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

01C

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-11/66/2021 Date : ૨૪/૦૮/૨૦૨૧

પ્રતિ,
શ્રી વિવેકભાઇ પટેલ,
માનનીય ધારાસભ્યશ્રી,
સુરત.

<u>શહેરી વિકાસ</u>

મહાશયશ્રી,

સવિનય જય ભારત સહ જણાવવાનું કે, ક્રેડાઇ સુરત દ્વારા ઉપરોકત વિષય સંદર્ભે અમો ક્રેડાઇ-સુરતએ સરકારશ્રી સમક્ષ અને વિભાગીય અધિકારી સમક્ષ તા.૨૩/૦૮/૨૦૨૧ નાં રોજ રેફ. નં. CREDAI/SRT/F26/61 થી પત્ર દ્વારા રજુઆત કરેલ છે તેમજ રૂબરૂ મુલાકત દ્વારા પણ રજુઆત કરેલ છે. આપ **શ્રી દત્તા સાહેબ, ખાસ ફરજ પરના અધિકારી** સમક્ષ અમો ક્રેડાઇ-સુરત વતી નીચે મુજબની રજુઆતોને ધ્યાને લઇ સરકારશ્રી સમક્ષ પ્રસ્તુત કરવા અને યોગ્ય કાર્યવાહી થઇ શકે તે માટે ઘટતું કરવા અરજ છે.

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...**

ડ્રાફટ ટી.પી. સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)નો ઇરાદો તા.૦૯/૦૬/૨૦૦૬ થી જાહેર કરવામાં આવેલ. ઉકત ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)ને ડ્રાફટ ટી.પી:સ્કીમ તરીકે તૈયાર કરી તા.૩૧/૦૮/૨૦૦૭ નાં રોજ સરકારશ્રીમાં ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમની મંજુરી અર્થે સાદર કરેલ જેને સરકારશ્રી દ્વારા ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ તરીકે મંજુર કરવામાં આવેલ છે. ત્યારબાદ અંદાજે ૧૨ વર્ષનો સમયગાળો પસાર થયા પછી તા.૨૧/૦૧/૨૦૧૯ નાં નોટીફીકેશનથી ખુડા ઓથોરીટી અમલમાં આવેલ છે અને ખુડા ઓથોરીટી અમલમાં આવતા ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)નાં નકશામાં હજીરા-પલસાણા ૯૦.૦ મી. રીંગરોડની ઉત્તર દિશાનો ભાગ સુરત મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવેશ થાય છે જયારે હજીરા-પલસાણા ૯૦.૦ મી. રીંગરોડની દક્ષિણ દિશાનો ભાગ ખજોદ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીમાં સમાવેશ થાય છે. એટલે કે ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમનો વિસ્તાર બે અલગ-અલગ આથોરીટીમાં વહેંચાય છે. ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)માં ટી.પી.ઓ.શ્રી દ્વારા ૧૨ વર્ષનાં સમયગાળામાં જરૂરી ઘણી કાર્યવાહીઓ કરેલ હોય તથા સદર ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ બાબતે સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા સંપૂર્ણ સ્કીમના પરામર્શ પણ આપેલ હોય જેથી અરજદારો તથા માલિકોને

એકસુત્રતા જળવાઇ રહે તે હેતુથી સદર ટી.પી.સ્કીમની કાર્યવાહી સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા કરવામાં આવે તેવી નમ્ર વિનંતિ છે. ડ્રાફટ 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 લઇ આજુબાજુનાં વિસ્તારમાં ફાસ્ટ ડેવલોપમેન્ટ થવાનું હોય જેથી અરજદારો/ડેવલોપર્સ/માલિકોની મુશ્કેલી નિવારણ માટે સદર ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા)ની સંપૂર્ણ સ્કીમની કામગીરી સુરત મહાનગરપાલિકા હસ્તક રાખવા આપ સાહેબને નમ્ર વિનંતિ છે.

ઉપરોકત તમામ વિગતે અમોએ કરેલ મૌખિક/લેખિત રજુઆતોને ધ્યાને લઇ તેમજ અરજદારો/ડેવલોપર્સ/માલિકોને મુશ્કેલીઓનો સામનો ન કરવો પડે તે હેતુથી તથા ટી.પી.ઓ.શ્રી દ્વારા પણ વહેલાસર કામગીરી થઇ શકે તે હેતુથી સદર ડ્રાફટ ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬(આભવા) જે બે ઓથોરીટીમાં વહેંચાયેલ છે તેને ફકત એક જ ઓથોરીટી સુરત મહાનગરપાલિકા હસ્તક સંપૂર્ણ સ્કીમની કામગીરી કરવા ઘટતુ કરવા વિનંતિ. જરૂર જણાયે વધુ લેખિત/મૌખિક રજુઆત 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 નંબરઃ 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% કપાત આપવાની થતી હોય તે જગ્યાનો ઉપયોગ પૈકી રોડ નો એરિયાનો સમાવેશ આ ૪૦% માં થઇ 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 કપાતવાળી જગ્યાને. તેથી આપના તરફથી ફાળવવામાં આવતા પ્લોટને ગાઈડલાઈન અનુસાર આકારમાં જ આપવો.

૩. **હાલમાં સરકારશ્રી દ્વારા તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ નાં રોજ મંજુર 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 થઇ 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 જોગવાઇ મુજબ જંત્રી 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 નંબરઃ ૬.૩ ના પેરા નંબરઃ ૬.૮ નો અમલ સુડા કચેરી ધ્વારા કરવામાં આવતો નથી. મંજુર 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 પેરલલ ૩૦ મીટર અને ૪૫ મીટર રોડ પડતો મુકવા બાબતે...**

સુરત જિલ્લામાં સુડામાં આવેલ નેશનલ હાઇવે 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 જોઇએ.

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. 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 કોઇ 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.

લિ. આપના વિશ્વાસુ

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