Director (Plg.) MPR/TC,
D.D.A. Vikas Minar N. DELHI-2
Dy.No. 2185
Dated 30/4/12

REGN. NO. 40234 OF 2001

PRASHANT VIHAR SHOPS & ESTABLISHMENT ASSOCIATION (R)

OFFICE : A-13, PRASHANT VIHAR, DELHI - 110085 PHONE : 011-27568595, 27860488

Ref. No. .... Dated 17-04-12

सचिव कार्यालय
SECRETARY'S OFFICE
डायरी सं० 21 MP
Dy. No.
दिनांक
Date 25/4/12

दिल्ली विकास प्राधिकरण
केन्द्रीय डायरी कक्ष
प्राप्ति एवं प्रेषक (मुख्य)
25 APR 2012
डायरी सं. R-2772

सेवा में,

श्री ए.के. मन्ना,
डायरेक्टर (प्लानिंग)
जोन (एफ एवं एच) डी.डी.ए.
चौथी मन्जिल, विकास मीनार
नई दिल्ली

Commr. (Plg) - II
Dairy No. 1589
Date 27-4-12

विषयः– मास्टर प्लान 2021 में सुधार, (रिण्यू) के सम्बन्ध में कुछ मुख्य सुझाव।

1805
Dt. 17-05-10

OSD (Plg.)
Diary No. 203
Date 30/4/12

माननीय महोदय,

समाचार पत्रों में छपी सूचना के अनुसार शहरी विकास मंत्रालय भारत सरकार/डी.डी.ए. नें दिल्ली मास्टर प्लान 2021 में सुधार हेतू जनता से सुझाव आमंत्रित किये है इस सम्बन्ध में हमारे कुछ सुझाव निम्नलिखित है।

1. **4.4.3 Control for Building/Buildings within Residential Premises**

क. अतिरिक्त निर्माण के नियमितिकरण हेतू लाई गई दिनांक 22.09.2006 की अधिसूचना का लाभ लाखों सम्पतियों को अभी तक नहीं मिला है। (जिससे कई कारण रहे है) अतः हमारा सुझाव है कि मास्टर प्लान के इस भाग में वर्णित धारा संख्या **A Residential Plot-Plotted Housing** की क्रम संख्या 2 एवं 4 में वर्णित दिनांक 22.09.2006 के स्थान पर वर्तमान तिथि अंकित की जाए तथा अन्य आवश्यक उपाय किए जाए। जिससे जनता इसका लाभ उठा सके।

ख. इसी भाग के **Terms/Condition** की क्रम संख्या (IV) में सब डिवीजन की इजाजत दी जाए क्योंकि दिल्ली में लाखों की संख्या में सम्पत्तियां फ्लोरवाइज एवं पोरशनवाइज बिक चुकी है जिन्हें नियमित करने हेतू इन सम्पत्तियों के सब डिवीजन की इजाजत देना अति आवश्यक है।

ग. क्रम संख्या (VI) बैसमेन्ट के संबंध में हमारा सुझाव है कि जो सम्पत्तियां **Mixed Use Regulations (Chapter 15.0)** के अन्तर्गत आती है उनके बेसमेन्ट को FAR में नहीं जोड़ा जाना चाहिए क्योंकि इन में **Residential Building Control Norms** लागू होते है।

घ. **क्रम संख्या (VIII) के पार्किंग के संबंध में** हमारा सुझाव है कि जो प्रावधान 07.02.2007 को मौजूद थे वह जारी रखें जाए।

पिछले दिनों दि.न.नि. ने नक्शा पास करने हेतू 100 मी० एवं इससे बड़े रिहायशी एवं मिक्स यूज **Regulations** के अन्तर्गत मौजूद भवनों के ग्राउंड फ्लोर पर पार्किंग बनाना अनिवार्य कर दिया है। जबकि यह सर्वविदित है कि जो भवन बन चुके है और उसके विभिन्न भागों के विभिन्न मालिक है वहां यह पार्किंग बनाना सम्भव नहीं है। अतः हमारा सुझाव है कि पार्किंग की अनिवार्यता 250 मीटर से छोटे प्लाटो पर दी गई छूट जारी रहनी चाहिए। क्योंकि दिल्ली नगर निगम 20 मीटर से बड़ी (24 कैटगिरी) की सम्पत्तियों को छोड़कर बाकी सभी उपयोग कर्त्ताओं से पार्किंग शुल्क वसूलता है।

