

Review of MPD-2021

204

33

DELHI DEVELOPMENT AUTHORITY
AREA PLANNING ZONE-E & O
REVIEW OF MPD-2021
NEW SUGGESTION

25.05.2012

To,

Dy. No. SUGG. 23
DATE 25-5-12

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. OPEN HOUSE 29/05/2012

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

2/5/12

ADCAO(E)
FTE(E)

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



'रीडेवलपमेंट' से पूरा होगा घर का सपना



संजय अभिज्ञान

अगर आप राजधानी के शकपुर, लक्ष्मीनगर, करौल बाग, राखेद नगर, मयद बाजार, गुणा प्रताप बाग, बांधी नगर या कृष्णनगर जैसे भौंड पर इलाकों में रहते हैं तो आपने जरूर इस नई घटना को देखा होगा। आपने देखा होगा कि आमवास रहने वाले मोटी गांव वाले लोग अपने पुराने जर्जर मकानों को ढहकर उनकी जगह नई दुकानों और गैरदोम वाली सड़कें या रिहायशी फ्लोरो वाली ऊंची इमारतें खड़ी कर चुके हैं। यह काम कानूनी ढंग से हो रहा है या गैरकानूनी ढंग से, यह एक अलग सवाल है, लेकिन तकनीकी भाषा में इस काम को 'रीडेवलपमेंट' कहा जाता है। इसका मतलब है पुराने इलाकों की रिक्ल एस्टेट इकाइयों को फिर से विकसित करना। इसका सबसे बड़ा फायदा यह है कि इससे पुराने इलाकों के पहले से मौजूद इन्फ्रास्ट्रक्चर के भीतर ही आवासीय क्षमता बढ़ जाती है। जबकि नई कालोनिज विकसित करने में सरकार को सड़क, परिवहन, बिजली, पानी, अस्पताल, स्कूल और तयाम अन्य चीजों का नया ढांचा विकसित करना पड़ता है। यह फायदा इतना बड़ा है कि अब डीडीए के पतार गैरभारत से इस बात पर विचार कर रहे हैं कि भविष्य में इन्हें दिल्ली के बाहरी इलाकों में नई बस्तियां बसाने की

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

का है। मसलन दिल्ली में इस समय एक 'मास रेंज' 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 रुस्ते के दोनों ओर ज्यादा से ज्यादा आबादी को बसाने का इंतजाम होना चाहिए चाहे वहां पुरानी इमारतों को जगह नई बहुमंजिला इमारतें बनायीं पड़ें। मेट्रो तंत्र के पूरे इस्तेमाल के लिए ऐसा करना जरूरी है। वरना मेट्रो का प्रयोग भी रिंग रेलवे की तरह बेअसर हो सकता है। इसी तरह नई दिल्ली के लक्ष्मीबाई नगर जैसे इलाकों को लीजिए। वहां 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 जहां सुविधाओं पर हड़ से ज्यादा दबाव है और दूसरी तरफ ऐसे इलाके हैं जहां उनका पूरी तरह इस्तेमाल नहीं हो रहा। इस स्थिति को देखते हुए और आबादी के दबाव को देखते हुए तथा सरकार के बजट की समस्याओं को ध्यान में रखते हुए रीडेवलपमेंट के विचार को ही आगे बढ़ाना होगा।

अगर मास्टर प्लान की 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 गैसी है, जो शहरीकरण के काबिल है। मतलब वहां शहरी विकास को गंजाइरा है। 1981 की जनगणना के आंकड़ों

के अनुसार दिल्ली की कुल आबादी में से करीब 55 लाख लोग शहरीकरण के काबिल हिस्से में रह रहे थे और डीडीए का अनुमान यह था कि सन् 2001 तक दिल्ली की कुल आबादी एक करोड़ 44 लाख तक पहुंच 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 यूनिटों की मांग इतनी बढ़ जाएगी। ये अनुमान कमालेस सही साबित हुए हैं।

हालांकि ताजा जनगणना के नतीजे अभी आने हैं लेकिन आबादी का आंकड़ा पहले ही एक करोड़ पार चुका है और खुद मुख्यमंत्री शीला दीक्षित कह चुकी हैं कि हर साल कोई दो लाख लोग बाहर से आकर दिल्ली में बस रहे हैं। लिहाजा, नए रिहायशी इलाके विकसित करने की सीमाएं जल्दी ही डीडीए के बीच बांधने लगेंगी। 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 पांच लाख मकानों का अभाव बताया जाता है। दूसरे शब्दों में अगर एक परिवार में पांच-पाँच लोगों को औसत माना जाए तो दिल्ली में करीब 25 लाख लोग अभी भी मनमाफिक मकान के बिना काम चला रहे हैं।

