

AC (PLG) MPPR

Dairy No. 34

Date. 21/6/12

25.05.2012

To,

Hon'ble Lieutenant Governor,

Chairman, (DDA)

GNCT of Delhi.

Raj Niwas, Raj Niwas Marg,

Delhi

Vice Chairman,

Delhi Development Authority,

Vikas Sadan,

INA, New Delhi.

Sub:-Suggestions for review provisions of MPD-2021.

Zone E4, Makki Sarai (INFLUENCE ZONE), Ward 247, Ram Nagar,
Shahdara Delhi for Redevelopment/ Reconstruction .

N= GT Road E=Railway Road S=Road & Shahdara Metro Station

W=Shahdara Metro Station (Parking -Bholanath Nagar Road).

Copy to:-

| S.No | | |
|------|--|--|
| 1. | Sh. Tapan Mandal, Director Planning, DDA Zone E&O | Delhi Development Authority 3 rd Floor, Vikas Minar, IP Estate New Delhi |
| 2. | The Commissioner East Delhi, Municipal Corporation of East Delhi | Udyog Sadan, Patpar Ganj, Delhi. |

Sir/s,

In the year 2000 I read an Article about MPD-2021 about redevelopment, high rise structures, increment of FAR for maximizations of space. The concept is to the maximum use of Public Transportation, High rise but Safe buildings to increase land pooling, reconstruction of old / dilapidated buildings with extra floor space.

After notification of Final Revised MPD-2021 It must be assured that these revised provisions are well delivered at Ground Level (Zonal

Authorities) so that it could be instantly applicable and made Zonal Authorities conversant/ competent for its implementation.

INFLUENCE ZONE/TOD

Reconstruction/ Redevelopment and Earthquake resistance Structure and TOD & provisions Influence Zone require additional FAR/ MLU in this area and fast clearances for the same on single window system.

The Gap between making structures Earthquake resistant and Redevelopment could create confusions.

Sir, to encourage Land Pooling/ amalgamation and motivations, the additional FAR (Extra Floor) also be given to small house owners/ tenants who can jointly re-develop their **small / old/ under developed** houses and provisions to encourage small houses to come ahead this **Renaissance Era of beautification of Millennium Delhi** also to the colonies being regularize by GNCTD.

Raising of Road Level at Makki Sarai

During construction of Metro Station Shahdara, DMRC has replaced separate road for the residents of Makki Sarai to access GT Road and Railway Road, Shahdara Railway Station etc., but during the construction DMCR has raised the Ground/Road levels around this colony thus during rainy seasons houses/ Shops of this low lying area flooded by sewer/ rain water by 3-5 feet every year.

The matter has been conveyed to MCD along with request for raising the level of Road/ Houses of Makki Sarai low lying area in the year 2002.

This issue requires being sort out most urgently with directions to concerned Departments for raising road levels/ services accordingly along with provisions/permissions of raising the level of the House/Shops.

Enclosed: - 1. Image Google.2. Photographs 3.Survey map showing levels of Road.

It is further requested, kindly intervene and issue order to make provisions in ZDP for E-4 accordingly as prayed above and advise the Competent Authority DDA & Commissioner MCD (East Delhi) accordingly.

Thanking you,

Yours sincerely,


Surender Kumar,

1022B/1, Makki Sarai,
GT Road, Shahdara Delhi-110032.