ड. **क्रम संख्या (XVII) के सम्बन्ध में** इस सम्बन्ध में हमारा सुझाव है कि नियमित कालोनियों में **(Mixed Use Regulations)** के अन्तर्गत मौजूद सम्पत्तियों सहित) 250 मीटर तक के प्लाटों एवं 3 मी0 से ऊँचीं ऊचांई पर मौजूद 1 मीटर तक के छज्जों को भी नियमित करने की इजाजत दी जाए क्योंकि इस प्रकार के छज्जें दिल्ली में बहुत बड़ी मात्रा में बने हुए है जिन्हें आज तोड़ा जाना सम्भव नहीं है। जो छज्जें कवर्ड है उसे FAR में जोड़ा जाए और जो छज्जे कवर्ड नहीं है उसे FAR में नहीं जोड़ा जाना चाहिए।

2. 15.0 Mixed use Regulations के सम्बन्ध में :–

क. **मिक्स लैण्ड यूज की अधिसूचित सड़कों के सम्बन्ध में** : कई बार विभिन्न प्रकार की परेशानियां खड़ी हो जाती हैं जिससे दुकानदारों को बहुत दिक्कत होती है जैसा कि पिछले दिनों डी.डी.ए. के पत्र सं0 एफ3(27)2010/एम.पी./364 दि0 08.04.11 को आधार बनाते हुए दि.न.नि. के एम.एच.ओ. साहब ने मिक्स लैण्ड यूज सड़कों पर चल रहे रेस्टोरेन्ट/इटिंग प्वाईंट के लाइसेंस जारी करने एवं नवीनीकरण पर रोक लगा दी है। जिससे उन दुकानदारों के लिये रोजी रोटी का गंभीर संकट पैदा हो गया है। जिनसे दिल्ली नगर निगम लाखों रू0 (कनवर्जन शुल्क/पार्किंग शुल्क) लेकर इजाजत दे चुका है जबकि मास्टर प्लान की धारा 15.3.3(i) के अनुसार जो गतिविधियां एल0एस0सी0 में अनुमत है वह गतिविधियां मिक्स लैण्ड यूज की अधिसूचित सड़कों पर की जा सकती है तथा इन गतिविधियों में रेस्टोरेन्ट की इजाजत है अतः इस समस्या को दूर करने हेतु तुरन्त प्रयास किया जाना चाहिये। जिससे अन्तर्गत मिक्स लैण्ड यूज की अधिसूचित सड़को पर मौजूद सम्पत्तियों में वैजीटेरियन रेस्टोरेन्ट की इजाजत अवश्य दी जानी चाहिए परन्तु, वहाँ बार की इजाजत नहीं दी जानी चाहिए

ख. कैटगिरी C, D, E, एवं F में मौजूद 13.5 मी0 और इससे ऊपर की सभी सड़को/एरिया जहां पर 50 प्रतिशत से अधिक भवनों में दूकानें/कार्यालय या अन्य गतिविधियां मौजूद है, जिसकी लोकल शॉपिंग सैन्टर में इजाजत है। ऐसी सभी सड़कों/एरिया को पूर्णतः कर्मशियल घोषित किया जाना चाहिए।

ग. 15.4 की क्रम संख्या (i) एवं (ii) तथा Other Terms & Conditions की क्रम संख्या (iii) एवं (iv) का व्यावहारिक रूप से वास्तव में कोई औचित्य नहीं है अतः इन्हें हटाया जाना चाहिए।

घ. पार्किंग शुल्क के सम्बन्ध में दिल्ली नगर निगम ने एकाएक इस वर्ष से नोटिफाइड सड़को पर मौजूद 20 मीटर तक की 24 कैटेगिरी की छोटी दूकानों से पार्किंग चार्ज वसूल करना शुरू कर दिया है जबकि इनको पार्किंग चार्ज से कानूनन छूट मिली हुई है डी.डी.ए. द्वारा जारी नोटिफिकेशन The DDA (Fixation of Charge for Mixed use and Commercial use of Premises) Regulations 2006 एवं 2007 की धारा 7. 3 में लिखा है **"No development Charges for Parking Shall be Payable by small shopowners of area upto 20 sqm. dealing with the items/activities as defined in para 15.6.3 of the Master Plan for Delhi 2021 in respect of any category of colonies."** जिस में यह पूणतः स्पष्ट है कि दिल्ली की किसी भी कैटेगिरी की कालोनियों में इन 20 मीटर तक की 24 कैटेगिरी (15.6.3 में वर्णित) की सभी दुकानों को पार्किंग शुल्क ना देने की छूट प्राप्त है जो कि भारत सरकार/शहरी विकास मंत्रालय की सहमति से डी.डी.ए. ने इन सभी (उपयोगकत्ताओं/सम्पत्तिधारकों) को छोटी दुकानों से पार्किंग चार्ज की वसूली करना शुरू कर दिया है जबकि इनको पार्किंग चार्ज से कानूनन छूट मिली हुई है डी.डी.ए. द्वारा जारी नोटिफिकेशन The DDA (Fixation of Charge for Mixed use and Commercial use of Premises) Regulations 2006 एवं 2007 की धारा 7.3 में लिखा है

