

નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું

નગર નિયોજકની કચેરી, સુરત શાખા,

કે.સરકારી બહુમાળી મકાન, સી/બ્લોક, ૭ મો માળ, નાનપુરા, સુરત-૧

(ટેલી નં. ૦૨૬૧/૨૪૬૪૧૦૮)

નં. બીપી/બગુમરા/પલસાણા/સુરત/૮૭૮

તા. ૨૪/૩/૨૦૧૫.

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

વિષય:- મોજે.બગુમરા, તા.પલસાણા જી.સુરતના બ્લોક નં. ૧૬૨
કુલ ક્ષેત્રફળ : ૧૫૨૨૧.૦૦ ચો.મી વાળી જમીનમાં રહેણાંક (રો હાઉસ ટાઈપ)
હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન અંગે અભિપ્રાય બાબત.
સંદર્ભ:- અરજદારશ્રીની તા. ૧૩/૩/૨૦૧૫ ની અરજી.

સવિનય ઉપરોક્ત વિષયનાં સંદર્ભે જણાવવાનું કે, અત્રે પાઠવેલ રહેણાંક (રો હાઉસ 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/ફિલ્ડ ચેનલ, તળાવ, નેશનલ હાઈવેથી વિગેરે થી છોડવા પડતા માર્જિનલ અંતર અંગે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૨) સવાલવાળી જમીનની અદ્યતન માલિકી, સત્તાપ્રકાર, ક્ષેત્રફળ, કુલ મુખત્યારનામુ, હકક/હિત, સંપાદન, વાંધા વિવાદ, હદોના માપ, સ્થળસ્થિતિ, રસ્તાના પ્રવેશ અંગે ના કરારનામા, રસ્તાની અધિકૃતતા, પ્રવેશ વિગેરે બાબતોએ મહેસુલ ખાતા ધ્વારા ચકાસણી કરી લેવાની રહેશે.
- (૩) 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.
- (૪) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબના માપો તથા માર્જિનો સ્થળે જાળવવાના રહેશે.
નકશામાં દર્શાવ્યા સિવાયનું વધારાનું બાંધકામ કરતા પહેલા તેના નકશા મંજૂર કરાવવાના રહેશે.
- (૫) સવાલવાળી જમીનમાં તમામ પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે રસ્તા, પાણી, ગટરલાઈન, ખાળકુવો, પ્લોટ, રસ્તાની જમીન હરાજીથી, બક્ષીશથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ બીનખેતીની મંજૂરી અભિપ્રાય આપતા પહેલા સવાલવાળી જમીનની ડી.આઈ.એલ.આર. કચેરી પાસે માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૬) લેઆઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જિન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની/એન્જીનીયરની રહેશે.
- (૧૦) લે આઉટ પ્લાનમાં આયોજન કરેલ કોમન પ્લોટ, પાર્કિંગ, ઓપનસ્પેસ તેમજ આંતરીક રસ્તાની જમીન હંમેશાને 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 જમીનમાં 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:પરચ/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 બિલ્ડિંગ કોડ તથા ઈન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફિકેશનની જોગવાઈઓની વિગતો મુજબનાં પ્રમાણપત્રો, સોઈલ ટેસ્ટિંગ, સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટીનાં પ્રમાણપત્રો સામેલ કરેલ છે. જે મુજબ સક્ષમ અધિકારીશ્રી ધ્વારા ચકાસણી કરી તે મુજબ અમલ કરાવવાનો રહેશે તથા સેક્શન-૨ મુજબ આર્કિટેક્ટ એન્જીનીયર સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇનર, કલાર્ક ઓફ વર્ક્સ, ડેવલપર્સ તરફથી ઘટીત કાર્યવાહી કરાવવાની રહેશે. તા.૨૯-૫-૦૧ ના સરકારશ્રીનાં હુકમ નં. ૫૨૪ / 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) મોજે. બચુમરા તા. પલસાણા જી. સુરતના બ્લોક નં. ૧૬૨ વાળી જમીનને પૂર્વથી જાહેર રસ્તામાંથી પ્રવેશ મેળવેલ છે. જે અંગે જરૂરી અધિકૃત રસ્તાની પહોળાઈ તેમજ તેના મધ્યબિંદુથી છોડેલ ૧૨.૦૦ મીટર બિલ્ડિંગ કન્ટ્રોલ લાઈન અંગે સંબંધિત અધિકારી પાસેથી એન.ઓ.સી/અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૮) સવાલવાળી જમીનનું ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ૧૫૨૨૧.૦૦ ચો.મી છે. જે પૈકી સેટબેકનું ક્ષેત્રફળ ૩૧૪.૨૫ ચો.મી બાદ કરતા બાકી રહેતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૮૦૬.૭૫ ચો.મી જમીનમાં રો- હાઉસ ટાઈપનું રહેણાંક આયોજન સુચવેલ છે. જેની મહેસુલી રાહે રેવન્યુ રેકર્ડમાં સુધારો કરવાનો રહેશે.
- (૧૯) સવાલવાળી જમીનમાંથી દક્ષિણથી ઉત્તર તરફ તથા પૂર્વથી પશ્ચિમ દિશામાં હાઈટેન્શન લાઈન પસાર થતી હોય તો મધ્યબિંદુથી બંને બાજુ છોડેલા માર્જીનની અંગે સંબંધિત અધિકારી તથા સંબંધિત ખાતાનો એન.ઓ.સી/અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૨૦) સવાલવાળી જમીનમાં કુદરતી પાણીનું વહેણ પસાર થતુ હોય તો તે અન્વયે સંબંધિત ખાતા પાસેથી ચકાસણી કરાવી પાણીના નીકાલની યોગ્ય વ્યવસ્થા જમીન માલીકે કરવાની રહેશે.
- (૨૧) 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.
- (૨૨) સવાલવાળી જમીનમાંથી લાગુ સ્થિત થયેલ જમીનોમાં જવા - આવવાના અબાધિત હકકો ચાલ્યા આવતા હોય, તો તે યથાવત જાળવવાના રહેશે.
- (૨૩) સદરહુ જમીન/મિલકત અંગે કોઈ કોર્ટ વિવાદ કે લવાદ હોય તો જે તે સંલગ્ન કોર્ટના નિર્ણય તથા સંબંધિત કાયદાની જોગવાઈઓ ને આધિન રહેશે.
- (૨૪) રજુ થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં રહેણાંક (રો હાઉસ ટાઈપ) હેતુસર અંગેનું આયોજન સુચવેલ છે. જેના સુચિત બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ નીચે મુજબ છે.

