4

DDA Markets Traders Association

Rohini & Pitampura (Regd.)

Correspondence Address:- Shop No 19, CSC No. 8, Sector 8, Rohini, Delhi-110085.

Phone:- 9818534672, 997167919

OFFICE OF THE DIR (Plg.) MPR/TC, D.D.A. N. DELHI-2 Dy.No. 3582 Dated 30/5/12

दिनांक 18-04-12

Director (AP)-I Dy. No. 05/MPR-48 Date 26-4-12

सेवा में

श्री ए० के० मन्ना
डायरेक्टर प्लानिंग, डी०डी०ए०
जोन (एम०एण्ड एच०) चौथी मन्जिल,
विकास मीनार, नई दिल्ली

विषयः– समाचार पत्रों में दिनांक 18.02.2012 को प्रकाशित सा0 सूचना के अनुसार, मास्टर प्लान 2021 में संशोधन के सम्बन्ध में आमंत्रित सुझाव।

महोदय,

उपरोक्त विषय के सम्बन्ध प्रकाशित सार्वजनिक सूचना के अनुसार मास्टर प्लान 2021 की समीक्षा, वर्तमान नीतियों, समाज की बदलती जरुरतों एवं विभिन्न पक्षों की वास्तविक स्थिति को ध्यान में रखते हुए शहरी विकास मंत्रालय एवं डी.डी.ए. द्वारा जनता की सहभागिता के साथ की जा रही है इसका हम स्वागत करते हैं इस सम्बन्ध में हम पहले भी कई बार माननीय कमेटियों एवं अधिकारी गणों के सम्मुख अपना पक्ष तथा आपत्तियाँ एवं सुझाव रख चुके है। परन्तु यह दुःख का विषय है कि उन पर बिलकुल भी ध्यान नहीं दिया गया है । एक बार पुनः हम अपना पक्ष आप के समुख रख रहे हैं आशा है कि इस पर गंभीरता पूर्वक विचार किया जाएगा।

इस सम्बन्ध में हम सर्व प्रथम स्पष्ट करना चाहते है कि मास्टर प्लान 2021 एवं जोनल प्लानों को बनाने में डी.डी.ए. ने स्वयं मास्टर प्लान के लैंड यूज़ प्लान का, जो कि उसकी आत्मा है, का पूर्णतः उल्लंघन किया है तथा डी.डी.ए. एक्ट के अनुसार भूमि का उपयोग बदलना कानून का उल्लंघन (Cognizable Offence) है। तथा लीज़ डीड की शर्तो एवं भवन उपनियमों के अनुसार सब डिवीज़न की भी इजाजत नही है उसके बावजूद भी डी.डी.ए ने 'मिक्सड यूज़ रैगूलेशनज्स' को लागू करके स्वयं ही इन प्रावधानों का उल्लंघन किया है।

यहां यह बताना आवश्यक है कि डी.डी.ए. की योजना कृत कालोनियों का एक निश्चित लैण्ड यूज़ प्लान है जिसमें सभी आवश्यकताओं के अनुसार भूमि के उपयोग का निर्धारण Town and country planning norms के अनुसार किया जाता है जिस का पालन अनिवार्य है जैसे कि रोहिणी सबसिटी के विकास के

लिये मास्टर प्लान /जोनल प्लान के अनुसार निम्नलिखित लैंड यूज़ प्लान का पालन निर्धारित है

Total Land of Rohini Project 2073.23 Hec.

