



ट्रेडर्स वेलफेयर एसोसिएशन (रजि०)

बी-ब्लॉक, डी.डी.ए. मार्केट, प्रशान्त विहार, दिल्ली

कार्यालय: दुकान नं० 22, बी-ब्लॉक, डी.डी.ए. मार्केट, प्रशान्त विहार, दिल्ली 88

दूरभाष : 9891068243, 9899989977

सेवा में,
 भति सा
 अपरी रा 973
 दिनांक 18/2/13

Director (Pig.) MPR/TC,
 D.D.A. Vikas Minar N. DELHI-2 दिनांक 25.12.2012
 Dy.No. 1380
 Dated 19/2/13

श्रीमान आयुक्त एवं सचिव महोदय,
 दिल्ली विकास प्राधिकरण

बी-ब्लॉक, विकास सदन, नई दिल्ली-110023

विषय: दिनांक 01.10.2012 की सार्वजनिक सूचना के अनुसार मास्टर प्लान 2021 में संशोधन/सुधार (Review) के संबंध में आपत्तियां एवं कुछ महत्वपूर्ण तथ्य एवं सुझाव।

सर्वप्रथम हम मास्टर प्लान 2021 रिव्यू के संबंध में हमारे द्वारा भेजे गए Suggestions (प्रति संलग्न) को शामिल न करने का पूर्णतया विरोध करते हैं और अपनी आपत्ति दर्ज कराते हैं।

इससे ऐसा प्रतीत होता है कि DDA ने जिस Ground Realities इत्यादि के आधार पर इस मास्टर प्लान को रिव्यू करने का बीड़ा उठाया था वह केवल एक eye wash है, क्योंकि Law abiding citizens और DDA मार्केट में निर्दोष एवं शोषित दुकानदारों द्वारा कई बार Objections & Suggestions देने के बाद भी उनमें जमीनी तथ्यों को इस मास्टर प्लान में शामिल नहीं किया गया। जबकि उनकी कीमत पर अन्य वर्ग के लोगों को कई प्रकार से राहत/अवांछित लाभ प्रदान किया गया है जैसे कि मिक्स लैंड यूज, मोटेल्स एवं होटल्स, फार्म हाऊसेस एवं इंडस्ट्रियल लैंड और रिहायशी एरिया इत्यादि में भी कई प्रकार से दी है।

The ref. is related to the review of MPD-2021. Therefore, the ref. might be sent to the concerned planning wing.

ACA II

11/2/13

18/2/13

18/2/13

18/2/13

18/2/13

18/2/13

18/2/13

These ^{obj}/suggestions are related to
 the public notice issued on 1/10/12, hence
 be seen by Dir (MP).

Int
 19/2/13

AZ (MPR & MP)

AZ (VE & MP)

समाचार पत्र में प्रकाशित दिनांक 1.10.2012 के नोटिस के अनुसार हम एक बार फिर प्रस्तावित संशोधनों के सम्बन्ध तथा अपने Objections एवं Suggestions Authority के सम्मुख विचार रख रहे हैं जिससे Ground Realities को तथा हमारी समस्याओं को पूर्णतया समझकर सही निर्णय लिया जा सके, जो कि निम्न प्रकार है :-

1. Chapter (5.0) Trade and Commerce :

(1) Table 5.1 में बदलाव करने को कोई औचित्य समझ में नहीं आता है अतः इसे वापिस लिया जाना चाहिए। (5.0 point office)

(2) Table 5.6.2 के अंतर्गत जो प्रस्तावित संशोधन बनाया गया है वह Practical नहीं है जिस कारण इसका लाभ आम दुकानदार को किसी भी तरह से नहीं मिलेगा और इससे केवल Builder Lobby को ही लाभ मिलेगा।

