

માંડલ-બેચરાજી સ્પેશ્યલ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ રીજીયનલ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી

ઠે. ઉધોગ ભવન, બ્લોક નં.૧૧-૧૨, ૩જો માળ, સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર(૩૮૨૦૧૭)
ફોન:૦૭૯-૨૩૨ ૪૦૧૫૦-૨-૪, ફેક્સ:૦૭૯-૨૩૨ ૪૮૪૪૩

નમુનો - ધ (નિયમ-૧૦)

વિકાસ માટે પરવાનગી

શ્રી હરિદ્વાર ડેવલોપર્સ વતી શ્રી દેવેન્દ્ર વી. રાવલને ગુજરાત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રદેશ અધિનિયમ-૨૦૦૯ની કલમ ૧૫ થી ૧૭ અને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (સને ૧૯૭૬ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં.૨૭) ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ હેઠળ મોજે હાંસલપુર, તાલુકા: માંડલ, જિલ્લા: અમદાવાદના સર્વેનં.૨૩૨ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ નં.૧ માં થાય છે જેનો મૂળખંડ નં.૩૭, ક્ષેત્રફળ ૧૮,૮૯૬.૦૦ ચો.મી. છે, જેની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડ નં.૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨,૨૮૨.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકીની તેમની બિનખેતી થયેલ ૯,૨૭૪.૦૦ચો.મી. વાળી (નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ) જમીનમાં સબ પ્લોટ નં.૩(SP-૩)પુરતી અને સૂચિત બાંધકામ મૂળખંડની હદમાં પડતા અંતિમખંડ પુરતી નીચે વર્ણન કર્યા પ્રમાણે તથા આ પત્ર સાથે સામેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહેણાંક હેતુના બાંધકામ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

કામનું વર્ણન:-

અ.નુ.	ફ્લોર (માળ)	બાંધકામનું (બિલ્ટઅપ) ઉપયોગી ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનો ઉપયોગ	એકમ ની સંખ્યા	રીમાર્ક્સ
૧	૨	૩	૪	૫	૬
૧.	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૧૫૫૧.૮૮	રહેણાંક	૩૬ (BLOCK-A, B, C & D)	નકશામાં દર્શાવેલ એરીયા ટેબલ મુજબ
૨.	ફ્લોર	૧૫૫૧.૮૮			
૩.	સ્ટેર કેબીન	૩૧૬.૮૧			
	કુલ	૩૪૨૦.૫૭			

શરતો:-

- ગુજરાત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રદેશ અધિનિયમ, ૨૦૦૯ (અધિનિયમ-૨૦૦૯) ની કલમ ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ અને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (અધિનિયમ-૧૯૭૬) ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ પ્રમાણે નગર રચના યોજના વિસ્તારમાં જમીન આવેલી હશે તો અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ માં જણાવ્યા પ્રમાણેનું કોઈપણ વિકાસ કામ કરતા પહેલા માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળની જરૂરી મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે. લેડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ પ્રમાણે જમીનનો બિનખેતી ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/કલેક્ટરશ્રીની જરૂરી પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. જેની શરતોનું પાલન ચુસ્તપણે કરવાનું રહેશે.



