

29



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”

फार्म प्रतिभागी द्वारा भरा जाए
Form to be filled by Participant

जोड़ P I + P II

OFFICE OF THE DIR (Prg.)
MPR/TC, D.D.A. N. DELHI-2
By No. 2580
Dated 7/5/12

नाम Name	
प्रतिनिधि : Representing : सरकारी विभाग / फेडरेशन / संघ (एसोसिएशन) / आर डब्ल्यू ए / व्यक्तिगत Government Department/ Federation/Association/RWA/ Individual	21 जे 3 एम 5 डि एम व्यक्तिगत
वर्तमान स्थिति Present Position	असिस्टेंट मालिक प्रोपर्टी डेवलपर
फोन : कार्यालय Phone : Office आवास Residence मोबाइल Mobile	1-11-312 कंग्रेस मार्केट नरिम दि 110040 ” 981055638.
फैक्स : Fax :	011-27282881
ई-मेल E-mail	
पता : Address :	1-11-312 कंग्रेस मार्केट नरिम दि 110040
हस्ताक्षर : Signature :	
तिथि : Date :	30.4.12

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

136. dt 19.10.11

29

राजेन्द्र प्रसाद सिंहल
के0न0312 ,अग्रसेन मार्किट
बवाना रोड ,नरेला ,दिल्ली-40
M-9810055638

श्री मान संयुक्त निर्देशक (M.P.)
दिल्ली विकास प्राधिकरण
विकास सदन ,I.N.A. मार्किट ,नई दिल्ली ।

विषय :- M.P.D. 2021 की समीक्षा ।

महोदय ,

समय सीमा में M.P.D.2021 की समीक्षा हो रही है उसके लिए साधुवाद स्वीकारे ।

समीक्षा में मेरे विचार में निम्न बिन्दुओ पर ध्यान दिया जा सकता है ।

- M..P. D. 2021 के पैरा 18.6 एक्शन प्रोग्राम के पाईन्ट 16 के अनुसार जोनल प्लान 1 वर्ष के अन्दर-2 बननी थी । जोनल प्लान पास हुआ 3 वर्ष से भी अधिक समय में ।

- L.O.P. दिल्ली शहर में 360 गांव होते है उनमें से अधिकतर के L.O.P. अभी तक नहीं बने है । 7 जनवरी 2011 को अधिसूचना द्वारा भवन विनियम लागु हो गये है । दिनांक 28/9/11 के आदेश द्वारा दि0न0नि0 ने बिना L.O.P. के भवन निर्माण के लिये नक्शो की स्वीकृति दे दी है । ग्रामीण क्षेत्र में सामुहिक आवास (Group Housing)के नक्शे स्वीकृत होने शुरू हो गये या नही संदेह बना हुआ है ।

समीक्षा में गांव के L.O.P. बनाने की जिम्मेवारी दि0न0नि0 की एक वर्ष की समय सीमा में तय की जावे क्योकि गांव के निवासी L.O.P. के लिए नक्शे जमा नहीं करायेगे ।

- अनधिकृत कालोनियो 1639 के L.O.P. अन्तिम रूप से स्वीकृत नहीं हुए है । भारत का राजपत्र 24 मार्च 2008 जो की D.D.A. ने जारी किया है पैरा 5.2 ,5.3 ,5.5 ,5.11 के अनुसार L.O.P. ,R.W.A. के द्वारा जमा होने पर 9 महीने में अन्तिम रूप Land use परिवर्तन आदि समेत स्वीकृत हो जाना चाहिए ।

क्रमांक.....2/-

अनिधिकृत कालोनियो के L.O.P. जमा कराने की समय सीमा 15/12/2007 थी । इस प्रकार समस्त कार्य अक्टूबर 2008 तक पुरा हो जाना चाहिए था ।

अनिधिकृत कालोनियो के L.O.P. भी समय सीमा में फाईनल स्वीकृति होने वांछनीय है ।

- M.P.D. 2021 जब तैयार किया जा रहा था तो अवधारणा (Concept)पेपर में व ड्राफ्ट व फाईनल प्लान में इस तथ्य पर काफी चर्चा हुई थी की प्रथम मास्टर प्लान 1961 से 1980 व द्वितीय मास्टर प्लान 1980 से 2001 समय सीमा में वाछित जमीन विकास करके निस्तारण नहीं कराई जा सकी प्रस्तावित विकास होना था 49100 हैक्टर का अधिग्रहण हुआ 25372 हैक्टर का व विकसित हुई 24097 हैक्टर ।

मेरे विचार में वास्तविक विकसित व निष्पादन (Disposal)को ओर गहराई में देखे व Disposal जमीन का वास्तविक प्रयोग आवास आदि के लिये होना शुरू हो गया या नहीं तो आकडे या तस्वीर सुखद नहीं है ।

द्वारका जैसी परियोजनाओं में अनेको फलैट खाली पडे है । संस्थागत जमीन व व्यवसायिक जमीनो का पुरा प्रयोग अभी नहीं हुआ है । यही हालात रोहिणी परियोजना के भी है । नरेला सिटी परियोजना में बहुत सी विकसित जमीनो का आंवटन होना है व आवासकीय फलैटो व प्लाटो में आबादी नहीं हुई है ।

समीक्षा में इस ओर ध्यान जाना वांछनीय है कि जो जमीन विकसित की जाती है उसका सदुपयोग हो यदि उसका उपयोग नहीं होता है तो यह बहुत बडी राष्ट्रीय क्षति है । एक ओर मकान है दुसरी ओर मानव झुग्गी झोपडी व खुली सडको पर रहने को मजबुर है यह उसी प्रकार है जिस प्रकार भारत वर्ष में अनाज के गोदाम भरे पडे है । रात को भुखा सोने वालो की संख्या किरोडो में है यह स्थिति खत्म होनी चाहिए ।

- * इसके लिये किराये कानून में संशोधन होना चाहिए ।
- * मकान /जमीन मालिक को किराये के भवन बनाने का प्रोत्साहन योजना में दिया जाना चाहिए ।
- * बेसहारे व आवासविहीन व्यक्तियो /परिवारो के लिए N.G.O. व ट्रस्टो को मकान बनाने के लिए प्रोत्साहित किया जाना चाहिए ।
- M.P.D. 2021 में दिल्ली के चारो ओर कृषि जोन के अर्न्तगत गांव छोड दिये गये है यह बहुत अच्छी बात है । गांव में भी विकास हो इसके लिये निम्न बातो पर विचार किया जा सकता है ।
 - * गांव कें 60 फीट व उपर के रोडो पर माल प्लाजा ,फुड प्लाजा ,हैल्थ प्लाजा शिक्षा संस्थानो की अनुमति दी जानी चाहिए । इसमें ग्राउन्ड कवरेज 10%व F.A.R. अधिकतम 25% होनी चाहिए बाकी 15% पर रोड पार्किंग आदि बन सकते है । 75% अनिवार्य रूप से हरियाली विकसित (पेड पोधे)करने के लिये होनी चाहिए । इससे दिल्ली के चारो ओर हरियाली का विकास होगा व गांव में कुछ रोजगार व सुविधाए भी हो जावेगी । कमांक...3/-

* गांव में जो कृषक अपनी पुरी जमीन पर बाग ,बगीचा ,वन ,उपवन ,लगाना चाहें उसे 25 से 50 हजार वार्षिक वृति प्रति एकड देनी चाहिए जिससे वह वास्तव में दिल्ली के चारो ओर हरियाली पैदा कर देवे । इससे दिल्ली में बाग लगाने की वृति बढेगी आजादी से पहले भी दिल्ली में चारो ओर बाग थे जिससे यहां की आवोहवा (वातावरण) हमेशा अच्छा रहता था ।

- जमीन विकसित करने में जमीन मालिक की सहभागिता की नीति शीघ्र फाईनल करके क्रियान्वित करने की आवश्यकता है विकसित जमीन में किसी भी प्रकार मालिक का हिस्सा 33%से कम नहीं होना चाहिए । D.D.A. 55% जमीन बेच देता है 45% जमीन पर बडे पार्क ,वन , रोड व सामाजिक सुविधाएं होती है । 33% जमीन किसान मालिक को देने के उपरान्त भी 22% जमीन बचेगी जिससे 15 % पर गरीबो के आवास व 7%को वाणिज्य उपयोग के लिये नीलाम करके मूल भूत सुविधाओ के निर्माण के लिए धन जुटाया जा सकता है 33% विकसित जमीन पर किसान /मालिक सरकारी घोषित नियमो के आधीन निर्माण कराकर बेच सकता है लीज पर दे सकता है किराये पर दे सकता है ।

अन्त में -

- समीक्षा में समय सीमा पर ध्यान देना वांछनीय है ।
- जमीन नीति किसानो के हक में होनी चाहिए ताकि वह विकास में सहभागी बन सके ।