Mobile : 9891871291

Email:- hiddenpalace@sify.com

15

HOME SWEET home

'रीडेवलपमेंट' से पूरा होगा घर का सपना



संजय अभिज्ञान

अगर आप राजधानी के शकपुर, लक्ष्मनपुर, करौल बाग, राजेन्द्र नगर, महर बाजार, गण प्रताप बाग, बांधी नगर या कृष्णनगर जैसे मोड़ पर इलाकों में रहते हैं तो आपने जरूर इस नई घटना को देखा होगा। आपने देखा होगा कि आसपास रहने वाले मोटी मोटी चाले लोग अपने पुराने जर्जर मकानों को दहकर उनकी जगह नई दुकानों और गोदामों वाली मार्केट या रिहायशी फ्लोरो वाली ऊंची इमारतें खड़ी कर चुके हैं। यह काम कामूनी देग से हो रहा है या गैरकामूनी देग में, यह एक अलग सवाल है, लेकिन तकनीकी भाषा में इस काम को 'रीडेवलपमेंट' कहा जाता है। इसका मतलब है पुराने इलाकों की रिथल एस्टेट इकाइयों को फिर से विकसित करना। इसका सबसे बड़ा फायदा यह है कि इसमें पुराने इलाकों के पहले से मौजूद रेकॉर्ड्स के भीतर ही आवासीय घनत्व बढ़ जाता है। जबकि नई जलानियाँ विकसित करने में सरकार को सबूक दिखाना पड़ता है, पानी, अस्पताल, स्कूल और तमाम अन्य चीजों का नया ढांचा विकसित करना पड़ता है। यह फायदा इतना बड़ा है कि अब डीडीए के प्तान गभारता से इस बात पर विचार कर रहे हैं कि भविष्य में शहर दिल्ली के बाहरी इलाकों में नई बस्तियाँ बसाने की

है। अगर लोगों को समझाया जाए कि इससे खुद उनकी फायदा होगा और सुविधाएँ बढ़ेंगी, तो वे सहयोग के लिए खुद सामन आँगे। और बहुत से इलाकों में तो लोग प्राइवेट लेवल पर खुद यह काम शुरू कर चुके हैं। राजेन्द्र नगर या शकपुर में रिहायशी फ्लोर बनाकर बेचे जा रहे हैं। सवाल किसी की विस्थापित करने का नहीं है, सवाल किफायत का है, वक्त और संसाधन बचाने

का है। मसलन दिल्ली में इस समय एक 'मास रीगड ट्रांसपोर्ट सिस्टम' (एमआरटीएस) आकार ले रहा है। मेट्रो रेल परियोजना उसी का हिस्सा है। किसी भी योजनाकार से पूछेंगे तो वह कहेगा कि मेट्रो के रास्ते के दोनों ओर ज्यादा से ज्यादा आबादी को बसाने का इंतजाम होना चाहिए वहाँ पुरानी इमारतों की जगह नई बहुमंजिला इमारतें बनानी पड़े। मेट्रो तंत्र के पूरे इस्तेमाल के लिए ऐसा करना जरूरी है। वरना मेट्रो का प्रयोग भी तंग रेलवे की तरह बेअसर हो सकता है। इसी तरह नई दिल्ली के लक्ष्मीबाई नगर जैसे इलाकों को लीजिए। वहाँ पानी, बिजली और सड़क का शानदार ढांचा मौजूद है। अस्पताल, स्कूल और ट्रांसपोर्ट का भी बढिया इंतजाम है। लेकिन क्या इन तमाम सुविधाओं का पूरी तरह उपयोग हो पा रहा है? नहीं हो पा रहा। एक तरफ ऐसे इलाके हैं जहाँ सुविधाओं पर हद से ज्यादा दबाव है और दूसरी तरफ ऐसे इलाके हैं जहाँ उनका पूरी तरह इस्तेमाल नहीं हो रहा। इस स्थिति को देखते हुए और आबादी के दबाव को देखते हुए तथा सरकार के बजट की दमियों को ध्यान में रखते हुए रीडेवलपमेंट के विचार को ही आगे बढ़ाना होगा।

अगर मास्ट प्लान को भाषा में करें तो रीडेवलपमेंट के विचार को और बेहतर तरीके से समझा जा सकता है। केन्द्र शासित प्रदेश दिल्ली के पास कुल एक लाख, 48 हजार, 639 हेक्टेयर जगह है, जिसमें से सिर्फ लगभग एक-तिहाई जगह यानी 44 हजार 777 हेक्टेयर ऐसी है, जो शहरीकरण के कबिला है। मतलब वहाँ शहरी विकास को गुंजाइश है। 1981 की जनगणना के आंकड़ों