डी0डी0ए0 की मार्किटों की हमेशा उपेक्षा होती रही है अतः हमारा विशेष निवेदन है कि इन मार्किटों का एफ0 ए0 आर0 बढ़ाकर इस प्रकार व्यवस्था की जाए जिससे एफ0 ए0 आर0 का लाभ सामूहिक के साथ साथ सभी दुकानदारों को व्यक्तिगत रूप से (सभी को समान रूप से) भी मिले हम यहाँ यह स्पष्ट करना चाहते हैं कि मार्किटों का सामूहिक पुनः निर्माण (Redevelopment) व्यावहारिक रूप से अधिकतर मामलों में सामूहिक रूप से होना संभव नहीं है जिसके कई निम्नलिखित मुख्य कारण है :-

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

(ख) जिन CSC Markets में अगर Traders Associations हैं भी तो उन्हें डी0डी0ए0 द्वारा पर्याप्त अधिकार नहीं दिये जाते 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 भुक्तभोगी 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. डी0डी0ए0 द्वारा निर्मित मार्किटो (CSC) की दुकानों का एफ0ए0आर0 बढ़ाने के सम्बन्ध में हमने सुझाव दिया था कि इन मार्किटों का एफ0ए0आर0 बढ़ाकर 220 किया जाए जिसमें 60 ग्राउण्ड कवरेज तथा ऊँचाई 15 मी0 तक हो जो कि बिल्कुल सही है, इस संबंध में सर्वप्रथम हमारा सुझाव है कि हमारे उपरोक्त निवेदन के अनुसार एफ0ए0आर0 बढ़ाकर एक सरल, पारदर्शी स्कीम बनाई जाए जिससे सभी दुकानदारों को व्यक्तिगत रूप से इसका लाभ मिले यदि एफ0ए0आर0 बढ़ाने के पश्चात् अतिरिक्त पार्किंग स्पेस की आवश्यकता हो इस संबंध में अतिरिक्त पार्किंग स्पेस के निर्माण के लिए (यदि उस परिसर में स्थान उपलब्ध ना हो तो) पार्किंग शुल्क लेने का प्रावधान (मिक्स यूज रेग्यूलेशन के अन्तर्गत मौजूदा सम्पत्तियों से लेने वाले पार्किंग शुल्क का 50 प्रतिशत) किया जाए जो कि न्याय संगत है।

MLU के
प्रान्यात के
अनुसार

नए
ले आये
के लिए
A Mo के
सलाह

2. 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 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 (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 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 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 रजिस्टर्ड 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।

3. इस संबंध में हम स्पष्ट करना चाहते हैं कि चूंकि CSC की ग्राउण्ड कवरेज और एफ0ए0आर0 अधिकतर मार्किटों के निर्माण के समय भी क्रमशः 40 एवं 100 थी और आज भी 40 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 हैं। इसी एफ0ए0आर0 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। इसके अतिरिक्त अधिकतर दुकानदार आज फ्री होम डिलीवरी भी देने लगे हैं, इस कारण 40 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 के लिए अतिरिक्त पार्किंग स्पेस की आवश्यकता नहीं है। अतः हमारा सुझाव है कि 40 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 तक निर्माण/पुनः निर्माण/एडीशन /अल्ट्रेशन की इजाजत बिना ^{अतिरिक्त} पार्किंग स्पेस के तथा बिना किसी अतिरिक्त विकास शुल्क के प्रत्येक दुकानदार को व्यक्तिगत रूप से दी जानी चाहिये।

4. अधिकतर CSC में दुकानों के आगे धूल, धूप एवं बरसात से बचाए हेतु शैल्टर नहीं है। यदि है भी तो, वे बहुत छोटे हैं अर्थात् पर्याप्त नहीं है 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 वरांडा/कोरीडोर/शैल्टर बनाने की इजाजत दी जाये जिसे एफ0ए0आर0 में नहीं जोड़ा जाना चाहिये। (इस प्रकार के वरांडा कई डी0डी0ए0 मार्किट्स (CSC) में पहले से ही डी.डी.ए. निर्मित हैं)।