૨. સદરહુ જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૧ માં થાય છે. જેથી યોજના આખરી કરતા સમયે વખતો વખત જે કોઈ ફેરફાર થાય તેમજ ટાઉન પ્લાનર ઓફિસરશ્રી દ્વારા તથા અપેક્ષ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ ફેરફાર સૂચવવામાં આવે તે અરજદારશ્રી ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ આ બાંધકામ માટેની પરવાનગી મૂળખંડની હદમાં પડતા અંતિમખંડ પુરતી જ આપવામાં આવે છે.
૩. અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ પ્રમાણે આ વિકાસ યોજનાની અને નગર રચના યોજનાની દરખાસ્તો અને રેગ્યુલશનોને આધીન રહીને એકત્રીકરણ અને વિકાસ પરવાનગીની રજા સર્વે નંબર અગર એવી જમીન જો માલીકના કબજામાં હશે તે શરતે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.
૪. (અ) અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ મુજબ મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના તથા નગર રચના યોજનાનાં રેગ્યુલશનો રૂએ જે કોઈ અકુંશ અને શરતો મુકવામાં આવ્યા હોય તેનાથી જો કોઈ નુકશાન થાય તેમ હોય તો આ નુકશાન કોઈપણ બદલા માગ્યા સિવાય માલિકને તે મુજબ શરતોનો અમલ કરવાનો રહેશે. (બ) અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ મુજબ આપેલ એકત્રીકરણ અને વિકાસ પરવાનગીમાં જે શરતો મૂકી હશે તે શરતો પણ પાળવાની રહેશે.
૫. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ના જમીન ફાળવણી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોનું યુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૬. એકત્રીકરણ અને વિકાસ પરવાનગીની મંજૂરીની અંદર બનાવેલી શરતો માંથી કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળ તે શરતોનો અમલ કરાવી શકશે અને માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળના તેવા કૃત્યને લીધે જે નુકશાન, ખોટ કે હરકત માલિકને થાય તે બદલ કોઈપણ બદલા મળી શકશે નહિં.
૭. ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ અધિનિયમ-૨૦૦૯ ની કલમ ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૫ અને ૯૮ પ્રમાણે ફરીયાદ કરવામાં આવશે અને તે શરત ભંગ તેમજ જણાવ્યા પ્રમાણે દંડને પાત્ર રહેશે.
૮. રેવેન્યુ રેકર્ડ આધારે જમીનની હદ, દબાણ તથા અન્ય સંબંધિત ચકાસણી અરજદારે ડીઆઇએલઆર કચેરી પાસેથી કરાવી લેવાની રહેશે. સંબંધિત ચકાસણી અન્વયે જે શરતો મૂકી હશે તે શરતો પણ માલીકે પાળવાની રહેશે.
૯. ગુજરાત પોલ્યુસન કંટ્રોલ બોર્ડ, ફાયર સેફ્ટી ડિવિઝન, યુજીવીસીએલ, ગુજરાત વોટર સપ્લાય અને સીવરેજ બોર્ડ, ગુજરાત એનર્જી ટ્રાન્સમીશન કોર્પોરેશન લી., માર્ગ અને મકાન વિભાગ તેમજ સંબંધિત અન્ય વિભાગ/ બોર્ડ દ્વારા અપાયેલ તેમજ લેવાના થતા 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' મેળવી તેમાં દર્શાવેલ શરતોનું યુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૦. રજુ કરેલ દરેક એક્ટિવિટીની વિગતોનું યુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૧. આ વિકાસ પરવાનગીથી જી.ડી.સી.આર. ના વિનિયમ ૪.૨.૧ મુજબ, તેમજ લાગુ પડતા કાયદા/નિયમો અન્વયેની પરવાનગીઓ મળતી નથી, જરૂરી જે તે પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.
૧૨. વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજૂર થયેલ નકશાઓનો એક સેટ સ્થળ ઉપર પ્રસિધ્ધ કરવાનો રહેશે.
૧૩. મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન તથા બિલ્ડીંગ પ્લાન અન્વયે અત્રેના GDCRની જોગવાઈને આધીન બાંધકામ દરમ્યાન જે પણ ફેરફાર થાય તે મુજબ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન અત્રેથી ફરી મંજૂર કરાવવાના રહેશે તેમજ ત્યારબાદ વપરાશનું પ્રમાણ પત્ર મેળવવા માટે અરજી કરવાની રહેશે.
૧૪. બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ અત્રેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ બાંધકામનો ઉપયોગ કરી શકાશે.
૧૫. સદરહુ જમીનનો અન્ય કાયદા હેઠળ જરૂરી બાંધકામની પરવાનગી સ્થાનિક સંસ્થા પાસેથી મેળવીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આ સિવાય કરેલ વિકાસ/બાંધકામ ગેરકાયદેસર ગણાશે.