के अनुसार दिल्ली की कुल आबादी में से करीब 55 लाख लोग शहरीकरण के कबिले हिस्से में रह रहे थे और डीडीए का अनुमान यह था कि सन् 2001 तक दिल्ली की कुल आबादी एक करोड़ 44 लाख तक पहुँच सकती है और उसमें से लगभग एक करोड़ 21 लाख लोग शहरीकरण योग्य क्षेत्र में होंगे। जबकि शहरीकरण योग्य जमीन में ज्यादा से ज्यादा 24 हजार हेक्टेयर का इजाफा हो सकता है।

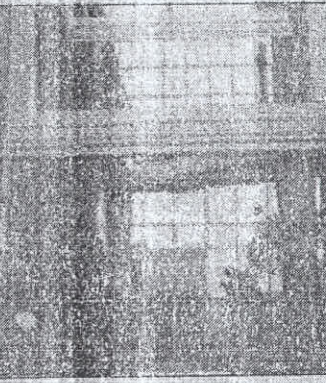
डीडीए का आंकड़ा यह था कि हर साल 30, हरियाणा, पंजाब, राजस्थान और बिहार से कुल लगभग एक लाख 60 हजार लोग दिल्ली आकर बस जाते हैं, उसी से आगे जाकर रिहायशी युनिटों की माँग इतनी बढ़ जाएगी। ये अनुमान कमोबेश सही मानित हुए हैं।

हालाँकि ताजा जनगणना के नतीजे अभी आने हैं लेकिन आबादी का आंकड़ा पहला ही एक करोड़ पार चुका है और खुद मुख्यमंत्री शीला दीक्षित कह चुकी हैं कि हर साल कोई दो लाख लोग बाह्य से आकर दिल्ली में बस रहे हैं। लिहाजा, नए रिहायशी इलाके विकसित करने की सीमाएँ बढ़ती हैं। डीडीए के बीच बाँधने लगेगी। तब या तो सरकार को लोगों के बाहर से आने पर रोक लगानी होगी या पहले से मौजूद रिहायशी इलाकों की क्षमता बढ़ानी होगी। इस वक्त ही दिल्ली में करीब पाँच लाख मकानों का अभाव बताया जाता है। दूसरे शब्दों में अगर एक परिवार में पाँच-छह लोगों का औसत माना जाए तो दिल्ली में करीब 25 लाख लोग अभी भी मर्यादाभंग मकानों के बिना काम चला रहे हैं।

क पुरानी कहानी है- बेयकफ मकान बनाने और बुढ़ान उसमें रहते हैं। जहाँ है ऐसा मकान बनाने के काम में आने वाले सामान की खरीदारी, मिराची-मसूरों की खोज और सही चीज के के सही समय पर मिलने के कारण कहा जाता था। अगर असल मकान बना रहे हैं या फिर अपने पुराने मकान को नया रूप दे डाल रहे हैं तो यह तथ्य है कि आपको सही समय पर सही कारीगर और उससे भी सफ़र सही सामान नहीं मिलेगा। सामान मिलने की दशा में इत बात की कोई गारंटी नहीं कि वह सामान घटिया हो या फिर स्टैंडर्ड था। अगर अच्छा सामान मिला भी तो वह आपके कर्मा के अनुरूप नहीं होता है। यानी कि वह आपके कमरे या किचन से मेल नहीं करता। लेकिन अब दिल्ली और उसके पास रहने वालों की यह समस्या दूर हो गई है। मुद्रागत में अपनी तरह का एक अनूठा स्टोर बन गया है जिसमें वह सब सामान मौजूद है जो मकान में के लिए जरूरी है।

