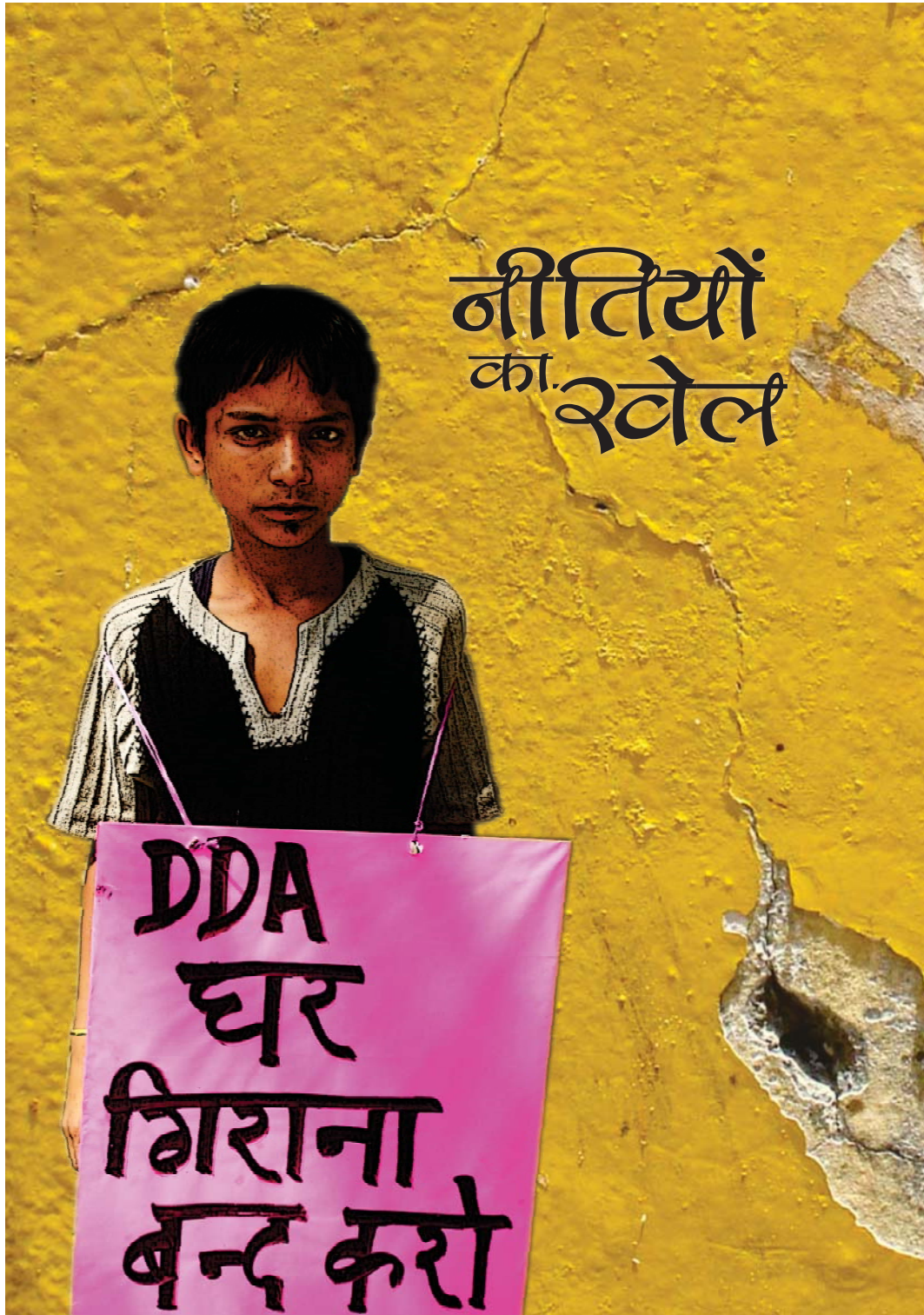


# नीतियों का खेल



DDA  
घर  
गिराना  
बन्द करो



# नीतियों का श्वेल

2015

संपादन  
डुनू राय

शोध रिपोर्ट  
