Member of
CREDAI GUJARAT

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

CREDAI SURAT

Ref.No. : CREDAI/SRT/F27/23/2022

તા.૧૬/૦૪/૨૦૨૨

Received Copy
18/4/22
Clerk T. D. O.
S. M. C.

પ્રતિ,
શ્રી વિનોદભાઇ મોરડીયા
માન. રાજયકક્ષાના શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી,
સચિવાલય, ગાંધીનગર

વિષય: શહેરી વિકાસ વિભાગને લગતા સ્થાનિક પ્રશ્નો અંગે

મહોદયશ્રી,

સવિનય સહ ઉપરોકત વિષય સંદર્ભે આપશ્રીને જણાવવાનું કે, અમો ક્રેડાઇ-સુરત દ્વારા શહેરના વિકાસને લગતા ઘણા વખતથી પડતર રહેલા સ્થાનિક પ્રશ્નો બાબતની રજુઆત સરકારશ્રીમાં કરીએ છીએ. ઉપરોકત અમારી રજુઆતને ફરી ધ્યાને લઇ ઝડપથી તેનો નિકાલ કરી શકાય તેવી વ્યવસ્થા કરવાની અમો સંસ્થાની રજુઆત છે.

(A) <u>સુડામાં રજુઆતના મુદ્દાઓ :-</u>

૧. ૨૦/૧૦/૨૦૧૮ પહેલા મંજુર થયેલ વિકાસ પરવાનગીની ફાઇલોમાં ખોટું અર્થઘટન કરી <u>૨૦ % ની જગ્યાએ ૪૦ % જગ્યાની કપાત બાબતે</u>

પ્રવર્તમાન CGDCR નાં નિયમ ૬.૧૭.૪.૨ (એ) મુજબ તા. ૨૮/૦૩/૨૦૧૮ પહેલાં મંજુર અને બીનખેતી થયેલ જમીનમાં ૨૫૦૦.૦૦ ચો.મી. થી ઓછા ક્ષેત્રફળ માટે ૦ % કપાત તેમજ ૨૫૦૦.૦૦ ચો.મી. થી વધુ ક્ષેત્રફળવાળી જમીનમાં કપાત ધોરણ ૨૦ % રાખવાની જોગવાઇ છે. પરંતુ લોકલ ઓથોરીટી દ્વારા હાલ પણ ૪૦% કપાત લેવાની ફરજ પાડવામાં આવે છે અને CGDCR નાં નિયમનું પાલન થતું નથી. આ બાબતે આપશ્રી તરફથી યોગ્ય નિર્દેશન આપી અને પ્રવર્તમાન CGDCR નાં નિયમોનુ પાલન અને અમલ કરાવવા પરિપત્રીત કરવા જોગ છે.

ક્લાર્ક,
મધ્યસ્થ કચેરી,
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

૨. સુડા દ્વારા વિકાસ પરવાનગી આપી હોય તેવા ગામોમાં પ્રાથમિક સુવિધા પુરી પાડવા બાબતે...

સુડા કચેરી દ્વારા વિકાસ પરવાનગીની મંજુરી તથા વસવાટની પરવાનગી મળ્યેથી આઈ.સી.ના નાણાં, એમીનીટીઝ ફી તથા વિકાસ ચાર્જ પેટે નાણાં ભરપાઈ લઇ સુડામાં સમાવિષ્ટ ઓલપાડ, કામરેજ, પલસાણા તથા ચોર્યાસી તાલુકાનાં બધા જ ગામોમાં ખુબ જ મોટી સંખ્યામાં લોકો વસવાટ કરી રહ્યા છે. હાલમાં વસવાટ કરી રહેલ લોકોને પ્રાથમિક જરૂરીયાત જેવી કે રોડ, રસ્તા, પાણી, ગાર્બેજ, સ્ટ્રીટ લાઈટ વિગેરેની સગવડોથી વર્ષોથી વંચિત છે. તો ગુજરાત સરકાર તથા જીલ્લા પંચાયત સાથે સંકલન કરી સમાવિષ્ટ ગામોમાં પ્રાથમિક સુવિધાઓ અરજન્ટ પૂરી પાડવા અમારી નમ્ર વિનંતી છે.

