

o/c

CONFEDERATION OF REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF INDIA - SURAT

3rd Floor, Association Office Building, Nr. Surat International Exhibition
And Convention Center, Khajodd Chokdi, Sarsana, SURAT-395007.
Tele: +91 73839 33777 | Email: info@credai-surat.com | Website: www.credai-surat.com



Ref.No. : CREDAI/SRT/F27/18/2022

તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૨

પ્રતિ,
શ્રી વિનોદભાઈ મોરડીયા
માન. રાજ્યકક્ષાના શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી,
સચિવાલય, ગાંધીનગર

Received Copy

Handwritten signature
૧૨/૦૪/૨૨

Clerk T. D. O.
S. M. C.

વિષય: શહેરી વિકાસ વિભાગને લગતા પ્રશ્નો

મહોદયશ્રી,

સવિનય સહ ઉપરોક્ત વિષય સંદર્ભે આપશ્રીને જણાવવાનું કે, અમો ક્રેડાઈ-સુરત દ્વારા શહેરના વિકાસ બાબતે શહેરી વિકાસ અને ગૃહ નિર્માણ વિભાગમાં ઘણા વખતથી પડતર રહેલા પ્રશ્નોની રજૂઆત સરકારશ્રીમાં કરીએ છીએ. ઉપરોક્ત અમારી રજૂઆતને ફરી ધ્યાને લઈ ઝડપથી તેનો નિકાલ કરી શકાય તેવી વ્યવસ્થા કરવાની અત્રેથી સંસ્થાની રજૂઆત છે.

૧. સુરત ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૫ ની કલમ-૧૯ ની દરખાસ્તોની ઝડપથી નિકાલ કરવા બાબત...

સુરત એશિયાનું સૌથી ઝડપથી વિકસતું શહેર છે એવું અમો નથી કહેતા પરંતુ વૈશ્વિક સ્તરે ચાલી રહેલા સર્વેનું પ્રમાણિત પરિણામ છે. સને ૨૦૦૪ માં શહેરનો બનેલો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન ૨૦૧૪ માં પુર્ણ થતો હતો જેને રીવાઈઝ્ડ સને ૨૦૧૪ માં જ કરી રજૂઆત કરવાની જગ્યાએ સને ૨૦૧૭ માં ડ્રાફ્ટ રજૂ કર્યો અને સરકારને વારંવાર રજૂઆત કર્યા પછી સરકારે ૪૦૦૦ જેટલા વાંધાઓને ધ્યાને લીધા વગર તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ તેને મંજૂર કર્યો. આમ સને ૨૦૧૪ થી સને ૨૦૨૦ એમ છ વર્ષ શહેર વિકાસના સુરતના ઇતિહાસમાં ખુબ જ કડવા અને આર્થિક દ્રષ્ટિએ નબળા કહેવાયા. ડ્રાફ્ટ ડી.પી.૨૦૩૫ ની તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ની મંજૂરી વખતે બાકી રહેલા વાંધા

Handwritten signature
૧૨/૦૪/૨૨
કલાર્ક,
મહારાજ કોર્ટી,
સુરત મહાનગરપાલિકા

RAVJI PATEL Chairman 99252 05961	SANJAY MANGUKIYA President 98251 22383	G.R. ASODARIA Vice- President 98251 43517	DR. JIGNESH PATEL Vice- President 93755 44000	VIJAY DHAMELIA Vice- President 98258 00402	BHAVESH SANGHAVI Hon. Secretary 98251 20206
AMAR RAVAL Hon. Jt. Secretary 98251 26001	TUSHAR LAKHANI Hon. Jt. Secretary 98259 05444	UMESH PATEL Hon. Jt. Secretary 98251 35657	DIPAN DESAI Treasurer 98241 14798	HARESHBHAI MOTISARIYA Jt. Treasurer 98243 55311	HARSHIL DELIWALA Chief Co-ordinator 98251 40401

ઓની પુર્તતા બાબતે સરકારે તા.૧૩/૧૦/૨૦૨૦ થી સુડાને પત્ર લખી કલમ-૧૯ હેઠળ વાંધાઓનો યોગ્ય નિકાલ કરી ડી.પી.માં સુધારો કરવા જણાવાયું.

જો એ વાંધાઓના સુધારા બાબતની કાર્યવાહી હોય તો, વાંધા રજુ કરનારને સાંભળવા પડે.