आर्किस ने मकान बनाने की तमाम मुश्किलें दूर कर दी हैं



मिलते पहा आसानी से उपलब्ध हैं। विदेशों से आयातित सामान भी यहाँ मिल जाते हैं।
किफायत ही नहीं अगर आप बने-बनाए किचन

बेड रूम या फिर बाथरूम देखना चाहते हैं तो यहाँ आइए। यहाँ बने दर्जनों ऐसे सैम्पल देखे जा सकते हैं। इनसे आपको एक आदर्श मिला 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 रंग-रूप आदि भी तय किए जा सकते हैं। मसलन अगर आप यह जानना चाहते हैं कि आपके किचन के कवर्ड आदि का रंग कैसा होना चाहिए तो आप कम्प्यूटर की मदद ले सकते हैं। ऐसी छोटो-छोटो लेकिन काफी उपयोगी सुविधाएँ यहाँ मौजूद हैं।

आर्किस के ऐसे स्टोर दिल्ली के अनेकानेक मुंबई तथा अन्य बड़े शहरों में खुलने वाले हैं। इनसे घर बनाने वालों को सुकून और आराम मिलेगा। वहाँ पहुँचकर आप घर के महसूल में घर के सामान की खरीदारी कर सकेंगे।

प. सि

बजय सेंट्रल दिल्ली के पुराने और 'बेल कनेक्टेड' इलाकों को ही नए ढंग से विकसित करना चाहिए। सिर्फ पुरानी दिल्ली ही नहीं, आर के पूरम, सर्वोपनी नगर, किरावई नगर, लक्ष्मीबाई नगर जैसे सरकारी आवासीय इलाकों को भी रीडेवलपमेंट या अर्बन रीन्यूअल के नजरिए से देखने का प्रस्ताव है। आइडिया यह है कि मध्य दिल्ली के इन बेहद कीमती इलाकों की जमीन को एक या दो मंजिला रिहायशी यूनिटों में बदल 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 कामिंशर (प्लानिंग) विजय सिंघव रीडेवलपमेंट की अवधारणा को इन शब्दों में स्पष्ट करते

क पुराने कहावत है- बेवकूफ मकान बनाते हैं और बुद्धिमान उसमें रहते हैं। जाहिर है ऐसा मकान बनाने के काम में अनेक काले सामान की खरीदारी, भ्रष्टाचार, भ्रष्टाचार की छिछो और सही चीज के के सही समय पर न मिलने के कारण कहा जाता था। अगर आज मकान बना रहे हैं या फिर अपने पुराने मकान को नए रंग-रूप में ढाल रहे हैं तो यह तय है कि आपको पहले रायच पर सही करीब और उसमें भी बदलकर सही भुगतान नहीं मिलेगा। मकान मिलान की दृष्टि में इस बात की कोई गारंटी नहीं कि वह समान प्रक्रिया है या फिर सही है या नहीं। अगर अच्छा सामान मिला भी तो वह आपके करार के अनुरूप नहीं होता है। यानी कि वह आपके करार या किचन से मेल नहीं करता। लेकिन अब दिल्ली और उसके पास रहने वाला जो यह समस्या दूर हो गई है। गुडगव में अपनी तरह का एक अनूठा स्टोर खोला है जिसमें वह सब सामान मौजूद है जो मकान बने के लिए जरूरी है।

मकान की गिरफ्तारी करते ही बिना कुर आपकी नंग आंखें हैं वह सब यहाँ मौजूद है। यानी सोमेट से हर बिजली के सामान या फिर रसोई के सामान। एक छत के नीचे यह सब आसानी से मिल जाता है। तमाम बात यह है कि इसमें भी विकल्प हैं। यानी कि किसी एक कम्पनी का सामान आपका पसंद नहीं तो दूसरे का सामान ले लीजिए। कोयलों के बारे में बात होने की जरूरत नहीं क्योंकि सीधे निर्माताओं से मिले जाने की वजह से थोड़ी दाम पर उपलब्ध हैं। कि अलावा कुछ ऐसे सामान जो आसानी से नहीं

