

CREDAI SURAT

Confederation of Real Estate Developers Association of India - Surat

**Office Bearers :
2019 - 2021**

Ref. No. : CREDAI / SRT / F.26/61/2021

Date : 23/01/2021

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 Khani

98251 41600

Maganbhai Dobariya

98255 65665

Hitesh Sakariya

98253 48686

પ્રતિ,
માનનીય મુખ્યમંત્રીશ્રી,
ગુજરાત રાજ્ય,
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 મંજૂર 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 જોગવાઈ 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 જોગવાઈ મુજબ નોન ટી.પી.એરિયા (ડી.પી.એરિયા)માં સમાવિષ્ટ જમીનના ડેવલપમેન્ટ માટે કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીને ૪૦% જમીન ભવિષ્યમાં તૈયાર થનાર પ્લાનીંગ સ્કીમમાં ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સુવિધાઓ માટે contribute કરવાની હોય છે. એટલે ૧૦૦% જમીનમાંથી ૪૦% જમીન છોડવા બાદ ૬૦% જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળશે.

નોન ટી.પી.વિસ્તારની ડી.પી.વિસ્તારની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી ૪૦% જમીન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સુવિધા માટે રેવન્યુ આથોરીટી/સ્થાનિક સત્તામંડળને સોંપવાની થાય છે તેમ છતાં રેવન્યુ આથોરીટી દ્વારા કપાતમાં છોડવાની થતી ૪૦% જમીન ઉપર પણ પ્રીમીયમની રકમ વસૂલ 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 જોગવાઈ સરકારશ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલી છે. તો નોન ટી.પી. વિસ્તાર કે જ્યાં ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ થવાનું છે તે જમીનોમાં જમીનના પુરેપુરા ક્ષેત્રફળ મુજબનું પ્રીમીયમ લેવું ઉચિત નથી કારણ કે આવી કપાતમાં જમીનના આથોરીટી/સરકાર માટે જ સુરક્ષિત રહે છે તેનો જમીનમાલિક કે ડેવલપર ક્યારેય માલિકી હક્કે ઉપયોગ કરી શકે તેવી શક્યતા જ નથી.

સરકારશ્રીના ઠરાવમાં પણ જો“એફ” ફોર્મ હોય નહી તો તેવા કિસ્સામાં સામાન્યતઃ કપાતનું ૪૦%નું ધોરણ ધ્યાને લઈ મળવાપાત્ર અંતિમ ખંડના ક્ષેત્રફળને ધ્યાને રાખીને ખેતીથી ખેતીનું પ્રીમીયમ વસુલવાનું સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલું 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 લઈ બાંધકામ સેક્ટરને 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.

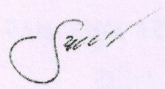
એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ અંગે...

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 ઈન્ડસ્ટ્રીઝની માફક વેગ મળી રહે તેમ છે.

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

આપના સહકારની અપેક્ષા સહ.

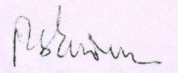
લિ. આપના વિશ્વાસુ



સુરેશ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત



રવજીભાઈ પટેલ
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત



વિજય ધામેલિયા
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત