

**Office Bearers :
2019 - 2021**

Ref. No. : CREDAI / SRT / F.27162 / 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

Hareesh Motisariya

98243 55311

Nihar Patel

78788 83222

Ritesh Kheni

98251 41600

Maganbhai Dobariya

98255 65665

Hitesh Sakariya

98253 48686

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

શહેરી વિકાસ

૧. ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા) વાળી ટી.પી.સ્કીમ ખુડા તથા એસ.એમ.સી. વિસ્તારમાં વહેંચાયેલ હોય જે આખી સ્કીમની કાર્યવાહી એસ.એમ.સી દ્વારા કરવા બાબત...

ડ્રાફ્ટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)નો ઇરાદો તા.૦૮/૦૬/૨૦૦૬ થી જાહેર કરવામાં આવેલ. ઉક્ત ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)ને ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ તરીકે તૈયાર કરી તા.૩૧/૦૮/૨૦૦૭ નાં રોજ સરકારશ્રીમાં ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમની મંજૂરી અર્થે સાદર કરેલ જેને સરકારશ્રી દ્વારા ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ તરીકે મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ અંદાજે ૧૨ વર્ષનો સમયગાળો પસાર થયા પછી તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૮ નાં નોટીફિકેશનથી ખુડા ઓથોરીટી અમલમાં આવેલ છે અને ખુડા ઓથોરીટી અમલમાં આવતા ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)નાં નક્શામાં હજારા-પલસાણા ૮૦.૦ મી. રીંગરોડની ઉત્તર દિશાનો ભાગ સુરત મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવેશ થાય છે જ્યારે હજારા-પલસાણા ૮૦.૦ મી. રીંગરોડની દક્ષિણ દિશાનો ભાગ ખજોદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં સમાવેશ થાય છે. એટલે કે ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમનો વિસ્તાર બે અલગ-અલગ આથોરીટીમાં વહેંચાય છે. ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)માં ટી.પી.ઓ.શ્રી દ્વારા ૧૨ વર્ષનાં સમયગાળામાં જરૂરી ઘણી કાર્યવાહીઓ કરેલ હોય તથા સદર ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ બાબતે સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા સંપૂર્ણ સ્કીમના પરામર્શ પણ આપેલ હોય જેથી અરજદારો તથા માલિકોને એકસુત્રતા જળવાઈ રહે તે હેતુથી સદર ટી.પી.સ્કીમની કાર્યવાહી સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા કરવામાં આવે તેવી નમ્ર વિનંતિ છે. ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)માં ઘણાં વર્ષનો સમયગાળો વિતેલ હોય તેમાં અરજદારો/ડેવલોપર્સ દ્વારા પોતાની મિલકતમાં આગોતરા ડેવલોપમેન્ટનાં આયોજન કરેલ હોય, પરંતુ હાલમાં સદર સ્કીમ બે ઓથોરીટી (ખુડા અને એસ.એમ.સી)માં વહેંચાયેલ હોય ઘણી મુશ્કેલીઓ પડે છે તેમજ સદર વિસ્તારમાં SDB નું બાંધકામ પુર્ણતાનાં આરે છે તથા થોડાં સમયમાં શરૂ થવાનું હોય જેને ધ્યાને લઈ આજુબાજુનાં વિસ્તારમાં ફાસ્ટ

ડેવલોપમેન્ટ થવાનું હોય જેથી અરજદારો/ડેવલોપર્સ/માલિકોની મુશ્કેલી નિવારણ માટે સદર ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)ની સંપૂર્ણ સ્કીમની કામગીરી સુરત મહાનગરપાલિકા હસ્તક રાખવા આપ સાહેબને નમ્ર વિનંતિ છે.

ઉપરોક્ત તમામ વિગતે અમોએ કરેલ મૌખિક/લેખિત રજૂઆતોને ધ્યાને લઈ તેમજ અરજદારો/ડેવલોપર્સ/માલિકોને મુશ્કેલીઓનો સામનો ન કરવો પડે તે હેતુથી તથા ટી.પી.ઓ.શ્રી દ્વારા પણ વહેલાસર કામગીરી થઈ શકે તે હેતુથી સદર ડ્રાફ્ટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા) જે બે ઓથોરીટીમાં વહેંચાયેલ છે તેને ફક્ત એક જ ઓથોરીટી સુરત મહાનગરપાલિકા હસ્તક સંપૂર્ણ સ્કીમની કામગીરી કરવા ઘટતુ કરવા વિનંતિ. જરૂર જણાયે વધુ લેખિત/મૌખિક રજૂઆત કરવા અમોને મોકો આપવા વિનંતિ.