૩. પ્લોટ વેલીડેશનની કાર્યવાહી ઝડપથી કરવા બાબતે...

સુડાની કચેરી તરફથી પ્લોટ વેલીડેશન માટે નોન ટી.પી. એરિયામાં એમીનીટીઝ સ્પેશ માટે રસ્તાના પ્રવેશ બાબતે જો સવાલવાળી જમીનને જાહેર રસ્તાથી પ્રવેશ મળતો હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં GDCR ની કલમ-6.5.2. ના મુદ્દા નંબરઃ 3 માં સ્પષ્ટ જણાવેલ છે કે In Non-T.P.Area And Agriculture Zone, The Development Permission Shell Be Regulated As Per The Road Network Prossessed By The Appropriate Authority. એટલે કે જ્યાં 40% જમીન સુડાને એમીનીટીઝ સ્પેશ તરીકે આપવાની થતી હોય ત્યાં સુડા તરફથી અરજદારને રોડ પ્રપોઝડ કરવાનો થાય છે. જે રોડ પ્રપોઝડ નહિ કરતા લાગુ સર્વે નંબરમાંથી રસ્તા કરારનો આગ્રહ રાખવામાં આવે છે. અગાઉ અમો પાસેથી જમીનની એમીનીટીઝ સ્પેશ માટે અગાઉ થી રસ્તા કરાર અંગે ની બાંહેધરી માંગવામાં આવતી હતી નહિ. જેથી સરકારશ્રી ના તા. ૧૨.૦૪.૨૦૧૩ ના નોટીફીકેશન નો અમલ થતો નથી તેમજ GDCR ના ક્લોઝ 6.5.2. નું અર્થઘટન ખોટી રીતે કરી તેમજ અરજદાર અરજદાર/આર્કીટેકટ ને ધક્કે ચઢાવવામાં આવે છે.

૪. સુડાના ગામો કેન્સલ થતા રોડ નેટવર્કમાં આવતી જગ્યામાં વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી તે બાબત...

સૌ પ્રથમ સુડામાં હદ-વિસ્તારથી વધારે ઘણા ગામોનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ હતો અને તે પ્રમાણે સુડાના ડેવલપમેન્ટ પ્લાનનું આયોજન કરવામાં આવેલ હતું અને તે મુજબનું ઝોનિંગ અને રોડ નેટવર્ક તૈયાર કરેલ હતું. પરંતુ ત્યારબાદ સરકારશ્રી સુડાની હદ-વિસ્તારમાંથી ઘણા ગામો રદ કરેલ હતા અને જે ગામો જરૂરી હતા તેવા ગામોનો ફરીથી

સમાવેશ કરેલ હતો. હાલની સ્થિતિએ સુડાની હદ-વિસ્તારમાંથી રદ કરેલ ગામોમાં સુડાનો રોડ બતાવે છે અને રોડ પસાર થયો હોય ત્યાં સુડા દ્વારા વિકાસ પરવાનગીઓ આપવામાં આવતી નથી. હવે જે ગામો સુડામાંથી નીકળી ગયા હોવાથી અગાઉ બતાવેલ રોડ પણ ઓટોમેટીક કેન્સલ થઈ જાય છે. આ બાબતે સુડાને યોગ્ય સુચના આપી વિકાસ પરવાનગી આપવા બાબતે સુચના આપશોજી.

૫. સુડામાં આવતા નવા ઝોનીંગમાં ઝડપથી ટી.પી.સ્કીમો બનાવવા બાબત...

સુડામાં નવો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન મંજુર થતા ઘણા ગામોનો સમાવેશ કરી અને ઘણા રેસીડેન્સ ઝોન નવા ડિકલેર કરવામાં આવેલા છે. તો સુડામાં નવા આમેજ થયેલા નવા રેસીડેન્સ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં નવી ટી.પી. સ્કીમનું ઝડપી અમલીકરણ થાય તો તેનું યોગ્ય રીતે પ્લાનીંગ થઇ શકે અને અસ્ત વ્યસ્ત ડેવલોપમેન્ટનો અવકાશ ન રહે. તેથી નવા ડેવલોપમેન્ટ માટે સુડા વિસ્તારમાં આવતી નવી ટી.પી.સ્કીમોનો અમલ ઝડપથી થાય તેવી સુચના આપશોજી.

(B) <u>સુરત મહાનગર પાલિકામાં રજુઆતના મુદ્દા :-</u>

૧. સ્ટ્રકચરલ કમિટી મીટીંગ દર મહિને બોલાવવા બાબત...

૪૫.૦ મી. થી વધુ બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી આપવા બાબતે સ્ટ્રકચરલ રીવ્યુ કમિટી મીટીંગમાં પ્લાનને રીવ્યુ કરી વિકાસ પરવાનગી આપવાની જોગવાઇ કરેલ છે. તે મુજબ કમિટીમાં રીવ્યુ કરી પરવાનગી આપવામાં આવતી હોય છે. પરંતુ છેલ્લા લગભગ આઠ મહિનાથી આવી <u>સ્ટ્રકચર રીવ્યુ કમિટી મીટીંગ</u> મળી નથી. આવનારી ચોમાસાની સિઝન શરૂ થવા જઇ રહી છે અને મંજુર થયેલા પ્લાનોમાં રજા ચિઠ્ઠી ન મળવાને કારણે કામગીરી અટકી પડેલ છે. આથી સ્ટ્રકચરલ રીવ્યુ કમિટી મીંટીગ વહેલી તકે યોજી અને મંજુર થયેલ પ્લાનની ફાઇલોનો ઝડપથી નિકાલ કરી વિકાસ પરવાનગી આપવી જોઇએ. વધુમાં, સ્ટ્રકચરલ રીવ્યુ કમિટી મિટીંગ દર ૩૦ દિવસે યોજવી જોઇએ જેથી મંજુર થયેલ પ્લાનમાં વિકાસ પરવાનગી મળી શકે અને શહેરી વિકાસનો વેગ ઝડપથી આગળ વધી શકે.

૨. ઓફલાઇન ફાઇલોમાં જુની સીસ્ટમ પ્રમાણે અભિપ્રાય આપવા બાબતે અને ODPS ની ફાઇલ્સમાં અગાઉની રજુઆત મુજબ પ્લોટ વેલિડેશનની પ્રક્રિયા સરળ કરવા બાબતે...

હાલમાં ચાલતી પ્રોસીજરમાં પ્લોટ વેલીડેશનમાં શહેરી વિકાસ વિભાગમાં આશરે ૬ વખત, ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગમાં આશરે ૬ વખત ફાઈલ ફરે છે તેમજ ટી.પી.ઓ. અને ઝોન ઓફીસમાં ફાઈલ જાય છે અને ત્યારબાદ પ્લોટ વેલીડેશનની મંજુરી આપવામાં આવે છે. અમુક ખાસ કિસ્સામાં કમિશ્નરશ્રીની મંજુરી માટે પણ ફાઈલ મોકલવામાં આવે છે.

નવી પ્રોસીજરમાં મંજુર ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમના કિસ્સામાં અરજદાર જાતે ટીપીઓના અભિપ્રાયની સાથે જે તે ઝોન ઓફીસમાં અરજી કરીને ઝોનનો અભિપ્રાય મેળવી લે અને દરેક ઝોન ઓફીસને સુરત મહાનગર પાલિકાના ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગ સ્ટાન્ડર્ડ ચેકલીસ્ટ મોકલી આપે, જેથી બધાને માટે સમાન અને સરળ પ્રોસીઝર થાય.

ઉપરોક્ત ટીપીઓ અને ઝોનના અભિપ્રાય સાથે અરજદાર ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગે અરજી કરવાની થાય અને ટાઉન પ્લાનીંગના અભિપ્રાય સાથે ફાઈલ શહેરી વિકાસ વિભાગમાં જાય અને ઉપરોક્ત બધા અભિપ્રાય મળ્યા પછી શહેરી વિકાસ વિભાગ દ્વારા પ્લાન મંજુરીની કાર્યવાહી કરવામાં આવે. રાજય સરકારની CTP ઓફીસ સાથે સંકલન કરીને ટીપીઓનો અભિપ્રાય ટાઈમ લીમીટમાં ઓનલાઈન મંગાવીને ઝોન અને ટાઉન પ્લાનીંગમાંથી મંગાવાતા ટાઈમ લીમીટમાં અભિપ્રાયો પણ ઓનલાઈન મંગાવવામાં આવે તો જ પ્લોટ વેલીડેશનની પ્રક્રિયા સરળ થાય અને સરકારે લોન્ચ કરેલી ODPS સીસ્ટમ સફળ થઈ શકે. ઓફલાઇન ફાઇલોમાં જુની પધ્ધતિ પ્રમાણે અભિપ્રાય આપી પ્લાન મંજુર કરવા વિનંતિ છે.