આપને જણાવતા લાગણી અનુભવીએ છીએ કે સુડાના અધિકારીઓ, બોર્ડ દ્વારા અમારા સંગઠન ક્રેડાઈ સાથે એક પણ વાર્તાલાપ કરેલ નથી. પારદર્શક વહીવટ તરીકે ઓળખાતી સરકારને આ સાથે વધુમાં થોડી રજુઆતો કરીએ છીએ એનો યોગ્ય નિકાલ થશે જ એવું સમજીએ છીએ.

૧.૧ ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન બનાવતી વખતે શહેરમાંથી પસાર થતી તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી નક્કી ન હતી તથા તે અંગે કાર્યવાહી ચાલુ છે એવું જણાવી અમુક વિસ્તારને ડી.પી.માં ઝોનિંગથી અલગ રાખવામાં આવેલ છે.

આ બાબતે આપને જણાવવાનું કે અમારી જાણ મુજબ તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી, C.R.Z ની હાઈ-લો ટાઈડ લાઈન તથા પુર સંરક્ષણ પાળાની યોજના અંગે સ્પષ્ટતા થઈ ગયેલ હોય રીવરફ્રન્ટની અંદર આવતા દરેક વિસ્તારને યોગ્ય ઝોનિંગ આપવું જરૂરી છે. સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવતા ઘણા ગામોમાં રહેણાંક ઝોન આપવામાં આવેલ નથી. તે અંગે પણ યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૨ સુડા ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં આવેલ જમીનો પૈકી રીંગ રોડ, ફ્રેઈથ કોરીડોર, કામરેજ-પલસાણા વિસ્તારને હાલ બાંધકામની પરવાનગી બાબત હોલ પર રાખેલ છે. જે અંગે યોગ્ય શરૂઆત કરી આવી કિંમતી જમીનો પણ વિકાસ પરવાનગી મળી રહે તેવી યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૩ શહેરમાં આવનાર નવા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર જેવા કે મેટ્રો રેલ, હાઈસ્પીડ રેલ વિગેરેનું નકશામાં આલંકન ખુબ જ જરૂરી છે. આ ઉપરાંત નેચરલ વોટર બોડી, પાળા યોજનાઓ, રીવરફ્રન્ટ ડેવલોપમેન્ટ, C.R.Z લાઈન નકશા પર દર્શાવવા માટે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની જરૂર જણાય છે.

૨. આઉટર રીંગરોડની બેઝ FSI 0.6 ના બદલે 1.8 આપવા બાબત...

સુરતના પ્રથમ એવા રીંગરોડના ડેવલપમેન્ટ માટે તેના લાગુ કરાયેલ બેઝ base FSI 0.6 ને બદલી તેને પણ અન્ય વિસ્તારોની જેમ 1.8 કરવામાં આવે એવી જરૂરીયાત જણાય છે. જેથી તેનો ઝડપી વિકાસ થઈ શકે. જેથી ગુજરાત સરકારે જાહેર કરેલ ટોલ

બિલ્ડીંગ પોલીસીનો લાભ મળી શકે અને 0.6 base FSI આપી બધી જ FSI ખરીદી લેવી તે યોગ્ય બાબત નથી.

૩. કામરેજ પલસાણા કોરીડોરમાં base FSI 1.2 ની જગ્યાએ 1.8 આપવા બાબત તથા કપાતનું ધોરણ 50% ના બદલે 40% રાખવા બાબતે...

સરકારશ્રી દ્વારા સુડા ઓથોરીટીમાં આવેલ હાઈસ્પીડ રેલ કોરીડોર (H-NODE), કડોદરા-પલસાણા કોરીડોર (KPC) માં 50% કપાત અને base FSI 1.20 રાખવામાં આવેલ છે. જ્યારે ગુજરાતની અન્ય ઓથોરીટીમાં આવેલ વિશેષ વિસ્તારોમાં 40% કપાત અને 1.80 base FSI રાખવામાં આવેલ છે. આમ, સુરતનાં જમીન માલિકોને અન્યાય થતો હોઈ એવું પ્રસ્થાપિત થાય છે. આથી, H-NODE, કડોદરા-પલસાણા કોરીડોર (KPC) માં 50% કપાત અને base FSI 1.20 ને બદલે મહત્તમ 40% કપાત રાખવા અને 1.80 base FSI રાખવા વિનંતી છે.