मकान की परिकल्पना करते ही बिना शुरू आपने ही आता है वह सब यहाँ मौजूद है। यानी सोमेट से हर बिजली के सामान या फिर रसोई के सामान। एक छत के नीचे यह सब आपसी से मिल जाता है। जरूरत पड़े तो यह है कि इसमें भी विकल्प हैं। यानी हर किसी एक कंपनी का सामान आपस में मेल नहीं हो दूसरे का सामान ले लीजिए। कौपों के बारे में जानें कि जरूरत नहीं क्योंकि सीधे निर्माताओं से ले जाने की जगह से थें सही दाम पर उपलब्ध है। के अलावा कुछ ऐसे सामान जो आसानी से नहीं

आर्कस ने मकान बनाने की तमाम मुश्किलें दूर कर दी हैं



मिलते हैं आसानी से उपलब्ध हैं। विदेशों से आयातित सामान भी यहाँ मिल जाते हैं।

बेड रूम या फिर बाथरूम देखना चाहते हैं तो यहाँ आइए। यहाँ बने दर्जनों ऐसे सैम्पल देखे जा सकते हैं। इनसे आपको एक आयाडया मिल सकेगा कि आपकी जरूरतों के मुताबिक किस तरह का निर्माण किया जाए। इसके अलावा यहाँ विभिन्न विषयों के सलाहकार भी मिल सकेंगे। ये आपको मकानों के अनेक पहलुओं के बारे में बता सकेंगे। इसके अतिरिक्त कम्प्यूटरों की मदद से रूप-रूप आदि भी तय किए जा सकते हैं। मसलन अगर आप यह जानना चाहते हैं कि आपके किचन के कवर्ड ऑफ़ का रंग कैसा होना चाहिए तो आप कम्प्यूटर की मदद ले सकते हैं। ऐसी छोटी-छोटी लेकिन काफी उपयोगी सुविधाएँ यहाँ मौजूद हैं।

आर्कस के ऐसे स्टोर दिल्ली के अलावा मुंबई तथा अन्य बड़े शहरों में खुलने वाले हैं। इससे घर बनाने वालों को सुकून और आराम मिलेगा। यहाँ पहुँचकर आप घर के माडल में घर के सामान की खरीदारी कर सकेंगे।

यजय्य सेटल दिल्ली के पुराने और 'वेल कनेक्टेड' इलाकों को ही नए देग से विकसित करना चाहिए। सिर्फ पुरानी दिल्ली ही नहीं, आर के पूरम, सोर्गोवनो नगर, फ़िदवई नगर, लक्ष्मीबाई नगर जैसे सरकारी आवासीय इलाकों को भी रीडेवलपमेंट या अपने रीन्यूअल के नज़रिए से देखने का प्रस्ताव है। आइडिया यह है कि मध्य दिल्ली के इन बेहद कौमती इलाकों की जमीन को एक या दो मंजिला रिहायशी युनिटों में बाँट कर बेचें की यजय्य वहाँ बहुमंजिला इमारतें बनाई जाएँ, जिनमें वहाँ पहले से बसे लोगों के साथ-साथ नई आबादी को भी बसाया जा सके।

डीडीए के कर्मशर (प्लानिंग) विभाग सिस्टम रीडेवलपमेंट की अवधारणा को इन शब्दों में स्पष्ट करते

म. सि

बजाय सेटल दिल्ली के पुराने और 'वेल कनेक्टेड' इलाको को ही नए ढंग से विकसित करना चाहिए। सिर्फ पुरानी दिल्ली ही नहीं, आर के पुरम, सरोजिनी नगर, किदवई नगर, लक्ष्मीबाई नगर जैसे सरकारी आवासीय इलाको को भी रीडेवलपमेंट या अर्बन रीन्यूअल के नजरिए से देखने का प्रस्ताव है। आइडिया यह है कि मध्य दिल्ली के इन बेहद कीमती इलाको की जमीन को एक या दो मंजिला रिहायशी यूनिटों में बर्बाद करने की बजाय वहाँ बहुमंजिला इमारतें बनाई जाएं, जिनमें वहाँ पहले से बसे लोगों के साथ-साथ नई आबादी को भी बसाया जा सके।

