

નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું

નગર નિયોજકની કચેરી, સુરત શાખા,

ઠે.સરકારી બહુમાળી મકાન, સી'બ્લોક, ૭ મો માળ, નાનપુરા, સુરત-૧ (ટેલી નં. ૦૨૬૧/૨૪૬૪૧૦૮)

નં. બીપી/જોળવા/પલસાણા/સુરત/૪૬૬

તા. ૨૭/૧૨/૨૦૧૫.

પ્રતિ,
જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી,
જીલ્લા પંચાયત કચેરી,
જી.સુરત.

વિષય:- મોજે.જોળવા, તા.પલસાણા, જી.સુરતના બ્લોક નં.૧૧૧/બી+૧૧૧/સી કુલ ક્ષેત્રફળ : ૨૫૨૮૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંક (રો- ટાઈપ) હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન અંગે અભિપ્રાય બાબત.
સંદર્ભ:- અરજદારશ્રીની તા.૩૦/૧૨/૨૦૧૪ ની અરજી અન્વયે.

સવિનય ઉપરોક્ત વિષયનાં સંદર્ભે જણાવવાનું કે, અત્રે પાઠવેલ રહેણાંક (રો- ટાઈપ) હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન તથા વિગતવારના બાંધકામના નકશાની તાંત્રીક ચકાસણી કરતા નકશા નિયમોનુસાર હોઈ નીચે જણાવેલ તમામ શરતોને આધીન રહીને વિકાસ પરવાનગી આપવા અત્રેથી ભલામણ કરવામાં આવે છે.

શરતી ભલામણ કરેલ નકશાની એક નકલ તથા બિડાણો અત્રે ની કચેરીના દફતર સારુ રાખી બાકીના નકશા (પાંચ સેટ)આ સાથે સામેલ રાખી પાઠવી આપવામાં આવેલ છે.

શરતો :-

- (૧) સવાલવાળી જમીનની પાસે થી પસાર થતા વર્ગીકૃત રસ્તા, રિલ્વે લાઈન /હાઈટેન્શન,લો ટેન્શન લાઈન /ઓ.એન.જી.સી.પાઈપ લાઈન/કિનાલ/કોતર/કાસ/ફેલ્ડ ચેનલ, તળાવ, નેશનલ હાઈવેથી વિગેરે થી છોડવા પડતા માર્જિનલ અંતર અંગે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૨) સવાલવાળી જમીનની અદ્યતન માલિકી, સત્તાપ્રકાર, ક્ષેત્રફળ, કુલમુખત્યારનામુ, હક્ક/હિત, સંપાદન, વાંધા વિવાદ, હદોના માપ, સ્થળસ્થિતિ, રસ્તાના પ્રવેશ અંગે ના કરારનામા, રસ્તાની અધિકૃતતા, પ્રવેશ વિગેરે બાબતોએ મહેસુલ ખાતા ધ્વારા ચકાસણી કરી લેવાની રહેશે. બીનખેતી થતી જમીનમાં લે- આઉટ પ્લાનમાં નિર્દેશ કર્યા મુજબનો રસ્તાનો પ્રવેશ સ્થળ ઉપર મળી રહે તે બાબતની સૌ પ્રથમ મહેસુલી રાહે ખરાઈ કરાવી લેવાની રહેશે. જ્યાંમાં દર્શાવ્યા મુજબના માપો તથા માર્જીનો સ્થળે જાળવવાના રહેશે. જ્યાંમાં દર્શાવ્યા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરતા પહેલા તેના નકશા મંજૂર કરાવવાના રહેશે. સવાલવાળી જમીનમાં તમામ પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે રસ્તા, પાણી, ગટરલાઈન, ખાળકુવો, વીજળી, વરસાદી પાણી ના નિકાલ વગેરે સુવિધાઓ અરજદારશ્રીએ પુરી પાડવાની રહેશે. કોમન પ્લોટ, રસ્તાની જમીન હરાજીથી, બક્ષીશથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહિ.
- (૮) બિનખેતીની મંજૂરી અભિપ્રાય આપતા પહેલા સવાલવાળી જમીનની ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરી પાસે માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૯) લેઆઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જિન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની /એન્જીનીયરની રહેશે.
- (૧૦) લે આઉટ પ્લાનમાં આયોજન કરેલ કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, ઓપનસ્પેસ તેમજ આંતરીક રસ્તાની જમીન હંમેશને માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે તેમજ હરાજીથી, બક્ષીશ થી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહિ.
- (૧૧) સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામની પરવાનગી બાબતે સ્થાનિક સંસ્થાની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીનનાં આ અગાઉ શરતી ભલામણ થયેલ હોય તો તે લે-આઉટ પ્લાન તથા નકશાઓ રદ ગણવાનાં રહેશે તેમજ સદર જમીન બિનખેતી થયેલ હોય તો તેના રીવાઈઝડ બીનખેતીના હુકમ સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા મેળવી લેવાના રહેશે.
- (૧૩) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ સૂચિત બાંધકામ અન્વયે બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા સ્થાનિક સંસ્થા ધ્વારા સોઈલ ટેસ્ટીંગ અને સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી અંગેની ડીઝાઈન મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૧૪) સૌ પ્રથમ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરત પાસેથી બિનખેતીની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે, ત્યાર બાદ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૫) વરસાદી પાણીના ભુતળવહન/સંચય માટે પરકોલેટીંગ બોરવેલનું આયોજન સરકારશ્રી ના તા.૨૭-૦૭-૧૦ ના હુકમ ક્રમાંક : ૫૨૫/૧૦૨૦૦૪/૧૮૬૧/લ માં દર્શાવ્યા મુજબ(નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ)બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.



- (૧૬) સરકારશ્રી નાં તા.૨૯-૫-૦૧નાં હુકમ મુજબ વિકાસ નિયમોમાં સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇન માટેના નિયમોમાં ભૂકંપ માટેની નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ તથા ઈન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફિકેશનની જોગવાઈઓની વિગતો મુજબનાં પ્રમાણપત્રો, સોઈલ ટેસ્ટીંગ, સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટીનાં પ્રમાણપત્રો સામેલ કરેલ છે. મુજબ સક્ષમ અધિકારીશ્રી ધ્વારા ચકાસણી કરી તે મુજબ અમલ કરાવવાનો રહેશે તથા સેક્શન-૨ મુજબ આર્કિટેક એન્જીનીયર સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇનર, કલાર્ક ઓફ વર્ક્સ, ડેવલપર્સ તરફથી ઘટીત કાર્યવાહી કરાવવાની રહેશે. તા.૨૯-૫-૦૧ ના સરકારશ્રીનાં હુકમ નં. પરચ / નં. ૧૦/૨૦૦૧, ૪૫/૯ ની જોગવાઈઓ અનુસાર બાંધકામ શરૂ થયા બાદ દરેક તબક્કે પ્રોગ્રેસ સર્ટિફિકેટ સક્ષમ અધિકારીશ્રી ધ્વારા મેળવી લેવાનું રહેશે. તેમજ બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી મકાન વપરાશ પ્રમાણપત્ર પણ સક્ષમ અધિકારી પાસેથી મેળવી લેવાનું રહેશે.
- (૧૭) પ્રશ્નવાળી જમીનને રસ્તાનો પ્રવેશ ડી.આઈ.એલ.આરની અધિકૃત માપણીશીટમાં દર્શાવ્યા મુજબ લે-આઉટ પ્લાનમાં દક્ષિણેથી ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈના રસ્તાનો પ્રવેશ મળે છે. સદર રસ્તાની વર્ગીકૃતતા તેમજ સદર રસ્તાની મધ્યરેખાથી છોડેલ ૧૨.૦૦ મીટર બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન અંગે સંબંધિત ખાતાનું એન.ઓ.સી/ અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે. (તા. ૨૦/૧/૨૦૧૫ નો તલાટીશ્રી જોળવાનો દાખલો સામેલ છે. જે ધ્યાને લેવાનો રહેશે.)
- (૧૮) પ્રશ્નવાળી જમીનની પશ્ચિમ બાજુએથી ફીલ્ડ કેનાલ પસાર થતી હોઈ ફીલ્ડ કેનાલની હદથી છોડેલ ૫.૦૦ મીટર બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન સંબંધિત ખાતાનું એન.ઓ.સી/ અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૯) પ્રશ્નવાળી જમીનમાંથી પસાર થતી હાઈટેન્શન લાઈનથી બંને બાજુએ ૧૨.૦૦ મીટર બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન છોડેલ છે. જે અંગે છોડવા પડતા માર્જીન/ બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન અંગે સંબંધિત ખાતાનું એન.ઓ.સી / અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૨૦) પ્રશ્નવાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબ કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૫૨૮૦.૦૦ ચો.મી પૈકી પ્રપોઝ સેટબેકનું ક્ષેત્રફળ ૮૯૩.૪૧ ચો.મી બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ ૨૪૩૮૬.૫૯ ચો.મીમાં રહેણાકનું આયોજન સુચવેલ છે. જેની મહેસુલી રાહે રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુધારો કરવાનો રહેશે.
- (૨૧) સવાલવાળી જમીનમાં કુદરતી પાણીનું વહેણ પસાર થતુ હોય તો તે અન્વયે સંબંધિત ખાતા પાસેથી ચકાસણી કરાવી પાણીના નીકાલની યોગ્ય વ્યવસ્થા જમીન માલીકે કરવાની રહેશે.
- (૨૨) સવાલવાળી જમીનમાંથી લાગુ સ્થિત થયેલ જમીનોમાં જવા - આવવાના અબાધિત હકકો ચાલ્યા આવતા હોય, તો તે યથાવત જાળવવાના રહેશે.
- (૨૩) સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગમાં તા. ૧૦/૩/૨૦૧૦ ના હુકમ ક્રમાંક વનમ-૧૦૦૮-૩૨૬૦-લ માં દર્શાવેલ વૃક્ષા રોપણ/વનીકરણ પ્રવૃત્તિને પ્રોત્સાહન આપવા બાબતેના સુચનો /નિયમો ૧ થી ૬ નાં અમલ કરવાનો રહેશે.
- (૨૪) સદરહુ જમીન/મિલકત અંગે કોઈ કોર્ટ વિવાદ કે લવાદ હોય તો જે તે સંલગ્ન કોર્ટના નિર્ણય તથા સંબંધિત કાયદાની જોગવાઈઓ ને આધિન રહેશે.
- (૨૫) રજુ થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં રહેણાંક (રો- ટાઈપ) હેતુસર અંગેનું આયોજન સુચવેલ છે. જેના સુચિત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

અ.નં.	બિલ્ડીંગ ટાઈપ	યુનિટની સંખ્યા	ગ્રા.ફલોર બાંધકામ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	પ્રથમ.ફલોર બાંધકામ ક્ષેત્રફળ(ચો.મી)	સ્ટેર ફલોર બાંધકામ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
૧	એ ટાઈપ	૮૨	૧૩.૫૦	૧૩.૫૦	૩.૦૦	૨૭૬૦.૦૦
૨	બી ટાઈપ	૨૧૧	૧૬.૪૭	૧૬.૪૭	૩.૦૦	૭૫૮૩.૩૪
	કુલ	૩૦૩	-	-	-	૧૦૩૪૩.૩૪

આમ, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ " એ અને બી " ટાઈપ-બિલ્ડીંગના કુલ ૩૦૩ યુનિટના સૂચિત બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ- ૧૦૩૪૩.૩૪ ચો.મી. પુરતી જ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત શરત નં.(૧) થી (૨૫) ને આધીન રહીને સુચિત રહેણાંક(રો- ટાઈપ) હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી આપવા અત્રેથી ભલામણ કરવામાં આવે છે.

નગર નિયોજક
સુરત

બિડાણ : ઉપર મુજબ.

નકલ સવિનય રવાના :-પ્રતિ,

શ્રીમતી સાધનાબેન જયંતિભાઈ તે સીતારામભાઈ રણછોડભાઈની દિકરી

C/O, પુરુષોથ કન્સલ્ટન્ટ નાનપુરા, જી. સુરત તરફ જાણ સારૂ.