સરકારશ્રી દ્વારા પરિપત્ર વનમ-૧૪૨૦૧૮-૫૭૩૧-લ, તા.: ૧૩/૧૦/૨૦૨૦ થી તાત્કાલીક ત્રણ (૩) મહિનામાં હાઈસ્પીડ રેલ કોરીડોર (H-NODE), કડોદરા- પલસાણા કોરીડોર (KPC) નાં વિકાસ માટે SPV ની રચના કરવા માટેની સુચના આપેલ. પરંતુ, આજદીન સુધી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી થયેલ હોવાનું જણાતું ન હોઈ, સદર બાબતે 40% કપાત ધોરણ રાખી, જે તે ઝોનમાં મળવાપાત્ર નવી તેમજ રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીની અરજીની મંજૂરી આપવા વિનંતી.

૪. ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ વાંધાઓ સહિત ઝડપથી મંજૂર કરવા બાબતે...

અરજદારોએ તથા ક્રેડાઈ-સુરત અને ખેડુતો તરફથી ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ જાહેર થયેલો તે અંતર્ગત વાંધા સુચન રજૂ કરવામાં આવેલા છે. સદર વિસ્તાર SDB અને ડ્રીમસીટીનો હોવાથી ઝડપથી વિકાસ થઈ શકે તેમ છે તેથી ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ ના વાંધા સુચનો ધ્યાને લઈ ઝડપથી પ્લાન મંજૂર કરવા વિનંતિ છે.

૫. સરકારશ્રીમાં પડતર ટી.પી.સ્કીમોનો ઝડપથી નિકાલ કરવા બાબત...

હાલમાં સુડા અને સુરત મહાનગરપાલિકાના હદ-વિસ્તારમાં આવતી ઘણી ટી.પી.સ્કીમો સરકારશ્રીમાં પડતર છે. ટી.પી.સ્કીમોનો સત્વરે અને યોગ્ય રીતે સુરત શહેરના વિકાસ માટે જાહેર હિતમાં નિકાલ કરવામાં આવે એવી અમો ક્રેડાઈ સુરતની નમ્ર

વિનંતિ છે. જેથી આ બાબતે યોગ્ય સુચનાઓ આપી ટી.પી.સ્કીમોનો જલદી નિકાલ થાય તે બાબતે ઘટતું કરવા મહેરબાની કરશોજી.

૬. ટાઉન-પ્લાનીંગ અને અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એક્ટની કલમ-૪૯(૧)બી પ્રમાણે FP માં ફેરફાર થયેલ હોય તો વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી.

ઉપરોક્ત એક્ટની જોગવાઈ મુજબ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમમાં ફાઈનલ પ્લોટમાં ફેરફાર હોય તો પણ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ પ્રમાણે ટી.પી.ઓએ ફેરફાર કર્યો હોય તો વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી. તેથી તેમાં ૨૦.૫.૧૭ નાં શહેરી વિકાસ વિભાગના પરિપત્રમાં સુધારા કરી અને વિકાસ પરવાનગી અટકે નહી તે બાબતે યોગ્ય ઘટતું કરશોજી.

૭. ગુજરાત રાજ્યના શહેરોની જેમ ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધીના બાંધકામમાં એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ (EC) મેળવવાની શરતી વિકાસ પરવાનગી આપવા બાબતે...

હાલ અમદાવાદ શહેરમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, AUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) મેળવવાનું બાકી હોય તો પણ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને તેમાં વિકાસ પરવાનગી મળ્યેથી ૬ મહિના અથવા ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધીમાં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) રજૂ કરવાની શરતે પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, VUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) સિવાય વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે અને પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધીમાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, VUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) રજૂ કરવાનું થાય છે. હાલમાં ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ સેફ્ટી મેઝર્સ રેગ્યુલેશન્સ-૨૦૨૧ માં બદલાવ આવવાની શક્યતાઓ છે તેથી વિકાસ પરવાનગી ન મળવાથી પ્લાનીંગમાં ઘણા બધા ચેન્જ્સ થઈ શકે તેમ છે અને જ્યાં સુધી વિકાસ પરવાનગી ન મળે ત્યાં સુધી રેરામાં રજીસ્ટર્ડ કરી શકાતુ નથી. EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) મળતા લગભગ ૪ થી ૬ મહિના જેટલો સમય લાગે છે. ચોમાસાની સિઝન શરૂ થવા જઈ રહી છે ડેવલોપર્સે ઝડપથી કામ કરવું પડે તેમ હોવાથી શરતી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે તેવી અમારી નમ્ર અરજ છે.