डीडीए के कमिश्नर (प्लानिंग) विजय रिस्बड रीडेवलपमेंट की अवधारणा को इन शब्दों में स्पष्ट करते हैं - 'हालांकि अभी डीडीए में रीडेवलपमेंट की बात सिर्फ प्रस्ताव के स्तर पर है, लेकिन भविष्य में इसके सिवा कोई चारा नहीं होगा। दिक्कत यह है कि दिल्ली में अब जगह है कहाँ। उत्तर-पश्चिमी दिल्ली में आप नरेला तक पहुँच गए, साउथ में फरीदाबाद तक, ईस्ट में भी बार्डर तक पहुँच चुके हैं। अब डेवलप करने लायक जमीन है ही कहाँ? है तो उसे डेवलप करना बहुत-बहुत महंगा होगा। कहने को आपके पास एनसीआर का लाखों हेक्टेयर एरिया है, लेकिन चूंकि लैंड एक स्टेट सबजेक्ट है, उसमें कुछ भी करने से पहले आपको अलग-अलग राज्य सरकारों की इजाजत लेनी होगी और दाम चुकाने होंगे। दूसरी तरफ, दिल्ली की लगातार बढ़ती आबादी की वजह से सस्ते रिहायशी यूनिटों की मांग बेतहाशा बढ़ रही है। इसीलिए किफायत और तर्क की दृष्टि से पुराने और बसे हुए इलाको की ही क्षमता बढ़ाने के बारे में सोचना होगा। और मैं समझता हूँ कि दिल्ली के पहले से विकसित इलाको में रीडेवलपमेंट की बहुत गुंजाइश है। आर के पुरम, सरोजिनी नगर समेत पुरानी दिल्ली के अनेक ऐसे इलाके हैं, जहाँ नए सिरे से विकास करके वहाँ आज के मुकाबले तीन गुना ज्यादा लोगो को बसाया जा सकता है। वहाँ इस समय भारी मात्रा में स्पेस खाली पड़ा हुआ है।

लेकिन क्या इस काम में वहाँ पहले से बसे लोगो को परेशानी नहीं होगी? इस सवाल के जवाब में श्री रिस्बड कहते हैं कि, 'नहीं, इस बारे में किसी को गलतफहमी नहीं होनी चाहिए। इस काम में किसी को उजाड़ने का या जबर्दस्ती का कोई सवाल नहीं है। यह काम तो पहले से रह रहे लोगो की सहमति और सहयोग से ही हो सकता

New master plan focuses on Metro and construction

Chetan Chauhan
New Delhi, January 8

THE DELHI Development Authority's (DDA's) new master plan for the Capital proposes major changes in the city. A key proposal in the plan is that the metro be made the city's primary transport system and other public transport systems also be metro-centric.

According to government sources, the proposal is that all kinds of public transport systems — buses, autos and so on — begin and end either at metro stations or major railway stations or inter-state bus termini. "The master plan says the city transport system would be efficient only if it hovers around a metro station," an official said. The buses will connect colonies and offices to the stations.

The master plan takes into consideration that by 2020 the metro project would be completed and proposals would be implemented by 2021. "If the master plan proposal is implemented, major Delhi roads like the ring roads will be open for pri-

vate vehicles as very few public transport vehicles will run," an official said.