धन्यवाद

आपका अपना

राजेन्द्र प्रसाद सिंहल

M-9810055638

135da 30.4.09

राजेन्द्र प्रसाद सिंहल
के0न0312, अग्रसेन मार्किट
बवाना रोड, नरेला, दिल्ली-40
M-9810055638

श्री मान संयुक्त निर्देशक {एम0पी0}
दिल्ली विकास प्राधिकरण
6th मंजिल विकास मीनार
ई0पी0एस्टेट नई दिल्ली-110002

विषय:- लैण्ड असम्बली लैण्ड पुलिंग एवम स्वामिओ की भागीदारी ।

महोदय,

वेबसाईड पर उपरोक्त संदर्भ में नीति पत्र देखने का अवसर मिला धन्यवाद
नीति को अन्तिम रूप से स्वीकृति करने से पूर्व विचारणीय बिन्दू :-

1- पुवाईट 2 में जो 30 एकड व 10 एकड में भागीदारी की बात की गई है उस
संदर्भ में मेरा कहना है कि तत्कालीन आवास मन्त्री आदरणीय रामजेठमालनी जी के
समय में एक परिपत्र अन्डर सचिव ने जारी किया था जिससे की फोटो स्टेट संलग्न है
। इस पर माननीय उपराज्यपाल महोदय व अन्य विभागों के क्रियान्वयन की कार्य विधि
निश्चित करनी थी जो कि कभी नहीं हुई अतः यह कहना कि इस सफलता नहीं मिली
तत्थों से परे की बात है।

2- विकास कर्ता द्वारा 40 हैक्टर अर्थात 100 एकड जमीन एकत्रित करने की बात
कि गई है जिसमें 70 प्रतिशत हिस्सा विकास कर्ता प्राप्त कर लेगा तो 30% हिस्सा
डी0डी0ए0 अधिग्रहण करके दे देगा इसका जरा विस्तार करना चाहिए व किसानों को
यह अवसर मिलाना चाहिए कि वे 30 प्रतिशत जमीन जो डी0डी0ए0 अधिग्रहित करेगा
वे इसके बदले मुवावजा सरकारी दरों पर ले लेवे या विकल्प के तौर पर उन्हें उनके
हिस्से की जमीन दे दी जावे जिसमें कमजोर वर्ग की 30 प्रतिशत जमीन उनसे ली
जा सकती है । यदि छोटे टुकड़े बनाने में {मास्टर प्लान के प्रावधानों के अनुसार }कुछ
आन्तरिक रोड आदि छोड़ने पडते है तो वे भी उनसे काट लिये जावे व उन्हें शुद्ध 33
प्रतिशत जमीन दे दी जावे ।

उदाहरण -

डी0ई0 { विकासकर्ता } द्वारा प्लान की गई जमीन - 100 एकड

डी0ई0 द्वारा अधिग्रहित जमीन - 70 एकड

किसानों के पास जमीन - 30 एकड

प्रथम विकल्प - उन्हें डी0डी0ए0 एक मुश्त मुआवजा दे देवे ।

द्वितीय विकल्प - 30 एकड का 70 प्रतिशत अर्थात 21 एकड किसानों को हिस्से
अनुसार बाटनी है

कमजोर वर्ग के गृह निर्माण के लिये 21 का 30 प्रतिशत 6.3 एकड

शुद्ध भूमि 21 - 6.3 एकड - 14.7 एकड

आन्तरिक रोड आदि के लिये क्योंकि किसान को देने के लिये छोटे टुकड़े बनावे
जावेगे - 14.7 - 4.7 एकड

कमांक2/-

शुद्ध जमीन जो किसान को बाट दी जावे -10 एकड़
इस प्रकार 1/3 विकसित जमीन किसान को दे दी जावे उनसे बाहरी विकास शुल्क
सरकार निश्चित कर देवे जो कि डी0ई0 उनसे ले लेवे ।

उपरोक्त विकल्प में सभी को समान न्याय प्राप्त होगा जो कि आज समय की
आवश्यकता है ।

यदि अधिग्रहण करते समय किसान को विकल्प II पेश नहीं किया जावेगा तो
अधिग्रहण में भारी दिक्कत आवेगी व किसान आन्दोलन करेगे ।

3- पाईन्ट 6.2 व 9.1 में कमजोर वर्ग के लिये जो 30 प्रतिशत फ्लैट बनाकर
निशुल्क डी0डी0ए0 को देने का प्रावधान न्याय संगत नहीं है कमजोर वर्ग के लिये 30
प्रतिशत फ्लैट बनने चाहिए ।