૧૬. બાંધકામ પરવાનગી, સર્વે નંબર/બ્લોક નંબર અથવા સબપ્લોટમાં અરજદાર જે જમીનમાં કબજેદાર/ માલિક છે તે જમીન પુરતી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.
૧૭. વિકાસ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ સ્થળ ઉપર વિકાસની કામગીરી શરૂ કરતા પહેલા સાત દિવસ અગાઉ ફોર્મ નં. ૨ (ડી)(જોખમ સામે પગલા લેવા જરૂરી સલામતીના પગલા અંગેનું પ્રમાણપત્ર) નું એનેક્સર, સ્ટ્રક્ચરલ ડ્રોઇંગ્સ, વર્કીંગ ડ્રોઇંગ્સ તથા સોઇલ ઇન્વેસ્ટીગેશન રીપોર્ટ્સ નિયમાનુસાર રજૂ કરવાના રહેશે.
૧૮. બાંધકામના નીચેના દરેક તબક્કે ફોર્મ નં ૬ (એ) થી ૬ (ડી) માં દર્શાવ્યા મુજબનું પ્રોગ્રેસ સર્ટીફિકેટ રજૂ કરવાનું રહેશે અને સત્તામંડળ તરફથી પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ આગળના તબક્કાનું બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.
- (અ) પ્લીન્થ અથવા ભોંયરાનું બાંધકામ હોય તો ભોંયરા ઉપરનો સ્લેબ ભરવામાં આવે તે પહેલાં. (બ) પ્રથમ માળનાં બાંધકામ વખતે. (ક) મેઝ ફ્લોર/બીજા માળના બાંધકામ વખતે.
૧૯. જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ તથા સરકારશ્રીના તા.૨૯/૦૫/૨૦૦૧ ના સ્ટ્રક્ચર સેફ્ટી અંગેના વિનિમય અનુસાર બાંધકામના સ્થળની જરૂરીયાતોની જોગવાઈઓનું પાલન થયેથી જ સ્થળ ઉપર બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.
૨૦. સેપ્ટિક ટેંક તથા સોકવેલની સાઇઝ તથા સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ (આઇએસ ૨૪૭૦) તથા સિવિલ એન્જિનિયરીંગ હેન્ડબુક બાય ખન્ના મુજબ ડ્રેનેજ લે-આઉટમાં દર્શાવવાના રહેશે. તે અનુસારની જોગવાઈ કરવાની જવાબદારી આર્કિટેક/ઇજનેર/સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર/ક્લાર્ક ઓફ વર્ક્સ/સાઇટ સુપરવાઇઝર/ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે.
૨૧. આ પરવાનગીના કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીનની હદ વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી, પરંતુ નિયમોનુસાર વિકાસ અંગેની મંજૂરી મળે છે તેમજ આ પરવાનગી અધિકૃત માપણી સીટ તેમજ કલેક્ટરશ્રીના જમીનની ફાઇવણીના હુકમને આધિન આપેલ ગણાશે.
૨૨. વિકાસ નકશામાં અને નગર રચના યોજનામાં જુદા જુદા વિસ્તારમાં જમીનનો અને મકાનના ઉપયોગ વિશે જે ખાસ નિયમો હશે તેની વિરુદ્ધનો ઉપયોગ કરી શકશે નહીં. તેમજ મંજૂર કરવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબના નકશાના દરેક ખંડનો જે ઉપયોગ હશે તેથી જુદો ઉપયોગ અગાઉથી મંજૂરી લીધા સિવાય કરી શકશે નહીં.
૨૩. વિકાસ પરવાનગી સત્તામંડળના પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબ આપવામાં આવી છે, અને ખાનગી હક્કોના નુકશાનો અંગે સત્તામંડળની કોઇપણ જવાબદારી રહેતી નથી.
૨૪. વિકાસ પરવાનગી સત્તામંડળના અધિકારી જોવા માંગે તો તે બતાવવા માલિક બંધાયેલો છે, જો તે નહીં બતાવે તો તે કામ બંધ કરવા હુકમ કરશે અને તે મુજબ કામ બંધ કરવાનું રહેશે, તેમજ વિકાસ પરવાનગી સાથે મંજૂર કરાયેલા નકશાઓનો (લેમીનેટેડ કરાવેલ) ૧ સેટ/નકલ સ્થળ પર રાખવાનો રહેશે, તેમજ વિકાસ પરવાનગી નંબર/તારીખ તેમજ જમીનની વિગતો દર્શાવતું બોર્ડ પણ સ્થળે પ્રસિધ્ધ કરવાનું રહેશે.
૨૫. આ વિકાસ પરવાનગી આપ્યા તારીખથી ૧૨ માસ સુધી અમલમાં રહેશે તથા આ હુકમની તારીખથી નિયમોનુસાર મળવાપાત્ર સમયમર્યાદામાં આપેલી મંજૂરી મુજબનું વિકાસ કાર્ય સમાપ્તિ રીન્યુઅલ મેળવી પૂર્ણ કરવાનું રહેશે.
૨૬. સવાલવાળી જમીન લેન્ડ એકવીઝેશન એક્ટ-૧૯૯૪ મુજબ એકવાયર કરનારને સદરહુ એક્ટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફિકેશન નીકળ્યું હશે તો એકવીઝેશન એક્ટની ૨૪(૭) મુજબ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની રજા બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.