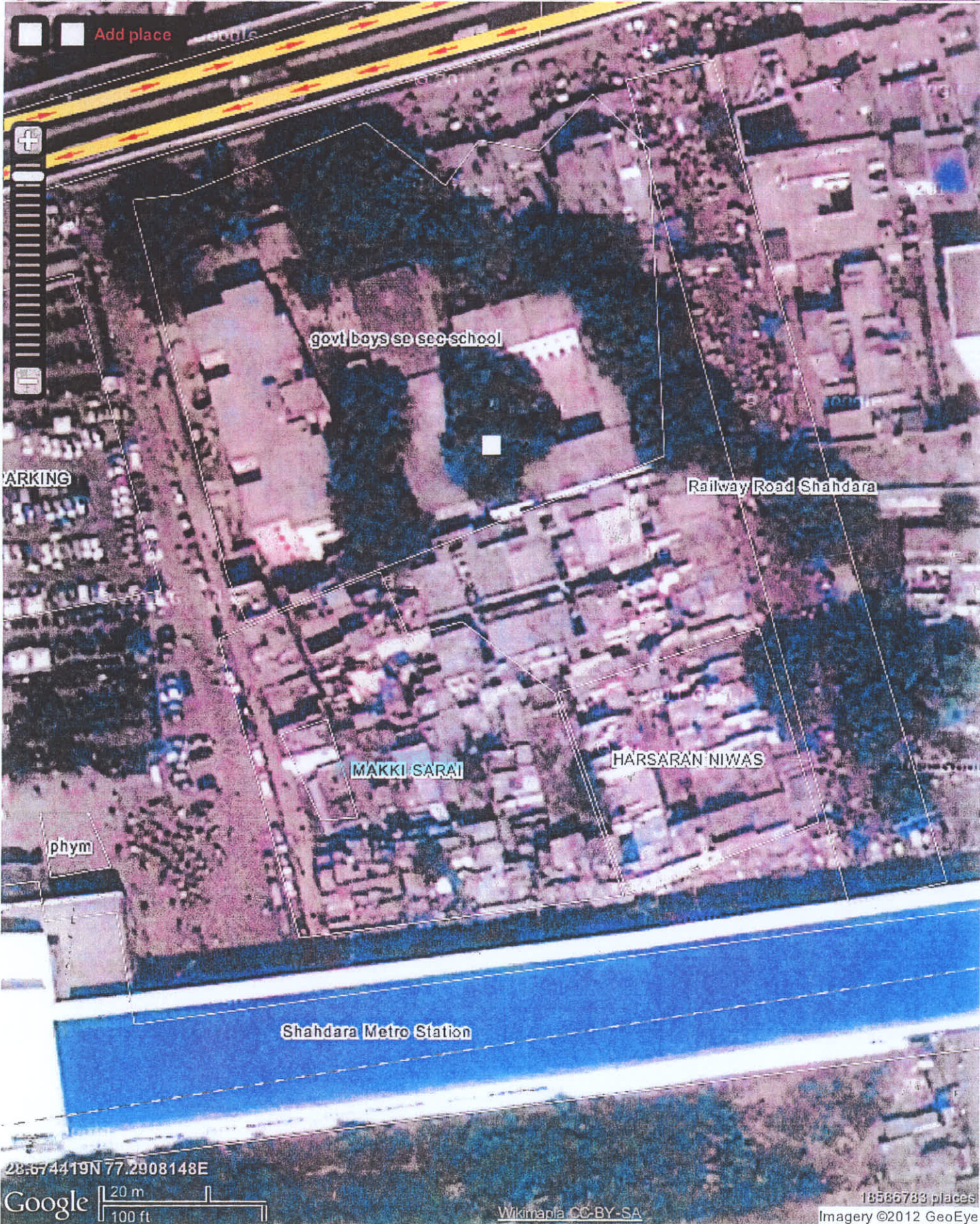
If the proposal is cleared by the Union Ministry of Urban Development, its impact will be seen in 2005 when the metro network becomes functional in north Delhi and parts of east Delhi. Here, the routes of bus and autos should be re-defined.

According to the new plan, Delhi should become a single urban entity and the rural clusters within the city should disappear.

The master plan also proposes to allow commercial activity in the ground floor of homes, located on roads, which are 100 m wide. A large number of shops in residential areas would also get regularisation.

On L-G Vihar, Kapurthala suggestion that the floor area ratio in half-a-kilometre area on both sides of metro line should be increased, the new master plan has suggested that 10-storey buildings should be allowed. But it has added a rider. Multi-storey buildings should be allowed only on plots of 2,000 sq yard.





