

નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

વિકાસ માટેની રજાચિઠ્ઠી

રજા નંબર :

512

ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ (રાષ્ટ્રપતિનો અધિનિયમ સને ૧૯૭૬ નો ક્રમાંક ૨૭) ની કલમ ૨૯ (૧)(૧)/૨૯(૧)(૨)/૨૯(૧)(૩)/૩૦ અથવા ૪૯(૧)(બી) અન્વયે રજાચિઠ્ઠી

મુકદમા નંબર : ૩૨૫

તારીખ : ૧૪/૦૩/૨૦૧૮

અરજદારશ્રી : સંસ્કાર ક્રિએટર્સ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે શ્રી રાજેશભાઈ ભુપતભાઈ પડશળા
રહેવાસી : છાપરા, તા.નવસારી

મોજે.છાપરા,તા.નવસારીના રે.સ.નં.૩૦૨/૧,પ્લોટ નં.૧ સુચિત બાંધકામવાળી જમીનનો સમાવેશ સરકારશ્રીનાં તા.૮/૧૨/૧૫ ના જાહેરનામાથી નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં સમાવેશ થયેલ છે.મુસદ્દા રૂપ વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ સવાલવાળી જમીનનો સમાવેશ રહેણાંક ઝોનમાં થયેલ છે.સદર રે.સ.નં.૩૦૨/૧ વાળી જમીન જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી,નવસારીનાં હુકમથી બિનખેતી થયેલ છે.સવાલવાળી જમીનનેવિકાસ યોજનાના સુચિત રસ્તાની અસર થતી નથી.

મોજે.છાપરા,તા.નવસારીના રે.સ.નં.૩૦૨/૧,પ્લોટ નં.૧ સુચિત બાંધકામવાળી જમીનમાં પોતાના માલિકી હકકો અને હદોને આધિન રહીને બાંધકામ કરવાની શરતે વરસાદી પાણીનો ઉપયોગ પોતાના બોરમાં હાવેસ્ટીંગ પદ્ધતિથી કરવાનો રહેશે.વિજરેખા અધિનિયમ ૧૯૫૬ ને આધિન વિજરેખાથી જરૂરી અંતર જાળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.તથા વિકાસ યોજના સરકારશ્રી ધ્વારા મંજૂર કરતી વખતે જે ફેરફારને આધિન તેમજ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ મંજૂર કરેલ એન.એ.પરવાનગીને આધિન મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ શરતો તેમજ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો :-

(૧)મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ બેઝમેન્ટમાં ૩૧૪.૩૮ ચો.મી.તેમજ ગ્રા.ફ્લોરમાં ૧૫૦.૧૦ ચો.મી.મળી કુલ.૪૬૪.૪૮ ચો.મી. કવર્ડ પાર્કિંગ તથા ૧૧૪.૭૪ ચો.મી.ઓપન પાર્કિંગ મળી કુલ.૫૭૯.૨૨ ચો.મી.પાર્કિંગ રાખવા બાબતે અરજદારશ્રી ધ્વારા નાદાવા કબુલાતનામુ આપેલ છે.જે મુજબ સ્થળે કાયમી પાર્કિંગ ખુલ્લુ રાખવાનું રહેશે

(૨)સરકારશ્રીના તા.૨૯/૪/૨૦૦૦ ના હુકમ અન્વયે સદર જમીનમાં વરસાદી પાણીના વહન માટે પ્રકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા રાખવાની રહેશે

(૩)બિલ્ડીંગમાં દરેક માળે ટેલીફોન કન્સીલ વાયરીંગ કરવાનું રહેશે.તેમજ વિજળી કરણ આઈ.એસ. આઈ માર્ક મુજબના ધોરણે કરવાનું રહેશે.તથા બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ટંપાલ પેટી રાખવાની રહેશે

(૪)શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક:વનમ/૧૦૦૮/૩૨૬૦/લ, તા.૧૦/૩/૧૦ ની જોગવાઈ મુજબ વૃક્ષોનું વાવેતર/જાળવણી કરવાની રહેશે.

(૫)ધી બિલ્ડીંગ એન્ડ અધર કન્સ્ટ્રક્શન વર્ક્સ વેલફેર સેસ.એક્ટ ૧૯૮૬ હેઠળ કામગીરી કરવા બાબતે બાંધકામની કિમતના ૧% લેખે સેસ ભરી રસીદ રજુ કરવાની રહેશે.તેમજ સાઈટનું રજીસ્ટ્રેશન કરવાનું રહેશે.તથા સૌ પ્રથમ રેરા એક્ટ હેઠળ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે

(૬)સોઈલ ટેસ્ટીંગ રીપોર્ટ મુજબ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન કરાવીને તે પ્રમાણે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયરની દેખરેખ હેઠળ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.તેમજ ફાયરરેનુ એન.ઓ.સી.દિન-૧૫ માં રજુ કરવાનું રહેશે

(૭)ટાન્સફોર્મર પોતાની જમીનમાં રાખવાનું રહેશે.તેમજ બિલ્ડીંગમાં દરેક માળે ફાયર હાઈડ્રન્ટ, જનરેટર અને સેફ્ટી પ્લાન્ટની જોગવાઈની નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડની જોગવાઈ મુજબ રાખવાની રહેશે.ફાયર હાઈડ્રન્ટ પ્રતિ ૩ માસે ચાલુ હાલતમાં રહે તે માટે લેખિત બાંહેધરી આપવાની રહેશે. તેમજ ફાયરના એન.ઓ.સી.મુજબની તમામ જોગવાઈ તથા સુચનાનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૮)નકશામાં દર્શાવેલ મુજબના માપો,માર્જીનો તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની એન્જી.શ્રી અને આર્કિ.શ્રીની રહેશે

(૯)આ પરવાનગીના કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીનનો વિસ્તાર તથા ક્ષત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી.પરંતુ નિયમોનુસાર બાંધકામ અંગેની મંજૂરી મળેલ છે.

(૧૦)રજુ થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબનો વિકાસ કરતા પહેલા સ્થળે ખાનગી હકકોને નુકશાન ન થાય તેમ યોગ્ય તે અધિકૃત પ્રવેશ રજુ કરેલ ડીઆઈએલઆર માપણશીટમાં દર્શાવ્યા મુજબ મળેલી લેવાનો રહેશે

(૧૧)સદરહુ જમીનમાં બાંધકામનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો જે તે સંસ્થા પાસેથી મળેલી લેવાની રહેશે.તેમજ બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન બાબતે માર્ગ અને મકાન વિભાગ પાસે લાઈન આઉટ કરાવ્યા બાદ જ બાંધકામ શરૂ કરાવવું.

(૧૨)સવાલવાળી જમીનમાંથી કોઈપણ પ્રકારની ઈલેક્ટ્રીકલ લાઈન,ગેસ લાઈન,નહેર કે અન્ય લાઈન પસાર થતી હોય તો તે અંગે સક્ષમ સત્તાધિકારી ધ્વારા ખાત્રી/ચકાસણી કરાવી તેનાથી છોડવાપાત્ર માર્જીનલ અંતરો બાબતે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય/મંજૂરી મળવી લેવાનો રહેશે.

