

**નિયમ-૨૮.૩ અન્વયે મંજૂર થયેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોની જોગવાઈઓ પૈકી ક્રેટલીક જોગવાઈઓનાં અર્થઘટન માટે તા.૧૬-૧-૦૮ નાં રોજ ૧૦.૩૦ કલાકે ચેરમેનશ્રી, સુડા ની ચેમ્બરમાં મળેલ અપીલ કમીટીની મીટીંગની કાર્યવાહીની નોંધ :-**

**મીટીંગમાં નીચે જણાવેલ સભ્યો હાજર રહેલ હતા.**

- (૧) કુ. એસ. અપર્ણા(આઈ.એ.એસ.), મ્યુ.કમિશનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા અને ચેરમેનશ્રી, સુડા.
  - (૨) શ્રી એમ.એસ. પટેલ, મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુડા.
  - (૩) શ્રી પી.વી.પી.સી. પ્રસાદ, પ્રવર નગર નિયોજકશ્રી, સુડા.
  - (૪) શ્રી જે.એમ. પટેલ, ડાયરેક્ટર ઓફ પ્લાનીંગશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા.
  - (૫) શ્રી કે.બી. વાઘાણી, આઈ.સી.ઈ.એ.ના પ્રતિનિધિશ્રી.
  - (૬) શ્રી કેતન પટેલ, શહેર વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા(આમંત્રિત)
- શ્રી એન.સી.શાહ, એસ.વી.એન.આઈ.ટી., સુરતનાં પ્રતિનિધિશ્રી અને કમિટિના સભ્યશ્રી અંગત કારણોસર મીટીંગમાં હાજર રહેલ ન હતા.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળનાં તા.૧૧-૧-૦૮ નાં પત્ર નં. સુડા/ ચુ.૪/અપીલકમીટી-૩/૧૭૫ માં જણાવેલ મુદ્દાઓ તથા મીટીંગ દરમિયાન અધ્યક્ષ સ્થાનેથી રજુ 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	૩૧ અનુ.નં.૬	નિયમ ૩૧ ના ચુગ્ગ ઝોન ટેબલના ક્રમાંક ૬ માં એજ્યુકેશનલ પરપગ્ગ ચુગ્ગ ઝોનમાં સ્કુલ, કોલેજ, એજ્યુકેશનલ બીલ્ડીંગ, રીસર્ચ ઈન્સ્ટીટ્યુશન્સ, હોસ્ટેલ્સ બોર્ડીંગ-હાઉસીંગ, સ્ટાફ ક્વાર્ટર્સ, બેન્ક કેન્ટીન, સ્પોર્ટ્સકોમ્પ્લેક્સ, જીમ્નેશીયમ, ડીસપેન્સરી, ઓડીટોરિયમ, લાયબ્રેરીની સીધેસીધી પરવાનગી આપવાની જોગવાઈ છે.  જ્યારે કોલમ નં.૪માં એજ્યુકેશનલ ઈન્સ્ટીટ્યુટના ભાગરૂપે રીટેઈલ શોપ્સ અને રેસ્ટોરન્ટના હેતુની Competent	સદર કોલમ નં.૪માં એજ્યુકેશનલ ઈન્સ્ટીટ્યુટના ભાગરૂપે રીટેઈલ શોપ્સ અને રેસ્ટોરન્ટના હેતુના બાંધકામની પરવાનગી આપવાની જોગવાઈ સંબંધે, આવા હેતુના કેટલા વિસ્તારના બાંધકામની પરવાનગી આપવી તે અંગે સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.	એજ્યુકેશન ઝોનમાં સ્થિત થતી જમીનોમાં એજ્યુકેશનલ ઈન્સ્ટીટ્યુટના ભાગરૂપે મળવાપાત્ર હેતુઓ પૈકી રીટેઈલ શોપ, રેસ્ટોરન્ટ, બેંક, ડીરપેન્સરી તથા જીમ્નેશીયમનાં હેતુઓ માટે કુલ વપરાયેલ એફ. એસ. આઈ.નાં ૫% અથવા ૮૦૦ ચો. મી. બંનેમાંથી જે ઓછો હોય, તેટલા વિસ્તારમાં બાંધકામની પરવાનગી આપવાની રહેશે. એજ્યુકેશનલ ઈન્સ્ટીટ્યુટના હેતુના જ વિકાસ માટે આવા આયોજનની સાથે સંલગ્ન ઓડીટોરીયમ તથા કેન્ટીનના હેતુના બાંધકામ વિસ્તાર માટે કોઈ નિયત મર્યાદા રહેશે નહીં.  સરકારી/અર્ધ સરકારી ઈન્સ્ટીટ્યુશન કે સરકારી/અર્ધ સરકારી ગ્રાંટ/ફંડથી ચાલતી

અ.નં	નિયમ નં.	જોગવાઈની વિગત	સપષ્ટતાની વિગત	નિર્ણયની વિગત.
