

નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

વિકાસ માટેની રજાચિઠ્ઠી

રજા નંબર :

678

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 : ૨૭૭

તારીખ : ૧૭/૧૨/૨૦૧૮

અરજદારશ્રી : સન ડેવલોપર્સ ભાગીદારી પેઢી વતી વહીવટકર્તા ભાગીદાર તરીકે જગદીશભાઈ દેવજીભાઈ ભીમાણી
રહેવાસી : છાપરા, તા. નવસારી, જિ. નવસારી

મોજે. છાપરા, તા. નવસારીના રે.સ.નં. ૩૦૨/૧ પૈકી, પ્લોટ નં. ૨ સુચિત બાંધકામવાળી જમીનનો સમાવેશ સરકારશ્રીનાં તા. ૮/૧૨/૨૦૧૫ 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 પૈકી વાળી જમીન જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીનાં હુકમથી બિનખેતી થયેલ છે. સવાલવાળી જમીનને વિકાસ યોજનાના સુચિત રસ્તાની અસર થતી નથી.

મોજે. છાપરા, તા. નવસારીના રે.સ.નં. ૩૦૨/૧ પૈકી, પ્લોટ નં. ૨ સુચિત બાંધકામવાળી જમીનમાં પોતાના માલિકી હકો અને હોને આધિન રહીને બાંધકામ કરવાની શરતે વરસાદી પાણીનો ઉપયોગ બોરમાં હાર્વેસ્ટીંગ પદ્ધતિથી કરવાનો રહેશે. વિજેરેખા અધિનિયમ ૧૯૫૬ ને આધિન રજાચિઠ્ઠીમાં 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. પરવાનગી ને આધિન મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ શરતો તેમજ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો :-

- (૧) મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ ગ્રા.ફલોરમાં ૮૬.૭૮ ચો.મી. મળી કવર્ડ પાર્કિંગ તથા ૧૨૮.૪૫ ચો.મી. ઓપન પાર્કિંગ મળી કુલ ૨૧૫.૨૩ ચો.મી. પાર્કિંગ રાખવા બાબતે અરજદારશ્રી ધ્વારા નદાવા કબુલાતનામુ આપેલ છે. જે મુજબ સ્થળે કાયમી પાર્કિંગ ખુલ્લું રાખવાનું રહેશે.
- (૨) સરકારશ્રીનાં તા. ૨૮/૪/૨૦૦૦ નાં હુકમ અન્વયે સદર જમીનમાં વરસાદી પાણીનાં વહન માટે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા રાખવાની રહેશે.
- (૩) બિલ્ડીંગમાં દરેક માળે ટેલીફોન કન્સીલ વાયરીંગ કરવાનું રહેશે. તેમજ વિજળી કરણ આઈ.એસ.આઈ. માર્ક મુજબનાં ધોરણે કરવાનું રહેશે. તથા બિલ્ડીંગમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ઉપર ટપાલ પેટી રાખવાની રહેશે.
- (૪) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં હુકમ ક્રમાંક:વનગ/૧૦૦૮/૩૨૬૦/લ. તા. ૧૦/૩/૧૦ ની જોગવાઈ મુજબ વૃક્ષોનું વાવેતર/જાળવણી કરવાની રહેશે.
- (૫) ધી બિલ્ડીંગ એન્ડ અધર કન્સ્ટ્રક્શન વર્કસ વેલફેર સેસ. એક્ટ ૧૯૮૬ હેઠળ કામગીરી કરવા બાબતે બાંધકામની કિંમતના 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 ફાયરનું એન.ઓ.સી. ટિન-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 મારો ચાલુ હાલતમાં રહે તે માટે લેખિત બાંહેધરી આપવાની રહેશે. તેમજ ફાયરનાં એન.ઓ.સી. મુજબની તમામ જોગવાઈ તથા સુચનાનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૮) નકશામાં દર્શાવેલ મુજબનાં માપો, માર્જીનો તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર જોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની એન્જીનીયરશ્રી અને આર્કિટેક્ટશ્રીની રહેશે.
- (૯) આ પરવાનગીનાં કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીનનો વિસ્તાર તથા કોઈ પણ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી. પરંતુ નિયમોનુસાર બાંધકામ અંગેની મંજૂરી મળેલ છે.
- (૧૦) રજુ થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબનો વિકાસ કરતા પહેલા સ્થળે ખાનગી નકકોને નુકશાન ન થાય તેમ યોગ્ય તે અધિકૃત પ્રવેશ રજુ કરેલ ડીઝાઈનગ્રાઉન્ડ માપપ્રસારીતમાં દર્શાવ્યા મુજબ મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૧) સદર હુકમ જમીનમાં બાંધકામનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો જે તે સંસ્થા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૧૨) રજુ કરેલ લે.આઉટ પ્લાનમાં સુચિત ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈનાં રોડનાં ચેત્રફળ ૧૮૭.૭૬ ચો.મી. જમીન કાયમી ધોરણે સત્તામંડળને વિનાવળતરે આપી દેવાની રહે છે. જે અંગે અપાયેલ બાંહેધરીપત્રનું અક્ષરસ : પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ રેસીડેન્સ એફોર્ડેબલ હાઉસિંગ (RAH) અથવા ગ્રા.ફલોર (દુકાનો + પાર્કિંગ) + પ્રથમ માળ (દુકાનો + રહેણાંક) + બીજા થી સાત માળ (રહેણાંક) નાં બાંધકામ માટે બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં અધિકૃત છે.