(૧૩)રજુ કરેલ લે આઉટ પ્લાનમાં સુચિત ૨૫૮.૮૮ ચો.મી.જમીન કાયમી ધોરણે સત્તામંડળને વિના વળતરે આપી દેવાની રહેશે.જે અંગે અપાયેલ બાંહેધરીપત્રનું અક્ષરસઃ પાલન કરવાનું રહેશે. બેઝમેન્ટનું આયોજન કરતી વખતે તકેદારીના પગલા રાખવાના રહેશે.તેમજ જાનમાલની હાની/હોનારતની સંપૂર્ણ જવાબદારી અરજદારશ્રીની રહેશે

(૧૪)મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ બેઝમેન્ટ(પાર્કિંગ)+ગ્રા.ફ્લોર(દુકાન+પાર્કિંગ)+પ્રથમમાળ (ઓફિસ+રહેણાંક)+બીજા થી આઠમો માળ(રહેણાંક)ના બાંધકામ માટે બાંધકામ પરવાનગી

નાને માર્જીનમાં જણાવ્યા મુજબનું કામ પોતાને જોખમે કરતા આ ખાતાની હરકત નથી એવી રીતે શેરો થયેલો છે તે મુજબ માર્જીનમાં જણાવેલ શરતો તેમજ નીચેની શરતે કામ કરવા રજા આપવામાં આવે છે. સદર કામમાં બાંધકામ પરવાનગી ચા દુરસ્તીની લાગત બાબત રૂપિયા ૩૪૫૦૦.૦૦ ભર્યા છે.

૧. ઓટલો અને ઘરનું ભોયતળીયુ ઘર પાસેના રસ્તાથી ઓછામાં ઓછુ બે ફુટ ઉંચુ રાખવું.
૨. મકાન અથવા જમીનમાંથી કાંઈ ભાગ છોડવા હુકમ કર્યો હશે અગર વગર રજાએ હરકોઈ ભાગ કોઈ બી વખતે માલિકે કબ્જે કર્યો હશે તો તે સિવાયને માટે રજાચિઠ્ઠી સમજવાની છે.
૩. આ પરવાનગી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમની ૧૯૭૬ (સન ૧૯૭૬ નો ક્રમાંક ૨૭) ની કલમ ૨૭ અને ૪૯ મુજબ આપવામાં આવી છે અને તે એક વર્ષની મુદત માટે માન્ય છે.
૪. ખાનગી અને રેવન્યુ ખાતાની તકરારનું જોખમ પરવાનગી માંગનારને શીરે રહેશે તથા આ પરવાનગીની અસર કોઈના ખાનગી હક્કને થતી નથી.
૫. મંજૂર કરેલા લે આઉટ સિવાય વધારાનું બાંધકામ અગાઉથી મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કરી શકાશે નહિ, તેમજ છતા બીજા પરવાનગીનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તો તે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેમ થતા સઘળો ખર્ચ પરવાનગી માંગનાર પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.
૬. રસ્તા ઉપર પાલખ તેમજ માટી, રોડા, ઈંટ, કચરો પિગેરે તેમજ ઈમારતી સામાન આ વિભાગની પરવાનગી લીધા સિવાય મુકવા નહી અને અરજદારે પરવાનગી મેળવી હોય તો