અ.નં.	ટાઈપ	યુનિટ	ગ્રા.ફલોર બાંધકામ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	પ્રથમ.ફલોર બાંધકામ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	સ્ટેર કેબીન બાંધકામ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	કુલ ક્ષેત્રફળ ચો.મી
૧	એ ટાઈપ	૩૦	૧૮.૦૦	૧૮.૦૦	૪.૧૬	૧૨૦૪.૮૦
૨	બી ટાઈપ	૦૨	૧૯.૧૬	૧૯.૧૬	૫.૬૫	૮૭.૯૪
૩	સી ટાઈપ	૫૮	૨૧.૮૦	૨૧.૮૦	૪.૧૬	૨૭૮૧.૬૮
૪	ડી ટાઈપ	૧૯	૧૯.૩૮	૧૯.૩૮	૪.૧૬	૮૧૫.૪૮
૫	ઈ ટાઈપ	૨૯	૨૫.૧૮	૨૫.૧૮	૪.૧૬	૧૫૮૧.૭૮
કુલ		૧૩૮	-	-	-	૬૪૭૦.૯૮

આમ, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ "એ થી ઈ" ટાઈપ બિલ્ડિંગના કુલ ૧૩૮ યુનિટના સુચિત બાંધકામનું કુલ ક્ષેત્રફળ- ૬૪૭૦.૯૮ ચો.મી. પુરતી જ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત શરત નં. (૧) થી (૨૪) ને આધીન રહીને સુચિત રહેણાંક (રો હાઉસ ટાઈપ) હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી આપવા અત્રેથી ભલામણ કરવામાં આવે છે.

બિડાણ : ઉપર મુજબ.

નકલ સવિનય રવાના :- પ્રતિ,

શ્રી ભરતભાઈ રમણલાલ પટેલ તથા વિગેરે કુલ -૨

C/O, કોસડા આર. કે., ૨૦૧, ક્રિષ્ના કોમ્પ્લેક્સ નિયર, નાનપુરા, એસ.બી.જાઈ બેંક, સુરત તરફે જાણ સારું.



નગર નિયોજક
સુરત