उन्हें दिल्ली के बाहरी इलाका में नई बास्तिया बसान का

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, फिदवई नगर, लक्ष्मीबाई नगर जैसे सरकारी आवासीय इलाको को भी रीडेवलपमेंट या अर्बन रीन्यूअल के जरिए 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 वहां बहुमंजिला इमारतें बनाई जाएं, जिनमें वहां 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 चूँकि 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 लगभग 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 interstate 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-

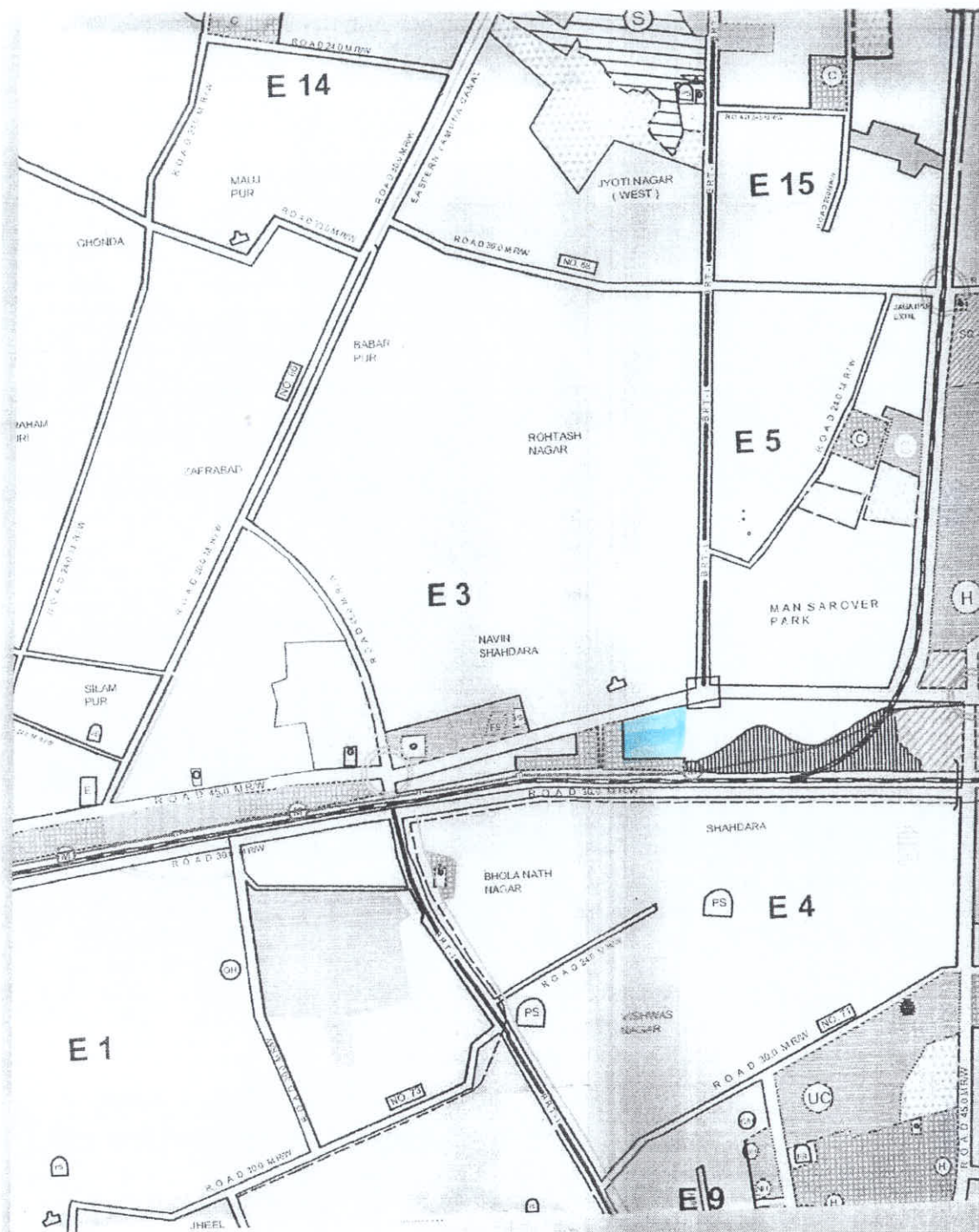
vate vehicles as very few public transport vehicles will run," an official said.

