

નિયમ ૨૮.૩ અન્વયે મંજૂર થયેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોની જોગવાઈઓ પૈકી કેટલીક જોગવાઈઓનાં અર્થઘટન માટે તા.૧૮-૮-૦૭ નાં રોજ ૧૬.૦૦ કલાકે ચેરમેનશ્રી, સુડા ની ચેમ્બરમાં મળેલ અપીલ કમીટીની મીટીંગની કાર્યવાહીની નોંધ :-

મીટીંગમાં નીચે જણાવેલ સભ્યો હાજર રહેલ હતા.

- (૧) મ્યુ.કમિશનરશ્રી, સુરત મહાનગર સેવા સદન અને ચેરમેનશ્રી, સુડા.
- (૨) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુડા.
- (૩) પ્રવર નગર નિયોજકશ્રી, સુડા.
- (૪) ડાયરેક્ટર ઓફ પ્લાનીંગશ્રી, સુરત મહાનગર સેવા સદન
- (૫) શહેર વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગર સેવા સદન
- (૬) આઈ.સી.ઈ.એ નાં પ્રતિનિધિશ્રી બી.કે.પટેલ.
- (૭) એસ.વી.એન.આઈ.ટી, સુરતનાં પ્રતિનિધિશ્રી એન.સી.શાહ.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળનાં તા.૧૪-૮-૦૭ નાં પત્ર નં. સુડા/યુ.૪/અપીલકમીટી-૨/ ૩૪૦૭ માં જણાવેલ મુદ્દાઓ તથા મીટીંગ દરમિયાન અધ્યક્ષસ્થાનેથી રજૂ થયેલ મુદ્દાઓ સંદર્ભે મીટીંગમાં હાજર રહેલ સભ્યો સાથે ચર્ચા વિચારણા કરીને જે નિર્ણયો થયેલ તેની વિગતો નીચે મુજબ છે.

અ.નં.	નિયમ નં.	જોગવાઈની વિગત	સપષ્ટતાની વિગત	નિર્ણયની વિગત.
૧	૧૦.૧.૩	૧૮.૦ મી કે તેથી વધુ પહોળાઈ નાં રસ્તાઓ ઉપર એકત્રીકરણનાં કિસ્સાઓમાં એકત્રીત પ્લોટોમાં એકત્રીત પ્લોટનાં ફન્ટેજની પહોળાઈ કરતાં ઉંડાઈ ત્રણ ગણાથી વધુ ન હોવા બાબતે જોગવાઈ થયેલ છે.	આવા કિસ્સાઓમાં એકત્રીત પ્લોટોમાં આંતરીક રસ્તાઓ સહિત સબપ્લોટીંગ / લે-આઉટનો વિકાસ પણ સાથે જ સુચવાયેલ હોય, તો તેમાં સદર જોગવાઈ લાગુ પાડવી કે કેમ? તેનો નિર્ણય કરવા બાબત.	આવા કિસ્સાઓમાં પણ સદર નિયમ ૧૦.૧.૩ ની જોગવાઈ લાગુ પાડવાની રહેશે.
૨	૧૦.૮	ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ અને ઈન્સ્ટીટ્યુશનલ બિલ્ડીંગોનાં કિસ્સાઓમાં બિલ્ડીંગોની લંબાઈ ૫૦.૦ મી થી વધુ હોય, તેમાં દર ૩૦.૦ મી નાં અંતરે ૭.૫ મી પહોળા અને ૬.૦ મી ઉચાઈનાં કલીયર ગેપ રાખવા અંગે જોગવાઈ થયેલ છે.	આવા કિસ્સાઓમાં બિલ્ડીંગને પાછળ કે અન્ય બાજુએથી પણ એક્સેસ મળતો હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં આ જોગવાઈ લાગુ પાડવી કે કેમ? તે અંગે નિર્ણય કરવાનો થાય છે.	આવા કિસ્સાઓમાં બિલ્ડીંગને તમામ બાજુએ લઘુત્તમ ૭.૫ મી માર્જીન સુચવેલ હોય તો બિલ્ડીંગની મહત્તમ ૬૦.૦ મી લંબાઈ સુધી સદર જોગવાઈ લાગુ પાડવાની રહેશે નહીં તથા ૬૦.૦ મી થી વધુ લંબાઈ માટે સદર જોગવાઈ લાગુ પાડવાની રહેશે.
૩	૧૨.૩.૧	સદર જોગવાઈમાં રહેણાંક, કોમર્શીયલ તથા ઈન્ડસ્ટ્રીયલ યુઝ ઝોન માટે અને નેચરલ ગ્રોથ ઓફ વિલેજ, સ્ટાર્ડ હોટલ્સ માટે મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ નિયત કરેલ છે.	નિયમ ૩૧ નાં યુઝ ઝોન ટેબલમાં નિયત કરેલ રીસ્ટ્રીક્ટેડ રેસીડેન્શીયલ ઝોન, ઓબ્નોક્ષીયસ એન્ડ હેઝાર્ડસ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોન, એજ્યુકેશનલ પર્પઝ યુઝ ઝોન તથા પબ્લીક પર્પઝ યુઝ ઝોનમાં કેટલા એફ.એસ.આઈ/બિલ્ટઅપ પ્રમાણે વિકાસ નિયંત્રીત કરવો તેની સ્પષ્ટતા ન હોય, તે અંગે નિર્ણય કરવા બાબત.	નિયમ ૩૧ નાં યુઝ ઝોન ટેબલમાં નિયત કરેલ નીચે જણાવેલ યુઝ ઝોન કે જેમાં મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ. આઈ અને બિલ્ટ-અપ નિયત કરેલ નથી, તેમાં નીચે જણાવ્યા મુજબ નિયંત્રણો રાખવાનાં રહેશે. (i) રીસ્ટ્રીક્ટેડ રેસીડેન્શીયલ ઝોન :- (એ) મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ - ૧.૪ (બી) મહત્તમ મળવાપાત્ર બિલ્ટઅપ વિસ્તાર - ૪૫% (ii) ઓબ્નોક્ષીયસ એન્ડ હેઝાર્ડસ ઝોન :- (એ) મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ - ૧.૦

				<p>(બી) મહત્તમ મળવાપાત્ર બિલ્ડઅપ વિસ્તાર - ૫૦%</p> <p>(iii) એજ્યુકેશન ઝોન :-</p> <p>(એ) મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ - ૧.૮</p> <p>(બી) મહત્તમ મળવાપાત્ર બિલ્ડઅપ વિસ્તાર - ૩૦%</p> <p>(iv) પબ્લીક પર્પઝ ઝોન :-</p> <p>(એ) મહત્તમ મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ - ૧.૮</p> <p>(બી) મહત્તમ મળવાપાત્ર બિલ્ડઅપ વિસ્તાર - ૩૦%</p>
૪	૧૨.૬	સદર જોગવાઈમાં રો-હાઉસીસ નાં વિકાસ માટેનાં નિયંત્રણો નિયત થયેલ છે.	સદર જોગવાઈમાં રો ટાઈપ બિલ્ડીંગોનું આયોજન ફક્ત રહેણાંકનાં હેતુ માટે જ થઈ શકે તેની સ્પષ્ટતા નથી. જેથી રહેણાંક સિવાયના ઔદ્યોગીક હેતુનાં વિકાસ માટે સદર જોગવાઈ પ્રમાણે સુચિત થતા વિકાસ માટે ફક્ત નિયમ ૧૨.૬ ની માર્જીન/બિલ્ડ-અપ વિગેરેની અલગ જોગવાઈ પ્રમાણે વિકાસ નિયંત્રીત કરવો કે કેમ તેનો નિર્ણય કરવા બાબત.	પુનરાવર્તિત નિયમો પૈકીના નિયમ-૧૨.૬ ના રો ટાઈપ બિલ્ડીંગની જોગવાઈ અનુસાર ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુ માટેનો વિકાસ સુચવવામાં આવે તેવા કિસ્સાઓમાં પ્લોટની પેરી-ફરીથી ૬.૦ મી. માર્જીન રખાવવાનું રહેશે તથા પુનરાવર્તિત નિયમોમાં ઈન્ડસ્ટ્રીયલ હેતુ માટે (રહેઠાણ સિવાયના હેતુ) આંતરિક રસ્તાની નિયત કરેલ જોગવાઈ પ્રમાણે આંતરિક રસ્તાનું આયોજન કરાવવાનું રહેશે. આ સિવાય નિયમ-૧૨.૬ ની તથા પુનરાવર્તિત નિયમોની બાકીની અન્ય સંબંધિત જોગવાઈઓનો અમલ કરાવવાનો રહેશે.
