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.27/86/2021 Date : ૨૭/૧૧/૨૦૨૧

પ્રતિ,
શ્રીમાન ભુપેન્દ્રભાઇ પટેલ,
માનનીય મુખ્યમંત્રીશ્રી,
ગુજરાત રાજય, ગાંધીનગર.

વિષયઃ સુરત શહેરના વિકાસને સ્પર્શતા શહેરી વિકાસ ખાતાના પ્રશ્નોની રજુઆત બાબત

સુજ્ઞ મહાશયશ્રી,

સવિનય સહ ઉપરોકત વિષય સંદર્ભે આપશ્રીને જણાવવાનું કે, અમો ક્રેડાઇ-સુરત દ્વારા શહેરના વિકાસ બાબત શહેરની વિકાસ અને ગૃહ નિર્માણ વિભાગમાં ઘણા વખતથી રહેલા પડતર પ્રશ્નોની ફરી એક વખત રજુઆત કરીએ છીએ. જેનો અભ્યાસ કરી ખુબ ઝડપથી તેનો નિકાલ કરી શકાય તેવી વ્યવસ્થા કરવાની અત્રેથી સંસ્થાની રજુઆત છે.

૧. સુરત ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન-૨૦૩૫ બાબતે.

સુરત એશિયાનું સૌથી ઝડપથી વિકસતુ શહેર છે એવું અમો નથી કહેતા પરંતુ વૈશ્વિક સ્તરે ચાલી રહેલા સર્વેનું પ્રમાણિત પરિણામ છે. ૨૦૦૪ માં શહેરનો બનેલો ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન ૨૦૧૪ માં પુર્ણ થતો હતો જેને રીવાઇઝ્ડ ૨૦૧૪ માં જ કરી રજુઆત કરવાની જગ્યાએ ૨૦૧૭ માં ડ્રાફ્ટ રજુ કર્યો અને સરકારને વારંવાર રજુઆત કર્યા પછી સરકારે **૪૦૦૦ જેટલા વાંધાઓને ધ્યાને લીધા વગર** તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ના રોજ તેને મંજુર કર્યો. આમ ૨૦૧૪ થી ૨૦૨૦ એમ છ વર્ષ શહેર વિકાસના સુરતના ઇતિહાસમાં ખુબ જ કડવા અને આર્થિક દ્રષ્ટિએ નબળા કહેવાયા. ડ્રાફ્ટ ડી.પી.૨૦૩૫ ની તા.૦૮/૧૦/૨૦૨૦ ની મંજુરી વખતે બાકી રહેલા વાંધાઓની પુર્તતા બાબતે સરકારે તા.૧૩/૧૦/૨૦૨૦ થી સુડાને પત્ર લખી કલમ-૧૯ હેઠળ વાંધાઓનો યોગ્ય નિકાલ કરી ડી.પી.માં સુધારો કરવા જણાવાયું.

જો એ વાંધાઓના સુધારા બાબતની કાર્યવાહી હોય તો, વાંધા રજુ કરનારને સાંભળવા પડે.

આપને જણાવતા લાગણી અનુભવીએ છીએ કે સુડાના અધિકારીઓ, બોર્ડ દ્વારા અમારા સંગઠન ક્રેડાઇ સાથે એક પણ વાર્તાલાપ કરેલ નથી. (ટુંકમાં ગુજરાતી કહેવત પ્રમાણે બંધ બારણે ખીચડી રંધાય છે.) પારદર્શક વહીવટ તરીકે ઓળખાતી સરકારને આ સાથે વધુમાં થોડી રજુઆતો કરીએ છીએ એનો યોગ્ય નિકાલ થશે જ એવું સમજીએ છીએ.

૧.૧ ડેવલોપમેન્ટ પ્લાન બનાવતી વખતે શહેરમાંથી પસાર થતી તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી નક્કી ન હતી તથા તે અંગે કાર્યવાહી ચાલુ છે એવું જણાવી અમુક વિસ્તારને ડી.પી. માં ઝોનિંગથી અલગ રાખવામાં આવેલ છે.

આ બાબતે આપને જણાવવાનું કે અમારી જાણ મુજબ તાપી નદીની બાઉન્ડ્રી, C.R.Z ની હાઇ-લો ટાઇડ લાઇન તથા પુર સંરક્ષણ પાળાની યોજના અંગે સ્પષ્ટતા થઇ ગયેલ હોય રીવરફ્રન્ટની અંદર આવતા દરેક વિસ્તારને યોગ્ય ઝોનિંગ આપવું જરૂરી છે. સુરત મહાનગરપાલિકાની હદમાં આવતા ઘણા ગામોમાં રહેણાંક ઝોન આપવામાં આવેલ નથી. તે અંગે પણ યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૨ સુડા ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનમાં આવેલ જમીનો પૈકી રીંગ રોડ, ફ્રેઇથ કોરીડોર, કામરેજ-પલસાણા વિસ્તારને હાલ બાંધકામની પરવાનગી બાબત હોલ્ડ પર રાખેલ છે. જે અંગે યોગ્ય શરૂઆત કરી આવી કિંમતી જમીનો પણ વિકાસ પરવાનગી મળી રહે તેવી યોગ્ય કાર્યવાહી કરશોજી.