"No development Charges for Parking Shall be Payable by small shopowners of area upto 20 sqm. dealing with the items/activities as defined in para 15.6.3 of the Master Plan for Delhi 2021 in respect of any category of colonies." जिस में यह पूणतः स्पष्ट है कि दिल्ली की किसी भी कैटेगिरी की कालोनियों में इन 20 मीटर तक की 24 कैटेगिरी (15.6.3 में वर्णित) की सभी दुकानों को पार्किंग शुल्क ना देने की छूट प्राप्त है जो कि भारत सरकार/शहरी विकास मंत्रालय की सहमति से डी.डी.ए. ने इन सभी (उपयोगकत्ताओं/सम्पत्तिधारकों) को प्रदान की है चाहे वे नोटिफाइड सड़को पर मौजूद हो, इसमें किसी भी प्रकार का भेदभाव करना वास्तव में समानता के सवैधानिक अधिकार का खुला उल्लंघन है अतः हमारा सुझाव है कि इस छूट् का लाभ नोटिफाइड सड़को पर मौजूद सम्पत्तिधारकों को भी बिना भेदभाव के दिया जाए।

3. अतिरिक्त एवं अवैध निर्माण के नियमितिकरण के सम्बन्ध में :– काफी प्रयास के बाद मास्टर प्लान 2021 एवं 22.09.2006 की अधिसूचना के द्वारा दिल्ली के नागरिकों को राहत देने का प्रयास किया गया था परन्तु हमारी जानकारी के अनुसार बहुत कम सम्पतिधारक/व्यापारी (लगभग 4000 से 4500) अपने रिक्त/अवैध निर्माण को नियमित करा पाए है। जबकि दिल्ली में अतिरिक्त/अवैध निर्माण की संख्या लाखों में है अतः भवनों के संशोधन नक्शे/अतिरिक्त निर्माण/अवैध निर्माण को मास्टर प्लान 2021/दिनांक 22.09.2006 की अधिसूचना के अनुसार स्वयं घोषित योजना (Self Assessment Scheme) के आधार पर नियमित करने की सरल व्यवस्था की जानी चाहिए इस सम्बन्ध में हम कई बार दि.न.नि. को निवेदन कर चुके है।

4. कैन्सिल लीज डीड वाली सम्पत्तियां एवं प्रोसिक्यूशन्स केसों के सम्बन्ध में: जिन भवनों की लीज डीड कैन्सिल है/प्रक्रिया में है, इनमें ऐसी सम्पत्तियां जिनको मास्टर प्लान 2021 दिनांक 07.02.2006/15.09.2006 के अनुसार मिश्रित/कर्मिशयल भू प्रयोग की अनुमति मिल चुकी है या दिनांक 22.09.2006 की अधिसूचना से राहत मिली है ऐसी सम्पत्तियों की लीज डीड नियमित की जाए तथा डमैज/मिसयूज चार्ज आदि एवं प्रोसिक्यूशन्स केस (कोर्ट केस) समाप्त किये जाए। इस सम्बन्ध में हम कई बार निवेदन कर चुके है तथा तत्कालीन माननीय मंत्री महोदय ने उस पर आदेश भी जारी किये थे परन्तु उसके बाद इस सम्बन्ध में कोई प्रगति नहीं हुई है।

अन्त में हम आपसे प्रार्थना करते है कि उपरोक्त सुझावों, समस्याओं एवं तथ्यों पर विशेष ध्यान देते हुये आवश्यक कदम उठाये जाये। जिससे दिल्ली की जनता को राहत एवं न्याय मिले।

धन्यवाद

प्रति :–
वाइस चेयरमैन महोदय
डी.डी.ए.

निवेदन
महामंत्री
(सुभाष मलिक)