૨૭. વખતોવખત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશિક વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી તથા સરકારશ્રી તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો કે સુચનાઓ તથા જાહેરાત કરાય તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨૮. અરજદાર આ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ, અન્ય ચાર્જીસ, ડીપોઝીટ તેમજ ફી ભરવા જવાબદાર રહેશે.
૨૯. ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૯/૫,૩૫,૩૬,૩૭,૩૮,૪૯/૧ અને ૯૮ વગેરેની જોગવાઈ મુજબ દંડ તથા શિક્ષાને પાત્ર રહેશે.
૩૦. જો પ્રશ્નવાળી જમીન પર બોજો હશે તો ધિરાણ કરનાર સંસ્થાના કારણો તેમને બંધનકર્તા રહેશે.
૩૧. અધિનિયમ-૧૯૭૬ સિવાયના બીજા પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ લેવા પાત્ર મંજૂરીઓને આધિન રાખીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.
૩૨. બાંધકામ માટે આપાવેલ વિકાસ પરવાનગી સાથે આપેલ લે-આઉટ પ્લાન અને બાંધકામ પ્લાન મુજબની વિકાસ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર, એન્જીનીયર તથા સાઇટ સુપરવાઈઝરની દેખરેખ હેઠળ કરવાનો રહેશે તથા તેના આનુષંગિક રીપોર્ટસ સમયાંતરે અત્રે રજૂ કરી તથા તબક્કાવાર પ્રગતીની અત્રે નિયત નમૂનામાં જાણ કરી તપાસ કરાવવાની શરતોએ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી હોય તેનો ભંગ થયેથી આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે.
૩૩. રજૂ થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબનો વિકાસ કરતા પહેલા સ્થળે ખાનગી હક્કોને નુકશાન ન થાય તેમ યોગ્ય તે અધિકૃત પ્રવેશ રજૂ કરેલ નકશા મુજબ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૩૪. રહેણાંક/ઔદ્યોગિક/વાણિજ્ય બાંધકામને લગતા સરકારશ્રીના જુદા જુદા ખાતાઓના નિતી-નિયમો પણ અરજદારશ્રીને બંધનકર્તા રહેશે તથા તે અન્વયે સંબંધકર્તા "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવી રજૂ કરવાનું રહેશે.
૩૫. માર્જીનવાળા ભાગમાં આંતરિક રસ્તા ઉપર અને કોમન પ્લોટમાં કોઈને અંતરાયરૂપ ન થાય તે રીતે યોગ્ય સ્થળે કુલ જમીનમાં વિસ્તારની ગણતરી મુજબ જીડીસીઆરના વિનિયમ ૧૦.૫.૩ અને ૧૦.૬ પ્રમાણેના વૃક્ષો વાવવાના તથા ઉછેરવાના રહેશે તેમજ તે અન્વયે અરજદારશ્રીએ અત્રે આપેલ બાંહેધરી મુજબનો અમલ કરવાનો રહેશે.
૩૬. વરસાદી કુદરતી પાણીના વહેણને અવરોધ ન થાય અને તેનો યોગ્ય રીતે અને સરળતાથી નિકાલ થાય તેવી જરૂરી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. સવાલવાળી જમીન માંથી પસાર થતા વરસાદી કુદરતી પાણીના વહેણ યથાવત જાળવવાનું રહેશે, જે અન્વયે જળ સંપત્તિ વિભાગનો અભિપ્રાય આપરી ગણી, તે મુજબની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. તેમજ જરૂર જણાય ત્યાં નાળું/કલવર્ટની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.
૩૭. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ જમીનમાં વોટર રિચાર્જીંગ કુવા અંગેનું આયોજન જીડીસીઆરમાં દર્શાવ્યા મુજબ કરવાનું રહેશે.
૩૮. માન્ય લેબોરેટરીના સોઇલ ઇન્વેસ્ટિગેશન રીપોર્ટ અન્વયે જમીન પર થનાર વિકાસ કાર્યનો યોગ્યતા અને સલામતીના માપદંડ તથા સુચવેલ ભલામણોનો અમલ કરી તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તે મુજબ બાંધકામ મજબુતાય અંગે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયરે નકશા તૈયાર કરવાનાં રહેશે તથા બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૩૯. મંજૂર કરેલ આયોજનામાં નિયમ મુજબ સ્થળે રોડ સાઇટ ફ્રન્ટ માર્જીનમાં કચરાપેટી તથા ટપાલબોક્ષને લગતી સુવિધા આયોજકે કરવાની રહેશે.
૪૦. રજૂ કરેલ આયોજન સંદર્ભે મિલકતની સલામતી માટે ઇન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેશીફિકેશન એન.બી.સી. નિયમોનુસાર સ્ટ્રક્ચર સ્ટેબિલિટી, ફાયર સેફ્ટી તથા અન્ય બાબતો લક્ષમાં લઈ વિકાસ કાર્ય/ બાંધકામ