मो. उसामा, ब्रह्मा पान्डेय  
शोध सहयोग  
मो. रेहबर, मो. नईम

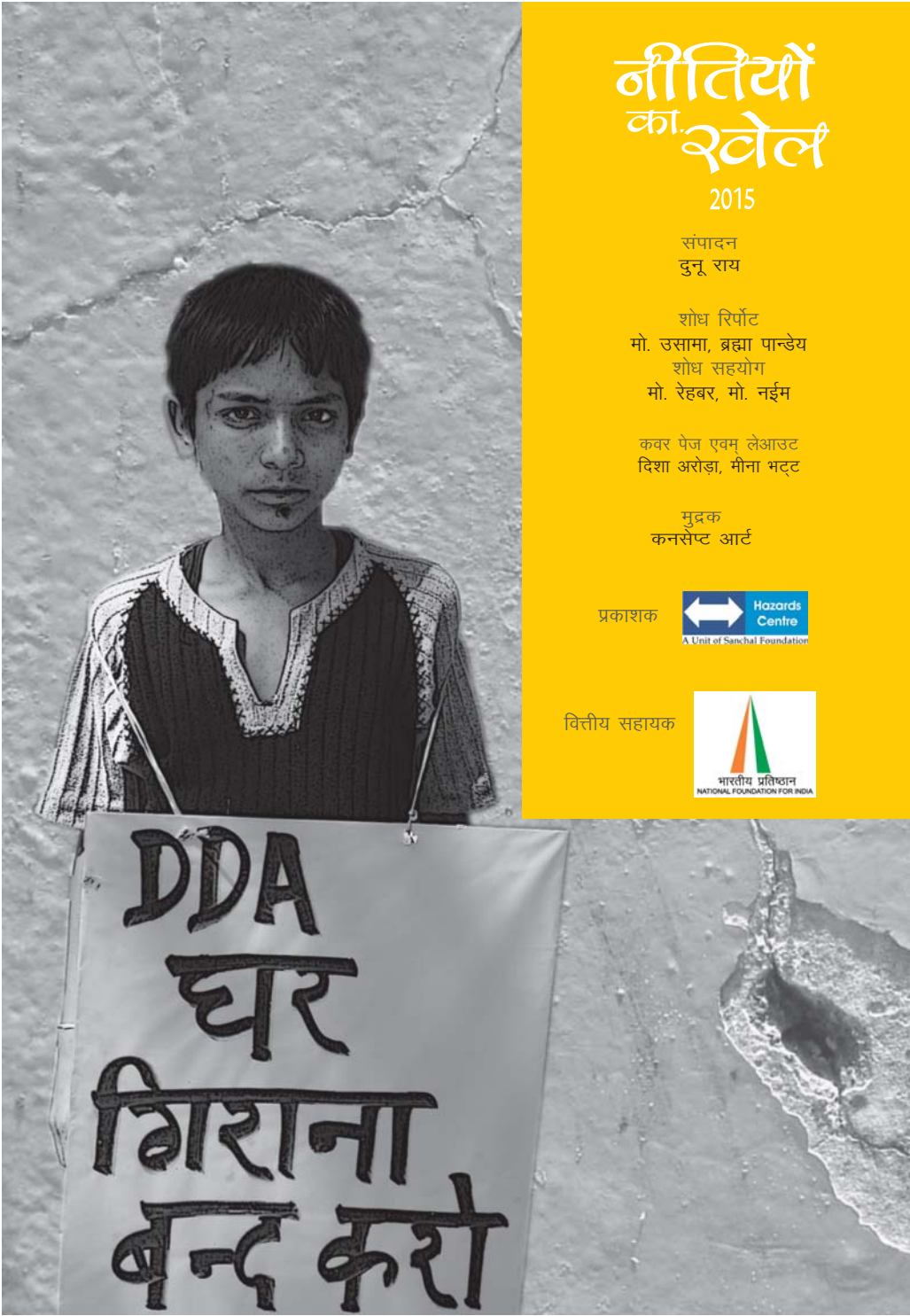
कवर पेज एवम् लेआउट  
दिशा अरोड़ा, मीना भट्ट