૭. બારણા બારીઓ તથા જાળી રસ્તા પાસેની ખુલ્લી જમીન ઉપર મુકશો તો રસ્તા પાસેની જમીનનો ઉપયોગ લાગે તેવો ઉપયોગ કરવાને નુકા પોતાનો હક્ક કાયમ રાખે છે.
૮. પરવાનગી મુજબ બાંધકામ પુરૂ થયા પછી સદર મકાનનો ઉપયોગ કરવા માટે બાંધકામ પુરૂ થવાનું કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું રહેશે.
૯. આ પરવાનગી લાઈટ, પાણી, ગટર, રસ્તાઓ કે અન્ય કોઈ સગવડ આપવાની જવાબદારી રાજ્યા સિવાય આપવામાં આવી છે. તેમજ ઉપરોક્ત સગવડો સંબંધિત નગરપાલિકા/ગ્રામ પંચાયતના નીતિ નિયમોની મર્યાદામાં રહી અનુકુળતાએ આપવા પિચારાશે.
૧૦. આ પરવાનગી મળેથી સરકારશ્રીના બીનખેતીનો ધારો તથા અન્ય લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ થાય તે પરવાનગી માંગનારના શીરે છે અને તે ભરવાની કાર્યવાહી કરવાની તમામ જવાબદારી પરવાનગીદારની ગણાશે.
૧૧. આ પરવાનગીથી કોઈના કોઈ પણ કાયદેસર હક્ક કે લાભને હરકત સરખુ નથી એવું સમજવું નહીં.
૧૨. નવસારી શહેરી પિકાસ સત્તામંડળ તરફથી આપશ્રીને જે જમીન ઉપર મકાનનું બાંધકામ બનાવવાની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. તે જમીનની કાયદેસરની માપણી સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રી, નવસારી અગર ડી.આઈ.એલ.આર. શ્રી પાસે કરાવી મારવામાં આવેલ ખુંટ પ્લાનીંગ આસીસ્ટન્ટશ્રી/સર્વેયરશ્રીને રૂબરૂ બતાવ્યા બાદ બાંધકામ શરૂ કરાવવું તેમ કર્યા સિવાય બાંધકામ શરૂ કરાવશો તો આપના ખર્ચે અને જોખમે બાંધકામ દુર કરવામાં આવશે.
૧૩. પિકાસ નકશાની રોડલાઈન માર્જન તરીકે તથા રસ્તા તરીકે ખુલ્લી રાખવાની જગ્યા પ્લાનીંગ આસીસ્ટન્ટશ્રી/સર્વેયરશ્રી પાસેથી સમજી સ્થળે લાઈન આઉટ કરાવ્યા બાદ જ બાંધકામ શરૂ કરાવવું.
૧૪. રોડલાઈન કે બિલ્ડીંગ બાયલોઝ મુજબ મિલ્કતોનોની જે જગા કપાતથી હયાત રોડમાં ભેળવી દેવી ફરજિયાત છે તે માટે અરજદારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે જરૂરી કિંમતના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર નુકા સાથે લેખીત કરારનામું કરવાનું છે અને આવી જમીન અરજદારે હયાત રસ્તામાં ભેળવી દેવાની છે અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું નથી. આવી જમીન હયાત રસ્તાનો એક ભાગ એટલે કે “પબ્લીક સ્ટ્રીટ” ગણાશે જેમાં અરજદારનો કોઈપણ પ્રકારનો હક્ક રહેશે નહીં.
૧૫. આ રજાચિકી નુકાના પ્લાનીંગ આસીસ્ટન્ટશ્રી/સર્વેયરશ્રી યા બીજા અધિકારી જોવા માંગે તેને બતાવવા માલિક બંધાયેલો છે તે નહીં બતાવશે તો તે બાંધકામ કરવા હુકમ કરશે તે મુજબનું કરવું પડશે.
૧૬. મકાનનું બાંધકામ શરૂ થાય ત્યારે પરવાનગી માંગનારે તથા માલિકે નુકાને લેખીત ખબર આપી કામ શરૂ કરવું.
૧૭. મકાનના બાંધકામની પ્રગતિ અંગેની જાણ નિયત નમુના ૬(એ) થી ૬(ડી) માં નુકા કચેરીમાં કરવી.
૧૮. ઉપરનું તમામ કામ અરજદારોએ પોતાના જોખમે પોતાના માલિકી હદમાં કરવાનું છે.
૧૯. નામદાર સરકારશ્રીના શહેરી પિકાસ ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૨૭-૦૩-૨૦૦૧ તેમજ તા.૨૯-૦૫-૨૦૦૧ ના પરિપત્ર સાથે બહાર પાડેલ વખતો વખતના સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૨૦. નવું બાંધકામ દરમ્યાન જે વેસ્ટેજ મટીરીયલ્સ નીકળે તે અરજદારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે ખસેડી રસ્તો ખુલ્લો કરી આપવાનો રહેશે. તેમજ ચોમાસામાં ગટર અને પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.