ઉપર જણાવેલ કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો તેમજ સ્થળ ઉપર ચાલતા બાંધકામની ચકાસણી કરતા મંજૂર થયેલ પ્લાન વિરુદ્ધનું બાંધકામ થયેલ જણાશે તો આપોઆપ બાંધકામ પરવાનગી રદ થયેલી ગણાશે.

નાને માર્જીનમાં જણાવ્યા મુજબનું કામ પોતાને જોખમે કરતા આ ખાતાની હરકત નથી એવી રીતે શેરો થયેલો છે તે મુજબ માર્જીનમાં જણાવેલ શરતો તેમજ નીચેની શરતો કામ કરવા રજા આપવામાં આવે છે. સદર કામમાં બાંધકામ પરવાનગી યા દુરસ્તીની લાગત બાબત રૂપિયા ૨૦૦૦૦.૦૦ ભર્યા છે.

૧. ઓટલો અને ઘરનું ભોચતળીયુ ઘર પાસેના રસ્તાથી ઓછામાં ઓછુ બે ફુટ ઉંચું 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 બીન પરવાનગીનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તો તે તોડી પાડવામાં આવશે અને તેમ થતા સઘનો ખર્ચ પરવાનગી માંગનાર પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

૬. રસ્તા ઉપર પાલખ તેમજ માટી, રોડા, ઈંટ, કચરો પિગોરે તેમજ ઈમારતી સામાન આ વિભાગની પરવાનગી લીધા સિવાય મુકવા નહી અને અરજદારે પરવાનગી મેળવી હોય તો ઉપરના સામાનથી આવનાર-જનાર વ્યક્તિઓને તથા વાહન વ્યવહાર પિગોરેને કોઈપણ ખાતાની હરકત થવી જોઈએ.

Partner

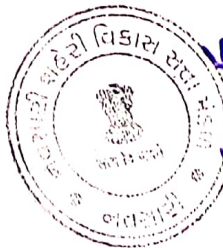
૭. બારણા બારીઓ તથા જાળી રસ્તા પાસેની ખુલ્લી જમીન ઉપર મુકશો તો રસ્તા પાસેની જમીનનો ઉપયોગ લાગે તેવો ઉપયોગ કરવાને નુકા પોતાનો હક્ક કાયમ રાખે છે.
૮. પરવાનગી મુજબ બાંધકામ પુરૂ થયા પછી સદર મકાનનો ઉપયોગ કરવા માટે બાંધકામ પુરૂ થવાનું કંપ્લીશન સર્ટીફિકેટ મેળવવાનું રહેશે.
૯. આ પરવાનગી લાઈટ, પાણી, ગટર, રસ્તાઓ કે અન્ય કોઈ સગવડ આપવાની જવાબદારી રાખ્યા 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 વિકાસ 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. વિકાસ નકશાની રોડલાઈન માર્જીન તરીકે તથા રસ્તા તરીકે ખુલ્લી રાખવાની જગ્યા પ્લાનીંગ આસીસ્ટન્ટશ્રી/સર્વેયરશ્રી પાસેથી સમગ્ર 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 માસિક 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 વિકાસ 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 દરમિયાન 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.

તારીખ : ૦૧

માહે : મપર્

સને : ૨૦૧૬

Sun Developers
Partner



VERIFIED COPY
NARAYANPURB. GAUSWAMI
ADVOCATE & NOTARY
REG. No. 700
GOVT. OF GUJARAT

જાણી અધિકારી
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
નવસારી