मुद्रक  
कनसेप्ट आर्ट

प्रकाशक



वित्तीय सहायक



## परिचय

इस बात पर चर्चा होती रही है कि सरकार द्वारा बनाई गई नीतियों में अमीर वर्ग का फायदा ज्यादा होता है और गरीब हमेशा से ही नीतियों के फायदे से कोसों दूर रह जाते हैं। क्या यह सही है ? आम अनुभव है कि देश के आर्थिक ढांचे में गरीबों-मजदूरों की एक महत्वपूर्ण भूमिका रही है मगर जब वो गरीब मजदूर शहर में अपने आवास के हक की बात करता है तो उसे हर मामले में अयोग्य ठहरा दिया जाता है। अपनी योग्यता स्पष्ट करने के लिये उसे ना जाने कितने सालों तक दफ्तरों के चक्कर लगाने पड़ते हैं और तब भी उसकी योग्यता मानी नहीं जाती। कई लोग तो आवास एवम् सुविधाओं के लिए संघर्ष करते- करते दुनिया से ही चले जाते हैं मगर उन्हें ज़मीन का छोटा सा टुकड़ा मृत्यु के बाद ही नसीब होता है।

दिल्ली के मामले में आवास नीतियों का विश्लेषण करने पर दिखता है कि सरकार नीतियों को किस प्रकार समय के साथ-साथ बदलती रही है और बदलाव का कारण शायद सिर्फ गरीब मजदूरों को उनके हक से वंचित करना है। क्या ऐसा कहना सही होगा ? इसको कैसे टटोला जाये ?

दिल्ली में सन् 1990 से पहले की आवास नीति से लेकर और अब 3 फरवरी 2010 तक की नीति में क्या परिवर्तन हुए हैं, उस पर एक नज़र :

## सर्वे सम्बन्धी

### योग्यता 1990 से पहले की नीति

1. पहले सर्वे होगा
2. सूचना सार्वजनिक स्थान पर दी जायेगी
3. सर्वे घर-घर जाकर होगा
4. तोड़ने से पहले उसकी जानकारी दी जायेगी

### MCD की नीति 1990 से 2009 तक योग्यता

1. पहले सर्वे होगा
2. सूचना सार्वजनिक स्थान पर दी जायेगी
3. सर्वे घर-घर जाकर होगा।
4. तोड़ने से पहले उसकी जानकारी दी जाएगी।
5. तीन दिनों तक झुग्गी बन्द रहने पर नोटिस
6. तोड़ने से पहले बन्द झुग्गियों का दोबारा सर्वे
7. 15 दिनों तक सर्वे किया जाएगा

### डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

1. बस्ती का पहले सर्वे किया जायेगा
2. सूचना सार्वजनिक स्थान पर दी जायेगी
3. सर्वे घर-घर जाकर किया जाएगा।
4. तोड़ने से पहले जानकारी दी जाएगी।
5. तीन दिनों तक झुग्गी बन्द रहने पर नोटिस



## सर्वे सम्बन्धी

### डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

6. तोड़ने से पहले बन्द झुग्गियों का दोबारा सर्वे
7. 15 दिनों तक सर्वे किया जाएगा
8. सर्वे में घर की महिला प्रधान का नाम भी शामिल किया जाएगा

### पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) 3 फरवारी 2010 की नीति

1. बस्ती का बायोमेट्रिक सर्वे किया जायेगा
2. कम से कम 4 हफ्ते पहले बस्ती में नोटिस लगाया जाएगा
3. लाउडस्पीकर के द्वारा भी सूचना दी जाएगी
4. ढोल बजाकर भी सूचित किया जाएगा
5. सूचना अवधि के चार हफ्ते बाद DUSIB द्वारा ज्वाइंट सर्वे किया जाएगा। सर्वे में ध्यान रखा जाएगा कोई व्यक्ति न छूटे, अगर कोई योग्य व्यक्ति रह भी जाता है तो सूचना अवधि को उसके लिए आसान किया जा सकता है
6. सर्वे टीम सर्वे के दौरान जानकारी हासिल करेगी कि व्यक्ति असल ही में झुग्गी में रह रहा है कि नहीं, अगर झुग्गी सर्वे के दौरान इन हालातों में पाई गई जिसमें :
  - क) झुग्गी किराए पर
  - ख) व्यवसाय के लिए
  - ग) झुग्गी बेचने पर



