આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ

AVKUDA

જુની પ્રાંત કચેરી, અમુલ ડેરી રોડ, તા.જિ.આણંદ-૩૮૮૦૦૧

ફોન નં.(૦૨૬૯૨) ૨૪૨૨૦૪ E mail id - avkudaand@gmail.com

નમુનો :- ધ

નિયમ-૧૦

બાંધકામ માટે પરવાનગી

(આ મંજુરી માલિકીનો પુરાવો નથી, તે માટે કલેક્ટરશ્રીનો નિર્ણય આખરી ગણાશે.)

પ્રતિ,
શ્રી શીરીનબાનું સઈદભાઈ વહોરા
ઠે.ન્યુ.સી.કે.હોલ, ૧૦૦-ફૂટ રોડ,
મુ.પો.આણંદ, તા.જિ.આણંદ

વિષય :- મોજે – આણંદ, તા.જિ.આણંદના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩, ફા.પ્લોટ નં.૨૦૩, ૨૧૧ માં રહેણાંક/રીટેઈલ શોપ હેતુ માટેની બાંધકામ પરવાનગી આપવા બાબત.

સંદર્ભ :- આપશ્રીની તારીખ.૦૫/૦૭/૨૦૧૯ ની અરજી અન્વયે.

ઉપરોકત વિષય પરત્વે સંદર્ભ હેઠળની અરજી અન્વયે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ (સન.૧૯૭૬ ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં.૨૭) ની કલમ-૨૯(૧)(૧), ૨૯(૧)(૨), ૨૯(૧)(૩), ૩૪ અને ૪૯(૧)(ખ) હેઠળ મોજે ગામ : આણંદ, તાલુકો : આણંદ, જીલ્લો : આણંદના ટી.પી.સ્કીમ નં.૩, ફા.પ્લોટ નં.૨૦૩ (૫૫૫.૦૦ ચો.મી.), ૨૧૧ (૫૪૨.૦૦ ચો.મી.) એમ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૦૯૭.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં તેમની હદમાં નીચે વર્ણન કર્યા મુજબ રહેણાંક/રીટેઈલ શોપ હેતુ માટે આ સાથેની શરતોને આધિન બાંધકામની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

કામનું વર્ણન :-

અ.નં.	ફ્લોર (માળ)	બાંધકામમાં (બિલ્ડઅપ) નું ઉપયોગી ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનો ઉપયોગ	એકમની સંખ્યા	રીમાર્કસ
૧.	૨.	૩.	૪.	૫.	૬.
૧	ભોયતળીયું	૨૬૫.૩૭ (પ્રપોઝ)	પાર્કિંગ/શોપ	૧૨	-
૨	પ્રથમ માળ	૫૧૨.૩૯ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક/શોપ	૦૪+૧૨	-
૩	બીજો માળ	૪૪૦.૧૭ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૮	-
૪	ત્રીજો માળ	૪૪૦.૧૭ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૮	-
૫	ચોથો માળ	૪૪૦.૧૭ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૮	-
૬	પાચમો માળ	૪૪૦.૧૭ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૮	-
	કુલ	૨૫૩૮.૪૪			

અગાઉ અત્રેના પત્ર ક્રમાંક :વિ.પ/ - /૨૦૧૪ તા.------ / ------ /૨૦૧૪ થી અપાયેલ વિકાસ પરવાનગી આથી રદ ગણવાની રહેશે.

ક્રમાંક-અવકુડા/વિ.પ/ ૬૪૨ /૨૦૧૯
તા.૦૮/ ૦૭ /૨૦૧૯

ખાસ શરતો :-

(૧) આ વિકાસ પરવાનગીથી કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિમયો મુજબ ફક્ત બાંધકામ માટેની જ પરવાનગી મળે છે. અન્ય લાગુ પડતા કાયદા/નિયમો અન્વયે પરવાનગી મળતી નથી.

(૨) સત્તામંડળ તરફથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે તેમજ સરકારશ્રીના તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના જાહેરનામાં મુજબ મંજૂર થયેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.માં જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર બાંધકામ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું રહેશે.

(૩) જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ તથા સરકારીશ્રીના તા.૨૯/૦૫/૨૦૦૧ ના સ્ટ્રકચરલ સેફ્ટી અંગેના હુકમના વિનિયમ નં.૩ અનુસાર બાંધકામ સ્થળની જરૂરીયાતોની જોગવાઈઓનું પાલન થયેથી જ સ્થળ ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) સેપ્ટીક ટેંક તથા સોકવેલની સાઈઝ તથા સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ (આઈ.એસ.૨૪૭૦) તથા સિવિલ એન્જીનીયરીંગ હેન્ડબુક બાયલોઝ મુજબ ડ્રેનેજ લે-આઉટમાં દર્શાવાનાં રહેશે અને તે અનુસાર જોગવાઈ કરવાની જવાબદારી આર્કિટેકટ /ઈજનેર/ સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર / ક્લાર્ક /સુપરવાઈઝર / ડેવલોપર્સ / જમીન માલીકની રહેશે.

(૫) વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજુર થયેલ નકશાઓનો એક સેટ સ્થળ પર પ્રસિધ્ધ કરવાનો રહેશે.

(૬) બાંધકામ પુર્ણ થયા બાદ બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા નિયમોનુસાર અત્રેથી બાંધકામનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ જ વપરાશ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૭) જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈઓ મુજબ મેંન્ડટરી ડીસ્કલોઝરની જોગવાઈઓ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

(૮) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ માપો સ્થળે જાળવવાના રહેશે.

અન્ય શરતો :-

(૧) શહેરી ટોચમર્યાદા અને નિયમન અધિનિયમ-૧૯૭૬ અન્વયે કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી જરૂરી ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર જરૂર જણાયે મેળવવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.

(૨) સદરહું જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો તે મેળવી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.

(૩) વિકાસ કામની પરવાનગી અર્થે સર્વે નંબર/અથવા અંતિમ ખંડ અગર પ્લોટમાં અરજદાર જે જમીનમાં માલિક છે તે જમીન પુરતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૪) વિકાસ નકશા અને નગર રચના યોજનાની જુદા જુદા વિસ્તારમાં જમીનો અને મકાનોના ઉપયોગ વિશે જે ખાસ નિયમો હશે તેના વિરૂધ્ધનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી.

(૫) મંજુર નંબરમાં બતાવેલી જમીનમાંથી "અવકુડા" એ કંઈક જમીન લીધી હશે અગર કોઈ ભાગ છોડાવવા હુંકમ કરેલો હશે અગર સનદ સિવાયના કોઈ ભાગ "અવકુડા" એ કબજો કર્યા હશે તે સિવાયના ભાગ માટે વિકાસ પરવાનગી પાત્ર સમજવાનો રહેશે તથા આ પરવાનગી અધિકૃત સનદના માપને આધીન રહીને આપેલ ગણાશે.

(૬) અરજદારે નિયમોનુસાર ભરવાનો થતો વિકાસ ચાર્જ સત્તામંડળ નક્કી કરે તે ભરવાનો રહેશે.

(૭) માલીકને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવી હશે તો પણ તેમણે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ મુજબ નગર રચના યોજના માટે ફાળો આપવાનો રહેશે.

(૮) **વિકાસ પરવાનગી પત્ર ટી.પી.સ્કીમના બાયલોઝના નિયમો તથા આણંદ વિકાસ સત્તામંડળના વિનિયમો તેમજ આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના વિસ્તાર માટે સરકારશ્રીના તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ મંજુર કરેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર. મુજબ આપવામાં આવી છે. અને ખાનગી હકોના નુકશાન અંગે સત્તામંડળ કંઈપણ જવાબદારી લેતી નથી.**

(૯) આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજુર થયેલ નકશા સત્તામંડળના અધિકૃત અધિકારી / કર્મચારી જોવા માગે તો તેમને બતાવવા માલિક બંધાવેલ છે તે નહી બતાવશે તો બાંધકામ બંધ કરવા હુંકમ કરશે તે મુજબ બંધ કરવું પડશે.

(૧૦) રસ્તા ઉપર ઈમારતી સામાન અગર પુરણી પ્રથમથી મંજુરી મેળવ્યા સિવાય નાખવી નહી. મંજુરીથી નાખેલ પુરણી વિગેરે અંગે વ્યવસ્થિત જોઈતું કોર્ડન કરી, ટ્રાફીકને અડચણ ન થાય તેમ નાખવી.

(૧૧) બાંધકામ લેન્ડ એકવીઝેશન એકટ-૧૯૮૪ મુજબ એકવાયર કરવાને સદર એકટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફીકેશન નિકળ્યા હશે તો એકવીઝેશન એકટ-૨૪ (૨૭) મુજબ મે.કલેકટર સાહેબની મંજુરી બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.

૩....