5. 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।
6. जिन (CSC) में किन्ही कारणवश Redevelopment संभव नहीं हो सकती है उन मार्किटों में दुकानदारों को ग्राउण्ड फ्लोर पर 3 फुट से 6 फुट तक (40 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज के अन्दर) तथा दुकान की छत पर एक अतिरिक्त मंजिल बनाने की (100 एफ.ए.आर. के अन्दर) इजाजत दी जानी चाहिए एवं यहां यह बताना आवश्यक है कि एक मंजिल ऊपर बढ़ाने से स्ट्रक्चर स्टेबिलिटी को भी नुकसान नहीं होगा तथा डी.डी.ए. पहले ही रिहायशी सम्पत्तियों, मिक्स यूज सम्पत्तियों, तथा डी.डी.ए. द्वारा निर्मित फ्लैटों में एक अतिरिक्त फ्लोर तथा बरामदा/छज्जा कवर करने / बनाने की इजाजत उसी ढांचे पर दे चुका है। डी.डी.ए. 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 डी.डी.ए. (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।
7. मार्किटों (CSC) में बाहरी एवं आंतरिक स्वरूप को सुन्दर बनाने, आवश्यकता अनुसार बदलाव या मरम्मत करने हेतु ट्रेडर्स वेलफेयर एसोसिएशन 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/डी.डी.ए. अथोरिटी बोर्ड ने डी.डी.ए. द्वारा बनाई गई मार्किटों एवं फ्लैट्स के रख-रखाव, 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

वैलफेयर एसोसिएशन (Registered Agency) बन चुकी है वहां उक्त राशि ट्रेड वेड एसोस को, मार्केट के रख-रखाव, मरम्मत एवं विकास हेतु दी जाए तथा जहां किसी कारणवश एसोसिएशन नहीं है, वहां डी.डी.ए. स्वयं, दुकानदारों की सलाह से यह राशि खर्च करे क्योंकि वहां की मौजूदा हालात से दुकानदार ज्यादा परिचित होते हैं। (CSC)

8. DDA मार्केट में दुकानों का Sub-division एवं Regularisation पूर्णतया Allowed होना चाहिये।

9. नियमितीकरण/रेगुलाईजेशन स्कीम :- DDA Board Authority की मीटिंग में कई बार यह मुद्दा उठने के पश्चात् यह निर्णय हो चुका है कि केवल धनाढ्य वर्ग एवं ऊँची पहुँच वालों (जैसे कि फार्म हाऊस या मोटेल्स, बिल्डर्स आदि) को ही नियमितीकरण का लाभ देने की बजाय दिल्ली की सारी जनता (All sections of the Society) को अवैद्य/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 मार्केट (CSC) के दुकानदारों को भी समान रूप से अवश्य ही दिया जाना चाहिये जो कि सालों से डी0डी0ए0 की गलत नीतियों एवं भेदभावपूर्ण कार्यप्रणाली के कारण भुक्तभोगी है। इस संबंध में हमारा सुझाव है कि जिन डी0डी0ए0 मार्केटों (CSC's) में अतिरिक्त निर्माण हो चुके हैं और वह 40 ग्राउण्ड कवरेज एवं 100 एफ0ए0आर0 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 रेगुलाईजेशन चार्ज लिये जाने चाहिये। वास्तव में नियमितीकरण के निर्णय का लाभ

जनता को तभी मिल पाएगा यदि इस संबंध में सरल एवं स्वयं आकलन (Self Assessment) आधार पर स्कीम बनाई जाए।