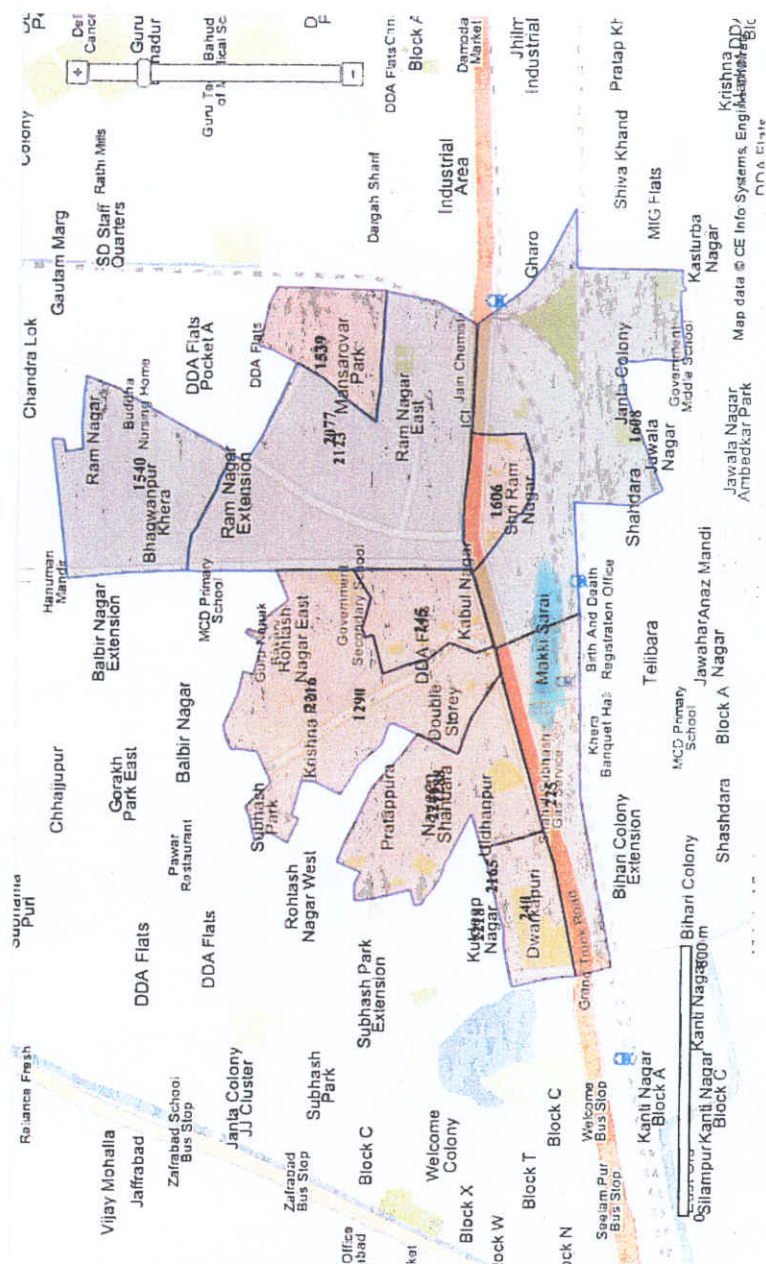
Select search type Colony

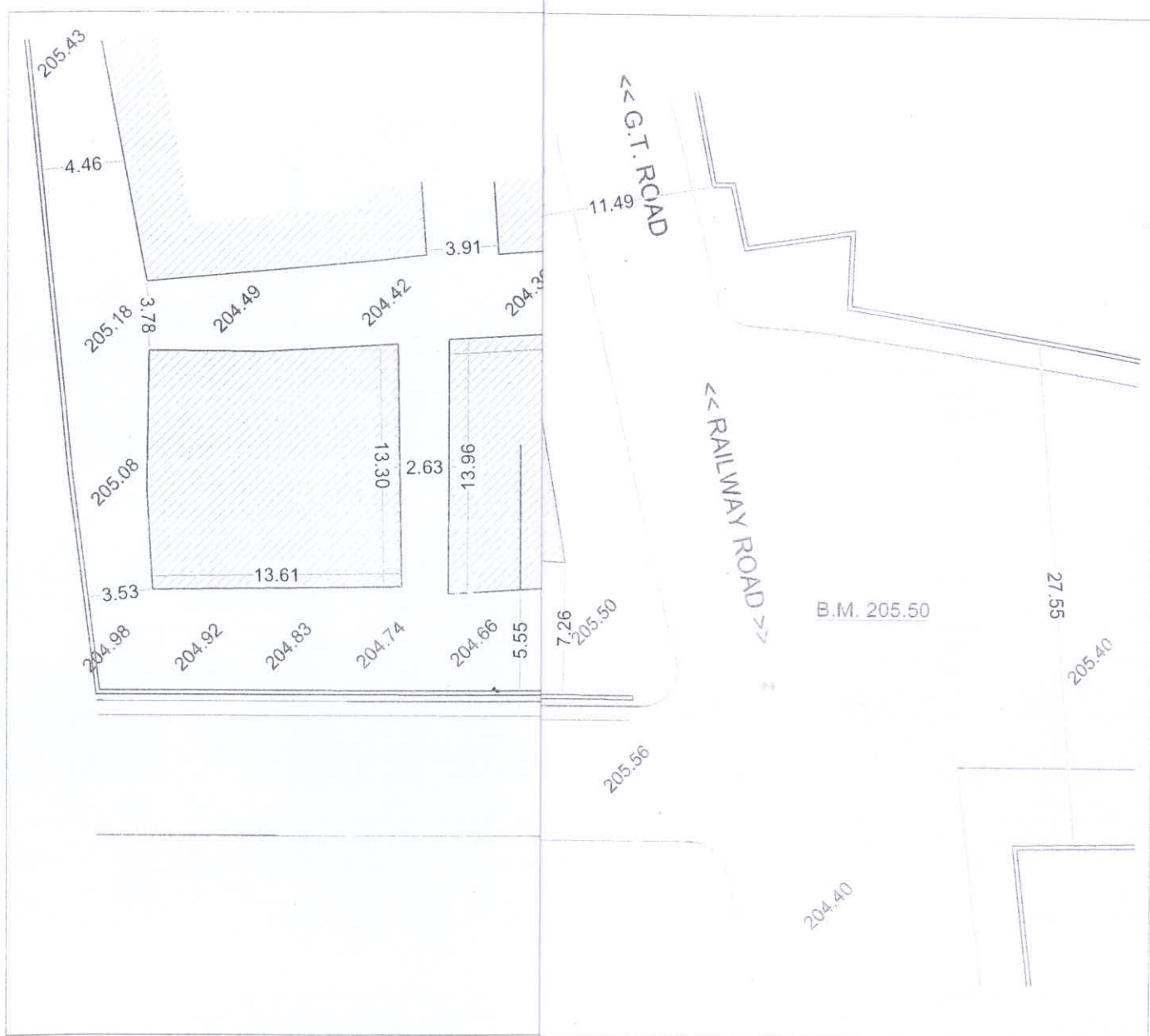
Colony

Go

Page No. 1 | 2

| Colony No. | Colony Name | Category | Sub-colony |
|------------|---------------------------|----------|----------------------|
| 225 | Malki Sarai | F | View |
| 240 | Dwarkapuri | F | View |
| 245 | Kabul Nagar | F | View |
| 1288 | Navin Shahdra | F | View |
| 1290 | Rohitash Nagar | F | View |
| 1539 | Mansarovar Park | F | View |
| 1540 | Bhagwanpur Khara | G | View |
| 1506 | Shri Ram Nagar | F | View |
| 1608 | Shahadra | G | View |
| 2077 | Ram Nagar(Rohitash Nagar) | G | View |





METRES

DETAIL SURVEY OF EXISTING ROAD
AT OPP. SHAHDRA METRO, DELHI 32

Mr SURENDER KUMAR



SCALE : 1:500

UNIQUE LAND SURVEY

147-150 (US 2014-176)

DOLE APR 10 1994

297-E