## सर्वे सम्बन्धी

### पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) 3 फरवरी 2010 की नीति

- घ) दूसरे की झुग्गी पर कब्जा इत्यादि, तो इस चीज को सर्वे लिस्ट में शामिल किया जाएगा।
- ड.) सर्वे रिपोर्ट के बाद झुग्गी निवासी अपने को सिद्ध करने के लिए 21 दिनों के अन्दर समर्थन में दस्तावेज जमा कर सकता है।
- च) सर्वे प्रक्रिया में यदि कोई सही महिला या पुरुष छूट जाता है तो DUSIB के मुख्य कार्यकारी अधिकारी (CEO) द्वारा व्यक्तिगत स्तर पर विचार किया जा सकता है।

## योग्यता एवम् दस्तावेज

### योग्यता 1990 से पहले की नीति

1. राशन कार्ड
2. चुनाव पहचान पत्र

## योग्यता एवम् दस्तावेज

### MCD की नीति 1990 से 2009 तक योग्यता

1. राशन कार्ड 1990
2. चुनाव पहचान पत्र 1990
3. वी.पी.सिंह टोकन / दिल्ली प्रशासन कार्ड
4. 1990 से पहले का मतदाता प्रमाणपत्र (वोटर सर्टिफिकेट) मुख्य चुनाव अधिकारी (Chief Electoral Officer) द्वारा जारी किया हुआ
5. राशन कार्ड राशन दफ्तर से जारी किया हुआ 1990 के बाद से 1998 के बीच।
6. चुनाव पहचान पत्र मुख्य चुनाव अधिकारी दिल्ली सरकार द्वारा जारी किया हुआ।
7. बच्चे के स्कूल का प्रमाण पत्र जो निवासी के बच्चे का प्रमाण देता हो।
8. परिवार के किसी भी सदस्य का मृत्यु / जन्म प्रमाण पत्र 1990 से 1998 के बीच।

### डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

1. जे.जे.निवासी भारत का नागरिक होना ज़रूरी
2. डी.डी.ए. द्वारा सर्वे में जे.जे.निवासी का नाम होना ज़रूरी
3. अन्य सक्षम दस्तावेज (31 जनवरी 1990 या 1990 के बाद से 31 दिसम्बर 1998 से पहले तक) जो सक्षम अधिकारी को मान्य हो
4. राशन कार्ड 31 जनवरी 1990 से 1 दिसम्बर 1998 के बीच
5. चुनाव पहचान पत्र 31 जनवरी 1990 से 31 दिसम्बर 1998 के बीच





## योग्यता एवम् दस्तावेज

डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

6. वी.पी.सिंह टोकन / मेटेलिक टोकन (दिनांक 31 जनवरी 1990 से पहले) दिल्ली प्रशासन द्वारा जारी किया हुआ

पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB)  
3 फरवरी 2010 की नीति

1. राशन कार्ड
2. वोटर लिस्ट में नाम (31 मार्च 2002 से पहले एवम् 4 जून 2009) एवम् जिस साल सर्वे उस साल की निर्वाचन सूची में नाम

### अन्य दस्तावेज

इसके अलावा अन्य कोई एक दस्तावेज दिनांक 4 जून 2009 से पहले जो निवास की पुष्टि करता हो, जमा कर सकता है।

1. पासपोर्ट कॉपी
2. राशन कार्ड फोटो सहित
3. ड्राइविंग लाइसेन्स
4. पहचान पत्र / स्मार्टकार्ड फोटो सहित राज्य / केन्द्रीय सरकार द्वारा जारी किया हुआ
5. पासबुक फोटो सहित, बैंक / पोस्ट ऑफिस द्वारा जारी