૮. SUDA /SMC ના વિસ્તારમાં આવતી નવી ટી.પી.સ્કીમો ઝડપથી બનાવવા બાબત...

શહેરની ઘણી ટી.પી.સ્કીમો અગમ્ય કારણોથી છેલ્લા દશ-દશ વર્ષોથી પેન્ડિંગ છે જેના યોગ્ય કારણોનો નિકાલ કરી ઝડપી મંજૂરી મળે તે માટે સુરત ક્રેડાઈ-મહાનગરપાલિકા-સુડા અને સરકારશ્રીની એક કમિટી બનાવવામાં આવે જેથી સામુહિક પ્રયાસથી તેને મંજૂરી મળવામાં સરળતા રહે એવી વ્યવસ્થા ગોઠવવાની જરૂર જણાય છે.

હાલ ડી.પી.૨૦૩૫ માં મંજૂર કરાયેલ રહેણાંક તથા અન્ય ઝોનમાં ટી.પી.સ્કીમોના ઇરાદાઓ જાહેર કરી ટી.પી.સ્કીમ બનાવવાની પ્રક્રિયા હાથ ધરવા જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની અત્યંત જરૂર જણાય છે.

૯. પેઈડ FSI ની રકમ જંત્રીના દર મુજબ CGDCR મુજબ જંત્રીના ૪૦% લેવા બાબતે...

સુડાની કચેરી મારફતે પેઈડ FSI ના નાણાંની ભરપાઈ કરવા CGDCR ની જોગવાઈ મુજબ જંત્રી ના 40% પ્રમાણે નાણાં વસુલ કરવાની જગ્યાએ સુડા બોર્ડ મીટીંગમાં CGDCR પહેલા ના સુડા ના ઠરાવ મુજબ ટી.પી. સ્કીમ હોય તેવા એરિયા માં મીનીમમ 3000 રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. તેમજ નોન ટી.પી.સ્કીમ એરિયામાં મીનીમમ 2000 રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. વસુલવામાં આવતા હોય, CGDCR ના કલોઝ નંબર: 6.3 ના પેરા નંબર: 6.8 નો અમલ સુડા કચેરી દ્વારા કરવામાં આવતો નથી. મંજૂર ફાઈલ માં પણ ફરી ગણતરી કરી FSI પર પૈસા લેવા જોઈએ.

૧૦. અગાઉ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોવા છતાં ઝોનિંગના ઇસ્યુના કારણે રીવાઈઝ/મોડીફિકેશન પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવતા નથી તે બાબતે...

CGDCR કલોઝ 1.1.5 saving મુજબ any modification or revision or anything done or any action taken under the regulation in force prior to such modification shall be deemed to be valid and continue to be valid, unless otherwise specified; આ કલોઝ મુજબ એક વખત કોઈ પણ લે આઉટ મંજૂર થયેલ હોઈ, અને તે જ હેતુ માટેનું બીનખેતી થયેલ હોઈ તો તેવા લે આઉટનાં સબ પ્લોટને જે તે હેતુ માટેનું રીવાઈઝ્ડ કે મોડીફિકેશન મળવાપાત્ર થવું જોઈએ એવી અમારી આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે.

આથી ઉપરોક્ત રજૂઆતને ધ્યાને લઈ યોગ્ય કાર્યવાહી કરી ઝડપથી પ્રશ્નોનો નિકાલ લાવવા આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે.

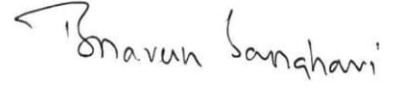
લિ. આપના વિશ્વાસુ



રવજીભાઈ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત



સંજય માંગુડીયા
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત



ભાવેશ સંઘવી
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત

નકલ સાદર રવાના પ્રતિ,

- કમિશનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા, મુગલીસરા, સુરત
- I/C શહેરી વિકાસ અધિકારી, સુરત મહાનગરપાલિકા, મુગલીસરા, સુરત
- ચેરમેનશ્રી, સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી, સુડા ભવન, વેસુ, સુરત
- સી.ઈ.ઓ., સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી, સુડા ભવન, વેસુ, સુરત

0/c

CONFEDERATION OF REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF INDIA - SURAT