૩. પ્લાન મોડીફિકેશન તથા સબ ડીવીઝન એમાલગેશન ની ફાઈલો તથા અન્ય ODPS ની ફાઈલોની મંજુરી શહેરી વિકાસ અધિકારી (TDO) સ્તરે આપવા બાબત...

ઓડીપીએસમાં મંજુર થયેલી ફાઈલો કમિશનરશ્રીની મંજુરી અર્થે નહીં મોકલતા ટીડીઓ લેવલે મંજુરી આપવી જોઇએ. ગુજરાત સરકારશ્રીના ઓડીપીએસ અમલીકરણના પરિપત્ર મુજબ પણ ખાલી ટેકનીકલ બાબતની જ ચકાસણી કરી અને નાણાં ભરવાનો હુકમ કરી, વિકાસ પરવાનગી આપવાની જોગવાઈ છે. આથી જો ઓડીપીએસની ફાઈલો ઓફલાઈન ચલાવવાની હોય તો ઓડીપીએસ સિસ્ટમનો કોઈ મતલબ રહેતો નથી અને અરજદારનો બિનજરૂરી સમય વ્યય થાય છે.

આથી ઓફલાઇન ફાઇલોમાં પણ મોડીફીકેશનની અને અન્ય નાની ફાઇલો ટીડીઓ લેવલે મંજુર થાય તેવી અમારી નમ્ર વિનંતિ છે.

૪. SMC ની ટી.પી.સ્કીમોના પરામર્શ ઝડપથી આપવા બાબત...

ગુજરાત સરકારે નવી નક્કી કરેલ ગાઇડલાઇન્સ મુજબ લોકલ ઓથોરીટીએ ટીપીઓ દ્વારા મોકલવામાં આવતા પરામર્શ ૬૦ દિવસમાં પુર્ણ કરવાના હોય છે પરંતુ, સુરત મહાનગરપાલિકામાં આવતી ટી.પી.સ્કીમમાં ટાઉન પ્લાનર વિભાગ દ્વારા અલગ અલગ કવેરી કાઢીને પરામર્શની ફાઇલોમાં વિલંબ થાય છે. તેથી આ બાબતે સંકલન કરી અને પરામર્શ જલદી આપવામાં આવે તે બાબતે યોગ્ય ઘટતું કરવા વિનંતિ છે.

૫. SMC /SUDA માં પ્લાન પાસીંગ બાબતે દર અઠવાડિયે રેગ્યુલર મીટીંગ કરવા બાબતે...

સુરત મહાનગરપાલિકા/સુડામાં પ્લાન પાસીંગ માટે જો રેગ્યુલર મીટીંગ થાય તો સુરત મહાનગરપાલિકા અને સુડામાં આવતા વિસ્તારોના વિકાસને વેગ મળે તેમ છે અને તે બાબતે દર અઠવાડિયે મીટીંગ કરી કયા કારણોસર ફાઇલો પેન્ડિંગ રહે છે તેની ચકાસણી કરી અને ફાઇલોનો ઝડપી નિકાલ થાય તો શહેરના વિકાસને નવું જોમ મળે તેમ છે.

આથી ઉપરોકત રજુઆતને ધ્યાને લઇ યોગ્ય કાર્યવાહી કરી ઝડપથી પ્રશ્નોનો નિકાલ લાવવા આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે.

લિ. આપના વિશ્વાસુ

Bhavun Sanghavi

રવજીભાઇ પટેલ **ચેરમેન** **ક્રેડાઇ-સુરત**	**સંજય માંગુકીયા** **પ્રમુખ** **ક્રેડાઇ-સુરત**	**ભાવેશ સંઘવી** **માનદ્‌મંત્રી** **ક્રેડાઇ-સુરત**

નકલ સાદર રવાના પ્રતિ,

- **કમિશ્નરશ્રી,** 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