Category	Land in Hec.	Percentage %
Residential	1061.90	51.22
Commercial	92.26	4.45
Industrial	118.60	5.72
Recreational	322.62	15.56
Transportation	182.24	8.79
Utility	85.62	4.33
Government	51.40	2.48
Public & Semi Public	158.60	7.45
	2073.23	100%

निर्धारित लैंडयूज प्लान के आधार पर बसी रोहिणी/योजना कृत कालोनियों के ले आउट प्लान के अनुसार 5000 लोगों की आबादी के लिये कालोनी की हर पॉकिट में 40–50 दुकानों की मार्किट (CSC) के लिये भूमि निर्धारित है इसके अतिरिक्त 10,000, 100,000 तथा 5,00,000 की आबादी के लिये लोकल शापिंग सैंटर, कम्युनिटी सैंटर ओर डिस्ट्रक सैटर का प्रवाधान है। इस प्रवाधान के अनुसार कालोनियों के निवासियों की छोटी बड़ी सभी आवश्यकताओं के लिए डी.डी.ए दुकानों एवं कमर्शल भूमि की रोहिणी, डी.डी.ए. कालोनियों में किसी प्रकार की कमी नहीं है इससे स्पष्ट है कि रोहिणी सब सिटी में यहां की आबादी के लिये कर्मशल भूमि हेतु town / Country planning norms के प्रवाधानों का पूर्णता पालन किया गया है इसके बावजूद डी.डी.ए ने रोहिणी क्षेत्र / जोनल प्लान 'एच' के क्षेत्र में जो घरों में दुकानों को चलाने की असीमित इजाजत मास्टर प्लान 2021 एवं जोनल प्लान के अंतर्गत दे दी है जो कि वास्तव में यह कानून का पालन करने वाले नागरिकों एवं डी.डी.ए. मार्किट के असहाय दुकानदारों के साथ धोखा / Criminal Breach of Trust है जिससे डी.डी.ए. मार्किट के दुकानदारों के संवैधानिक अधिकारों का दमन हुआ है और हमारा व्यापार बुरी तरह प्रभावित हुआ है वास्तव में यह कार्यवाही कानून तोड़ने की परिपाटी को बढ़ावा देने वाली है जिसे विभिन्न कानून का सम्मान करने वाले पक्षों द्वारा माननीय सुप्रीम 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, निम्नलिखित सुझावों को मास्टर प्लान एवं जोनल प्लान में शामिल किया जाए।

1 डी.डी.ए. द्वारा मास्टर प्लान के अनुसार योजनाबद्ध रुप से बसाई गई कालोनियों में हमारी आपत्तियों को नजरअंदाज करके "मिक्सलैण्ड यूज" के प्रावधानों को मास्टर प्लान में शामिल करके डी. डी. ए. मार्किट के दुकानदारों के अधिकारों पर जो कठोराघात किया गया है, वास्तव में यह कानून तोड़ने वालों को ईनाम दिया गया है। जिसका हम विरोध करते हैं

क्योंकि इन घरों में बनी दुकानों के कारण डी. डी. ए. मार्किट के दुकानदारों का व्यापार बुरी तरह प्रभावित हो चुका है।

2. वास्तव में घरों (रिहायशी भवनों/ फ्लैटों) के उपविभाजन (सब डिवीज़न) की इजाजत नहीं है। फिर भी डी. डी. ए. ने एक तल (फ्लोर) पर चार दुकानें तथा सभी तलों (400 FAR तक) पर कमर्शियल उपयोग की इजाजत दे दी है जो कि पूर्ण रुप से भवन उपनियमों का उल्लंघन है।

3 परिणामस्वरुप योजनाबद्ध कालोनियों में विभिन्न समस्याएँ दिन प्रतिदिन बढ़ती जा रही है तथा यह एक प्रकार से स्लम बन गए हैं।

4 वास्तव में घरों में कमर्शियल उपयोग की इजाजत देना मास्टर प्लान के मूल स्वरुप यानि लैण्ड यूज़ प्लान का स्पष्ट रुप से उल्लंघन है । जिसके घरों का उपयोग बदल जाने के कारण रेजिडेन्शल लैण्ड/घर कम होते जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में हमारा सुझाव है कि नियमित कालोनियों के योजनाबद्ध स्वरुप को ध्यान में रखते हुऐ घरों में बनी दुकानों को (मानवीय आधार पर) डी.डी.ए. की खाली पड़ी दुकानों तथा खाली पड़े कमर्शल प्लाटों को बनाकर, उनमें बसाया जाये। जिससे मास्टर प्लान के लैंड यूज प्लान, डी.डी.एक्ट एवं भवन उपनियमों का उल्लंघन ना हो तथा इन कालोनियों का वास्तविक स्वरुप नष्ट ना हों और दिल्ली एक सुन्दर राजधानी बनें।

5 डी.डी.ए. की बनी दुकानों/मार्किटों में FAR बढ़ाना चाहिए जो कि कुल FAR 200, ग्राउण्ड कवरेज –50 तथा ऊंचाई 15 मीटर तक होनी चाहिए क्योंकि इन पहले की बनी दुकानों को हमने नीलामी में ऊंची – ऊंची कीमतों में खरीदा है मास्टर प्लान डी. डी. एक्ट 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 छोटी–छोटी डी.डी.ए. मार्किट की दुकानें के 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।

6 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।

7 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 मुआवजा राशि दी जाए जो कि कम से कम दुकान मूल्य का दस गुणा (एकमुशत) हो या दुकान मूल्य का 20 प्रतिशत वार्षिक दिया जाना चाहिए।

7

8 डी.डी.ए. मार्किट जो पूरी तरह बस चुकी है वहाँ मार्किट भूमि की पूरी कीमत लेकर लीज डीड/कन्वेन्स डीड तथा D.D.A.(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 एवं वहाँ की मार्किट ऐसोसिएशनों या दुकानदारों को अतिरिक्त निर्माण, एडीशन/आल्ट्रेशन करने का विधिवत् अधिकार है। अतः 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।

9 चूकिं 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 उपनियम लागू होते हैं। अतः इन मार्किटों/दुकानों के सुधार, सुन्दरता एवं पुर्ननिर्माण/ पुर्नविकास के लिए (भुक्तभोगी होने के कारण), 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।

10 जिन मार्किटों में दुकानदारों एवं 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 या डी. डी. ए. यह सब बनाकर दे।

11 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। (लीज डीड की शर्तो के अनुसार जहाँ रजिस्टर्ड ऐजन्सी / एसोसिएशन बन चुकी है) इससे दुकानदारों पर तीन गुणा मार पड़ती 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 जाना चाहिए।

12 डी0 डी0 ए0 मार्किटों में दुकानों के उपविभाजन एवं दुकानों को मिलाने की भी इजाजत दी जाए क्योंकि परिवार बढ़ चुके हैं तथा व्यापार का विस्तार और आधुनिकरण हो गया है।

13 इसके अतिरिक्त हम मास्टर प्लान के अनुसार बसाई गई योजनाबद्ध कालोनियों के क्षेत्र में मैट्रो / MRTS Corridor (Influence Zone) / व्यावसायिक उपयोग का भी सख्त विरोध करते हैं क्योंकि इससे Planning Norms का पूर्ण रुप से उल्लंघन होता है, तथा इन योजनाबद्ध कालोनियों का स्वरुप और भी बिगड़ जाएगा। मौजूदा डी.डी.ए. द्वारा बसाई गई मार्किटों का व्यापार मिक्स लैण्ड यूज के कारण पहले ही बुरी तरह प्रभावित हो रहा है। इन प्रस्तावित Influence Zone के बाद तो यह मार्किटें बिलकुल ही बरबाद हो जाएगी।

अन्त में, आपसे निवेदन है कि उपरोक्त सुझावों को मास्टर प्लान एवं जोनल प्लान में शामिल करके एवं आवश्यक कदम उठाकर लागू किया जाए जिसके लिए हम आभारी होंगे, तथा हम आपसे निवेदन करते हैं कि हमें व्यक्तिगत सुनवाई के लिए भी बुलाया जाए।

निवेदक
for DDA Markets Traders Association

अर्जुन विरमानी
(प्रधान)

प्रतिः–