3rd Floor, Association Office Building, Nr. Surat International Exhibition
And Convention Center, Khajodd Chokdi, Sarsana, SURAT-395007.
Tele: +91 73839 33777 | Email: info@credai-surat.com | Website: www.credai-surat.com

Ref.No. : CREDAI/SRT/F27/18/2022

તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૨

પ્રતિ,
શ્રી વિનોદભાઈ મોરડીયા
માન. રાજ્યક્ષાના શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી,
સચિવાલય, ગાંધીનગર

વિષય: શહેરી વિકાસ વિભાગને લગતા પ્રશ્નો

મહોદયશ્રી,

સવિનય સહ ઉપરોક્ત વિષય સંદર્ભે આપશ્રીને જણાવવાનું કે, અમો ક્રેડાઈ-સુરત દ્વારા શહેરના વિકાસ બાબતે શહેરી વિકાસ અને ગૃહ નિર્માણ વિભાગમાં ઘણા વખતથી પડતર રહેલા પ્રશ્નોની રજૂઆત સરકારશ્રીમાં કરીએ છીએ. ઉપરોક્ત અમારી રજૂઆતને ફરી ધ્યાને લઈ ઝડપથી તેનો નિકાલ કરી શકાય તેવી વ્યવસ્થા કરવાની અત્રેથી સંસ્થાની રજૂઆત છે.

૧. સુરત ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૫ ની કલમ-૧૯ ની દરખાસ્તોની ઝડપથી નિકાલ કરવા બાબત...

સુરત એશિયાનું સૌથી ઝડપથી વિકસતું શહેર છે એવું અમો નથી કહેતા પરંતુ વૈશ્વિક સ્તરે ચાલી રહેલા સર્વેનું પ્રમાણિત પરિણામ છે. સને ૨૦૦૪ માં શહેરનો બનેલો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન ૨૦૧૪ માં પુર્ણ થતો હતો જેને રીવાઈઝ્ડ સને ૨૦૧૪ માં જ કરી રજૂઆત કરવાની જગ્યાએ સને ૨૦૧૭ માં ડ્રાફ્ટ રજૂ કર્યો અને સરકારને વારંવાર રજૂઆત કર્યા પછી સરકારે ૪૦૦૦ જેટલા વાંધાઓને ધ્યાને લીધા વગર તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ તેને મંજૂર કર્યો. આમ સને ૨૦૧૪ થી સને ૨૦૨૦ એમ છ વર્ષ શહેર વિકાસના સુરતના ઇતિહાસમાં ખુબ જ કડવા અને આર્થિક દ્રષ્ટિએ નબળા કહેવાયા. ડ્રાફ્ટ ડી.પી.૨૦૩૫ ની તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ની મંજૂરી વખતે બાકી રહેલા વાંધા

૫
૨૨/૦૪/૨૨

રવાળી કારકુન
સુરત અર્બન ડેવલપમેન્ટ
સોસાયટી, સુરત.

RAVJI PATEL
Chairman
99252 05961

SANJAY MANGUKIYA
President
98251 22383

G.R. ASODARIA
Vice- President
98251 43517

DR. JIGNESH PATEL
Vice- President
93755 44000

VIJAY DHAMELIA
Vice- President
98258 00402

BHAVESH SANGHAVI
Hon. Secretary
98251 20206

AMAR RAVAL
Hon. Jt. Secretary
98251 26001

TUSHAR LAKHANI
Hon. Jt. Secretary
98259 05444

UMESH PATEL
Hon. Jt. Secretary
98251 35657

DIPAN DESAI
Treasurer
98241 14798

HARESHBHAI MOTISARIYA
Jt. Treasurer
98243 55311

HARSHIL DELIWALA
Chief Co-ordinator
98251 40401

ઓની પુર્તતા બાબતે સરકારે તા.૧૩/૧૦/૨૦૨૦ થી સુડાને પત્ર લખી કલમ-૧૯ હેઠળ વાંધાઓનો યોગ્ય નિકાલ કરી ડી.પી.માં સુધારો કરવા જણાવાયું.

જો એ વાંધાઓના સુધારા બાબતની કાર્યવાહી હોય તો, વાંધા રજુ કરનારને સાંભળવા પડે.

આપને જણાવતા લાગણી અનુભવીએ છીએ કે સુડાના અધિકારીઓ, બોર્ડ દ્વારા અમારા સંગઠન ક્રેડાઈ સાથે એક પણ વાર્તાલાપ કરેલ નથી. પારદર્શક વહીવટ તરીકે ઓળખાતી સરકારને આ સાથે વધુમાં થોડી રજુઆતો કરીએ છીએ એનો યોગ્ય નિકાલ થશે જ એવું સમજીએ છીએ.