૧.૩ શહેરમાં આવનાર નવા ઇન્ફ્રાસ્ટ્રકચર જેવા કે મેટ્રો રેલ, હાઇસ્પીડ રેલ વિગેરેનું નકશામાં આલંકન ખુબ જ જરૂરી છે. આ ઉપરાંત નેચરલ વોટર બોડી, પાળા યોજનાઓ, રીવરફ્રન્ટ ડેવલોપમેન્ટ, C.R.Z લાઇન નકશા પર દર્શાવવા માટે યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની જરૂર જણાય છે.

૧.૪ ઘણા વખતથી રજુઆત કરવા છતાં રીંગરોડના ૫૦૦ મી.ની મર્યાદામાં સુચવેલ ૦.૬ FSI દુર કરી સમાંતર FSI નાં ધોરણો બનાવવામાં આવે એવી રજુઆતને આખરી નિકાલ કરવામાં આવે એવી લાગણી છે.

૨. ટી.પી.સ્કીમ બાબતે.

૨.૧. શહેરની ઘણી ટી.પી.સ્કીમો અગમ્ય કારણોથી છેલ્લા દશ-દશ વર્ષોથી પેન્ડિંગ છે જેના યોગ્ય કારણોનો નિકાલ કરી ઝડપી મંજુરી મળે તે માટે સુરત ક્રેડાઇ-મહાનગર પાલિકા-સુડા અને સરકારશ્રીની એક કમિટી બનાવવામાં આવે જેથી સામુહિક પ્રયાસથી તેને મંજુરી મળવામાં સરળતા રહે એવી વ્યવસ્થા ગોઠવવાની જરૂર જણાય છે.

ઉદાહરણ તરીકે :

- શહેરના એરપોર્ટ પાસે આવેલી ટી.પી.સ્કીમ ૩૧(ગવિયર) ઘણા વખતથી પેન્ડિંગ છે. આ ટી.પી.સ્કીમ શરૂઆતમાં ડ્રાફટ બનતી વખતે રહેણાંક ઝોન અને ઇન્ડસ્ટ્રીયલ(GIDC) ની જમીનો ભેગી કરીને બનાવવામાં આવેલ અને પાછળથી GIDC ની જમીનોની ટી.પી.સ્કીમોમાં સમાવેશ કરવો નહી એવી રજુઆત થતાં ફરીથી બનાવવાની કાર્યવાહી કરવા જણાવેલ હતું. છેલ્લા દશ વર્ષથી એની નવી બાઉન્ડ્રી નક્કી થયેલ નથી તેમજ કોઇપણ પ્રકારની આગળની કાર્યવાહી થયેલી જણાતી નથી.
- સુરત શહેરને ખુબસુરત બનાવનાર તાપી નદીના કિનારાવાળા વિસ્તારોમાં આવતી ટી.પી.સ્કીમો પૈકી ડુમસ, પાલ જેવા ગામોમાં ટી.પી.સ્કીમોને પાળા યોજના અને નદીના આલંકન ન હોવા બાબત પેન્ડિંગ કરેલ હતી. હાલ રીવરફ્રન્ટ યોજનામાં મંજુર થયેલ હોય સરકારે SPV બનાવવાની જાહેરાત કરેલ હોય તેનો યોગ્ય નિકાલ કરવા અનુરોધ છે.

૨.૨. ટી.પી.સ્કીમ નં.૨૬ (આભવા) સુડા અને ખુડા SMC વચ્ચે વિભાજીત થયેલ છે. આ ટી.પી.સ્કીમ કોણ બનાવશે તેવી અવઢવ છે. આ અંગે જરૂરી નિર્ણય લઇ તેને ઝડપથી બનાવી શકાય એવી અમારી રજુઆત છે.

૨.૩. ટી.પી.સ્કીમ અન્વયે વિકાસ પરવાનગી માટે જરૂરી અભિપ્રાયો મળવામાં ખુબ જ કડવા અનુભવો તથા અગવડ અનુભવીએ છીએ જે બાબતે યોગ્ય પગલા લેવા અનુરોધ છે.

૨.૪. હાલ ડી.પી.૨૦૩૫ માં મંજુર કરાયેલ રહેણાંક તથા અન્ય ઝોનમાં ટી.પી.સ્કીમોના ઇરાદાઓ જાહેર કરી ટી.પી.સ્કીમ બનાવવાની પ્રક્રિયા હાથ ધરવા જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની અત્યંત જરૂર જણાય છે.

૩. 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.

આપના સહકારની અપેક્ષા સહ.

લિ. આપના વિશ્વાસુ

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

નકલ રવાના :

પ્રતિ, શ્રી વિનોદભાઇ મોરડીયા, માન. રાજયકક્ષાના શહેરી વિકાસ મંત્રીશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ, ૩ જો માળ, સ્વર્ણિમ સંકુલ-૨, સચિવાલય, સેકટર-૧૦, ગાંધીનગર-૩૮૨૦૧૦