Sh. A.K. Manna
Director (Plg.) DDA,
Zone (F&H), 4th Floor,
Vikas Minar, New Delhi.

1997

विषयः— समाचार पत्रों में दिनांक 18.02.2012 को प्रकाशित सा० सूचना के अनुसार, मास्टर प्लान 2021 में संशोधन के सम्बन्ध में सुझाव

Dy. No. 1584
Dt. 12-4-12

महोदय,

मास्टर प्लान 2021 में डी. डी. ए. की मार्किटों के हितों की पूर्ण रुप से उपेक्षा करते हुए घरों में बनी दुकानों के 'मिक्सड् यूज़ रेग्यूलेशन' के अन्तर्गत नियमितं 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 जिसे विभिन्न पक्षों द्वारा माननीय सुप्रिम कोर्ट में चुनौती भी दी जा चुकी है।

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

OS/MPR-30/Bhs(MPD)
22.3.12

1 डी.डी.ए. की बनी दुकानों/मार्किटों में FAR बढ़ाना चाहिए जो कि कुल FAR 220 ग्राउण्ड कवरेज –60 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक होनी चाहिए क्योंकि इन पहले की बनी दुकानों को हमने नीलामी में ऊंची –2 कीमतों में खरीदा है क्योंकि कानून के अनुसार कालोनियों में केवल डी.डी.ए. मार्किटों में ही दुकानें खोली जा सकती है, इसी आधार पर डी.डी.ए. ने इन दुकानों को बिना लाभ–हानि की सरकारी एजेन्सी होने के बावजूद भी, नीलामी में ऊंची कीमतों पर बेचा है । आज मंहगाई के इस युग में तथा घरों में बनी अवैध दुकानों के कारण यह छोटी–छोटी डी.डी.ए. मार्किट की दुकानें, इन दुकानदारों के जरुरी खर्च (जीवनयापन) को पूरा नहीं कर पाती है और उन्हें अपनी आवश्यकता को पूरा करने के लिए दुकान में सामान को बढ़ाने के लिए पहलें से अधिक जगह की आवश्यकता है।

2 डी.डी.ए. मार्किटों (सी.एस.सी./एल.एस.सी.) के दुकानदारों को दुकानों में अतिरिक्त निर्माण करने /एडीशन आल्ट्रेशन करने / पुर्ननिर्माण करने तथा सुधार करने की इजाज़त, सामूहिक के साथ साथ व्यक्तिगत रुप से भी होनी चाहिए इस सम्बन्ध में सरल नियम बनाकर लागू किए जाएँ।

3 इन दुकानों में यदि कोई अतिरिक्त निर्माण है / एडीशन आल्ट्रेशन है तो उसके नियमितिकरण की इज़ाजत सेल्फ ऐससमेन्ट स्कीम द्वारा दी जानी चाहिए जिस प्रकार रिहायशी /मिक्स लैण्ड यूज़ सम्पत्तियों को दी गई है।

4 मिक्स लैण्ड यूज सम्पत्तियों से जो कनर्वजेशन शुल्क लिया जाता है उसमें से भुक्त भोगी हाने के कारण डी. डी. ए. मार्किट के दुकानदारों को मुआवाजा राशि दी जाए जो कि कम से कम दुकान मूल्य का पाँच गुणा (एकमुशत) हो या दुकान मूल्य का 20 प्रतिशत वार्षिक दिया जाना चाहिए।

5 डी.डी.ए. प्रारम्भ में ही रिजर्व प्राइज में मार्किट की पूरी भूमि की कीमत सभी दुकानदारों से 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।

6 डी.डी.ए. मार्किट जो पूरी तरह बस चुकी है वहाँ मार्किट भूमि की पूरी कीमत लेकर लीज डीड/कन्वेन्स डीड तथा डी. डी. ए. (Management and Disposal of Housing Estates) Regulations 1968 के प्रावधानों के आधार पर पूरे परिसर को डी.डी.ए. वहाँ की मार्किट ऐसोसिएशन/दुकानदारों को पट्टे/फ्री होल्ड आधार पर सौंप देता है। अतः वहाँ की मार्किट ऐसोसिएशनों या दुकानदारों को अतिरिक्त निर्माण एडीशन/आल्ट्रेशन करने का विधिवत् अधिकार है।

7 जिन मार्किटों में सामान के बचाव तथा ग्राहकों की सुविधा के लिए बरामदे या अन्य सुविधायें मूत्रालय, शौचालय आदि समुचित मात्रा में नहीं है। वहां दुकानदारों को यह सब बनाने की छूट दी जाये।

8 डी.डी.ए. इन मार्किट के दुकानदारों से Maintenance Charges लेता है तथा एम. सी.डी. इनसे हाऊस टैक्स लेती है जबकि इनका रख–रखाव यहां की एसोसिएशन या दुकानदार स्वयं करते है। (जहाँ रजिर्स्टड ऐजन्सी / एसोसिएशन बन चुकी है) इससे दुकानदारों पर तीन गुणा मार पढ़ती है। डी. डी. ए. को यह Maintenance charges का पैसा वहां की एसोसिएशनों को मार्किट के विकास के लिए देना चाहिए या एसोसिएशनों के सहयोग से मार्किटों के विकास पर खर्च किया जाए।

9 दुकान के उपविभाजन एवं दुकानों को मिलाने की भी इजाजत दी जाए।

अन्त में आपसे निवेदन है कि उपरोक्त सुझावों को मास्टर प्लान में शामिल करके एवं आवश्यक कदम उठाकर हमें न्याय दिलाया जाए

निवेदक

दिनांक 12/3/12

A.K. CHOPRA.
66 BP Block
Pitam Pura
Delhi.