૧.૧ ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન બનાવતી વખતે શહેરમાંથી પસાર થતી તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી નક્કી ન હતી તથા તે અંગે કાર્યવાહી ચાલુ છે એવું જણાવી અમુક વિસ્તારને ડી.પી.માં ઝોનિંગથી અલગ રાખવામાં આવેલ છે.

આ બાબતે આપને જણાવવાનું કે અમારી જાણ મુજબ તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી, C.R.Z ની હાઈ-લો ટાઈડ લાઈન તથા પુર સંરક્ષણ પાળાની યોજના અંગે સ્પષ્ટતા થઈ ગયેલ હોય રીવરફ્રન્ટની અંદર આવતા દરેક વિસ્તારને યોગ્ય ઝોનિંગ આપવું જરૂરી છે. સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવતા ઘણા ગામોમાં રહેણાંક ઝોન આપવામાં આવેલ નથી. તે અંગે પણ યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૨ સુડા ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં આવેલ જમીનો પૈકી રીંગ રોડ, ફ્રેઈથ કોરીડોર, કામરેજ-પલસાણા વિસ્તારને હાલ બાંધકામની પરવાનગી બાબત હોલ પર રાખેલ છે. જે અંગે યોગ્ય શરૂઆત કરી આવી કિંમતી જમીનો પણ વિકાસ પરવાનગી મળી રહે તેવી યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૩ શહેરમાં આવનાર નવા ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર જેવા કે મેટ્રો રેલ, હાઈસ્પીડ રેલ વિગેરેનું નકશામાં આલંકન ખુબ જ જરૂરી છે. આ ઉપરાંત નેચરલ વોટર બોડી, પાળા યોજનાઓ, રીવરફ્રન્ટ ડેવલોપમેન્ટ, C.R.Z લાઈન નકશા પર દર્શાવવા માટે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની જરૂર જણાય છે.

૨. આઉટર રીંગરોડની બેઝ FSI 0.6 ના બદલે 1.8 આપવા બાબત...

સુરતના પ્રથમ એવા રીંગરોડના ડેવલપમેન્ટ માટે તેના લાગુ કરાયેલ બેઝ base FSI 0.6 ને બદલી તેને પણ અન્ય વિસ્તારોની જેમ 1.8 કરવામાં આવે એવી જરૂરીયાત જણાય છે. જેથી તેનો ઝડપી વિકાસ થઈ શકે. જેથી ગુજરાત સરકારે જાહેર કરેલ ટોલ

બિલ્ડીંગ પોલીસીનો લાભ મળી શકે અને 0.6 base FSI આપી બધી જ FSI ખરીદી લેવી તે યોગ્ય બાબત નથી.

૩. કામરેજ પલસાણા કોરીડોરમાં base FSI 1.2 ની જગ્યાએ 1.8 આપવા બાબત તથા કપાતનું ધોરણ 50% ના બદલે 40% રાખવા બાબતે...

સરકારશ્રી દ્વારા સુડા ઓથોરીટીમાં આવેલ હાઈસ્પીડ રેલ કોરીડોર (H-NODE), કડોદરા-પલસાણા કોરીડોર (KPC) માં 50% કપાત અને base FSI 1.20 રાખવામાં આવેલ છે. જ્યારે ગુજરાતની અન્ય ઓથોરીટીમાં આવેલ વિશેષ વિસ્તારોમાં 40% કપાત અને 1.80 base FSI રાખવામાં આવેલ છે. આમ, સુરતનાં જમીન માલિકોને અન્યાય થતો હોઈ એવું પ્રસ્થાપિત થાય છે. આથી, H-NODE, કડોદરા-પલસાણા કોરીડોર (KPC) માં 50% કપાત અને base FSI 1.20 ને બદલે મહત્તમ 40% કપાત રાખવા અને 1.80 base FSI રાખવા વિનંતી છે.