10. Traders Associations (Registered Agencies) को आवश्यक अधिकार देने के संबंध में दिनांक 5.7.2012 की मैनेजमेन्ट एक्शन ग्रुप (माननीय इंजीनियर मैम्बर, डी. डी.ए. की अध्यक्षता में) की मीटिंग में यह मुद्दा भी उठा था कि Traders Associations को 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 of Housing Estate) 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 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 के युग में अति आवश्यक है। आज इस आधुनिक युग में जबकि सरकार/डी0डी0ए0 बड़ी-बड़ी योजनाएँ पी0पी0पी0 आधार पर चलाने की ओर तेजी से अग्रसर हैं और डी0डी0ए0 मार्किट के संबंध में उक्त प्रावधान होने के बावजूद भी इन प्रावधानों में सुधार करके इनका लाभ डी0डी0ए0 मार्किटों द्वारा उठाने का प्रयास नहीं किया जा रहा है जिससे वास्तव में इस Regulation का उद्देश्य ही मृतप्रायः होता जा रहा है। अतः इस संबंध में हमारा विशेष निवेदन है कि उक्त Regulation 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।

2. **Chapter 4.0 Shelter :**

इस Chapter के Page 4.4.3B(v) के संबंध में हम अपनी अपत्ति जताते हैं क्योंकि यह प्रयोजन बिल्डर लॉबी को ही लाभ देने वाला है जिससे निम्न आय वर्ग के मकानों की संख्या बढ़ाने के बजाय घट जायेगी।

3. **Chapter 4 के para 4.2.3.3** के अर्न्तगत FAR 35% से 15% करने पर (जो कि प्रपोज्ड है) EWS/Community Service एवं Personnel एवं दूसरे Lower Category एवं दूसरे State तथा गवर्नमेन्ट एजेन्सीज के मकानों की संख्या में काफी गिरावट आ जायेगी जो कि डिमांड के बिल्कुल विपरीत है अतः इस Proposal को भी वापिस लेना चाहिये।

4. **Chapter (1.0)**

इस Chapter के अर्न्तगत भी FAR के अनुपात को घटा कर 15% करने से इन (EWS/ Lower Category) मकानों की संख्या घट जायेगी और इस का लाभ Builder Lobby को ही मिलेगा। अतः इस Proposal को भी वापिस लिया जाना चाहिये।

5. **Chapter 3.0 – Delhi – Urban Area**

इस Chapter के para 3.3.1 : Redevelopment Strategy के अर्न्तगत आम आदमी के लिये तथा EWS/Service Personal के लिये कोई मानदंड नहीं दिये गए हैं। अतः यह पूर्णतया: Builder Lobby को लाभ पहुँचाने वाला है।

6. Chapter 3.3. 3.1A(i)(ii)(vii)

इस Chapter के संबंध में Metro Track के दोनों तरफ 500 मीटर में Commercialization करने का हम सख्त विरोध करते हैं, क्योंकि यह Set land use plan की violation करता है विशेषतया: डी.डी.ए. की Planned colonies में जहां पर Town & country planning norms के मुताबिक Sufficient commercial space/land इत्यादि available है तथा इस तरह के Superfluous inclusion को मास्टर प्लान में शामिल नहीं करना चाहिए।

7. Chapter 15-0 Mix Use Regulation :-

इस Chapter के संबंध में हमने पहले ही अपने Objections एवं Suggestions आपको भेजे थे लेकिन यह बड़े ही दुख की बात है कि DDA ने अभी तक उन पर अब तक कोई विचार नहीं किया है। इस प्रावधान का हम कड़ा विरोध करते हैं और सख्त विरोध करते हैं क्योंकि ऐसा Relaxation देने से पूरी दिल्ली में कई प्रकार की Multiple and irreparable problems बढ़ गई है तथा आगे भी बढ़ती जायेगी और वो भी Approved Commercial areas की कीमत पर जिससे कि रिव्यू मास्टर प्लान का औचित्य अधूरा रह जायेगा तथा इस संबंध में हम आपको वास्तविकता एवं जमीनी हकीकत से अवगत करवाने के लिये निम्नलिखित कारणों को प्रस्तुत कर रहे हैं जिससे की सही फैसला लेने में आपको सुविधा होगी जो कि इस प्रकार है:-

(1) DDA ने जो DDA (CSC) निर्मित करके इन CSC के दुकानदारों को (एक प्राइवेट लिमिटेड कम्पनी की तरह) Huge Premium के साथ Auction या Tender के द्वारा बेची थी जिसमें इन दुकानदारों की मेहनत की कमाई शामिल थी और DDA ने यह सुनिश्चित किया था कि इन Planned colonies में Master Plan के Set land use plan के मुताबिक किसी प्रकार की Commercial activity allow नहीं की जायेगी और इसी विश्वास के साथ हमने DMC Act; DDA Act इत्यादि में आधार पर इन दुकानों को DDA की Reserve price से भी कई गुणा

कीमतों पर खरीदा था जिससे की हमारा Business सही प्रकार कामयाब होगा तथा भविष्य में हम अपने तथा अपने परिवार के लिये भली प्रकार से रोजी रोटी कमा सकें, परन्तु डी.डी.ए. की गलत नीतियों के कारण ऐसा नहीं हुआ।

DDA Act के अनुसार Land use को ^{Change} ~~Charge~~ करना भी Cognizable offence है तथा इसमें Punishment, heavy fine एवं अन्य सजायें भी लागू होती हैं, लेकिन यह दुख के साथ कहना पड़ रहा है कि DDA ने इन अपनी Declaration और Statutory Provisions का सम्मान नहीं किया और Planned colonies जैसे कि प्रशान्त विहार, रोहिणी इत्यादि में Commercialisation पूर्णतया: Allowed कर दिया और इसका सीधा अर्थ है कि DDA/MCD, violators/misusers को Master Plan 2021 एवं Zonal Plan के Mix Use Regulation के तहत इन Colonies के Law abiding citizens तथा DDA के निर्दोष दुकानदारों की कीमत पर आवंछित लाभ दिया है।

(2) जबकि DDA के संज्ञान में यह बात अच्छी तरह से है कि कोई भी Development/construction या Change of use जो Master Plan, Zonal Plan एवं BBL से साथ सुनिश्चिता नहीं रखती है वह Unauthorised activity है एवं Cognizable offence की तरफ जाती है।

DDA ने Master Plan तथा Zonal Plan में Defaulters/ misuse के लिये hypocritically declaration देते हुए Clause 2.2.3 के तहत Relief प्रदान किया जो कि निम्न प्रकार से है

“to meet the growing demand of Commercial activities and to overcome the shortfall of available commercial space.”

यद्यपि यह तथ्य DDA की Knowledge में अच्छी तरह से है कि As per set planning norms के मुताबिक Planned colonies में Commercial purpose के लिये कुल जनसंख्या की 1% की दर से Colony की कुलभूमि

में अधिकतम 4% से 5% भूमि के भीतर ही इस्तेमाल हो सकता है, इस संबंध में Planned colonies में तथा उसके इस्तेमाल के लिए Prescribed land use plan के प्रावधान भी है उदाहरणतया एक CSC मार्केट प्रति 5000 व्यक्तियों की आबादी पर, एक एल.एस.सी. 10000 की आबादी पर, 1 Community Centre प्रति 100000 व्यक्तियों की आबादी पर तथा एक District Centre प्रति 500000 व्यक्तियों की आबादी पर बनाये गये हैं या Develop होगी। यहां पर यह बताना आवश्यक है कि कुछ जगहों जैसे कि Rohini में उपरोक्त वर्णित प्रावधान के मुताबिक Commercial space से भी अधिक उपलब्ध है जैसे कि रोहिण सैक्टर - 10 में दो अतिरिक्त District Centres/ Twin towers हैं जिसे Consider करने के पश्चात अत्यधिक Commercial space (more than 5% of land) हो जायेगा जो न सिर्फ रोहिणी निवासियों के लिये बल्कि आसपास के Region के निवासियों के लिये भी Facilities प्रदान करेगा। अगर फिर भी Commercial space की डिमांड कर्मशियल गतिविधियों की जरूरत के लिए बढ़ रही है तो DDA को इस Short fall space के लिये Existing DDA approved markets में FAR बढ़ाना चाहिये बजाय कि Law violater/Misusers को "MIX USE REGULATIONS" के द्वारा अवांछित लाभ देने से विभिन्न प्रकार की समस्याएँ पैदा करने जैसे कि पार्किंग समस्या, कन्वेंशन, अत्यधिक कर्मशियल स्पेस इत्यादि-2 को सीध-2 आमंत्रण देना है। इसलिए इस Version यानि "Mixed Use Regulations" को Short availability of Commercial space के बहाने शामिल करना Hypthetical है जो कि किसी भी कीमत पर Allowed नहीं होना चाहिये क्योंकि Law abiding citizens से वादा खिलाफी करने से DDA स्वयं ही "Breacher of Trust" की श्रेणी में आ चुका है।

- (3) यहाँ यह बताना आवश्यक है कि DDA ने Set procedure of Law of follow न करते हुये Misusers को अवांछित लाभ दिया जबकि DDA ने

स्वयं अपने Actual proposal of Master Plan 2021 की तथा निश्चित प्रावधानों की अवहेलना की जो कि इस प्रकार निम्नलिखित है :-

"Mixed use may be permitted on residential plot facing steets/ 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) हमें यह बड़े दुख के साथ कहना पड़ रहा है कि Master Plan 2021 के Finalization के बाद, Zonal Plan के Notification के बाद जो बहुत ही Wider एवं Unlimited Commercialization DDA की Planned Colonies में allow किया है उससे न सिर्फ नई प्रकार की समस्याएँ बढ़ रही है बल्कि इन कालोनियों को Slum में बदलने की कगार पर खड़ा कर दिया है और यहाँ यह बताना आवश्यक है कि डी.डी.ए. की इस कार्यवाही से DD Act, Master Plan एवं Zonal Plan का उद्देश्य ही समाप्त हो जाता है।

- (5) इसके बाद भी बड़े आश्चर्यजनक ढंग से Clause 15.6.3 में (एक Notification dated 12.08.2008 के जरिये) DDA की Planned Colonies में छोटी गलियों आदि में भी एक ही प्लॉट में 20 Meter की 4 दुकान या Commercial activity allow करके विभिन्न प्रकार की समस्याओं को स्वतः ही उत्पन्न कर दिया है/बढ़ा दिया है।
- (6) इस Unlimited एवं Uncontrolled commercialization allow करने से रिहायशी एरिया कम हो रहा है जो कि वास्तव में पहले से ही Short fall की स्थिति में है। जो कि पूर्णतया: Planning norms को violate करता है एवं Planned Colonies की Basic requirement के खिलाफ है।
- (7) इस संबंध में हम यह सुझाव देते हैं कि अगर सरकार या DDA मानवता के आधार पर Misusers को Relief प्रदान करना चाहती है तो उपरोक्त para No. 3 के Proposal की limit के बाहर नहीं जाना चाहिये और यह भी Suggest करते हैं कि DDA की Planned Colonies में Misusers को Unlimited commercialization allow करने में बजाय जो डी.डी.ए. मार्किटों में खाली दुकानें है तथा CSC, LSC, CC, DC के खाली प्लॉटों का इस्तेमाल करके FAR को बढ़ाकर Planning norms को Maintain करते हुए उन्हें वहां बसाया जाए तथा दिल्ली को Well planned city बनाया जाए।
- (8) उपरोक्त सभी तथ्यों को ध्यान में रखते हुए हमें अब तक हुई हानि की भरपाई के लिए हमें (डी.डी.ए. मार्किट के प्रत्येक दुकानदारों को) दुकानदारों द्वारा डी.डी.ए. को अदा कीमत का दस गुणा रकम दिया जाए तथा भविष्य में 'मिक्सड यूज रैगलूेशन' को समाप्त किया जाए यदि अब उसे समाप्त नहीं किया जाता है तो भविष्य में हमें मुआवजा राशि के रूप में डी.डी.ए. को अदा राशि का 3 प्रतिशत प्रतिमाह दिया जाए यह मुआवजा

