

सामान्यतः पूछे जाने वाले प्रश्न

प्रश्न1. पीएम-उदय क्या है?

उत्तर1. पीएम-उदय (प्रधानमंत्री-अनधिकृत कॉलोनीदिल्ली आवास अधिकार योजना) स्कीम दिल्ली में अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को स्वामित्व अधिकार अथवा अंतरण/बंधक अधिकार देने के लिए केन्द्रीय मंत्रीमंडल का एक निर्णय है।

प्रश्न2. क्या यह अनधिकृत कालोनियों का नियमितीकरण है ?

उत्तर2.पीएम-उदय, दिल्ली की 1731 अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को मालिकाना हक देने की योजना है। कालोनियों के नियमितीकरण हेतु कॉलोनियों के ले-आउट प्लान का अनुमोदन जरूरी होता है जिससे पहले **फायर डिपार्टमेन्ट, दिल्ली सरकार** को फायर क्लीयरेंस देना होता है।

पीएम-उदय योजना के अन्तर्गत अनधिकृत कॉलोनियों में मालिकाना हक प्राप्त होने से निवासियों को निम्नलिखित लाभ होंगे:

- i. निवासी बिना किसी बाधा के अपनी सम्पत्ति को खरीद/ बेच सकेंगे।
- ii. निवासी बैंक/वित्तीय संस्थाओं से अपनी सम्पत्ति के एवज़ में लोन ले सकेंगे।
- iii. निवासी सम्पत्ति का मालिकाना हक़ हासिल करने के बाद, अपने मौजूदा मकान में परिवर्तन करने के लिये या खाली प्लॉट पर मकान बनाने के लिये बिल्डिंग प्लान (नक्शा) पास करा सकेंगे।

इसके अलावा, सम्पत्ति का मालिकाना हक़ प्रदान करने से पुनर्विकास के अनगिनत रास्ते खुलेंगे। दिल्ली विकास प्राधिकरण रीलैक्स डेवलपमेंट कंट्रोल नॉर्म्स (डी.सी.एन.) बनायेगा और ज्यादा फ्लोर एरिया रेशिओ (एफ.ए.आर.) के रूप में प्रोत्साहन दिया जायेगा जिससे की नये विकास कार्य जैसे की चौड़ी सड़कें, हरित क्षेत्र, पार्क इत्यादि के साथ-साथ जल, सीवर, स्वच्छता इत्यादि और सामाजिक सुविधाएँ जैसे स्कूल, अस्पताल, मनोरंजन के स्थान इत्यादि का निर्माण सम्भव हो सकेगा। यह नागरिकों के जीवन को सरल एवं सुगम बनायेगा जिससे उनके जीवन की गुणवत्ता में सुधार होगा।

अतः, सम्पत्ति का मालिकाना हक़ कॉलोनियों के निवासियों के लिये नाममात्र के नियमितीकरण से कहीं बहुत अधिक बेहतर है।

प्रश्न3. अधिसूचित विनियमों कितनी कॉलोनियाँ कवर की गई हैं?

उत्तर3. विनियमों में 29.10.2019 को अधिसूचित राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार द्वारा चिन्हित 01.01.2015 तक न्यूनतम 50% निर्मित क्षेत्रफल वाली 01.06.2014 की स्थिति के अनुसार मौजूदा 1731 अनधिकृत कॉलोनियाँ आती है।

प्रश्न4. इन विनियमों में कितनी कॉलोनियों पर विचार नहीं किया गया ?

उत्तर4. दिनांक 29.10.2019 के अधिसूचित विनियमों में, अन्य बाहर की गई श्रेणियों के अलावा, 69 अनधिकृत कॉलोनियों को समाज के समृद्ध वर्ग के लोगों से बसी कॉलोनियों के रूप में चिन्हित किया गया जिन पर विचार नहीं किया गया इन अनधिकृत कॉलोनियों पर अगले फेज में विचार किया जाएगा।

प्रश्न5. ऐसी अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को इन अधिकारों को प्रदान करने के लिए क्या प्रभार लगाए गए हैं ?