સરકારશ્રી દ્વારા પરિપત્ર વનમ-૧૪૨૦૧૮-૫૭૩૧-લ, તા.: ૧૩/૧૦/૨૦૨૦ થી તાત્કાલીક ત્રણ (૩) મહિનામાં હાઈસ્પીડ રેલ કોરીડોર (H-NODE), કડોદરા- પલસાણા કોરીડોર (KPC) નાં વિકાસ માટે SPV ની રચના કરવા માટેની સુચના આપેલ. પરંતુ, આજદીન સુધી કોઈપણ પ્રકારની કાર્યવાહી થયેલ હોવાનું જણાતું ન હોઈ, સદર બાબતે 40% કપાત ધોરણ રાખી, જે તે ઝોનમાં મળવાપાત્ર નવી તેમજ રીવાઈઝડ વિકાસ પરવાનગીની અરજીની મંજૂરી આપવા વિનંતી.

૪. ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ વાંધાઓ સહિત ઝડપથી મંજૂર કરવા બાબતે...

અરજદારોએ તથા ક્રેડાઈ-સુરત અને ખેડુતો તરફથી ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ જાહેર થયેલો તે અંતર્ગત વાંધા સુચન રજૂ કરવામાં આવેલા છે. સદર વિસ્તાર SDB અને ડ્રીમસીટીનો હોવાથી ઝડપથી વિકાસ થઈ શકે તેમ છે તેથી ખુડાનો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૯ ના વાંધા સુચનો ધ્યાને લઈ ઝડપથી પ્લાન મંજૂર કરવા વિનંતિ છે.

૫. સરકારશ્રીમાં પડતર ટી.પી.સ્કીમોનો ઝડપથી નિકાલ કરવા બાબત...

હાલમાં સુડા અને સુરત મહાનગરપાલિકાના હદ-વિસ્તારમાં આવતી ઘણી ટી.પી.સ્કીમો સરકારશ્રીમાં પડતર છે. ટી.પી.સ્કીમોનો સત્વરે અને યોગ્ય રીતે સુરત શહેરના વિકાસ માટે જાહેર હિતમાં નિકાલ કરવામાં આવે એવી અમો ક્રેડાઈ સુરતની નમ્ર

વિનંતિ છે. જેથી આ બાબતે યોગ્ય સુચનાઓ આપી ટી.પી.સ્કીમોનો જલદી નિકાલ થાય તે બાબતે ઘટતું કરવા મહેરબાની કરશોજી.

૬. ટાઉન-પ્લાનીંગ અને અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એક્ટની કલમ-૪૯(૧)બી પ્રમાણે FP માં ફેરફાર થયેલ હોય તો વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી.

ઉપરોક્ત એક્ટની જોગવાઈ મુજબ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમમાં ફાઈનલ પ્લોટમાં ફેરફાર હોય તો પણ ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ પ્રમાણે ટી.પી.ઓએ ફેરફાર કર્યો હોય તો વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી. તેથી તેમાં ૨૦.૫.૧૭ નાં શહેરી વિકાસ વિભાગના પરિપત્રમાં સુધારા કરી અને વિકાસ પરવાનગી અટકે નહી તે બાબતે યોગ્ય ઘટતું કરશોજી.

૭. ગુજરાત રાજ્યના શહેરોની જેમ ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધીના બાંધકામમાં એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ (EC) મેળવવાની શરતી વિકાસ પરવાનગી આપવા બાબતે...

હાલ અમદાવાદ શહેરમાં અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, AUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) મેળવવાનું બાકી હોય તો પણ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને તેમાં વિકાસ પરવાનગી મળ્યેથી ૬ મહિના અથવા ૨૦,૦૦૦ ચો.મી. સુધીનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધીમાં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) રજૂ કરવાની શરતે પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, VUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) સિવાય વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે અને પ્લીનથ લેવલનું બાંધકામ પુરૂ થાય ત્યાં સુધીમાં વડોદરા મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, VUDA માં EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) રજૂ કરવાનું થાય છે. હાલમાં ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ સેફ્ટી મેઝર્સ રેગ્યુલેશન્સ-૨૦૨૧ માં બદલાવ આવવાની શક્યતાઓ છે તેથી વિકાસ પરવાનગી ન મળવાથી પ્લાનીંગમાં ઘણા બધા ચેન્જ્સ થઈ શકે તેમ છે અને જ્યાં સુધી વિકાસ પરવાનગી ન મળે ત્યાં સુધી રેરામાં રજીસ્ટર્ડ કરી શકાતુ નથી. EC (એન્વાયરમેન્ટ ક્લીયરન્સ) મળતા લગભગ ૪ થી ૬ મહિના જેટલો સમય લાગે છે. ચોમાસાની સિઝન શરૂ થવા જઈ રહી છે ડેવલોપર્સે ઝડપથી કામ કરવું પડે તેમ હોવાથી શરતી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે તેવી અમારી નમ્ર અરજ છે.