		Authority ની મંજૂરીથી પરવાનગી આપવા સંબંધે જોગવાઈ થયેલ છે.		ઈન્સ્ટીટ્યુશનો માટે ઉપરોક્ત જણાવેલ મહત્તમ ૯૦૦ ચો.મી.ની મર્યાદા લાગુ પાડવાની રહેશે નહીં તથા મહત્તમ ૫%ની મર્યાદામાં છુટછાટ માટે જે તે કેસની ગુણવત્તા ધ્યાને લઈને અપીલ કમિટિ સમક્ષ અરજી કરવાની રહેશે.
૨	૨.૪૨	નિયમ ૨.૪૨ (i) માં મહત્તમ ૨.૮ મી ની ઉચાઈની પાર્ટીશન અને એન્કલોઝર્સ સિવાયની પાર્કિંગ સ્પેસનો વિસ્તાર એફ.એસ.આઈ માંથી બાદ આપવાની જોગવાઈ છે.	સદર જોગવાઈ અન્વયે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર તથા બેઝમેન્ટ સિવાય ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ઉપરના અપર ફ્લોર્સ ઉપર પાર્કિંગ ફ્લોરને એફ.એસ.આઈ માંથી બાદ આપવા અંગે સ્પષ્ટતા કરવાની થાય છે. આ ઉપરાંત એક કરતાં વધુ બિલ્ડિંગમાં અપર ફ્લોર ઉપર સુચવેલ પાર્કિંગ વિસ્તારને ઈન્ટરકનેક્ટ કરવા માજીનલ સ્પેસમાંથી સુચવેલ રન-વે ની પરવાનગી આપવા તથા આવા રન-વે નાં વિસ્તારને બિલ્ટ-અપ વિસ્તારમાંથી બાદ આપવો કે કેમ? તેની સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.  ઉક્ત મુજબનું આયોજન ટી.પી.સ્કીમ નં.૫ (ઉમરા-નોર્થ) નાં ફા.પ્લોટ નં. ૪૯ પેકી વાળી જમીનમાં તા.૨૩-૪-૦૭ નં રોજ રજુ કરેલ વિકાસ પરવાનગીની અરજીનાં કામે નિયુક્ત આર્કિટેક્ટશ્રી સંજય જોષીએ તા.૯-૧-૦૮ નાં પત્રથી આવા આયોજનની પરવાનગી આપવા સંબંધે જરૂર જણાયે નિયમ ૨૮.૩ અન્વયે અપીલ કમીટી મારફત નિર્ણય કરાવવા રજુઆત કરેલ છે તથા તે અંગે જરૂરી ચકાસણી ફી ભરપાઈ કરવા સંમતિ આપેલ છે.	અપર ફ્લોર પર સુચવેલ પાર્કિંગ સ્પેસને ઈન્ટર કનેક્ટ કરવા માટે આવા અપર ફ્લોર લેવલે પ્લોટ વિસ્તારના મહત્તમ ૧૦% સુધી વિસ્તાર જેટલા રન-વે (ઈન્ટર કનેક્ટીંગ એક્સેસ) ના બાંધકામની પરવાનગી આપવાની રહેશે તથા આવા રન-વેના બાંધકામને એફ.એસ.આઈ.ની ગણતરીમાં લેવાના રહેશે નહીં.