राशि 'मिक्सड यूज रेग्यूलेशन' के अन्तर्गत आने वाली सम्पत्तियों के दुरुपयोगकर्ताओं से ली जाने वाली कमवर्जन शुल्क में से दी जाए।

- (9) इसके अतिरिक्त हम एक बार फिर आपसे अनुरोध करते हैं कि CSC में हमारा Ground covered and FAR 40 एवं 100 के बजाय 60 एवं 220 होना चाहिये तथा इस संदर्भ में हम यह भी निवेदन करते हैं कि अतिरिक्त निर्माण, Alterations इत्यादि को REgularise करवाने के लिये जो Regularisatin charges व ^{Sanction} Sencation charge लिया जाता है वह 'Mix Use Regulations' के अन्दर आने वाली Properties से लिये जाने वाले शुल्क से कम होना चाहिये।

इस संबंध में यहाँ यह बताना आवश्यक है कि फिलहाल अतिरिक्त निर्माण या Alteration को Regularize करवाने के लिये जो Charge लिये जाते हैं वह 'Mix Use Regulations' की Properties से 100 गुणा अधिक है जो कि सीधा-सीधा Law of equality को देखते हुए Disparity है जिसका हम कड़ा विरोध करते हैं तथा आपके Clarification के लिये हम कुछ तालिकायें दिनांक 20.11.2006, 22.06.2007 तथा 23.08.2008 के Notification के आधार पर प्रस्तुत कर रहे हैं जो कि स्वतः ही 'Mix Use Regulations' तथा Commercial Properties (Approved shops, Commercial Complex, CSC etc.) की Properties में बहुत उच्च भेदभाव तथा Disparity प्रदर्शित करती है जो कि निम्न प्रकार है :-

Table No. 1 Properties under Mixed Use Regulations / Residential.

S.No.	Area Category Wise	Regularization charges for un. const./excess coverage (per Sq. mtr.)
1	A & B Colonies	4020/-
2	C & D Colonies	1610/-
3	E & F Colonies with plot upto 50 sq. mtr.	564/-
4	E & F Colonies with plot more that 50 sq. mtr.	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. mtr.)
1	A & B Colonies	3500/-
2	C & D Colonies	1400/-
3	E & F Colonies with plot upto 50 sq. mtr.	490/-
4	E & F Colonies with plot more that 50 sq. mtr.	700/-

Table No. 3 For commercial Properties / Shops

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

उदाहरण के लिये यदि किसी "D" Category Colony के Prashant Vihar में अपनी Residential या Commercial use property को जो कि Mix use regulation के अर्न्तगत Addition, alteration एवं Unauthorised construction को Regularise करवाने के लिये उसे क्रमशः 1400/- sanction charges तथा 1610/- regularization charges प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से देने होंगे। जबकि उसी Category "D" के

Commercial Complex अथवा CSC की दुकान या Property को Regularise करवाने के लिये 54825/- प्रति वर्ग के हिसाब से Charge देने होंगे।

यहाँ पर यह कहना आवश्यक है कि यह कितना आश्चर्यजनक है एवं बहुत बड़ी Disparity एवं Injustice है तथा साथ ही Misusers तथा Law-violators को Fruitful bonanza देने वाली बात है। अतः हम यह मांग करते हैं कि यह Regularisation/Sanction charges, Mix Use Regulation वाली Properties से कम होने चाहिये।

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 तथा हम Personal hearing के लिये भी विशेष निवेदन करते हैं।

Yours sincerely

For Traders Welfare Association

Harish

(HARISH KR. BAREJA)

President

A.K. Chopra

(A.K. CHOPRA)

Gen. Secretary

Copy to: For Information & necessary action

✓ Chief Architect
D.D.A.

NSR.

It is requested to give us an appointment to explain our matter.

Thanking you,

A.K. Chopra
6/10/2014