૫	૧૮.૨(૩)	સ્ટ્રીટ લેવલ ઉપર પાર્કિંગનું આયોજન ન સુચવેલ હોય, તો ૧:૭ થી વધુ સ્ટીપ ન હોય તેટલા સ્લોપ નાં રેમ્પ મારફતે પાર્કિંગ સ્પેસને એકસેસ આપવા સંબંધે જોગવાઈ છે.	સ્ટ્રીટ લેવલ ઉપર ન સુચવેલ હોય તેવા પાર્કિંગ સ્પેસને રેમ્પ સિવાય લિફ્ટ મારફતે એકસેસ આપી શકાય કે કેમ તે અંગે કોઈ સ્પષ્ટતા ન હોય, તે બાબતે નિર્ણય કરવા બાબત.	બેઝમેન્ટમાં પાર્કિંગનું આયોજન સુચવેલ હોય, તેવા કિસ્સાઓમાં આવા પાર્કિંગનાં એકસેસ માટે ફરજીયાત નિયમાનુસાર રેમ્પની જોગવાઈ કરવાની રહેશે. પરંતુ તેની સાથે જ વધારાનાં એકસેસ માટે લીફ્ટ મારફતે એકસેસ સુચવી શકાશે. ગ્રાઉન્ડ લેવલ થી ઉપરનાં લેવલે સુચવેલ પાર્કિંગ માટે લીફ્ટ મારફતે એકસેસ સુચવી શકાશે. બેઝમેન્ટનાં પાર્કિંગનાં એકસેસ માટે કોઈપણ એક જ માર્જીનમાંથી રેમ્પનું આયોજન સુચવી શકાશે. બાકીનાં તમામ માર્જીન ગ્રાઉન્ડ લેવલે રાખવાનાં રહેશે.
૬	૩૧, યુઝ ઝોન ટેબલના ફર્માક (૨)	સદર જોગવાઈમાં રીસ્ટ્રીક્ટેડ રેસીડેન્શીયલ યુઝ ઝોનમાં ઈ.ડબલ્યુ.એસ હાઉસીંગ સ્કીમ અને લો.કોસ્ટ હાઉસીંગની પરવાનગી આપવા અંગે જોગવાઈ છે.	પુનરાવર્તિત નિયમો ના નિયમ ૧૫ માં લો કોસ્ટ હાઉસીંગનાં આયોજન અંગે નિયંત્રણો નિયત થયેલ છે. પરંતુ ઈ.ડબલ્યુ.એસ હાઉસીંગ સ્કીમ અંગે કોઈ નિયમો નિયત થયેલ	નિયમ ૩૧ નાં યુઝ ઝોન ટેબલમાં રીસ્ટ્રીક્ટેડ રેસીડેન્-શીયલ ઝોનમાં મળવાપાત્ર ઈ.ડબલ્યુ.એસ હાઉસીંગ સ્કીમ નાં આયોજન સંબંધે કોઈ નિયંત્રણો સુચવાયેલ ન હોય, આવા સુચિત થતા

			નથી.જે અંગે સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.	આયોજનોમાં નીચે મુજબનાં નિયંત્રણો રાખવાના રહેશે. (i) ડવેલીંગ યુનિટનો બિલ્ટઅપ વિસ્તાર :- ૨૫ ચો.મી થી ૨૮ ચો.મી. (ii) મહત્તમ ગ્રાઉન્ડ+ ૩ માળ અથવા પાર્કિંગ+ ૪ માળનાં એપાર્ટમેન્ટ નાં બાંધકામનું આયોજન કરી શકાશે. (iii) ઉક્ત સિવાય બાકીની વિગતોએ પુનરાવર્તિત નિયમો સંબંધિત જોગવાઈઓ પ્રમાણે નિયંત્રણ કરવાનું રહેશે.