- કરવાનું રહેશે. તથા તે અંગે જરૂરી સક્ષમ અધિકારી/વિભાગ તરફથી “ના વાંધા પ્રમાણપત્ર” મેળવી અત્રે રજૂ કરવાનું રહેશે તથા તે અંગેની જવાબદારી અરજદાર/ ડેવલોપરશ્રીની રહેશે.
૪૧. રજૂ કરેલ લે-આઉટમાં દર્શાવેલ કોમન પ્લોટની માલિક બિનતબદીલ તથા અવિભાજ્ય સત્તા પ્રકારની રહેશે. તેમજ સદરહુ લે-આઉટના મંજૂર કરેલ તમામ પ્લોટ/ટેનામેન્ટના વખતો-વખતના માલિકોનો પણ વણવહેચાવેલ સમાન હિસ્સો રહેશે.
૪૨. રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટીમાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવી લેવાનું રહેશે.
૪૩. લે-આઉટમાં દર્શાવેલ ઓપન સ્પેશ, બાંધકામ નિયંત્રણ રેખા તથા કોમન પ્લોટની ખુલ્લી જમીનમાં કોઇ પણ પ્રકારનું બાંધકામ/વિકાસ કાર્ય કરવાનું રહેશે નહીં.
૪૪. મંજૂર કરેલ આયોજનમાં નિયમોનુસાર સોસાયટી ખુલ્લી જમીનમાં ઇલેક્ટ્રીકલ ટ્રાન્સફોર્મર માટેની જમીન અલગથી ફાળવવા અંગેની જે તે સુવિધા આયોજકે કરવાની રહેશે.
૪૫. ચીફ ફાયર ઓફીસરશ્રીના અભિપ્રાય આધીન સ્થળ પર ફાયર સેફ્ટી અંગેની જોગવાઈ કરવાની રહેશે. તેમજ મેળવેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ સ્થળે બાંધકામ પૂર્ણ કરી ફાયરસેફ્ટી અંગેની જોગવાઈ કરી ચીફ ફાયર ઓફીસરશ્રીનું “ ના વાંધા પ્રમાણપત્ર ” તેમજ અત્રેથી વપરાશનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ બાંધકામનો ઉપયોગ કરી શકાશે તેમજ ફાયર સેફ્ટી કન્સલ્ટન્ટ / ઓફિસરની નીમણુક નિયમ મુજબ કરવાની રહેશે.
૪૬. એન્જી.શ્રી/સ્ટ.એન્જી.શ્રી/ ડેવલોપરશ્રીએ નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડની જોગવાઈઓનું તેમજ જીડીસીઆરની જોગવાઈઓનું તથા રજૂ કરેલ એફીડેવિટનું ચુસ્તપણે અમલ કરી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૪૭. મેળવેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબની લીફ્ટ તથા ફાયર લીફ્ટનું આયોજન કર્યા બાદ ચીફ લીફ્ટ ઇન્સ્પેક્ટરશ્રીનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ જ લીફ્ટનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૪૮. નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડના ઉપલક્ષમાં ફાયર ફાઇટિંગ પ્રોવિઝન, અન્ડર ગ્રાઉન્ડ ટાંકી વિગેરેની જોગવાઈ સંબંધક ખાતાની એન.ઓ.સી. મેળવી કરવાની રહેશે.
૪૯. લીફ્ટ/દાદર/પેસેજ/કોરીડોર વિગેરે માટે તથા ઇન્ટરનલ ફાયર હાઇડ્રન્ટ માટેની લાઇટીંગની/ઇલે.સર્કિટની અલાયદી વ્યવસ્થા જે તે સંબંધક ખાતાનું “ના વાંધા પ્રમાણપત્ર” મેળવી આયોજકે કરવાની રહેશે.
૫૦. સદર જમીનમાં બાંધકામ/ વિકાસ શરૂ કરતા પહેલા સાઇટ સુપરવાઇઝરનું અત્રેનું જરૂરી રજીસ્ટ્રેશન મેળવી સ્થળે બાંધકામ/વિકાસ કરવાનો રહેશે.
૫૧. મેળવેલ પ્રાથમિક મંજૂરી મુજબ સ્થળે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા વર્કિંગ ડ્રોઇંગ, સ્ટ્રક્ચરલ ડ્રોઇંગ સત્તામંડળમાં રજૂ કરવાના રહેશે તથા જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ દરેક બંધકામનો તબક્કાવાર પ્રગતિ અહેવાલ સત્તામંડળ માં રજૂ કરવાનો રહેશે. બાંધકામની સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી જળવાઈ રહે તે મુજબ બાંધકામ કરવાની સમગ્ર જવાબદારી એન્જી./ સ્ટ.એન્જી./ડેવલોપરશ્રીની રહેશે.
૫૨. ઉપરોક્ત કોઇપણ શરતોનો ભંગ થતા આ પરવાનગી આપોઆપ રદબાતલ થયેલી ગણાશે અને ગેરકાયદેસરનું ગણી તે પરત્વે કાયદાનુસાર પગલા લેવા પાત્ર થશે.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજૂર કર્યા મુજબ.