उत्तर5. अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को इन अधिकारों को प्रदान करने के लिए प्रभारों को निम्न प्रकार से परिकल्पित किया जाएगा:-

क. निर्मित सम्पत्तियों के मामले में

क्र.सं.	जहाँ सभी अनधिकृत कॉलोनियों में सभी सम्पत्तियों में एक निवासी का संचयी फर्श क्षेत्रफल (कारपेट एरिया) है।	प्रभार
1.	100 वर्ग मीटर से कम	0.5% x 1/4 x सर्किल दर x कारपेट एरिया
2.	100 वर्ग मीटर से अधिक (अथवा बराबर) परंतु 250 वर्गमीटर से कम	1% x 1/4 x सर्किल दर x कारपेट एरिया
3.	250 वर्ग मीटर से अधिक अथवा बराबर	2.5% x 1/4 x सर्किल दर x कारपेट एरिया

ख. खाली प्लॉटों के मामले में

क्र.सं.	जहाँ सभी अनधिकृत कॉलोनियों में सभी सम्पत्तियों में एक निवासी का संचयी प्लॉट एरिया है।	प्रभार
1.	100 वर्ग मीटर से कम	0.5% x सर्किल दर x कारपेट एरिया
2.	100 वर्ग मीटर से अधिक (अथवा बराबर) परंतु 250 वर्गमीटर से कम	1% x सर्किल दर x कारपेट एरिया
3.	250 वर्ग मीटर से अधिक अथवा बराबर	2.5% x सर्किल दर x कारपेट एरिया

प्रश्न6. उन नई अनधिकृत कॉलोनियों के लिए क्या योजना है जो कि अंतिम तारीख के बाद आ सकती हैं ?

उत्तर6. अंतिम तारीख के बाद आने वाली नई अनधिकृत कॉलोनियों पर अगले फेज में विचार किया जाएगा।

प्रश्न7. इन अधिकारों के प्रदान करने की प्रक्रिया क्या होगी ?

उत्तर7. इन अधिकारों को प्रदान करने के लिए निम्नलिखित चरणों का पालन किया जाना है:-

- क. लाभार्थी को स्वामित्व के अधिकार के लिए केवल दि.वि.प्रा. द्वारा बनाई गई निर्धारित ऑनलाइन व्यवस्था के माध्यम से ही आवेदन करना होगा।
- ख. आवेदनकर्ता को आवेदन के साथ अपेक्षित प्रपत्र जैसे सामान्य मुख्तारनामा, विक्रय विलेख, भुगतान एवं कब्जा प्रपत्र, साइट योजना और जी.पी.एस. डेटा इत्यादि संलग्न करना होगा।
- ग. दि.वि.प्रा. के ई-पोर्टल पर अपेक्षित प्रपत्र के साथ आवेदन प्राप्त होनेपर दि.वि.प्रा. अधिकारों द्वारा सत्यापन किया जाएगा।
- घ. प्रपत्रों के सत्यापन के पश्चात्, सम्पत्ति का प्रत्यक्ष सत्यापन किया जाएगा।
- ङ. जांचके पूर्ण होने पर, दि.वि.प्रा. सरकारी भूमि के मामले में हस्तांतरण विलेख और निजी भूमि के मामले में प्राधिकार पर्ची, जैसा भी मामला हो, केवल आवासीय उद्देश्य के लिए, जारी करेगा।
- च. लाभार्थी इन प्रपत्रों को उप-पंजीयक के कार्यालय में पंजीकृत करवा सकते हैं।

प्रश्न8. इस योजना से कितने लोगों को लाभ पहुंचेगा?

उत्तर8. इस योजना से दिल्ली की अनधिकृत कॉलोनियों के लगभग 40 लाख निवासियों को लाभ पहुंचेगा।

प्रश्न9. इस योजना के अधिसूचित विनियम कहाँ से प्राप्त किये जा सकते हैं ?

उत्तर9. दि.वि.प्रा. की वेबसाइट (हॉटलिंक्स)(URL: <https://dda.org.in/ddaweb/hotlinks.aspx> ; <http://egazette.nic.in/>) पर अधिसूचित विनियम प्राप्त किए जा सकते हैं।

प्रश्न10. ऐसी अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को अन्य क्या राहत हैं ?

उत्तर10. निवासियों के पास प्रभार का भुगतान तीन समान किस्तों में करने का विकल्प है।

प्रश्न11. दि.वि.प्रा. किस्तों के मामले का निपटारा कैसे करेगा ?

उत्तर11. किस्तों के मामलों का निपटारा निम्न प्रकार से किया जाएगा। :-

- क. एक किस्त में सारे प्रभारों का भुगतान करने वाले निवासियों को तत्काल सम्पत्ति में स्वामित्व अथवा बंधक अथवा अंतरण अधिकार, जैसा भी मामला हो, प्रदान किए जाएंगे।

ख. वे निवासी जो किस्तों में प्रभार जमा करने का विकल्प देते हैं, उन्हें कुल देय भुगतान का दो-तिहाई जमा करने के पश्चात् अनन्तिम स्वामित्व अथवा बंधक/अन्तरण अधिकार प्रदान किए जाएंगे, जिसे प्रभारों की कुल देय राशि के पूर्ण और अंतिम भुगतान के बाद स्थायी अधिकारों में परिवर्तित कर दिया जाएगा।

प्रश्न 12. इन विनियमों में किन वर्गों का शामिल नहीं किया गया ?

उत्तर 12. इन विनियमों में निम्नलिखित अन्य वर्गों को शामिल नहीं किया गया :-

- क. आरक्षित अथवा अधिसूचित वनों में आने वाली भूमि;
- ख. प्राचीन स्मारक एवं पुरातात्विक स्थल और अवशेष अधिनियम, 1958 (1958 का 24) द्वारा संरक्षित अथवा प्रतिबंधित क्षेत्र के रूप में चिन्हित भूमि।
- ग. दि.मु.यो. -2021 के जोन-ओ में आने वाली भूमि,
- घ. यमुना बाढ़ के मैदान,
- ङ. मौजूदा सड़कों के मार्गाधिकार में आने वाली भूमि,
- च. मुख्य योजना सड़कें,
- छ. हाई टेंशन लाइनों के नीचे आने वाली भूमि,
- ज. दिल्ली के रिज क्षेत्र में आने वाली भूमि,
- झ. तत्कालीन समय में लागू किसी अन्य विधि के अंतर्गत आरक्षित अथवा संरक्षित भूमि, और
- ञ. समृद्ध अनधिकृत कालोनियाँ ।

प्रश्न 13. क्या इन अनधिकृत कालोनियों के पुनर्विकास हेतु कोई योजना है ?

उत्तर13. जी हाँ। दि.वि.प्रा. सभी अनधिकृत कालोनियों/अनधिकृत कालोनियों के क्लस्टर हेतु लिबरल डीसीएन के साथ स्थानीय क्षेत्र योजना (एलएपी) तैयार करेगा और अनधिकृत कालोनियों के विकास/पुनर्विकास को प्रोत्साहित करने और सुगम बनाने के लिए दि.मु.यो. -2021 तथा शहरी भवन निर्माण उपविधि दिल्ली (यूबीबीएल)-2016 में आवश्यक संशोधन करेगा ताकि मौजूदा ईकाइयों में ' 'जैसा है जहाँ है' ' आधार पर नियोजित विकास हेतु मार्ग प्रशस्त किया जा सके।

प्रश्न 14. इन अनधिकृत कालोनियों की सीमाओं को किस प्रकार निरूपित किया जाएगा ?

उत्तर14. दि.वि.प्रा., 2015 के सैटेलाईट चित्रों का प्रयोग करके भारतीय सर्वेक्षण और राजस्व विभाग, दिल्ली सरकार की सहायता से इन अनधिकृत कालोनियों की सीमाओं को निरूपित करेगा।

प्रश्न 15. क्या अनधिकृत कालोनियों की सीमाओं को निरूपित करने हेतु कोई मानक प्रचालन कार्यविधि (एसओपी) है ?

उत्तर15. जी हाँ। टीम अनधिकृत कालोनियों की सीमाओं के निरूपण हेतु निर्धारित मानक प्रचालन प्रक्रिया (एसओपी) का पालन करती है।

प्रश्न 16. क्या यह प्रक्रिया ऑफलाइन अथवा ऑनलाइन अथवा दोनों हैं ?

