "Mixed Use Regulations" under the pretext of short availability of commercial space is hypothetical which should not be allowed in any cost. Because this would straight away a deceit to the law abiding persons rendering DDA itself a "Breacher of Trust".

- 3 This is necessary to mention here that DDA did not follow the set procedure of law to giving undue benefit to the misusers, because the DDA had proposed in their proposal regarding "Mixed Use" Chapter 15.0 of actual proposal of Master Plan 2021, is given below:-

"Mixed use may be permitted on residential plot facing streets / road of minimum 18.0 mts. ROW in regular residential plotted development with the prescribed development norms, such streets should be notified and given wide publicity.

Bungalow Areas of Lutyens' Delhi and Civil Lines, government housing, institutional / staff housing and areas of heritage and national importance shall not be covered under the Mixed use Policy.

15.2 NON-PERMISSIBLE USES

Any trade or activity involving any kind of obnoxious, hazardous, inflammable, non-compatible and polluted substance or process shall not be permitted."

- 4) But we are sorry to say, at the time of finalization or notification of MPD-2021, and offer that in Zonal Plan, DDA had given a fruitful bonanza to the misusers with a wider and unlimited commercialization in DDA planned colonies, with the result these colonies converted into a big slums, resulting the increasing number of problems. It is necessary to mention here that the object of the DD Act & Master Plan, Zonal Plan had been defeated/smashed.

5. Thereafter surprisingly DDA, had given more relaxation by notification dated 12.08.2008 in which the DDA allowed commercial activity upto four shops of maximum of 20 mtrs. each in each plot/ Flat especially exist on below 18 metres internal roads / areas of the DDA planned colonies under the clause No. 15.6.3, By which the problems of many kinds are increasing day by day on these small roads/ lanes/sublanes.
6. Due to this unlimited & uncontrolled commercialization of residential premises, resulting, the shortage of residential units/ area is continue & also going on, which is purely violation of planning norms and basic requirements of the city / planned colonies.
7. In view of the above it is suggested that if the government/ DDA wants to relief to the misusers on human ground then it should not beyond the above mentioned limit (mentioned in Para iii), which was actual and lawful proposal of DDA. It is also suggested that instead of allowing unlimited commercialization in planned colonies, the vacant shops / plots for CSC / LSC / CC / DC should be provided to the remaining misusers / law Breakers for maintaining the law and Master Plan and Zonal Plan as well as planning norms, to make Delhi a well planned capital / city.
8. It is also suggested that commercialization in developed society flats/CGHS societies should not be allowed, otherwise the purpose of the peaceful living in CGHS will be smashed.

C. In respect of Part 3.3.1.1. A :-

Influence Zone along MRTS and major Transport corridor:- Regarding Influence Zone along with MRTS corridor upto 500 mtrs on both side of metro track is also highly objectionable because this concept is totally violation of the set land use Plan of Master plan / Zonal plan especially in DDA planned colonies. We have already explained in above mentioned paras that already as per town and country planning norms/set land use plan DDA had provided commercial Land / Space / Commercial Centres had provided as per

area's population and requirement. It is also suggested that this provision of MPD and Zonal Plan, therefore desired to be omitted considering a superfluous inclusion in DDA planned colonies like Prashant Vihar, Rohini etc.

We hope that DDA shall consider the above said valuable suggestions, which are based on Ground realities and actual requirements of the shopkeepers of DDA Markets (CSCs).

Yours sincerely,
for **TRADERS WELFARE ASSOCIATION**



(HARISH KR. BAREJA) / (A.K. CHOPRA)

President



Gen. Secretary

Copy to : For information & necessary action.