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.

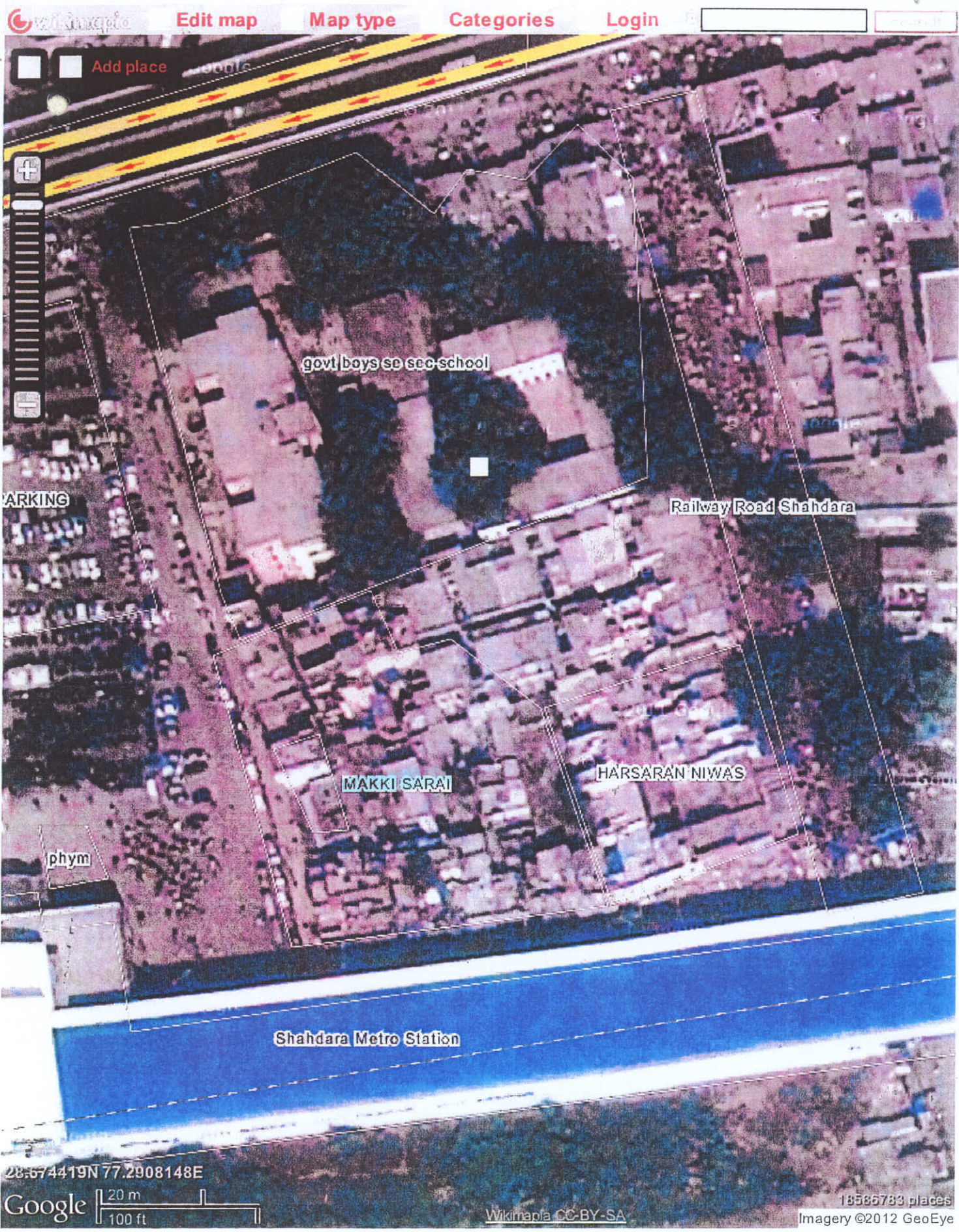
According to the new plan, Delhi should become a single urban entity and the rural clusters within the city should disappear.

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 Kapur's 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.