उत्तर16. प्रक्रिया को तेजी से आगे बढ़ाने के लिए केवल दि.वि.प्रा. के ऑनलाइन पोर्टल पर ही निवासियों से आवेदन आमंत्रित किए जाएंगे।

प्रश्न 17. अनधिकृत कालोनियों को 'समृद्ध' अनधिकृत कॉलोनी' के रूप में वर्गीकृत करने के क्या मानदंड हैं ?

उत्तर17. अनधिकृत कालोनियों को 'समृद्ध' के रूप में वर्गीकृत करने के मानदंड का आधार उस कॉलोनी का प्लॉट आकार, अनधिकृत कॉलोनी का स्थान, अनधिकृत कॉलोनी में विकास का स्तर तथा अन्य सामाजिक, आर्थिक एवं वास्तविक आधारिक अवसंरचना है।

प्रश्न 18. समृद्ध अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों को अधिकार प्रदान करने की प्रक्रिया कब से आरंभ की जाएगी। ?

उत्तर18. दि.वि.प्रा. दिनांक 16/12/2019 से अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों से ई-पोर्टल पर आवेदन प्राप्त करने की प्रक्रिया आरंभ करेगा।

प्रश्न 19. 1977 में विनियमित 567 अनधिकृत कॉलोनियों का क्या होगा ?

उत्तर 19. ये कॉलोनियाँ मौजूदा प्रक्रिया का भाग नहीं है।

प्रश्न 20. उन मामलों की स्थिति क्या होगा, जहाँ विक्रय विलेख को पहले से पंजीकृत किया गया हो ?

उत्तर20. ऐसे मामलों में भी आवेदन करना होगा और उचित जांच के बाद, दि.वि.प्रा. द्वारा प्राधिकार पर्ची जारी की जाएगी, जिसे उप-रजिस्ट्रार द्वारा पंजीकृत किया जाएगा।

प्रश्न 21. उन मामलों में जहाँ स्टाम्प ड्यूटी के भुगतान के बाद विक्रय विलेख को पहले ही पंजीकृत किया गया हो, वहाँ स्टाम्प ड्यूटी को दुबारा वसूल करने का औचित्य क्या है ?

उत्तर21. इस प्रकार के शुल्क दिल्ली में अनधिकृत कॉलोनियों के निवासियों के स्वामित्व अधिकारों को मान्यता देने हेतु नाममात्र शुल्क होते हैं। स्टाम्प ड्यूटी/पंजीकरण प्रभार की उगाही केवल हस्तांतरण विलेख/प्राधिकार पर्ची की राशि, जो बहुत नाममात्र की राशि हो, पर ही की जाएगी।

प्रश्न 22. अधिकार प्रदान करने के लिए क्या अपंजीकृत दस्तावेजों को स्वीकार किया जाएगा?

उत्तर 22. जी हाँ।

प्रश्न 23. क्या अधिकार प्रदान करने के बाद खाली प्लॉट पर निर्माण कार्य करने की अनुमति होगी/ऐसा करना कानूनी होगा?

उत्तर 23. इन अनधिकृत कॉलोनियों में निर्माण करने की अनुमति शहरी स्थानीय निकायों द्वारा मानदंडों के अनुसार की जाएगी।

प्रश्न 24. सरकार द्वारा इन अनधिकृत कॉलोनियों में नागरिक सुविधाएं, भौतिक एवं सामाजिक अवसंरचना उपलब्ध करवाने हेतु क्या कदम उठाए जाएंगे ?

उत्तर 24. यह कार्य मौजूदा अनधिकृत कॉलोनी के नियोजित पुनःविकास कार्य को मार्ग को प्रशस्त करने के लिए “जैसा है जहाँ है” आधार पर किया जा रहा है।

नीति मामलों से संबंधित किसी भी जानकारी के लिए आप हमें contactus.pmuday@gmail.com पर सम्पर्क कर सकते हैं। तथापि, किसी भी शिकायत के लिए आप दि.वि.प्रा. वेबसाइट पर पीएम-उदय के लिए समस्या निदान सेवा पोर्टल पर अपनी शिकायत दर्ज कर सकते हैं।