(૧૨) જો પ્રશ્નવાળી જમીન ઉપર બોજે હશે તો ધિરાણ કરનાર સંસ્થાની શરતો પણ બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૩) ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ અર્બન ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૧૯૭૬ સિવાયના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ લેવા પાત્ર મંજુરીને આધિન રહીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવશે.

(૧૪) માર્જીનવાળા ભાગમાં પ્લોટને ફરતે એક બીજાથી ૩.૦ મીટરના અંતરે શરત મુજબ વૃક્ષો ઉગાડવાના રહેશે.

(૧૫) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧૩/૦૫/૨૦૧૬ ના પત્ર ક્રમાંક-પરચ-૧૦૨૦૧૦-૨૭૦૬ થી જણાવ્યા મુજબ બોરવેલ/ટયુબવેલમાં નાના બાળકો પડી જવાની દુર્ઘટનાઓ નિવારવા માટે સર્વોચ્ચ અદાલતે નક્કી કરેલ ગાઈડ લાઈન મુજબ તકેદારીના પગલા લેવાના રહેશે.

(૧૬) આ પરવાનગીના કારણે અરજદારે માલિકી, જમીનની હદ તથા જમીન વિસ્તાર / ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજુરી મળતી નથી. પરંતુ બાંધકામ અંગેની મંજુરી આપવામાં આવે છે

(૧૭) આ વિકાસ પરવાનગીથી ખાનગી હકકો અંગે સત્તામંડળની કોઈપણ જવાબદારી રહેતી નથી.

(૧૮) જમીન તથા મકાનની માલિકી, સુખાધિકારો, જમીન ઈમારતના ક્ષેત્રફળમાં દફતરે નોંધાયેલ ફેરફારો, સ્ટ્રકચર અંગે અહેવાલ અને રેખાંકનો, મકાનના ચણતરમાં વપરાયેલ માલ-સામનની વિશ્વનિયતા તેમજ તેની કામગીરી પ્લાન નકશા ઉપર માલિકોની સહીઓની ચોકકસતા અંગે સત્તામંડળની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૧૯) વખતો વખત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/સરકારશ્રી તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો તથા જાહેરાતં કરાય તે માલિક હીત સંબંધ ધરાવતી વ્યક્તિ / સંસ્થા તેમજ અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) સદર વિકાસ પરવાનગી અન્વયે જમીન માલિકીમાં ફેરફાર થાય અથવા આ પરવાનગી સાથે સંકળાયેલ રજીસ્ટ્રેશન ધરાવતી વ્યકતી બદલાતા નવી જમીન માલિકી અંગેના પુરાવા રજુ કરે ત્યાં સુધી તથા રજીસ્ટ્રેશન ધરાવતી વ્યકતીની નિમણુક નિમણુક ન થાય ત્યાં સુધી કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમો મુજબ વિકાસ પરવાનગી વિલંબિત ગણાશે તથા સદરહું સમય દરમ્યાન બાંધકામ બિનઅધિકૃત ગણાશે.

(૨૧) આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર મંજુરી આપ્યા તારખથી ૧૨-માસ સુધી જ અમલમાં રહેશે. ત્યારબાદ અધિનિયમની કલમ-૩૨ મુજબ વધારાની પુર્વ મંજુરી મેળવી લેવાની રહેશે.

(૨૨) ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ – ૧૯૭૬ ની કલમ-૩૩ મુજબ વિકાસ યોજનામાં જો કોઈ ફેરફાર થાય તો સત્તામંડળે આપેલ વિકાસ પરવાનગીમાં ફેરફાર કરી શકાશે અથવા વિકાસ પરવાનગી રદ કરી શકાશે.

(૨૩) કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમો મુજબ અરજદારશ્રીએ ખોટી માહિતી અથવા ખોટા દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ હશે તો આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે.

(૨૪) રજીસ્ટર્ડ કલાર્ક ઓફ વર્કસ / સાઈટ સુપરવાઈઝર / વિકાસ કર્તા માલિકીની બાહેધરીના પ્રમાણપત્ર પુરાવા અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન આકીટેકટશ્રી ધ્વારા કરાવી લેવાનું રહેશે.

(૨૫) રજુ કરેલ ફોર્મ-૨(બી) ની વિગતો બરાબર છે. અને તેની જવાબદારી સ્ટ્રકચર ઈજનેર તથા આર્કિટેકટની રહે છે.

