

નિયમ ૨૮.૩ અન્વયે મંજૂર થયેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોની જોગવાઈઓ પૈકી કૅટલીક જોગવાઈઓનાં અર્થઘટન માટે તા.૨૪-૯-૦૮ 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 કે. બી. ભટ્ટ 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 હેમંત સી. મિસ્ત્રી આઈ.સી.ઈ.એ.નાં પ્રતિનિધિશ્રી
- (૬) શ્રી એન.સી. શાહ એસ.વી.એન.આઈ.ટી, સુરતનાં પ્રતિનિધિશ્રી અને કમિટિના સભ્યશ્રી

આમંત્રિત

- (૭) શ્રી રાજેશ પંડ્યા નગર નિયોજક(શહેર વિકાસ ખાતુ) સુરત મહાનગરપાલિકા

મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળનાં તા.૨૦-૯-૦૮ નાં પત્ર નં. સુડા/ચુ.૪/ અપીલકમીટી-૫/૪૬૨૫ માં જણાવેલ મુદ્દાઓ તથા મીટીંગ દરમિયાન અધ્યક્ષસ્થાનેથી 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	૧૮.૧ ની નોંધ(૧)	૯.૦૦ મીટર કે તેથી વધુ પહોળાઈના રસ્તા પર ગ્રા.ફ્લોર પર સુચવેલ કોઈપણ હેતુના બાંધકામ માટે કોમર્શીયલ ધોરણે પાર્કિંગ રાખવાની જોગવાઈ થયેલ છે.	નિયમ ૧૦.૪ માં આંતરીક રસ્તાનાં આયોજન સાથેનાં લે-આઉટ સહિતનાં વિકાસ માટે રસ્તાની લંબાઈ પ્રમાણે પહોળાઈ નિયત કરવામાં આવેલ છે. જેમાં રહેઠાણ સિવાયનાં હેતુ માટે આંતરીક રસ્તાની લઘુત્તમ પહોળાઈ ૯.૦ મી. રાખવાની છે. પરંતુ, તેમ થવાથી કોમર્શીયલ અને રેસી. સિવાયના ઈન્ડસ્ટ્રીયલ તથા અન્ય તમામ હેતુ માટે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનાં આયોજનમાં કોમર્શીયલ ધોરણે પાર્કિંગ રાખવાનું થાય. જેથી સદર જોગવાઈ કયા ઝોનમાં, કયા હેતુનાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનાં આયોજન માટે લાગુ પાડવાની છે, તે અંગે સ્પષ્ટતા કરવી જરૂરી છે.	સદર જોગવાઈ જનરલ ઈન્ડ. ઝોન તેમજ ઓબ્જનો અને હેઝાર્ડ ઈન્ડ. ઝોનમાં, (ડાયમંડ ઈન્ડ. સિવાયના) ઈન્ડ. હેતુ માટે લાગુ પાડવાની રહેશે નહીં.
૨	૧૨.૧ (એ)	નિયમ ૧૨.૧(એ) માં રસ્તાની પહોળાઈ પ્રમાણે જે તે હેતુની પરવાનગી આપવા અંગે જોગવાઈ છે.	સદરહુ જોગવાઈમાં ૯.૦ મી. થી ઓછી પહોળાઈનાં રસ્તા ઉપર એપાર્ટમેન્ટ/ફ્લેટ ટાઈપ બાંધકામોની પરવાનગી નહીં આપવા જોગવાઈ છે. સદર જોગવાઈ અન્વયે જે તે પ્લોટમાં રસ્તાની પહોળાઈ ૯.૦ મી. રહે તેટલો સ્થેચ્છિક સેટબેક રખાવીને એપાર્ટમેન્ટ/ ફ્લેટ ટાઈપ પરવાનગી આપી શકાય કે કેમ તથા સુચવ્યા મુજબનાં ફ્લેટો એક જ કુટુંબનાં સભ્યોનાં હેતુ	ગામતળ વિસ્તારમાં નેચરલ ગ્રોથ અને અનપ્લાન્ડ વિસ્તારને ધ્યાને લઈને, હાર્ડશીપ નિવારવા, ૬.૦ મી. થી ૯.૦ મી. સુધીનાં રસ્તા ઉપર ૯૦ ચો.મી. સુધીનો પ્લોટ વિસ્તાર ધરાવતાં

			<p>માટે ઉપયોગમાં લેવા સંબંધે બાંહેધરી રજુ કરવામાં આવે, તો આવી પરવાનગી આપી શકાય કે કેમ? તે બાબત.</p>	<p>પ્લોટોમાં, ડી.સી.આર.ની અન્ય જોગવાઈઓનું પાલન કરવાની શરતે તથા ગ્રાઉન્ડ લેવલે સંપૂર્ણ પાર્કિંગ રાખવાની શરતે એક જ કુટુંબના એક કરતા વધુ રહેણાંકનાં આવાસો ધરાવતા બિલ્ડીંગનાં (Multiple dwelling units) બાંધકામની પરવાનગી, જરૂરી બાંહેધરી લઈને આપી શકાશે.</p>
3	૧૦.૬.૪(૩)	<p>નિયમ ૧૦.૬.૪(૫) માં કોમન પ્લોટનો એફ.એસ.આઈ. આપવા અંગે જોગવાઈ થયેલ છે. તેની સાથે જ ૧૦.૬.૪(૩) માં નિયત કરેલ હેતુ માટે કોમન પ્લોટ વિસ્તારના મહત્તમ ૧૫% પ્રમાણે બાંધકામ આપવા અંગે પણ જોગવાઈ થયેલ છે.</p>	<p>સદર બંને જોગવાઈઓને ધ્યાને લેતાં, કોમન પ્લોટમાં નિયમ ૧૦.૬.૪(૩) મુજબ મળવા પાત્ર બાંધકામને એફ.એસ.આઈ.ની ગણતરીમાં લેવું કે કેમ તેની સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.</p>	<p>કોમન પ્લોટમાં મળવા પાત્ર બાંધકામને એફ.એસ.આઈ. તથા બીલ્ડ-અપની ગણતરીમાં લેવાનું રહેશે. કોમન પ્લોટના તમામ કિસ્સામાં આખા પ્લોટમાં વિકાસ પરવાનગી નાં તબક્કે, કોમન પ્લોટમાં મળવાપાત્ર બાંધકામ જેટલો એફ.એસ.આઈ. તથા બીલ્ડ-અપ (કોમન પ્લોટના એરીયાના ૧૫%) બાકી રખાવીને, બાંધકામની પરવાનગી આપવાની રહેશે.</p>
૪	(૩૧) ઝોનીંગ અને યુઝ પ્રોવિઝન	<p>ઝોનીંગ ટેબલનાં અ.નં.૮ માં કોલમ-૧ માં દર્શાવ્યા મુજબ એગ્રીકલ્ચર ઝોનમાં મળવાપાત્ર ફાર્મ હાઉસની પરવાનગી અંગે ૪૦૦૦ ચો.મી. કરતાં ઓછી જમીનમાં પરવાનગી મળવાપાત્ર નથી, તેમ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.</p>	<p>સરકારશ્રી ધ્વારા મંજૂર થયેલ પુનરાવિર્તિત વિકાસ યોજનાના જી.ડી.સી.આર.માં ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન્સ મુજબ એગ્રીકલ્ચરલ ઝોનમાં ફાર્મ હાઉસની મંજૂરી આપવાની જોગવાઈ છે. જે મુજબ ઓછામાં ઓછું ૪૦૦૦ ચો.મી.નું પ્લોટ ક્ષેત્રફળ તથા તેમાં મળવાપાત્ર બાંધકામ (પ્લીન્ય વિસ્તાર) ૫% થી વધુ ન હોવાનું જોઈએ અને બાંધકામની મહત્તમ ઉંચાઈ ૭.૫ મીટરથી વધુ ન હોવી જોઈએ તેવી જોગવાઈ છે.</p> <p>ઉક્ત જોગવાઈઓમાં ૭/૧૨ અન્યથેના મોટા ક્ષેત્રફળની જમીનમાં ઉક્ત ફાર્મ હાઉસ</p>	<p>ગુજરાત રાજ્યમાં અન્ય જગ્યામાં કરેલ જોગવાઈને ધ્યાને લઈને નક્કી કરવામાં આવેલ છે કે, જયાંસુધી ૭/૧૨ માં તથા ડી.આઈ.એલ. આર.ના માપણીના ટીપ્પણમાં ભાગલા કરાવીને જુદા હીસ્સા રજુ ન થાય ત્યાં સુધી મળવાપાત્ર "ફાર્મ હાઉસ" ના બાંધકામ</p>

		<p>માટેનો પ્લોટ વિસ્તાર (૪૦૦૦ ચો.મી.) માટેના સબ પ્લોટીંગની મંજૂરી તથા તેમાં મળવા પાત્ર બાંધકામ એકમોની સંખ્યા બાબતે કોઈ સ્પષ્ટતા કરવામાં આવેલ નથી તથા તે બાબતે " સુડા" ધ્વારા હાલમાં ફાર્મ હાઉસ માટે રજુ થતાં વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણ અન્વયે નીચે મુજબની નીતિ અપનાવેલ છે.</p> <p>સને ૨૦૦૫ અગાઉ રજુ કરેલ લે-આઉટમાં ૭/૧૨ મુજબના કુલ જમીન વિસ્તારમાં એપ્રોચ રોડ તથા સી.ઓ.પી. સાથે ૨૦૦૦ ચો.મી. સુધીના સબ પ્લોટીંગ તથા તેમાં મળવા પાત્ર ફાર્મ હાઉસનું બાંધકામ અંગે કુલ ક્ષેત્રફળના ૫% ની મર્યાદામાં રજુ થયેલ વિકાસ પરવાનગી પ્રકરણના ગુણદોષ લક્ષે લઈ મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રીની ખાસ સંમતિથી વિકાસ પરવાનગીની મંજૂરી આપવામાં આવતી હતી. જેમાં બાંધકામોની સંખ્યા (એકમો) અંગે કોઈ મર્યાદા રાખેલ નથી.</p> <p>સદર પ્રકરણો અંગે ફાર્મ હાઉસની મંજૂરી આપવા છેલ્લા ચાર, પાંચ વર્ષમાં જુદી જુદી પદ્ધતિથી મંજૂરી આપતા હોય તે અંગે સ્પષ્ટતા કરવી જરૂરી છે</p>	એક જ જથ્થામાં એક યુનીટની પરવાનગી આપવાની રહેશે.
--	--	---	--

સહી

- (૧) કુ. એસ. અપર્ણા, મ્યુ.કમિશનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા
(આઈ.એ.એસ.) અને ચેરમેનશ્રી, સુડા
- (૨) શ્રી કે. બી. ભટ્ટ 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 હેમંત સી. મિસ્ત્રી આઈ.સી.ઈ.એ.નાં પ્રતિનિધિશ્રી
- (૬) શ્રી એન.સી. શાહ એસ.વી.એન.આઈ.ટી, સુરતનાં
પ્રતિનિધિશ્રી અને કમિટિના સભ્યશ્રી

આમંત્રિત

- (૭) શ્રી રાજેશ પંડ્યા નગર નિયોજક(શહેર વિકાસ ખાતુ)
સુરત મહાનગરપાલિકા

વજય/સુડામીટીંગ મિનીટસ-૨૪-૯-૦૮