ક્રમાંક: પીઆરએમ/૪૦/૦૮/૨૦૧૮/ ૮૪

તારીખ: ૦૬/૦૨/૨૦૧૮

સીનીયર ટાઉન પ્લાનર
એમબીએસઆઇઆરડીએ
ગાંધીનગર



માંડલ-બેચરાજી સ્પેશ્યલ ઈન્વેસ્ટમેન્ટ રીજીયનલ ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી

ઠે. ઉઘોગ ભવન, બ્લોક નં.૧૧-૧૨, ૩જો માળ, સેક્ટર-૧૧, ગાંધીનગર(૩૮૨૦૧૭)
ફોન:૦૭૯-૨૩૨ ૪૦૧૫૦-૨-૪, ફેક્સ:૦૭૯-૨૩૨ ૪૮૪૪૩

નમુનો - ઘ (નિયમ-૧૦)

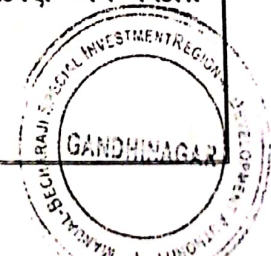
વિકાસ માટે પરવાનગી

(સબ-પ્લોટીંગ માટે)

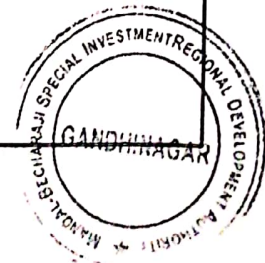
શ્રી હરિદ્વાર ડેવલોપર્સ વતી શ્રી દેવેન્દ્ર વી. રાવલને ગુજરાત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રદેશ અધિનિયમ-૨૦૦૯ની કલમ ૧૫ થી ૧૭ અને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (સને ૧૯૭૬ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં.૨૭)ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ હેઠળ મોજે હાંસલપુર, તાલુકા: માંડલ, જિલ્લા: અમદાવાદના સર્વેનં.૨૩૨ જેનો સમાવેશ ડ્રાફ્ટ ટીપી સ્કીમ નં.૧ માં થાય છે જેનો મૂળખંડ નં.૩૭, ક્ષેત્રફળ ૧૮,૮૯૬.૦૦ ચો.મી. છે, જેની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડ નં.૩૭, જેનું ક્ષેત્રફળ ૧૨,૨૮૨.૦૦ ચો.મી. છે. તે પૈકીની તેમની બિનખેતી થયેલ ૯,૨૭૪.૦૦ચો.મી. વાળી (નકશા માં દર્શાવ્યા મુજબ) જમીન પુરતી મૂળખંડની હદમાં પડતા અંતિમખંડ પુરતી આ પત્ર સાથે સામેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહેણાંક હેતુના સબ-પ્લોટીંગ કરવા માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો:-

૧. ગુજરાત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રદેશ અધિનિયમ, ૨૦૦૯ (અધિનિયમ-૨૦૦૯) ની કલમ ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ અને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ (અધિનિયમ-૧૯૭૬) ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ પ્રમાણે નગર રચના યોજના વિસ્તારમાં જમીન આવેલી હશે તો અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ ૨૬ થી ૪૯ માં જણાવ્યા પ્રમાણેનું કોઈપણ વિકાસ કામ કરતા પહેલા માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળની જરૂરી મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે. લેંડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ પ્રમાણે જમીનનો બિનખેતી ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/કલેક્ટરશ્રીની જરૂરી પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. જેની શરતોનું પાલન યુસ્તપણે કરવાનું રહેશે.
૨. સદરહુ જમીનનો સમાવેશ મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૧ માં થાય છે. જેથી યોજના આખરી કરતા સમયે વખતો વખત જે કોઈ ફેરફાર થાય તેમજ ટાઉન પ્લાનર ઓફિસરશ્રી દ્વારા તથા અપેક્ષ ઓથોરીટી દ્વારા જે કોઈ ફેરફાર સૂચવવામાં આવે તે અરજદારશ્રી ને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ આ પરવાનગી મૂળખંડની હદમાં પડતા અંતિમખંડ પુરતી જ આપવામાં આવે છે
૩. અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ પ્રમાણે આ વિકાસ યોજનાની અને નગર રચના યોજનાની દરખાસ્તો અને રેગ્યુલેશનોને આધીન રહીને વિકાસ પરવાનગીની રજા સર્વે નંબર અગર એવી જમીન જો માલિકના કબજામાં હશે તે શરતે મંજૂરી આપવામાં આવી છે.
૪. (અ) અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ મુજબ મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના તથા નગર રચના યોજનાનાં રેગ્યુલેશની રૂબે જે કોઈ અંકુશ અને શરતો મુકવામાં આવ્યા હોય તેનાથી જો કોઈ નુકશાન થાય તેમ હોય તો આ નુકશાન કોઈપણ બદલા માગ્યા સિવાય માલિકને તે મુજબ શરતોનો અમલ કરવાનો રહેશે. (બ) અધિનિયમ-૨૦૦૯ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ મુજબ આપેલ એકત્રીકરણ અને વિકાસ પરવાનગીમાં જે શરતો મૂકી હશે તે શરતો પણ પાળવાની રહેશે.



૧. જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી ના જમીન ફાળવણી હુકમમાં દર્શાવેલ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૨. વિકાસ પરવાનગીની મંજૂરીની અંદર બનાવેલી શરતો માંથી કોઇપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળ તે શરતોનો અમલ કરાવી શકશે અને માંડલ-બેચરાજી ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશીક વિકાસ સત્તામંડળના તેવા કૃત્યને લીધે જે નુકશાન, ખોટ કે હરકત માલિકને થાય તે બદલ કોઇપણ બદલા મળી શકશે નહિં.
૩. ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ અધિનિયમ-૨૦૦૯ ની કલમ ૧૫, ૧૬ તથા ૧૭ અને અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૫ અને ૯૮ પ્રમાણે ફરીયાદ કરવામાં આવશે અને તે શરત ભંગ તેમાં જણાવ્યા પ્રમાણે દંડને પાત્ર રહેશે.
૪. રેવેન્યુ રેકર્ડ આધારે જમીનની હદ, દબાણ તથા અન્ય સંબંધિત ચકાસણી અરજદારે ડીઆઇએલઆર કચેરી પાસેથી કરાવી લેવાની રહેશે. સંબંધિત ચકાસણી અન્વયે જે શરતો મૂકી હશે તે શરતો પણ માલિકે પાળવાની રહેશે.
૫. ગુજરાત પોલ્યુસન કંટ્રોલ બોર્ડ, ફાયર સેફ્ટી ડિવિઝન, યુજીવીસીએલ, ગુજરાત વોટર સપ્લાય અને સીવરેજ બોર્ડ, ગુજરાત એનર્જી ટ્રાન્સમીશન કોર્પોરેશન લી., માર્ગ અને મકાન વિભાગ તેમજ સંબંધિત અન્ય વિભાગ/ બોર્ડ દ્વારા અપાવેલ તેમજ લેવાના થતા 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' મેળવી તેમાં દર્શાવેલ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૬. રજુ કરેલ દરેક એફિડેવિટની વિગતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૭. આ વિકાસ પરવાનગીથી જી.ડી.સી.આર. ના વિનિયમ ૪.૨.૧ મુજબ, તેમજ લાગુ પડતા કાયદા અન્વયેની પરવાનગીઓ મળતી નથી, જરૂરી જે તે પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.
૮. વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજૂર થયેલ નકશાઓનો એક સેટ સ્થળ ઉપર પ્રસિધ્ધ કરવાનો રહેશે.
૯. મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જો ફેરફાર થાય તે મુજબ લે-આઉટ પ્લાન અને બિલ્ડીંગ પ્લાન અત્રેથી ફરી મંજૂર કરાવવાના રહેશે.
૧૦. આ પરવાનગીના કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીનની હદ વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી, પરંતુ નિયમોનુસાર વિકાસ અંગેની મંજૂરી મળે છે તેમજ આ પરવાનગી અધિકૃત માપણી સીટ તેમજ કલેક્ટરશ્રીના જમીનની ફાળવણીના હુકમને આધિન આપેલ ગણાશે.
૧૧. વિકાસ નકશામાં અને નગર રચના યોજનામાં જુદા જુદા વિસ્તારમાં જમીનનો અને મકાનના ઉપયોગ વિશે જે ખાસ નિયમો હશે તેની વિરુદ્ધનો ઉપયોગ કરી શકશે નહિં. તેમજ મંજૂર કરવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબના નકશાના દરેક ખંડનો જે ઉપયોગ હશે તેથી જુદો ઉપયોગ અગાઉથી મંજૂરી લીધા સિવાય કરી શકશે નહિં.
૧૨. વિકાસ પરવાનગી સત્તામંડળના પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબ આપવામાં આવી છે, અને ખાનગી હક્કોના નુકશાનો અંગે સત્તામંડળની કોઇપણ જવાબદારી રહેતી નથી.
૧૩. વિકાસ પરવાનગી સત્તામંડળના અધિકારી જોવા માંગે તો તે બતાવવા માલિક બંધાયેલો છે, જો તે નહીં બતાવે તો તે કામ બંધ કરવા હુકમ કરશે અને તે મુજબ કામ બંધ કરવાનું રહેશે, તેમજ વિકાસ પરવાનગી સાથે મંજૂર કરાયેલા નકશાઓનો (લેમીનેટેડ કરાવેલ) ૧ સેટ/નકલ સ્થળ પર રાખવાનો રહેશે, તેમજ વિકાસ પરવાનગી નંબર/તારીખ તેમજ જમીનની વિગતો દર્શાવતું બોર્ડ પણ સ્થળે પ્રસિધ્ધ કરવાનું રહેશે.
૧૪. આ વિકાસ પરવાનગી આપ્યા તારીખથી ૧૨ માસ સુધી અમલમાં રહેશે તથા આ હુકમની તારીખથી નિયમોનુસાર મળવાપાત્ર સમયમર્યાદામાં આપેલી મંજૂરી મુજબનું વિકાસ કાર્ય સમાપ્તિ રીન્યુઅલ મેળવી પૂર્ણ કરવાનું રહેશે.



