CREDAI SURAT
Confederation of Real Estate Developers Association of India - Surat

Office Bearers : 2019 - 2021

Chairman
Suresh Patel
98250 95858
gruha2002@yahoo.com

President
Ravjibhai Patel
99252 05961

Vice-President
Alpeshbhai Kotadia
98251 13861
Sanjay Mangukiya
98251 22383
Dr. Jignesh Patel
93755 44000

Secretary
Vijay Dhamelia
98258 00402
vijaydhamelia_2004@yahoo.com

Jt. Secretary
Amar Raval
98251 26001
Dipan Desai
98241 14798
Tushar Lakhani
98259 05444

Treasurer
Bhavesh Sanghavi
98251 20206

Jt. Treasurer
Peenal Thakkar
98251 38788

Chief Co-Ordinator
Harshil Deliwala
98251 40401

Zonal Co-Ordinators
Rajesh Ravani
98251 45122
Amit Sangani
99250 00679
Haresh Motisariya
98243 55311
Nihar Patel
78788 83222
Ritesh Kheni
98251 41600
Maganbhai Dobariya
98255 65665
Hitesh Sakariya
98253 48686

Ref. No. : CREDAI / SRT / F.૨૬/૬૧/૨૦૨૧ Date : ૨૩/૦૮/૨૦૨૧

પ્રતિ,
માનનીય મુખ્યમંત્રીશ્રી,
ગુજરાત રાજય,
સ્વર્ણિમ સંકુલ-૧,
નવા સચિવાલય, ગાંધીનગર

નોન ટી.પી. એરિયા (ડી.પી. એરિયા) માં સમાવિષ્ટ નવી શરતની જમીનોમાં થતી કપાત બાદ કરી પ્રીમીયમ લેવા બાબત...

સરકારશ્રી દ્વારા CGDCR-૨૦૧૭ મંજુર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ભાગ-૨ ના સીરીયલ નં. ૬.૧૭.૪ માં contribute of land for any development in Non TP-Areas અંતર્ગત ગુજરાતના શહેરોની કેટેગરી નક્કી કરી કપાતનું ધોરણ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. આ જોગવાઇ મુજબ ડી-૧ અને ડી-૨ કેટેગરીમાં સમાવિષ્ટ અમદાવાદ, ગાંધીનગર, સુરત, વડોદરા, રાજકોટ, જુનાગઢ, જામનગર, ભરૂચ, અંકલેશ્વર શહેરોની જમીનોમાં ૪૦% કપાતનું ધોરણ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

સરકારશ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલ જોગવાઇ મુજબ નોન ટી.પી.એરિયા (ડી.પી.એરિયા)માં સમાવિષ્ટ જમીનના ડેવલપમેન્ટ માટે કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીને ૪૦% જમીન ભવિષ્યમાં તૈયાર થનાર પ્લાનીંગ સ્કીમમાં ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની સુવિધાઓ માટે contribute કરવાની હોય છે. એટલે ૧૦૦% જમીનમાંથી ૪૦% જમીન છોડયા બાદ ૬૦% જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળશે.

નોન ટી.પી.વિસ્તારની ડી.પી.વિસ્તારની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી ૪૦% જમીન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચરની સુવિધા માટે રેવન્યુ આથોરીટી/સ્થાનિક સત્તામંડળને સોંપવાની થાય છે તેમ છતાં રેવન્યુ આથોરીટી દ્વારા કપાતમાં છોડવાની થતી ૪૦% જમીન ઉપર પણ પ્રીમીયમની રકમ વસુલ કરવામાં આવે છે તે તાર્કિક જણાતું નથી.

ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ થયેલ હોય તેવી જમીનોમાં કપાતમાં જતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ બાદ કરીને જ પ્રીમીયમની રકમ લેવામાં આવે તેવી સ્પષ્ટ જોગવાઇ સરકારશ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલી છે. તો નોન ટી.પી. વિસ્તાર કે જયાં ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ થવાનું છે તે જમીનોમાં જમીનના પુરેપુરા ક્ષેત્રફળ મુજબનું પ્રીમીયમ લેવું ઉચિત નથી કારણ કે આવી કપાતમાં આપવાની થતી ૪૦% જમીન આથોરીટી/સરકાર માટે જ સુરક્ષિત રહે છે તેનો જમીનમાલિક કે ડેવલપર કયારેય માલિકી હક્કે ઉપયોગ કરી શકે તેવી શકયતા જ નથી.

સરકારશ્રીના ઠરાવમાં પણ જો“એફ” ફોર્મ હોય નહી તો તેવા કિસ્સામાં સામાન્યતઃ કપાતનું ૪૦%નું ધોરણ ધ્યાને લઇ મળવાપાત્ર અંતિમ ખંડના ક્ષેત્રફળને ધ્યાને રાખીને ખેતીથી ખેતીનું પ્રીમીયમ વસુલવાનું સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલુ છે પરંતુ રેવન્યુ ઓથોરીટી દ્વારા ૧૦૦% જમીનના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનું પ્રીમીયમ વસુલવામાં આવે છે તે યોગ્ય નથી. ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવેલ ન હોય એટલે કે ડી.પી.વિસ્તારની તમામ જમીનોમાં “એફ” ફોર્મ હોય નહી તેવી સમગ્ર ડી.પી. વિસ્તારની જમીનોમાં ૪૦% નું ધોરણે કપાત બાદ કરીને જ નવી શરતની જમીનોનું પ્રીમીયમ લેવામાં આવે તેવો સ્પષ્ટ દિશા નિર્દેશ સંલગ્ન ઓથોરીટીને આપવો જરૂરી છે.

આથી આપ સાહેબને અમારી નમ્ર વિનંતિ કે હાલની પરિસ્થિતિને ધ્યાને લઇ બાંધકામ સેકટરને પુનઃ ધબકતું કરવા માટે અને નવી શરતની જમીન ધારણકર્તા જમીન માલિકો અને ખેડુતોને બેવડો માર સહન ન કરવો પડે તેવા શુભ આશયથી ભવિષ્યમાં થનાર કપાતનો લાભ નવી શરતની જમીન ધારણકર્તાને આપી કપાત બાદ બાકી રહેતી જમીનના ક્ષેત્રફળ મુજબ પ્રીમીયમની રકમ વસુલવામાં આવે.

એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ અંગે...

ખેતીની કે નવી શરતની જમીનમાં વિકાસ કરવા અર્થે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૩AAA માં સમાવેશ કરી આવી જમીનો એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ યોજનામાં ખરીદ કરી શકાય તે માટે આવી યોજનાને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપી છુટછાટ આપી ગરીબ અને મધ્યમવર્ગના લોકોને ઘરનું ઘર મળી રહે અને બાંધકામ ઉદ્યોગને પણ અન્ય ઇન્ડસ્ટ્રીઝની માફક વેગ મળી રહે તેમ છે.

ઉપરોકત બંને પ્રશ્નો અંગેની જાહેરાત પણ આજથી ૧૦ માસ પુર્વે માન.મુખ્યમંત્રીશ્રીએ કરી દીધેલ છે પરંતુ આજદિન સુધી કોઇ પરિપત્ર જાહેર કરવામાં આવેલ નથી. જેથી સત્વરે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા વિનંતિ.

આપના સહકારની અપેક્ષા સહ.

લિ. આપના વિશ્વાસુ

સુરેશ પટેલ	**રવજીભાઇ પટેલ**	**વિજય ધામેલિયા**
ચેરમેન	**પ્રમુખ**	**માનદ્‌મંત્રી**
ક્રેડાઇ-સુરત	**ક્રેડાઇ-સુરત**	**ક્રેડાઇ-સુરત**