૮. SUDA /SMC ના વિસ્તારમાં આવતી નવી ટી.પી.સ્કીમો ઝડપથી બનાવવા બાબત...

શહેરની ઘણી ટી.પી.સ્કીમો અગમ્ય કારણોથી છેલ્લા દશ-દશ વર્ષોથી પેન્ડિંગ છે જેના યોગ્ય કારણોનો નિકાલ કરી ઝડપી મંજૂરી મળે તે માટે સુરત ક્રેડાઈ-મહાનગરપાલિકા-સુડા અને સરકારશ્રીની એક કમિટી બનાવવામાં આવે જેથી સામુહિક પ્રયાસથી તેને મંજૂરી મળવામાં સરળતા રહે એવી વ્યવસ્થા ગોઠવવાની જરૂર જણાય છે.

હાલ ડી.પી.૨૦૩૫ માં મંજૂર કરાયેલ રહેણાંક તથા અન્ય ઝોનમાં ટી.પી.સ્કીમોના ઇરાદાઓ જાહેર કરી ટી.પી.સ્કીમ બનાવવાની પ્રક્રિયા હાથ ધરવા જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની અત્યંત જરૂર જણાય છે.

૯. પેઈડ FSI ની રકમ જંત્રીના દર મુજબ CGDCR મુજબ જંત્રીના ૪૦% લેવા બાબતે...

સુડાની કચેરી મારફતે પેઈડ FSI ના નાણાંની ભરપાઈ કરવા CGDCR ની જોગવાઈ મુજબ જંત્રી ના 40% પ્રમાણે નાણાં વસુલ કરવાની જગ્યાએ સુડા બોર્ડ મીટીંગમાં CGDCR પહેલા ના સુડા ના ઠરાવ મુજબ ટી.પી. સ્કીમ હોય તેવા એરિયા માં મીનીમમ 3000 રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. તેમજ નોન ટી.પી.સ્કીમ એરિયામાં મીનીમમ 2000 રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. વસુલવામાં આવતા હોય, CGDCR ના કલોઝ નંબર: 6.3 ના પેરા નંબર: 6.8 નો અમલ સુડા કચેરી દ્વારા કરવામાં આવતો નથી. મંજૂર ફાઈલ માં પણ ફરી ગણતરી કરી FSI પર પૈસા લેવા જોઈએ.

૧૦. અગાઉ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોવા છતાં ઝોનિંગના ઇસ્યુના કારણે રીવાઈઝ/મોડીફિકેશન પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવતા નથી તે બાબતે...

CGDCR કલોઝ 1.1.5 saving મુજબ any modification or revision or anything done or any action taken under the regulation in force prior to such modification shall be deemed to be valid and continue to be valid, unless otherwise specified; આ કલોઝ મુજબ એક વખત કોઈ પણ લે આઉટ મંજૂર થયેલ હોઈ, અને તે જ હેતુ માટેનું બીનખેતી થયેલ હોઈ તો તેવા લે આઉટનાં સબ પ્લોટને જે તે હેતુ માટેનું રીવાઈઝ્ડ કે મોડીફિકેશન મળવાપાત્ર થવું જોઈએ એવી અમારી આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે.

આથી ઉપરોક્ત રજુઆતને ધ્યાને લઈ યોગ્ય કાર્યવાહી કરી ઝડપથી પ્રશ્નોનો નિકાલ લાવવા આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે.

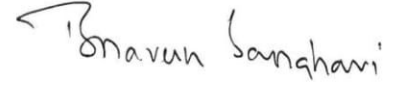
લિ. આપના વિશ્વાસુ



રવજીભાઈ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત



સંજય માંગુડીયા
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત



ભાવેશ સંઘવી
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત

નકલ સાદર રવાના પ્રતિ,

- કમિશનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા, મુગલીસરા, સુરત
- I/C શહેરી વિકાસ અધિકારી, સુરત મહાનગરપાલિકા, મુગલીસરા, સુરત
- ચેરમેનશ્રી, સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી, સુડા ભવન, વેસુ, સુરત
- સી.ઈ.ઓ., સુરત અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટી, સુડા ભવન, વેસુ, સુરત