इसमें दो राय नहीं है । उन्हें वांछित व्यक्तियों को न्यूनतम दरो पर उपलब्ध हो यह
समय की मांग है ।

डी0डी0ए0 को इसमें नियन्त्रक की भूमिका निभानी चाहिए ।

दिल्ली में जिन्हें कमजोर वर्ग के तहत आवंटन होना है । डी0डी0ए0 उनके प्रार्थना पत्र
लेकर उन्हें एक प्राथमिकता के आधार पर नम्बर अलाट कर देवे तथा डी0ई0 की
अधिकतम दरें तय कर देवे जिस पर उन्हें फ्लैट बेचने है यदि डी0ई0 इसे कम दरों
पर बेचना चाहें बेच सकता है कमजोर वर्गों को बिना ब्याज के दस से पन्द्रह साल का
आवास ऋण विभिन्न एजेन्सियों देवे या डी0ई0 बिना ब्याज की दस या पन्द्रह वर्ष की
किशत बनाकर उन्हें स्वामित्व हस्तांतरित करे। कमजोर वर्ग के मकानों को आवंटी
द्वारा बेचने पर पूर्ण रूपेण अवैध व गैर कानूनी कृत घोषित किया जावे उसमें खरीदने
व बेचने वाले पर अर्थ दण्ड व कारागार का प्रावधान होना चाहिए । इसमें एक छुट
यह दी जा सकती है कि यदि कमजोर वर्ग का व्यक्ति अपनी युनिट आगे नहीं रखना
चाहता तो मुलधन जिस पर वह आवंटित की गई थी वापिस लेकर सरकारी एजेन्सी
को लोटा दे व एजेन्सी उसे पुनः अन्य कमजोर वर्ग के व्यक्ति को प्राथमिकता के
आधार पर आवंटित कर देवे ।

4- डी0ई0 के आवेदन के बाद एक निश्चित समय सीमा में उसको स्वीकृत मिलना
अनिवार्य किया जावे निश्चित समय सीमा में उसका विकास व निर्माण कार्य हो व
निश्चित समय सीमा में मकानों का आवंटन होकर रिहायसी के लिये उपयोग हो ।
यदि यह समय सीमा निश्चित नहीं की गई तो डी0ई0 व जो उससे मकान खरीदेगे
जमाखोरी करके अनावश्यक रूप में आवास समस्या खड़ी कर देगे ।

5- एक विकल्प के तौर पर खुद डी0डी0ए0 भी किसी विशेष क्षेत्र में डी0ई0
भूमिका में आकर सीधे किसानों को भागीदार बनाकर जमीन बाट देवे ।

उदाहरण - 500 एकड़ की प्लान में डी0डी0ए0 किसानों को यह आफर दे सकता कि
वे एक मुश्त मुआवजा ले लेवे या विकल्प के रूप में 33 प्रतिशत जमीन बाहरी विकास

क्रमांक3/-

-3-

शुल्क अदा करके ले लेवे डी0डी0ए0 बाकी जमीन को समय सीमा में विकसित करके नीलाम कर देवें तथा जो लाभ प्राप्त हो उसमें से अपनी निश्चित शुल्क लेकर भागीदारी किसानों में समानुपात में बाट देवे ।

6- लैण्ड असम्बली व लैण्ड पुलिंग की योजना शुरू करने से पहले लोकल एरिया प्लान फाईनल करके उसे सिजरे पर चिन्हित करना अनिवार्य अन्यथा गडबडी की भारी गुजाईश रहेगी ।

अन्त में -दिल्ली के विकास में सभी की भागीदारी होनी चाहिए जिस तरह गत 40 वर्ष में केवल डी0डी0ए0 द्वारा विकास का सपना पाला गया वह पुरा नहीं हुआ इसी प्रकार यदि बडी डी0ई0 (विकासकर्ता) 40 हैक्टर की योजना लागु हुई तो 100-200 बड़ें प्रतिष्ठान सारी दिल्ली की जमीन को कब्जा कर लेगे व आवास समस्या जिस प्रकार हल होनी चाहिए नहीं हो पायेगी दिल्ली के विकास में डी0डी0ए0, डी0ई0, किसानो { वर्तमान में जमीन के मालिक } ,छोटे बडे गृह निर्माण कर्ता सभी की सक्रिय भूमिका होनी चाहिए ।

इस आशा के साथ की उपरोक्त बिन्दुओं पर आप गहन विचार विमर्श करेगे ।

धन्यवाद


{ राजेन्द्र प्रसाद सिंहल }