અ.નં	નિયમ નં.	જોગવાઈની વિગત	સ્પષ્ટતાની વિગત	નિર્ણયની વિગત.
૩	૧૨.૪.૧ (એ) (iv)- નોટ.નં.૨ અને ૨.૯(ડી)	નિયમ ૨.૯(ડી) માં ઝિલ્ડીગની એક કે એક કરતા વધુ બાજુ દિવાલ તથા રૂફથી બીજા ઝિલ્ડીગ સથે જોડાયેલ હોય તેવા ઝિલ્ડીગને સેમી ડીટેચડ ઝિલ્ડીગ ગણવાની વ્યાખ્યા નક્કી કરેલ છે, તથા નિયમ ૧૨.૪.૧ (iv)ની નોટ નં.-૨ માં સેમી ડીટેચડ હાઈરાઈઝ ઝિલ્ડીગમાં કોમનવોલની લંબાઈ ઝિલ્ડીગની મહત્તમ પહોળાઈ (કોમન વોલને પેરેલલ) નાં ૭૫% થી ઓછી ન હોવા બાબતે જોગવાઈ છે.	ટી.પી.સ્કીમ નં.૧૦ (પાલ) નાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૩૧ વાળી જમીનમાં રજુ થયેલ વિકાસ પરવાનગીના કામે સેમી-ડીટેચડ પ્રકારનાં હાઈરાઈઝ ઝિલ્ડીગનું બાંધકામ સુચવેલ છે.  ઝિલ્ડીગની પહોળાઈ ની ગણતરી માટે નિયમ ૧૨.૪.૧ (એ) માં ચોક્કસ સ્પષ્ટતા ન હોય, તે અંગે સ્પષ્ટતા કરવા બાબત તથા તેના અનુસંધાને ઉક્ત મુજબનાં સુચિત આયોજનમાં ઝિલ્ડીગની પહોળાઈ અંગે સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.	નિયમ-૧૨.૪.૧(એ) ની જોગવાઈ લાગુ પાડવા માટે જે તે આયોજનમાં કોમન વોલને પેરેલલ ઝિલ્ડીગની મહત્તમ પહોળાઈને ધ્યાને લઈને ૭૫% પ્રમાણે કોમન વોલની ગણતરી કરવાની રહેશે.
૪	૨.૯ (જે) તથા ૨૮.૨(બી)	નિયમ ૨.૯(જે) માં ગ્રાઉન્ડ + ૪ માળ અથવા પાર્કિંગ + ૫ માળ ધરાવતા તથા મહત્તમ ૧૬.૫૦ મી (સ્ટીલ પાર્કિંગ સિવાય) ની ઉંચાઈ ધરાવતા ઝિલ્ડીગને લો.રાઈઝ ઝિલ્ડીગ ગણવાની જોગવાઈ છે. તથા નિયમ ૨૮.૨ (બી) માં ખાસ કિસ્સાઓમાં હાર્ડશીપ ધ્યાને લઈ, પબ્લીક હેલ્થ, સેઈફ્ટી, ફાયર સેઈફ્ટી, સ્ટ્રક્ચરલ સેઈફ્ટીને વિપરીત અસર ન થાય તે ધ્યાને લઈ, વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોમાં ફ્લોર સ્પેસ ઈન્ડેક્સ સિવાયનાં કોઈપણ ડાઈમેન્સનો મોડીફાઇ કરવાની સત્તા કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીને સુપરત કરવાની જોગવાઈ છે.	સુરત મહાનગરપાલિકા નાં વિસ્તારમાં ટી.પી.સ્કીમ નં.૩૧ (અડાજણ) ફા.પ્લોટ નં. ૪૨ + ૪૩ તથા ટી.પી.સ્કીમ નં. ૩૪ (મગોબ-ડુંભાલ) નાં ફા.પ્લોટ નં. ૧૦/એ, સબપ્લોટ નં.૫ થી ૭ ની જમીનોમાં રજુ થયેલ વિકાસ પરવાનગીનાં કામે શોપીંગ મોલ તથા મલ્ટીપ્લેક્સનું બાંધકામ સુચવેલ છે. ફ્લોરની સંખ્યા પ્રમાણે સદર કામે સુચવેલ બાંધકામ લો.રાઈઝ પ્રકારનું છે. પરંતુ શોપીંગ મોલ અને મલ્ટીપ્લેક્સ થીએટરનાં હેતુનાં ખાસ આયોજન માટે વધારે ફ્લોર હાઈટ જરૂરી હોય, સુચિત આયોજનમાં વધારે ફ્લોર હાઈટ રાખીને ૨૨.૪૫ મી તથા ૨૫.૦૮ મી ની ઝિલ્ડીગની ઉંચાઈ સુચવેલ છે, તથા સુચિત આયોજનને લો.રાઈઝ ઝિલ્ડીગ તરીકેની જોગવાઈ લાગુ પાડેલ છે.  બંને કિસ્સાઓમાં નિયુક્ત આર્કિટેક્ટશ્રીએ સદર	સદર બાબત અનિર્ણિત રહેલ છે.

અ.નં	નિયમ નં.	જોગવાઈની વિગત	સપષ્ટતાની વિગત	નિર્ણયની વિગત.
			<p>કામે લો.રાઈઝ બિલ્ડિંગ માટે ૧૬.૫૦ મી થી વધારે ઉંચાઈની પરવાનગી આપવા રજુઆત કરેલ છે તથા આ અંગે જરૂર જણાયે અપીલ કમિટીમાં નિર્ણય કરવા માટે ભરવાપાત્ર થતી ચકાસણ ફી ની રકમ ભરપાઈ કરવા સંમતિ આપેલ છે.</p> <p>ઉક્ત વિગતો ધ્યાને લઈને, નિયમ ૨૮.૨ (બી) ની જોગવાઈ મુજબ લો.રાઈઝ બિલ્ડિંગ માટે ૧૬.૫૦ મી થી વધારે સુચવ્યા મુજબની બિલ્ડિંગની ઉંચાઈની પરવાનગી આપવા બાબત.</p>	
૫		નદી કિનારે નાં બાંધકામોનાં નિયંત્રણ બાબત.	<p>અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી, સુરત સિંચાઈ વર્તુળ નાં તા.૨૮-૩-૦૭ નાં પત્રથી તાપી નદીનાં વિસ્તારમાં " નો કન્સ્ટ્રક્શન ઝોન" જાહેર કરવા ફલક સંબંધે સી. ડબલ્યુ. સી.આર.એસ, પુનાને જે સ્ટડી સોપાયેલ છે. તેનાં મોડેલ સ્ટડીનાં તારણોની વિગતો ઉપર નિર્ણય ન લેવાય ત્યાં સુધી સીંગણાપોર વિચરની ઉપરવાસનાં કઠોર સુધીના વિસ્તારમાં નદીનાં કાંઠા ઉપર પ્રોટેક્શન વર્ક કરવાની જરૂરીયાતને ધ્યાને લઈને, તાપી નદીનાં હયાત બંને કાંઠાથી ૧૭૫ મીટર પહોળાઈમાં કોઈપણ પ્રકારની બાંધકામની મંજૂરી નહીં આપવા તથા આ વિસ્તારને " નો કન્સ્ટ્રક્શન ઝોન " જાહેર કરવા મંતવ્ય આપેલ. જે સંદર્ભે 'સુડા' ની તા.૨૧-૭-૦૭ ની બોર્ડ બેઠક નં.૨૦૬ નાં ઠરાવ નં.૨૨૫૧ થી પુણાની સી.ડબલ્યુ. સી.આર.એસ પાસેથી ઝડપથી રીપોર્ટ</p>	<p>અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી, સુરત સિંચાઈ વર્તુળ નાં તા.૨૮-૩-૦૭ નાં પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ નદી કાંઠાથી ૧૭૫ મીટરના અંતરમાં " નો કન્સ્ટ્રક્શન ઝોન" જાહેર કરવાની બાબતને કોઈ ધારાકીય સમર્થન મળતું ન હોય, આવી જમીનોની જરૂરીયાત હોવાના કારણોસર જે તે વિકાસ પરવાનગીની રજુ થતી અરજીઓ નામ.હાઈકોર્ટ/ સુપ્રિમ કોર્ટના અગાઉના હુકમોની વિગતો ધ્યાને લેતાં નામંજૂર કરી શકાય તેમ નથી.</p> <p>જે ધ્યાને લઈને અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી, સુરત સિંચાઈ વર્તુળ નાં તા.૨૮-૩-૦૭ નાં પત્રથી કરેલ સુચન સંદર્ભે સી. ડબલ્યુ. પી. આર. એસ, પુના તરફથી તે અંગે મોડેલ સ્ટડીના કોઈ તારણો મળેલ ન હોય તથા તે અંગે કોઈ સમયમર્યાદા પણ નિયત થયેલ ન હોવાથી તથા તેમના સુચનો સંદર્ભે રાજ્ય સરકાર સ્તરે નિર્ણય થઈને આ બાબતને કોઈ ધારાકીય સ્વરૂપ મળેલ ન હોવાથી નદી કાંઠાના વિસ્તારોમાં આવતી જમીનોમાં રજુ થતી વિકાસ પરવાનગીની અરજીઓ સંદર્ભે ધી ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ એક્ટ, ૧૯૭૬</p>

અ.નં	નિયમ નં.	જોગવાઈની વિગત	સપષ્ટતાની વિગત	નિર્ણયની વિગત.
			<p>મંગાવવા અંગે પત્ર લખવા અને તે રીપોર્ટ રજુ થયા સુધી " સુડા" ધ્વારા તાંત્રિક ચકાસણી કરીને બોર્ડ બેઠક સમક્ષ રજુ કરવા નિર્ણય કરવામાં આવેલ.</p> <p>પરંતુ રાજ્ય સરકારનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગનાં ખાસ ફરજ પરનાં અધિકારી અને હોદ્દાની રૂએ નાયબ સચિવશ્રીનાં તા.૧૦-૧૦-૦૭ નાં પત્રથી પ્રસ્તુત બાબતે રાજ્ય સરકારને કોઈ દરખાસ્ત મળેલ ન હોય તેમજ સરકારશ્રી ધ્વારા કોઈ નિર્ણય પણ લેવાયેલ ન હોય, આવા સંજોગોમાં વિકાસ પરવાનગી બંધ કરવી તે ધારાકીય જોગવાઈઓનો ભંગ અને કાર્યવાહી સુસંગત નથી તેવું જણાવીને જે તે સમયે 'સુડા' ની મંજૂર/ અમલી વિકાસ યોજનાની જોગવાઈઓનો, જરૂરી શરતોને આધિન વિભાગની સુચનાનો અનાદર નહીં કરતાં ચુસ્તપણે અમલ કરવા તથા થયેલ કાર્યવાહીની વિગતો તેમને મોકલવા જણાવેલ છે.</p> <p>ઉપરોક્ત વિગતો ધ્યાને લઈને, અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી, સુરત સિંચાઈ વતુળનાં નદી કાંઠાથી ૧૭૫.૦ મી નાં અંતરમાં બાંધકામની પરવાનગી નહીં આપવાનાં સુચન સંબંધે સરકારશ્રી તરફથી મળેલ સુચના મુજબ અમલ કરવા બાબતે નિર્ણય કરવા બાબત.</p>	<p>ની જોગવાઈ હેઠળના પ્રવર્તમાન પુનરાવર્તિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો અનુસાર નિર્ણય કરવામાં આવશે તથા તે અન્વયે ઉક્ત વિગતોએ તેમનો દિન-૧૫ માં પ્રતિભાવ મોકલી આપવા અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી, સુરત સિંચાઈ વતુળને પત્ર લખવાનો નિર્ણય કરવામાં આવ્યો.</p>