- 197 40



28.674419N 77.2908148E

Google 20 m 100 ft

Wikimapia CC-BY-SA

18586783 places
Imagery ©2012 GeoEye



METRES

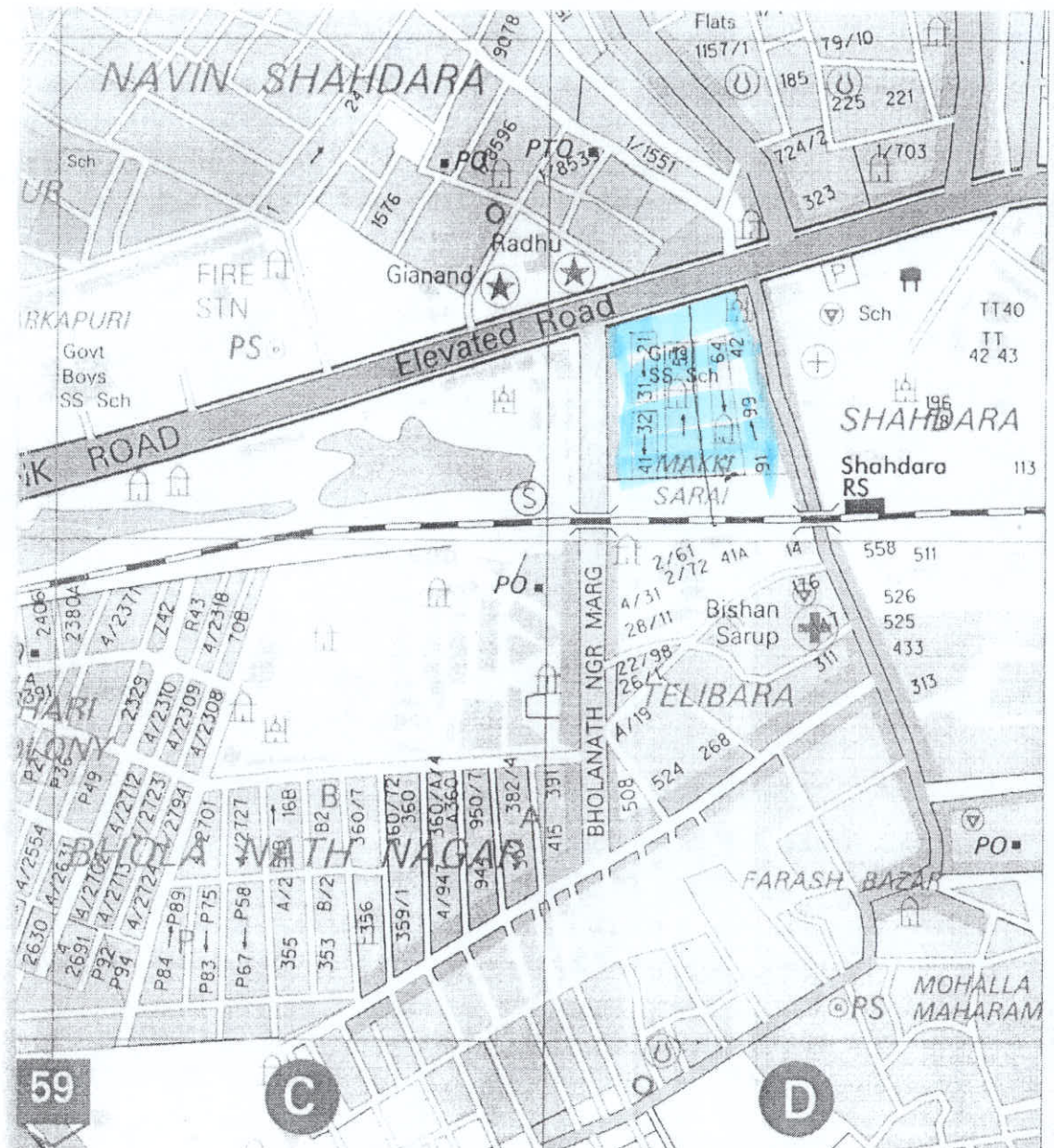
PROJECT
DETAIL SURVEY OF EXISTING ROAD
AT OPP. SHAHDRA METRO, DELHI 32

CLIENT
Mr. SURENDER KUMAR



SCALE : 1:500

SURVEYED BY UNIQUE LAND SURVEY ALL TYPES OF SURVEYING PLOT, FILL, SECTION, BENCH, etc. 100% ACCURACY (C) 1999-2004	PROJECT NO. DATE PAGE
--	-----------------------------



-193-
45



-192-
46



-191-
47