झुंझियां  
गिराना  
बन्द

6

नीतियों  
का श्वेल

## योग्यता एवम् दस्तावेज

### पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB)

3 फरवरी 2010 की नीति

6. एससी.एसटी.ओ.बी.सी. प्रमाणपत्र फोटो सहित सक्षम अधिकारी द्वारा जारी किया हुआ
7. पेंशन दस्तावेज फोटोसहित
8. विधवा प्रमाणपत्र
9. स्वतंत्रता पहचानपत्र फोटो सहित
10. विकलांग प्रमाण पत्र फोटो सहित सक्षम अधिकारी द्वारा जारी
11. स्वास्थ्य बीमा योजना, स्मार्ट कार्ड, फोटो सहित (श्रम मंत्रालय योजना द्वारा जारी)
12. पहचान पत्र (जे.जे.निवासी के बच्चे का) सरकारी स्कूल द्वारा जारी
13. निवासी अपने दस्तावेज की सत्यता के लिए शपथ पत्र भी लगा सकता है

## प्लॉट साईज समय के साथ-साथ

योग्यता 1990 से पहले की नीति

1990 से पहले प्लॉट साईज (समय-समय पर) 70मी<sup>2</sup>, 67मी<sup>2</sup>, 36मी<sup>2</sup>, 21मी<sup>2</sup>



## प्लॉट साईज़ समय के साथ-साथ

### MCD की नीति 1990 से 2009 तक योग्यता

1990 से पहले वालों को 18मी<sup>२</sup> का प्लॉट और 1990 से 1998 के बीच 12.5मी<sup>२</sup> का प्लॉट

### डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

1. प्लॉट साईज़ 18मी<sup>२</sup> 31 जनवरी 1990 से पहले वालों के लिए
2. 12.5मी<sup>२</sup> का प्लॉट 31 जनवरी 1990 के बाद से, 31 दिसम्बर 1998 तक

### पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) 3 फरवरी 2010 की नीति

25मी<sup>२</sup> का बहुमंजिली इमारत में प्लैट, प्लॉट नहीं

## लाइसेंस अवधि/पट्टा लीज

### योग्यता 1990 से पहले की नीति

99 वर्षों की लीज पर

## लाइसेंस अवधि/पट्टा लीज

MCD की नीति 1990 से 2009 तक योग्यता

लाइसेंस अवधि दस साल के लिए

डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

लाइसेंस अवधि 10 साल, 98 के बाद अवधि घटाकर 5 साल कर दी गई

पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB)  
3 फरवरी 2010 की नीति

लाइसेंस अवधि 15 साल, हर महीने किस्त का भुगतान, इसके बाद में फ्री होल्ड

## जमीन/प्लॉट के लिए जमा धनराशि

योग्यता 1990 से पहले की नीति

8 रुपये प्रतिमाह

## जमीन/प्लॉट के लिए जमा धनराशि

### MCD की नीति 1990 से 2009 तक योग्यता

प्लॉट पाने के लिए 7,000 रुपये का भुगतान

### डी.डी.ए. की नीति 1990 से 2009 तक

7,000 रुपये भुगतान दोनों तरह के प्लॉट साइज़ के लिए

### पूरी दिल्ली की दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) 3 फरवरी 2010 की नीति

2002 से पहले का प्रमाण देने पर 60,000 फीस, जो लोग 2002 से 2007 के बीच का प्रमाण देते हैं उन्हें 1,22,000 फीस, और अपनी ही जगह पर प्लॉट पाने पर 1,53,000 फीस जमा करनी होगी। ये कीमत कभी भी बढ़ाई जा सकती है

इस विश्लेषण से ज़ाहिर है कि दिल्ली की आवास नीतियों में समय-समय पर जो परिवर्तन किए गए हैं उनमें शहरी गरीबों को उनकी जगह से बेदखल करने का काम ज़्यादा हुआ है और बसाने का काम कम हुआ है।