૨. સુડા કચેરીમાં વિકાસ પરવાનગી તથા પ્લોટ વેલીડેશન બાબતે અન્ય પ્રશ્નોની રજૂઆત 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 જી.ડી.સી.આર. ની કલમ-૬.૫.૨. ના મુદ્દા નંબર: ૩ માં સ્પષ્ટ જણાવેલ છે કે In Non-T.P.Area and Agricultural Zone, the Development Permission shall be regulated as per the road network proposed by the Appropriate Authority. એટલે કે જ્યાં ૪૦% જમીન સુડાને ટી.પી.સ્કીમ અંતર્ગત ૪૦% ક્ષાત આપવાની થતી હોય તે જગ્યાનો ઉપયોગ પૈકી રોડ નો એરિયાનો સમાવેશ આ ૪૦% માં થઈ જતો હોય રોડ પ્રપોઝ્ડ કરવાની જવાબદારી ઓથોરીટીની હોય રોડ સહિતનો ફાયનલ પ્લોટ ફાળવી આપવાનો હોય છે. ટી.પી. સ્કીમ બનાવવાનો મૂળભૂત હેતુ દરેક પ્લોટને ડેવલપેબલ સાઈઝ અને શેપ આપવાનું હોય છે. નહિ કે એમીનીટીઝ કે ક્ષાતવાળી જગ્યાને. તેથી આપના તરફથી ફાળવવામાં આવતા પ્લોટને ગાઈડલાઈન અનુસાર આકારમાં જ આપવો.

૩. હાલમાં સરકારશ્રી દ્વારા તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ મંજૂર કરાયેલ સુરત ડેવલપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૫ અન્વયે તેને અનુલક્ષીને ઝડપથી કાર્યવાહી કરવા સુચના કરવા બાબત.

સુરતના પ્રથમ એવા રીંગરોડના ડેવલપમેન્ટ માટે તેના લાગુ કરાયેલ બેઝ F.S.I ૦.૬ ને બદલી તેને પણ અન્ય વિસ્તારોની જેમ ૧.૮ કરવામાં આવે એવી જરૂરીયાત જણાય છે. જેથી તેનો ઝડપી વિકાસ થઈ શકે. જેથી ગુજરાત સરકારે જાહેર કરેલ ટોલ બિલ્ડીંગ પોલીસીનો લાભ મળી શકે અને ૦.૬ બેઝ F.S.I આપી બધી જ F.S.I ખરીદીને લેવી તે યોગ્ય નથી.

૪. સુડા કચેરીમાં વિકાસ પરવાનગી તથા પ્લોટ વેલીડેશન બાબતે અન્ય પ્રશ્નોની રજૂઆત બાબતે...

સુડાની કચેરી મારફતે પેઈડ એફ.એસ.આઈ.નાં નાણાંની ભરપાઈ કરવા સી.જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ જંગી ના ૪૦% પ્રમાણે નાણાં વસુલ કરવાની જગ્યાએ સુડા બોર્ડ મીટીંગમાં સી.જી.ડી.સી.આર. પહેલાના સુડાના ઠરાવ મુજબ ટી.પી.સ્કીમ હોય તેવા એરિયા માં મીનીમમ ૩૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. તેમજ નોન ટી.પી.સ્કીમ એરિયા માં મીનીમમ ૨૦૦૦ રૂપિયા પ્રતિ ચો.મી. વસુલવામાં આવતા હોય, સી.જી.ડી.સી.આર.ના ક્લોઝ નંબર: ૬.૩ ના પેરા નંબર: ૬.૮ નો અમલ સુડા કચેરી ધ્વારા કરવામાં આવતો નથી. મંજૂર ફાઈલ માં પણ ફરી ગણતરી કરી F.S.I પર પૈસા લેવા જોઈએ.

૫. કામરેજ પલસાણા કોરિડોર માટે ૧.૨ ની જગ્યાએ Base FSI ૧.૮ આપવા તથા તેમાં આવતા ટી.પી.સ્કીમમાં ૫૦% ની જગ્યાએ ૪૦% જગ્યા કાપવા બાબતે અને હાઈવેની બંને બાજુ પેરેલલ ૩૦ મીટર અને ૪૫ મીટર રોડ પડતો મુકવા બાબતે...

સુરત જિલ્લામાં સુડામાં આવેલ નેશનલ હાઈવે નં.૮ માં કામરેજથી પલસાણા સુધી રોડના બંને બાજુ ૧ કિલોમીટરના કોરિડોર બનાવીને તેને Base FSI ૧.૨ આપી ટી.પી.સ્કીમો બનાવવાનું નક્કી કરી ૫૦% જગ્યા આપવાનું નક્કી કરેલ છે. જે ખરેખર અન્યાયકર્તા છે. ઉપરોક્ત કોરિડોરમાં ૨૩ જેટલી ટી.પી.સ્કીમોનું આયોજન કરેલ છે અને સમગ્ર ગુજરાતમાં એકાદ-બે ટી.પી.સ્કીમો સિવાય ક્યાંય ૫૦% કપાતનું ધોરણ નથી. બધી જ ટી.પી.સ્કીમો ૪૦% ના કપાતથી બને છે. ૯૦ મીટરના સુડાના આઉટર રિંગરોડ પર ૪૦% ની ટી.પી.સ્કીમો છે. કામરેજ-પલસાણા કોરિડોરમાં ૯૦ મીટરનો નેશનલ હાઈવે હયાત છે અને જમીનમાલિકોએ વર્ષોથી હાઈવેના સંપાદનમાં જગ્યાઓ આપી દીધેલ છે. હજુ વધારાની એટલે કે ૫૦% કપાત કરવાની થાય તો તે અયોગ્ય અને અન્યાયકર્તા ગણાય. તે ઉપરાંત Base FSI ૧.૮ આપવી જોઈએ.

હાઈવેની બંને બાજુ ૩૦ મીટર અને ૪૫ મીટરના પેરેલલ રોડ સૂચવેલ છે જે જગ્યાએ પહેલાથી જ બાંધકામો હોવાથી તેમાં કોઈપણ સંજોગોમાં તે શક્ય નથી. આથી હાઈવેની બંને બાજુ પેરેલલ રોડ મુકવાની જોગવાઈ પડતી મુકવા માટે આપને વિનંતી છે.વધુમાં, જ્યાં સુધી ટી.પી.સ્કીમોનું આયોજન ન થાય ત્યાં સુધી વિકાસ પરવાનગીઓ ન આપવી તેવું તા.૧૩/૧૦/૨૦૨૦ નાં નોટિફિકેશનથી જણાવેલ છે. આમ, ટી.પી.સ્કીમોનું સત્વરે આયોજન થાય તેવી વ્યવસ્થા કરી અને ટી.પી.સ્કીમો બનાવવાની પોલીસી ચાલુ હોય તેવા સંજોગોમાં પણ વિકાસ પરવાનગી આપવાની ઓથોરિટીને સૂચના આપશો.

તેવી જ રીતે હાઈ-સ્પીડ રેલ કોરિડોર CBD – HSK CBD(hNODE) માટે પણ ટી.પી.સ્કીમોમાં કપાત ધોરણ ૫૦% ની જગ્યાએ ૪૦% રાખવા માટે આપશ્રીને નમ્ર અપીલ છે.

૬. ટી.પી.સ્કીમોના ઝડપથી નિકાલ બાબતે...

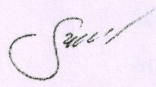
મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટ, સુરત ડાયમંડ બુર્સ વિગેરે આવવાને કારણે સુરત શહેરનો પણ વિકાસ ખુબ જ ઝડપથી થઈ રહ્યો છે ત્યારે પેન્ડિંગ ટી.પી. સ્કીમમાં આવતી ઘણી બધી જમીનોમાં ડેવલોપમેન્ટ અટકી જાય છે. હાલમાં સુડા અને સુરત મહાનગરપાલિકાના હદ-વિસ્તારમાં આવતી ઘણી ટી.પી.સ્કીમો વિવિધ સ્તરે પેન્ડિંગ છે. જેમાં એસ.એમ.સી સ્તરે, સુડા સ્તરે, મુખ્ય નિગર નિયોજક સ્તરે અને સરકારશ્રી ખાતે મંજૂરી અર્થે પેન્ડિંગ છે.

૭. ટાઉન પ્લાનીંગ અધિકારીઓ દ્વારા ફેર અભિપ્રાય મેળવવા બાબત...

તાજેતરમાં ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગ દ્વારા એક સાથે અનેક ટાઉન પ્લાનીંગ અધિકારીશ્રીઓની બદલીઓ અને નવી નિમણુંક થયેલ છે. સુરતની અનેક ટી.પી. સ્કીમોમાં વિકાસ પરવાનગી મેળવવા મળવાપાત્ર અંતિમખંડના અભિપ્રાયો જે તે ઓથોરીટીને જે તે સમયના અધિકારીઓ દ્વારા આપેલ છે અને તે મુજબ પ્લોટ વેલીડેશનો પણ ઓથોરીટી દ્વારા આપવામાં આવેલ છે. હાલ નવા નિમણુંક પામેલા અમુક ટાઉન પ્લાનીંગ અધિકારીશ્રીઓ દ્વારા અગાઉ આપેલ અભિપ્રાયો મુજબ વિકાસ પરવાનગી કે આગળની કોઈ કાર્યવાહી કરવી નહી તેવી સુચનાઓ આપવામાં આવેલ છે તેમજ ઓથોરીટી દ્વારા અગાઉ પ્લોટ વેલીડેશન અપાયેલ હોય તેનો પણ અમલ ન કરવા સુચના આપેલ છે તે ખરેખર વિકાસકર્તાઓ માટે અન્યાયકર્તા છે અને હવે નવેસરથી અભિપ્રાય મેળવવામાં ઘણો જ વિલંબ થવાથી વિકાસમાં ખુબ જ વિલંબ અને અવરોધ ઊભો થાય તેમ છે.

સતત વિકાસના પથ પર આગળ વધતાં સુરતમાં 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.

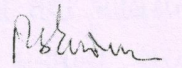
લિ. આપના વિશ્વાસુ



સુરેશ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત



રવજીભાઈ પટેલ
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત



વિજય ધામેલિયા
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત