



# ધી સઘર્ન ગુજરાત ચેમ્બર ઓફ કોમર્સ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રી

(આઈ. એસ. ઓ. ૯૦૦૧:૨૦૧૫ પ્રમાણિત સંસ્થા),

"સમૃદ્ધિ", ૪થો માળ, મક્કાઈ પુલ, નાનપુરા, સુરત - ૩૯૫ ૦૦૧

ફોન નં. ૨૨૯૧૧૧૧

ફેક્સ નં. ૦૨૬૧-૨૪૭૨૩૪૦

E-mail : [info@sgcci.in](mailto:info@sgcci.in)

Website : [www.sgcci.in](http://www.sgcci.in)

રેફ નં.

તા: ૧૭/૫/૨૦૧૯


તંત્રીશ્રી, \_\_\_\_\_, સુરત.

મે. સાહેબશ્રી,

જત નીચેની પ્રેસ નોટ આપના દૈનિકમાં પ્રસિદ્ધ કરી આભારી કરશોજ.

લિ.

આપનો વિશ્વાસુ,

  
(ખાતાકીય વડા)

## શહેરમાં જર્જરીત મકાનોની સમસ્યા અને ઉકેલ માટે ચેમ્બરમાં ચર્ચાગોષ્ઠી

સુરત. ધી સઘર્ન ગુજરાત ચેમ્બર ઓફ કોમર્સ એન્ડ ઈન્ડસ્ટ્રી દ્વારા ગુરુવારે, તા. ૧૬ મે ૨૦૧૯ના રોજ સાંજે ૬:૦૦ કલાકે સમૃદ્ધિ નાનપુરા સુરત ખાતે 'શહેરમાં જર્જરીત મકાનોની સમસ્યા અને ઉકેલ' વિષય ઉપર ચર્ચાગોષ્ઠીનું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું. જેમાં નિષ્ણાંત વક્તાઓ તરીકે ક્રેડાઈના પ્રમુખ શ્રી જસમત વીડીયા, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયર શ્રી નિલેશ શાહ, મનોચિકીત્સક ડૉ. મુકુલ ચોકસી, સુરત મહાનગરપાલિકાના શહેરી વિકાસ વિભાગના ટાઉન ડેવલપમેન્ટ ઓફિસર શ્રી ધર્મેશ બી. મિસ્ત્રી, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયર શ્રી નારાયણ રાઠી અને એડવોકેટ શ્રી મનિષ ગાંધીએ બાંધકામ ઉદ્યોગના વિવિધ પાસાઓ વિશે વક્તવ્ય રજૂ કરી માર્ગદર્શન આપ્યું હતું.

ચેમ્બરના પ્રમુખ શ્રી હેતલ મહેતાએ સર્વેને આવકાર્યા હતાં અને પ્રારંભિક ઉદ્બોધનમાં જણાવ્યું હતું કે, ચેમ્બરની ૯૦થી વધુ કમિટીઓ છે. જે જુદા-જુદા ઉદ્યોગોના પ્રશ્નોને ધ્યાનમાં રાખીને અભ્યાસ કરી જનજાગૃતિ કાર્યક્રમો કરતી હોય છે. સુરતમાં બાંધકામ ઉદ્યોગ ખૂબ જ મોટો ઉદ્યોગ છે. ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટમાં સૌથી મોટી ભૂમિકા કન્સ્ટ્રક્શનની હોય છે. આથી શહેરના હિતને ધ્યાનમાં રાખીને સરકાર અને પ્રશાસન શહેરમાં જર્જરીત મકાનોની સમસ્યા અને તેના ઉકેલ માટે શું કાર્યવાહી કરી રહી છે તથા શહેરીજનોને મુંઝવતા પ્રશ્નોના નિરાકરણ માટે શહેરમાં જર્જરીત મકાનોની સમસ્યા અને ઉકેલ વિશે ચર્ચા ગોષ્ઠીનું આયોજન કરવામાં આવ્યું હતું.

શ્રી જસમત વીડીયાએ જણાવ્યું હતું કે, શહેરમાં ખાસ કરીને કોટ વિસ્તારમાં રિડેવલપમેન્ટની મોટી સમસ્યા છે. કોર્પોરેશન વારંવાર નોટીસ આપે છે છતાં જર્જરીત મકાનોને ઉતારી શકાતા નથી. કારણ કે લોકો પાસે રહેવા માટે અન્ય વિકલ્પ નથી. ૭૫ ટકા રહીશો રિડેવલપમેન્ટ માટે તૈયાર થાય તો જર્જરીત મકાનો અને બિલ્ડીંગોમાં રિડેવલપમેન્ટ કરી શકાય છે, પરંતુ સરકારની પોલિસી પ્રમાણે બાંધકામ ઘટી જાય છે. પહેલા ૩ એફએસઆઈ હતી, જે નવી પોલીસી પ્રમાણે ઘટીને ૨ થઈ જાય છે.

તેમણે વધુમાં કહ્યુ કે, શહેરમાં પાંચથી છ હજાર જર્જરીત બિલ્ડીંગોને રિડેવલપ કરવાની જરૂરિયાત છે. લોકો મકાનોમાં તથા એપાર્ટમેન્ટમાં જેટલી જગ્યામાં રહે છે એટલી જ જગ્યામાં તેઓ બાંધકામની માંગણી કરી રહ્યા છે. આથી આ બાબતે સરકારે પ્રેક્ટીકલી પણ વિચારવુ પડશે. ક્રેડાઇ અને ચેમ્બરને સાથે મળીને આ અંગે સરકારને રજૂઆત કરવી પડશે.

શ્રી નિલેશ શાહે જણાવ્યુ હતુ કે બાંધકામ ઉદ્યોગ એ કૃષી ઉદ્યોગ બાદ સૌથી વધુ રોજગારી પુરી પાડે છે. મકાન અથવા ફ્લેટ બાંધવામાં આવે છે તો એમાં સ્ટોક હોલ્ડર તરીકે બિલ્ડર, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયર, આર્કિટેક્ટ અને બાદમાં મકાનમાં રહેનાર વ્યક્તિનો સમાવેશ થાય છે. બાંધકામ માટે વાપરવામાં આવેલું સિમેન્ટ અને સળીયા બંનેના ગુણધર્મ વિરોધાત્મકી છે. આથી સારામાં સારા જંગરોધક સળીયા અને સારી ક્વોલિટીના સિમેન્ટનો ઉપયોગ બાંધકામ માટે કરવો પડશે. લોકો જ્યારે પચાસ લાખ કે એક કરોડ રૂપિયાનો ફ્લેટ કે મકાન ખરીદે છે તો તેના સમારકામ પાછળ પણ તેમને ખર્ચ કરવો જ પડશે એવી માનસિકતા પહેલાંથી જ રાખવી પડશે. તો જ એ મકાન કે ફ્લેટનું આયુષ્ય ૫૦ કે ૬૦ વર્ષનું રહેશે.

શ્રી ધર્મેશ મિસ્ત્રીએ જણાવ્યુ હતુ કે, સુરત મહાનગરપાલિકા દ્વારા દર વર્ષે બિલ્ડીંગોને આઈડેન્ટીફાય કરવામાં આવે છે. જર્જરીત મકાનો જણાય તો તેઓને ખાલી કરવા માટે રહીશોને નોટીસ આપવામાં આવે છે. જીડીસીઆરની જોગવાઈ મુજબ મહાપાલિકા કામ કરે છે. હાલમાં પણ ૪૦૦ જેટલી જર્જરીત મિલકતોને નોટીસ આપવામાં આવી છે. જ્યારે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનિયરની સલાહ મુજબ અમુક મિલકતોને રિડેવલપ કરવાની સૂચના આપી છે. લોકોનું મકાન જેટલી જગ્યામાં ઉભું છે તેઓ તેટલી જ જગ્યામાં બાંધકામ માટે તૈયાર છે. લોકોની લાગણી મહાપાલિકાએ પણ સરકાર સુધી પહોંચાડી છે અને સરકાર આ અંગે વિચારણા પણ કરી રહી છે.

ડો. મુકુલ ચોકસીએ જણાવ્યુ હતુ કે વિદેશમાં થયેલા સર્વે મુજબ યંગ સ્પાઉસ અથવા ચાઇલ્ડ માટે વ્યક્તિ ૮૫ ટકા સ્ટ્રેસ અનુભવે છે. મકાન કે નોકરી બદલવા માટે વ્યક્તિ ૮૦ ટકા સ્ટ્રેસ અનુભવે છે. જેન્યુન સ્ટ્રેસવાળા લોકો માટે સરકાર અને સ્થાનિક પ્રશાસને વિચારવુ પડશે. લોકોને રિડેવલપમેન્ટ માટે લોનની વ્યવસ્થા કરી શકાય છે. રિડેવલપમેન્ટમાં કોટ વિસ્તારમાંથી લોકો અન્ય સ્થળે રહેવા ગયા બાદ તેઓને ત્યાં ફાવતું નથી જેવી રેઝીસ્ટ ટુ ચેઇન્જની સૌથી મોટી સમસ્યા ઉભી થનાર છે.

શ્રી નારાયણ રાઠીએ જણાવ્યુ હતુ કે, પ્રાઇવેટ મકાનોમાં પણ રિડેવલપમેન્ટ શક્ય છે. શહેરમાં જર્જરીત છ હજારમાંથી ત્રણ હજાર બિલ્ડીંગ એવી છે કે જેની ઉંચાઈ ઓછી છે. એટલે ચારને બદલે સાડા ત્રણ એફએસઆઈમાં રિડેવલપમેન્ટ થાય છે. જ્યાં સુધી ફ્લેટ બંધાય નહીં ત્યાં સુધી મકાનધારકને ભાડેથી રહેવા માટેનો ખર્ચ પણ રિડેવલપર ચૂકવે છે. એના બદલામાં રિડેવલપરો ૪૦ને બદલે એટલી જ જગ્યામાં ૬૦ ફ્લેટ બાંધીને ખર્ચ અને એમાંથી નફો કરે છે. આનાથી રેન્ટલમાં ઇકોનોમી ગ્રોથ સારો થશે.

શ્રી મનિષ ગાંધીએ જણાવ્યુ હતુ કે રેરામાં પહેલી વખત આવા કેસમાં પ્રથમ પાંચ વર્ષ માટે બિલ્ડરની જવાબદારી નક્કી કરવામાં આવી છે. પરંતુ પ્રશ્ન એ છે કે પાંચ વર્ષ પછી મકાનને ધરાશાયી થાય તો એવા કેસમાં શું થશે. બિલ્ડરનું બજેટ ઓછું હોય કે વધારે બાંધકામ માટે ક્વોલિટી સફર નહીં થવી જોઈએ. આથી સરકારે નવી પોલિસી બનાવવાને બદલે કાયદો જ બનાવવો જોઈએ.

ચર્ચાગોષ્ઠીમાં ચેમ્બરના ઇવેન્ટ્સ એન્ડ પ્રોગ્રામ્સ સેલના હેડ શ્રી મૃણાલ શુક્લ અને કન્વીનર શ્રી સંજય ગજીવાલા તથા સ્ટાર્ટઅપ પ્રમોશન કમિટીના ચેરમેન શ્રી સંજય પંજાબીએ પ્રાસંગિક વિધી કરી હતી. વક્તાઓએ લોકોના સવાલોના સંતોષકારક જવાબો આપ્યા હતા અને ત્યારબાદ ચર્ચાગોષ્ઠીનું સમાપન થયુ હતુ.