1990 से पहले ज़मीन के टुकड़े का आकार बड़ा था और फीस कम। 1990 के बाद ज़मीन के टुकड़े का आकार छोटा हुआ और फीस ज़्यादा और 2010 से फीस बढ़ी और ज़मीन की जगह प्लॉट दिए जा रहे हैं। इसके अलावा प्लॉट को लेने की योग्यताओं में से एक ये भी है कि लाभार्थी की सालाना आय 1 लाख से ज़्यादा न हो। जबकि प्लॉट की कीमत 1,22,000 और 1,53,000 है। अब आप खुद सोचिए कि ये नीतियां लोगों को बसाने की हैं या उजाड़ने की।

## वास्तविक सच्चाई

अब ज़रा दिल्ली में मार्च 2010 में लागू की गयी नई आवास नीति की चर्चा की जाये इस नीति के अंतर्गत जो मानक तय किए गए हैं उसके तहत 32 वर्ग मी. और 25 वर्ग मी. के बहुमंजिली इमारतों में प्लैट दिए जायेंगे। लेकिन प्लैट क्यों ? ज़मीन क्यों नहीं ? तो सरकारी प्राधिकरणों का कहना है कि दिल्ली में ज़मीन की कमी है इसलिए प्लैट ही लोगों को दिया जा सकता है।

आइए इन सरकारी विभागों के दावों की हकीकत पर एक नज़र डाली जाए। दिल्ली के लिए अब तक कुल 3 मास्टर प्लान बनाए गए हैं :-

1. पहले मास्टर प्लान के अन्तर्गत सरकार को घर बनाने थे। 7.4 लाख लेकिन बनाये कुल 5.43 लाख घर इस तरह 1.97 लाख घर कम बनाये।
2. दूसरे मास्टर प्लान के तहत सरकारी विभाग को घर बनाने थे 16.20 लाख लेकिन घर बनाये गए 5.56 लाख और इस तरह यहाँ भी 10.64 लाख घर कम बनाये गए।  
इस तरह सन् 1962 से लेकर 2001 तक सरकार को कुल 23.60 लाख घर बनाने थे लेकिन सरकार ने कुल 10.99 लाख घर ही बनाये। अब ये पूछा जाना चाहिए कि आखिर 12.61 लाख घर कहाँ गए जो सरकार को इन 40 सालों में बनाने थे। दूसरा सवाल यह भी उठता है की जब मास्टर प्लान में घर बनाने की बात आई है तो फिर इन घरों को बनाने के लिए ज़मीन की आवश्यकता पर भी जोर दिया गया होगा फिर जो घर नहीं बनाये गए हैं उन घरों की ज़मीन कहाँ गयी।
3. इसके बावजूद भी तीसरे मास्टर प्लान (2001-2021) में 24 लाख घर बनाने का दावा किया जा रहा है और इसी मास्टर प्लान में लोगों को प्लॉट (ज़मीन) की जगह बहुमंजिली इमारतों में प्लैट देने की बात कही गयी है। इसी के तहत 2010 में नई आवास नीति के तहत दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) का गठन किया गया और तय किया गया की जो भी झुग्गी बस्ती तोड़ी जाएगी वहाँ के बेदखल लोगों को इसी नीति के तहत प्लैट आवंटित किये जायेंगे।

## वास्तविक सच्चाई

जैसा कि पिछले पृष्ठों में ये बताया गया था कि इन प्लैटों को पाने वाले लाभार्थियों (बेनिफिशरी) को 60,000 रू. देने पड़ेंगे। एक प्लैट की कीमत का आंकड़ा कुछ इस तरह से बैठता है –

भारत सरकार का योगदान	=	1,19,000 रू.
लाभार्थी का योगदान	=	60,000 रू.
जमीन के मालिकाना हक वाली एजेंसी का योगदान	=	93,000 रू.
दिल्ली सरकार का योगदान	=	62,000 रू.
इस तरह सभी का कुल योगदान	=	3,34,000 रू. बैठता है