(૨૬) વિકાસ પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કરેલ બાંધકામ બિન અધિકૃત ગણાશે. કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમ પ્રમાણે બાંધકામ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમને આધિન દંડને પાત્ર રહેશે. જયારે કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ની વિનિયમ વિરૂધ્ધનું બાંધકામ અરજદારના ખર્ચે દુર કરવાનું રહેશે.

(૨૭) સરકારશ્રીના તા.૨૯/૦૫/૨૦૦૧ ના હુકમ ક્રમાંક-પરચ/૧૦૦૨૦૦૧/૪૫૫/એલ/મુજબ વિકાસ નિયમોના સ્ટ્રકચરલ ડીઝાઈનના નિયમમાં ભુકંપ માટેની નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ તથા ઈન્ડીયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફીકેશન ની જોગવાઈઓ મુજબના પ્રમાણ પત્રો, સોઈલ ટેસ્ટીંગ, સ્ટ્રકચરલ સ્ટેબીલીટીના પ્રમાણપત્રોની સક્ષમ અધિકારીશ્રી ધ્વારા ચકાસણી કરી તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે. સવાલવાળી જમીનમાં સોઈલ ટેસ્ટીંગ કરાવી તે મુજબની સ્ટ્રકચર ડીઝાઈન કરાવવાની રહેશે તથા તે પ્રમાણે સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયરશ્રીની દેખરેખ હેઠળ બાંધકામ કરાવવાનું રહેશે.

(૨૮) ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૫, ૩૬, ૩૭, ની જોગવાઈ મુજબ દંડ તથા જરૂરી પગલાને પાત્ર થશે અને આ શરતોનો અમલ જવાબદાર ઈસમોના / સંસ્થાના ખર્ચે અને જોખમે કરાવી શકાશે અને સત્તામંડળના તેવા કૃત્યના લીધે જે નુકશાન ખોટ કે હરકત થાય તે બદલ કોઈપણ વળતર કે બદલો મળશે નહી.

૪....

(૨૯) જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ ફાયર સેફ્ટીની જોગવાઈ ધારાધોરણ મુજબ કરવાની તથા કાયમ માટે તેની નિભાવણી કરવાની રહેશે.

(૩૦) સવાલવાળી જમીનમાં ભવિષ્યમાં સોસાયટીના સભ્યો (કબ્જેદારો) ધ્વારા કોઈ વાદ-વિવાદ તથા કોર્ટ મેટર થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અરજદારશ્રીની રહેશે.

(૩૧) ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી મેઝર્સ એક્ટ-૨૦૧૩ તથા ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી મેઝર્સ રૂલ્સ-૨૦૧૪ અને ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી રેગ્યુલેશન-૨૦૧૬ અન્વયે ફાયર સુપ્રન્ટેન્ડેન્ટશ્રી આણંદ નગરપાલિકાનો અભિપ્રાય મેળવ્યા બાદ જ જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૩૨) સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા મજુરો ધ્વારા ખુલ્લામાં શૌચક્રિયા થતી બંધ કરવા માટે મજુરો માટે હગામી ટોયલેટ બનાવવાનું ફરજીયાત રહેશે.

(૩૩) સવાલવાળી જમીનમાંથી બાંધકામ સમયે નીકળતી સાદી માટી અન્ય જગ્યાએ ખસેડવામાં આવે તો અરજદારશ્રીએ ખાણ ખનીજ ખાતામાં રોયલ્ટી ભરપાઈ કરવાની રહેશે.

(૩૩) ઉપર જણાવેલ કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી રદ થયેલી ગણાશે.

સહી/-
ચેરમેન
આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ

નોધ :- (૧) અરજદારશ્રીએ ચકાસણી ફી રૂ.૩૮,૦૮૦/- તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી.બેન્કમાં ચલણ નં.એ-૧૫૫૬ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલણ અત્રે રજુ કરેલ છે.

(૨) અરજદારશ્રીએ વૃક્ષા રોપણ ડીપોઝીટ રૂ.૫,૫૦૦/- તા.૦૮/૦૭/૨૦૧૯ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી.બેન્કમાં ચલણ નં.એ-૬૩૮ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલણ અત્રે રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યુ

આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ આણંદ

મુખ્ય કારોબારી અધિકારી
આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ

બિડાણ :- નકશાનો સેટ -૨

ક્રમાંક :- એસ.આર.નં. -23
તારીખ :- ૦૮/૦૭/૨૦૧૯

નકલ રવાના :- ચીફ ઓફિસરશ્રી, આણંદ નગરપાલિકા, આણંદ, તા.જિ.આણંદ તરફ જાણ સારૂ.