૧૮. સવાલવાળી જમીનની ઉત્તર-પૂર્વ ખૂણે તેમજ દક્ષિણેથી પસાર થતા હયાત રસ્તાથી છોડવા પડતા માજિન (બિલ્ડીંગ કંટ્રોલ લાઇન) દર્શાવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૨૦. સવાલવાળી જમીન લેન્ડ એકવીઝિશન એક્ટ-૧૯૮૪ મુજબ એકવાયર કરનારને સદરહુ એક્ટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફિકેશન નીકળ્યું હશે તો એકવીઝિશન એક્ટની ૨૪(૭) મુજબ જીલ્લા કલેક્ટરશ્રીની રજા બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.
૨૧. વખતોવખત ખાસ મૂડીરોકાણ પ્રાદેશિક વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી તથા સરકારશ્રી તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો કે સુચનાઓ તથા જાહેરાત કરાય તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨૨. અરજદાર આ સત્તામંડળ તથા સરકારશ્રી વખતોવખત નક્કી કરે તે મુજબના ડેવલોપમેન્ટ ચાર્ટર્સ, અન્ય ચાર્ટર્સ, ડીપોઝીટ તેમજ ફી ભરવા જવાબદાર રહેશે.
૨૩. ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ ની કલમ ૨૯/૫,૩૫,૩૬,૩૭,૩૮,૪૯/૧ અને ૯૮ વગેરેની જોગવાઈ મુજબ દંડ તથા શિક્ષાને પાત્ર રહેશે.
૨૪. જો પ્રશ્નવાળી જમીન પર બોજો હશે તો ધિરાણ કરનાર સંસ્થાના કારણો તેમને બંધનકર્તા રહેશે.
૨૫. અધિનિયમ-૧૯૭૬ સિવાયના બીજા પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ લેવા પાત્ર મંજૂરીઓને આધિન રહીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.
૨૬. રજૂ થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબનો વિકાસ કરતા પહેલા સ્થળે ખાનગી હક્કોને નુકશાન ન થાય તેમ યોગ્ય તે અધિકૃત પ્રવેશ રજૂ કરેલ નકશા મુજબ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૨૭. વરસાદી કુદરતી પાણીના વહેણને અવરોધ ન થાય અને તેનો યોગ્ય રીતે અને સરળતાથી નિકાલ થાય તેવી જરૂરી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. સવાલવાળી જમીન માંથી પસાર થતા વરસાદી કુદરતી પાણીના વહેણ યથાવત જાળવવાનું રહેશે, જે અન્વયે જળ સંપત્તિ વિભાગનો અભિપ્રાય આખરી ગણી, તે મુજબની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. તેમજ જરૂર જણાય ત્યાં નાળું/કલવર્ટની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.
૨૮. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ જમીનમાં વોટર રિચાર્જીંગ કુવા અંગેનું આયોજન જીડીસીઆરમાં દર્શાવ્યા મુજબ કરવાનું રહેશે.
૨૯. રજૂ કરેલ લે-આઉટમાં દર્શાવેલ કોમન પ્લોટની માલિક બિનતબદીલ તથા અવિભાજ્ય સત્તા પ્રકારની રહેશે. તેમજ સદરહુ લે-આઉટના મંજૂર કરેલ તમામ પ્લોટ/ટેનામેન્ટના વખતો-વખતના માલિકોનો પણ વણવહેચાયેલ સમાન હિસ્સો રહેશે.
૩૦. આ પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક હેતુના સબ પ્લોટીંગ કરવા માટે આપવામાં આવી છે. જેમાં બાંધકામનું કામ શરૂ કરતા પહેલા અત્રેથી પૂર્વે મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.
૩૧. રેરા એક્ટ-૨૦૧૬ મુજબ ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન ઓથોરીટીમાં રજીસ્ટ્રેશન કરાવી લેવાનું રહેશે.
૩૨. ઉપરોક્ત કોઈપણ શરતોનો ભંગ થતા આ પરવાનગી આપોઆપ રદબાતલ થયેલી ગણાશે અને ગેરકાયદેસરનું ગણી તે પરત્વે કાયદાનુસાર પગલા લેવા પાત્ર થશે.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજૂર કર્યા મુજબ.

ક્રમાંક: પીઆરએમ/૪૦/૦૮/૨૦૧૮/૮૪૮

તારીખ: ૫/૧૨/૨૦૧૮



(Signature)
 સીનીયર ટાઉન પ્લાનર
 એમબીએસઆઇઆરડીએ
 ગાંધીનગર