फिर भी ये योगदान निश्चित नहीं है और ये कार्पेट एरिया, रू. की कीमत, स्थान और प्लैट बनाने में आए खर्च के हिसाब से तय किया जायेगा। इसके अलावा अगर कोई भी लाभार्थी 60,000 रू. का योगदान देने में असमर्थ होगा तो दिल्ली शहरी आश्रय सुधार बोर्ड (DUSIB) बैंकों, वित्तीय संस्थाओं और कॉर्पोरेटिव बैंकों से लाभार्थियों को कर्ज दिलवाने की व्यवस्था करेगा। इस कर्ज को मासिक किस्त तय करके अदा किया सकेगा और किस्त न देने की स्थिति में लाभार्थी का लाइसेंस रद्द कर दिया जायेगा और प्लैट किसी और अन्य योग्य लाभार्थी को दे दिया जायेगा।

## सार्वजनिक निजी भागीदारी (पी.पी.पी.मॉडल)

अभी हाल ही में दिल्ली में विभिन्न सेवा / सुविधा क्षेत्रों में जिसके तहत पानी, आवास, शिक्षा, ठोस कचड़ा, और स्वास्थ्य जैसे क्षेत्र शामिल हैं उसमें पी.पी.पी. मॉडल यानि सार्वजनिक निजी भागीदारी को भी लागू कर दिया गया है। इसका वर्णन दिल्ली मास्टर प्लान 2021 में स्पष्ट रूप से यह कहते हुए उल्लेख किया गया है कि "भूमि की सीमित उपलब्धता और आवासों की बढ़ी हुई ज़रूरतों को पूरा करने करने के लिए भूखंडीय आवासीय विकास को हत्सोसहित किया जायेगा। ("जिसका सीधा मतलब है कि अब आवास की बढ़ी हुई ज़रूरतों को पूरा करने के लिए कम ज़मीन पर प्लैट द्वारा ज्यादा घर बनाकर लोगों की ज़रूरतों को पूरा किया जायेगा")। "..... आवास व्यवस्था और सेवाकृत भूमि (मौलिक सुविधाओं या अन्य सुविधाओं के लिए ज़मीन) की व्यवस्था हेतु एक बहुआयामी आवास नीति अपनायी जाये जिसमें काफी सीमा तक प्राइवेट सेक्टर, सार्वजनिक एजेंसियों और सहकारी समितियों को शामिल किया जायेगा"।

इसका सीधा मतलब है कि प्राइवेट बिल्डर को सरकारी ज़मीन पर आवासीय परिसर और व्यवसायिक लाभ कमाने के लिए दिया जायेगा। इस योजना के तहत बहुमंजिली इमारतों में झुग्गी निवासियों को प्लैट दिए जायेंगे। यानी वे अब शहर में रहने वाले गरीबों की बस्तियां तोड़कर पुनर्वास के नाम पर अब ज़मीन का टुकड़ा देने की बजाए छोटे-छोटे प्लैट दिए जायेंगे। दिल्ली में इसके तहत तहखंड और शादीपुर (कठपुतली कालोनी) जैसे इलाकों में इस मॉडल को आजमाया जा रहा है। इस मॉडल के तहत जो भूमि निजी बिल्डर को दी जाएगी उसमें से 60% ज़मीन पर स्वस्थान विकास (इन सिट्ट) नीति के अन्तर्गत बहुमंजिला इमारतों में 25 से 30 वर्ग मी. के प्लैट झुग्गी निवासियों को दिए जायेंगे तथा बची हुई 40% ज़मीन में से निजी बिल्डर को 20% ज़मीन लाभदायक कार्यों के लिए (जिसे वो लाभ कमाने के लिए दूसरों को बेच सकें)। और बाकी बची 20% ज़मीन को लाभार्थियों के व्यवसायिक उद्देश्य के इस्तेमाल किया जा सकता है लेकिन इस नए पीपीपी मॉडल के तहत भी कुछ सवाल उठते हैं।

1. झुग्गी वालों को कितना पैसा देना होगा ये स्पष्ट नहीं है
2. ये भी कि बहुमंजिली इमारतों में ऐसे व्यवसाय करने वाले लोग कैसे रह पायेंगे जिनके पास ठेला, रिक्शा, इत्यादि हैं
3. एक मामला कठपुतली कॉलोनी का भी है जहाँ जगह की नीलामी बिल्डर्स को करते समय उस स्थान के स्थानीय संगठनों और एन.जी.ओ. को शामिल नहीं किया गया।