૭	૩૧, યુઝ ઝોન ટેબલના ફમાંક (૪)ના કોલમ નં.૬	કોમર્શીયલ ઝોન ને લગતી જોગવાઈઓનું પાલન કરાવીને, કોમર્શીયલ ઝોનમાં રહેણાંકનાં હેતુની પરવાનગી આપવા અંગે જોગવાઈ છે.	પુનરાવર્તિત નિયમોમાં વિકાસ નાં જે તે સુચવેલ હેતુ પ્રમાણે પાર્કિંગ રાખવા અંગે જોગવાઈ છે. જેથી કોમર્શીયલ ઝોનમાં સુચવેલ રહેણાંકનાં હેતુ માટે કોમર્શીયલ ધોરણે પાર્કિંગ રખાવવું કે રહેઠાણનાં હેતુ માટે નિયત કરેલ ધોરણે પાર્કિંગ રખાવવું તેનો નિર્ણય કરવાનો થાય છે.	કોમર્શીયલ ઝોનમાં મળવાપાત્ર કોઈપણ હેતુ માટે ૨જુ થતા આયોજનમાં કોમર્શીયલ હેતુ માટે નિયત કરેલ પાર્કિંગ વિસ્તારની જોગવાઈ કરાવવાની રહેશે.
૮	સુરત મહાનગર સેવા સદન વિસ્તારમાં નવા આમેજ થયેલ વિસ્તારોમાં સી.આર.ઝેડ નાં નિયંત્રણો બાબત.	કેન્દ્ર સરકારનાં તા.૧૯-૨-૯૧ નાં જાહેરનામા મુજબ હાઈટાઈડ લાઈનથી નિયત અંતર રાખીને બાંધકામ કરવા અંગે જોગવાઈ છે.	સુરત મહાનગર સેવા સદન નાં નવા હદ વિસ્તરણ પહેલાનાં વિસ્તારો માટે રાજ્ય સરકારનાં વન અને પર્યાવરણ મંત્રાલયે મંજુર કરેલ સી.આર.ઝેડ ઝોનીંગ પ્રમાણે નિયંત્રણ કરવામાં આવે છે. પરંતુ નવા સમાવિષ્ટ વિસ્તારો માટે આવા સી.આર.ઝેડ ઝોનીંગ મંજુર થયેલ ન હોય, આ વિસ્તારોમાં સદર કાયદા સંદર્ભે કઈ રીતે પરવાનગીઓ નિયંત્રીત કરવી તે અંગે નિર્ણય કરવા બાબત.	સુરત મહાનગર સેવા સદન માં નવા સમાવિષ્ટ વિસ્તારોમાં સી.આર.ઝેડ નાં અમલ બાબતે રાજ્ય સરકારનાં વન અને પર્યાવરણ મંત્રાલયના ડાયરેક્ટર, પર્યાવરણ વિભાગનો અભિપ્રાય / માર્ગદર્શન મેળવવાનું રહેશે.
મીટીંગ દરમિયાન પ્રમુખસ્થાનેથી ઉપસ્થિત કરાયેલ અન્ય મુદ્દાઓ બાબત.				
૯		---	અગાઉ સને ૧૯૮૬ નાં ખાસ જોગવાઈવાળા નિયમો અનુસાર મુળ મંજુર થયેલ રો.હાઉસીસ પેકીનાં એક થી વધુ રો.હાઉસીસનાં એકત્રીકરણ ની પરવાનગી આપવા બાબત.	સને-૧૯૮૬ નાં નિયમો મુજબ મુળ આ પ્રકારનો લે-આઉટ મંજુર થયેલ હોય તે પેકીનાં એક થી વધુ રો.હાઉસીસનાં પ્લોટોનાં એકત્રીકરણનાં કિસ્સાઓમાં મુળ મંજુરી મુજબ મહત્તમ ૧.૨ એફ.એસ.આઈ ની મર્યાદામાં બાંધકામની મંજુરી આપવા તથા એકત્રીત પ્લોટ વિસ્તાર પ્રમાણે મંજુર પુનરાવર્તિત નિયમોની જોગવાઈઓ મુજબ માર્જીન તથા બિલ્ટઅપ વિસ્તારનાં નિયંત્રણો રાખવા અંગે નિર્ણય થયેલ છે.