## सार्वजनिक निजी भागीदारी (पी.पी.पी. मॉडल)

4. सुविधाएं कैसी और किस अनुपात में मिलेंगी और इनकी क्या कीमत वसूली जाएगी ये भी स्पष्ट नहीं है
5. शहर में मौजूद किसी भी ज़मीन की कीमत तय करने का पैमाना क्या है इसको लेकर क्या कोई ठोस नीति सरकार के पास है ?
6. लेकिन यहां ये भी शर्त है की पुनर्वास प्रक्रिया में संगठनों और गैर सरकारी संगठनों की राय को भी शामिल किया जायेगा लेकिन इस मॉडल पर भी कुछ सवाल उठते हैं उदाहरण के तौर पर कठपुतली कालोनी में इस प्रक्रिया को पूरी तरह से नज़रअंदाज़ कर दिया गया ।

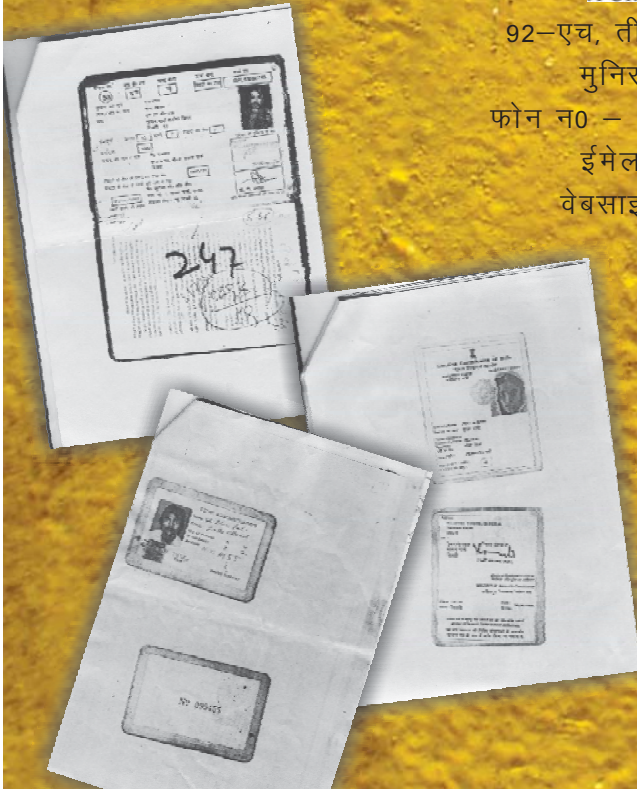
इन नए तरीकों से शहर के मेहनत कशों को उनकी ज़मीन से बेदखल कर प्राधिकरण किसके इशारों पर काम कर रहे हैं ? वे आर्थिक ताकतें कौन सी हैं जो शहर के मेहनतकशों को या तो शहर के बाहर खदेड़ने पर आमादा है या उनके लिए इस तरह से आवासों का प्रावधान किया जा रहा है जहां सुविधाओं और उनके रोज़गार पर प्रत्यक्ष या अप्रत्यक्ष प्रभाव पड़ता है । ज़रूरत है कि अब केवल अपने-अपने स्तर पर आवास के मुद्दे पर न लड़कर इकट्ठा होकर लड़ा जाये । नीतियों, कानूनों और प्रक्रियाओं को समझने की आवश्यकता पर भी बल दिया जाये और हमेशा वैकल्पिक नीतियों पर जोर रहे । सड़क से संघर्ष और कागज़ की समझ, संविधान का ज्ञान और कानूनी लड़ाइयों से भी आवास के मुद्दे पर हम सभी को आगे बढ़ना होगा ।

# नीतियों का श्वेल



A Unit of Sanchal Foundation

92-एच, तीसरी मंजिल, प्रताप मार्केट,  
मुनिरका, नई दिल्ली - 110067  
फोन नं० - 011 26714244, 26187806  
ईमेल - [hazardscentre@gmail.com](mailto:hazardscentre@gmail.com)  
वेबसाईट - [www.hazardscentre.com](http://www.hazardscentre.com)



2015