



અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

સરદાર વલ્લભભાઈ પટેલ સંકુલ, ઉસ્માનપુરા, આશ્રમરોડ, અમદાવાદ-14

ફોન : (ઓફિસ) 27545051 - 54. ફેક્સ : (079)-27545061

ઈ મેઇલ : auda_urban@yahoo.co.in વેબસાઇટ : www.auda.org.in

FORM: D

નમુનો: ધ

ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ નિયમો ૧૯૭૯, નિયમ-૧૦

વિકાસ માટે પરવાનગી

શ્રી ADANI ESTATE MANAGEMENT PVT LTD/CBD, SHANTIGRAM TOWNSHIP, NEAR VAISHNODEVI CIRCLE, S.G.HIGHWAY, AHMEDABAD - 382421 ને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-1976 (સન. 1976 ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં 27) ની કલમ-29 (1)(i), 29(1) (ii), 49(1) (b) હેઠળ મોજે ગામ DANTALI & JASPUR તાલુકો GANDHINAGAR & KALOL જિલ્લો GANDHINAGAR નગર રચના યોજના નં. SHANTIGRAM TOWN SHIP રે.સ.નં./બ્લોક નં DANTALI - 412, 413, 436, 437 ETC, JASPUR-365, 365/A, 366, 367 ETC. હિસ્સા નં -- મુળખંડ નં --- અંતિમખંડ નં --- સબપ્લોટ નં SECTOR-R15(NORTH PARK) ટેનામેન્ટ નં --- ની 176520.34(Net Plot:174438.93) ચો.મી

જમીનમાં તેમની હદમાં નીચે વર્ણન કર્યા પ્રમાણે આ સાથેની શરતોને આધીન વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

બિલ્ડિંગ ટાઇપ : (Low Rise Buildings) Tenement કામનું વર્ણન:

અ.નં. (1)	માળ (2)	બાંધકામ(બિલ્ડઅપ)નું ઉપયોગી ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.) (3)	બાંધકામનો ઉપયોગ (4)	એકમની સંખ્યા (5)	રિમાર્ક (6)
1	સેલર/ભોજન (૧)	3130.33(REVISE)+2226.61(PROPOSE)	STORE(RESL.)	--	REVISE & PROPOSE
2	ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર (હોલોપ્લીન્ટ)	14233.07(REVISE)+6295.42(PROPOSE)	RESIDENTIAL	67(REVISE)+22(PROPOSE)	- TOTAL BUILT UP AREA: 104889.00 SQ.MT. - EXISTING BUILT UP AREA: 58886.18 SQ.MT.
3	ફ્લેટ ફ્લોર	11566.96(REVISE)+5091.11(PROPOSE)	---	---	-TOTAL UTILIZED F.S.I.: 85883.86 SQ.MT. -EXISTING BU F.S.I.: 48496.47 SQ.MT.
4	સેકન્ડ ફ્લોર	2211.25	---	---	-REVISE F.S.I.: 25888.66 SQ.MT. , -PROPOSE F.S.I.: 11498.73 SQ.MT.
5	સ્ટેર કેબીન	785.50(REVISE)+462.57(PROPOSE)	---	---	TOTAL BU TAKEN 110 + REVISE 67 & PROPOSE 22 AS PER LAYOUT = 199 UNITS
6	મશીન રૂમ	---	---	---	---
કુલ:		31927.11(REVISE)+14077.71(PROPOSE)	RESIDENTIAL+STORE(RESL.)	89(REVISE+PROPOSE)	---

ખાસ શરત: 1. As Per applicable Provision of Real Estate Regulation And Development Act-2016, Developer/promoter shall not Make Advertisement For Sale, Marketing, Booking, Or Offer For Real Estate Projects like plot, Apartment Or Building or Part of their, Until The Registration Is Done With Gujarat Real Estate Regulatory Authority (RERA). 2. રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬(RERA)ની જોગવાઈ ૧૪.(૨).(II) મુજબ રીવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી પુખ્ત અરજદારશ્રી દ્વારા નોંધાયેલ બાંધકામ રજુ કરવાની રહેશે. 3. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં કરાવેલા ક્રમાંક: ૭૬૫-૧૦૨૦૧૮-૫૨૩૧-તા.૧૧/૦૩/૨૦૧૮ મુજબ રીવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી (એડીશન-ઓફરેશન) નો કેસોમાં રીયલ એસ્ટેટ રેગ્યુલેશન એક્ટ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ-૨૦૧૬(RERA) ની જોગવાઈ ૧૪.(૨).(II) મુજબ બાંધકામના બેન્ટીયાના (૨/૩) એલોટીની સંપત્તી (નોટોરાઇઝ્ડ બાંધકામ) મેળવ્યા બાદ રીવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગીની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. 4. સી.જી.એ.સી.આર. મુજબ નિયમાનુસાર ફોનેજ વ્યવસ્થા કરી લેવામાં ફોનેજ કનેક્શન મેળવી લેવાનું રહેશે. 5. સોલર વોટર હીટિંગ સિસ્ટમની વ્યવસ્થા કરવાની શરતે સદર વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. 6. સત્તામંડળ/સરકાર/પ્રીક્લિયર ઓફીસર કમીટી દ્વારા વખતોવખત જે હુકમ /આદેશ / સુચન / કરવામાં આવે તે ડેવલોપર્સને બંધન કરતી રહેશે. 7. રેગ્યુલેશન ડ્રોર રેસીડેન્સીયલ ટાઉનશીપ-૨૦૦૯ ની જોગવાઈ મુજબ નં-૧૧,૧૨,૧૩ મુજબ ટાઉનશીપ ડેવલપમેન્ટના તમામ સવલતોનો અમલ તથા જાળવણી કરવાની રહેશે. 8. સંબંધિત તમામ સંસ્થા/ઓથોરીટીની મંજૂરી/ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું રહેશે તથા મેળવેલ મંજૂરી/ના-વાંધા પ્રમાણપત્રનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. 9. લે-આઉટમાં દર્શાવેલ રેવન્યુ સર્વે.નં: ૪૩૪/બ ની "AREA NOT IN POSSESSION" જમીનને સુધિત કરેલ ૧૨.૦ મી. એપ્રોચ રોડની જમીન લે-આઉટ મુજબ કાયમી ખુલ્લી રાખવાની રહેશે તે શરતે વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. 10. O.N.G.C જમીનને સંલગ્ન જમીનમાં O.N.G.C NOC મેળવી રજુ કર્યા બાદ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. 11. રીવાઈઝ્ડ માસ્ટર પ્લાનની શરત નં: ૧૨ અન્વયે ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર તથા રેકડ પ્રમોલગમેશનનો સુધારા હુકમ રજુ રાખવાનો રહેશે. 12. તા.૧૪/૧૦/૨૦૨૨ નાં રોજનાં રજુ કરેલ Environment Clearance Certificateની શરતો મુજબ વર્તવાની શરતે સદર વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. 13. માસ્ટર પ્લાનની મંજૂરીના જાહેરનામા તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૦ મંજૂર માસ્ટર પ્લાન તા.૨૨/૧૨/૨૦૧૦ તથા રીવાઈઝ્ડ માસ્ટર પ્લાન તા.૦૩/૦૪/૨૦૨૩ ની મંજૂરી ની તમામ શરતો બંધનકર્તા રહેશે. જેને આધીન રીવાઈઝ્ડ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. 14. મોજે-કતાલી ના સર્વે.નં: ૪૧૯ માં હાલ TYPE-C યુનિટ નં- 18, 18/A, 19 ની હાલ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી. અગાઉ PRM/161/6/2020 ની સદર યુનિટની અપાયેલ વિકાસ પરવાનગી આથી રદ ગણવાની રહેશે.



16 JUL 2024

રવાના કર્યું, મારફત

Bhuvan

જુનિયર નગર નિયોજક
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ.

મહી

અધિક મુખ્ય નગર નિયોજક
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ

નોંધ પર ચેરમેનશ્રીની સહી છે
IFP No/E-nagar : JSK/10/2023/0086
ક્રમાંક: PRM/95/12/2023/35
તારીખ: 06/07/2024

ખાસ શરતો:-

- આ વિકાસ પરવાનગીથી સી.જી.ડી.સી.આર ના વિનિયમ નં.૨૦ મુજબ તેમજ અન્ય લાગુ પડતા કાયદા/વિનિયમો અન્વયેની પરવાનગીઓ મળતી નથી.
- વિકાસ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ સ્થળ ઉપર વિકાસ શરૂ કરતા પહેલા સાત દિવસ અગાઉ કોર્મ નં.2(D) નું એનેક્સર, સ્ટ્રક્ચરલ ડ્રોઇંગ્સ, વર્કિંગ ડ્રોઇંગ્સ તથા સોઇલ ઇન્વેસ્ટીગેશન રીપોર્ટસ નિયામનુસાર રજૂ કરવાના રહેશે.
- બાંધકામ નીચેના દરેક તબક્કે કોર્મ નં-૧૦ માં દર્શાવેલ મુજબ કમેન્સમેંટ રીપોર્ટ તથા ફોર્મ નં ૧૧ માં દર્શાવ્યા મુજબનું પ્રોગ્રેસ સર્ટીફિકેટ રજૂ કરવાનું રહેશે અને સત્તામંડળ તરફથી પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ આગળના તબક્કાનું બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે. અ. પ્લીન્ય અથવા ભોયરાનું બાંધકામ હોય તો ભોયરા ઉપરનો સ્ટેબ ભરવામાં આવે તે પહેલાં બ. પ્રથમ માળના ક. બહુમાળી મકાનમાં વચ્ચેના માળના બાંધકામ વખતે ૬. છેલ્લા માળના બાંધકામ વખતે
- સી.જી.ડી.સી.આર ની જોગવાઈ તથા સરકારશ્રીના તા.૨૯-૫-૨૦૧૯ ના સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી અંગેના હુકમના વિનિયમ નં.૩ અનુસાર બાંધકામના સ્થળની જરૂરિયાતોની જોગવાઈઓનું પાલન થયેથી સ્થળ ઉપર બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.
- સેપ્ટીક ટેંક તથા સોકલેશન સાઈઝ તથા સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ (આઈએસ ૨૪૩૦) તથા સી.જી.ડી.સી.આર ના વિનિયમ નં.૧૩.૧૦.૧ મુજબ સીવરેજ ના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. તે અનુસારની જોગવાઈ કરવાની જવાબદારી આર્કિટેક્ટ/ઇજનેર/ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર/કલેક ઓફ વકેસ/સાઈટ સુપરવાઈઝર/ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે.
- ગ્રીડ ફાયર ઓફિસરશ્રી, અ. ડ્યુ.કોષો. ના અભિપ્રાય મુજબ તમામ નિયમો અને શરતોનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.
- ટેલીકોમ્યુનિકેશન ડીપાર્ટમેન્ટની જોગવાઈ મુજબ ટેલીફોનની સુવિધા માટે ખાસ જોગવાઈ જમીન માલિકે કરવાની રહેશે.
- સી.જી.ડી.સી.આર. વિનિયમ નં.૫.૨ તથા ૫.૩ મુજબની તમામ માહિતી સ્થળ ઉપર (નોટીસ બોર્ડ) પ્રસિધ્ધ કરવાની રહેશે.
- બાંધકામ પૂણે થયા બાદ બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા નિયામનુસાર અત્રેથી બાંધકામનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ જ વપરાશ શરૂ કરવાનો રહેશે.
૧૦. ડી.ટી.પી. સ્કીમ સરકાર શ્રી બ્રહ્મા મંજુર થયેલ, ડી.પી.ઓ.બ્રહ્મા નિર્ણય લેવામાં આવશે તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨. રેલવેથી ૩૦૦ મી. કન્ડોલ લાઈનમાં આવતાં મકાનોનું બી.યુ. પરમીશન લેતાં પહેલા રેલવેની N.O.C લાવવાની રહેશે.
- ૧૧ સી.જી.ડી.સી.આર વિનિયમ નં.૧૬ તથા ૧૯ મુજબ અરજદારશ્રી/ડેવલપરશ્રી/કબજેદારશ્રી ઓ એ વર્તવાનું રહેશે.

શરતો:-

- વિકાસ પરવાનગી પત્રમાં દર્શાવેલ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો સત્તામંડળ તે શરતોનો અમલ જવોબદાર ઇસમેના/સંસ્થાના ખર્ચે અને જોખમ કરાવી શકશે અને સત્તામંડળના તેવા કૃત્યને લીધે જે નુકશાન, ખોટ કે હરકત થાય તે બદલ કોઈપણ વખતે ૬ બદલો મળશે નહીં.
- વિકાસ પરવાનગીના કારણે અરજદારને સી.જી.ડી.સી.આર ૩.૩.૧.૧(A,B,C,D,E) અંગેની મંજૂરી મળતી નથી પરંતુ બાંધકામ અંગેની મંજૂરી આપવામાં આવે છે.
- વિકાસ પરવાનગીથી ખાનગી હક્કો અંગે સત્તામંડળની કોઈપણ જવાબદારી રહેતી નથી.
- મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજનામાં ફાળવવામાં આવેલ અંતિમમંડળની હદ, માપ, લેનફૂલ તથા ફાળવણી ટાઉનશિપના ઓફીસરશ્રી દ્વારા ફેરફારને પાત્ર છે.
- પ્લોટની હદ, આંતરિક રસ્તા ઉપર, કોમન પ્લોટમાં કોઈએ અંતરય રૂપ ન થાય તે રીતે ડ્રોઇંગ સ્થાપના સી.જી.ડી.સી.આર ના વિનિયમ નં.૧૩.૧૦.૧ મુજબના સી.જી.ડી.સી.આર શેડ્યુલ કમાંક-૧૨ મુજબના ઉગાડવાનાં રહેશે. વૃક્ષો ની ફરતે જરૂરીયાત મુજબ ટી ગાર્ડ રાખી વૃક્ષો ની સારસંભાળ રાખવાની જવાબદારી જમીન માલિક તથા વિકાસ પરવાનગી મેળવનારની રહેશે.
- લેઆઉટમાં દર્શાવેલ આંતરિક રસ્તાઓ પાકા કરવાના રહેશે.
- વખતે વખત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો તથા જાહેરાત કરાય તે જમીન માલિક, હિતસંબંધ ધરાવતી વ્યક્તિ/સંસ્થા તેમજ અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.
- સદર વિકાસ પરવાનગી અન્વયે જમીન માલિકીમાં ફેરફાર થાય અથવા આ પરવાનગી સાથે સેક્યુરેશન ધરાવતી કોઈ વ્યક્તિ બદલાય તો નવા જમીન માલિક અંગેના પુરાવા રજૂ કરે ત્યાં સુધી તથા રજીસ્ટ્રેશન ધરાવતી નવી વ્યક્તિની નિમણૂક ન થાય ત્યાં સુધી સી.જી.ડી.સી.આર./સી.જી.ડી.આર ના વિનિયમ ૪.૫/૪.૬ મુજબ વિકાસ પરવાનગી નિર્વહીત ગણાશે. સદર સમય દરમિયાન થયેલ બાંધકામ બિનાધિકૃત ગણાશે.
- સરકારશ્રીના તા.૨૯-૫-૨૦૦૧ ના સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી અંગેના એનેક્સર XI ના વિનિયમ ૧૩, ૧૪, ૧૫ ની જોગવાઈ અનુસાર ભૂકંપ અંગેની સુરક્ષા, ચક્રવાત અંગેની સુરક્ષા, બાંધકામ તથા બાંધકામમાં વપરાતા ઈમારતી માલ સામાનની ગુણવત્તા અને તેની ચકાસણી, બાંધકામની સ્થિતિ તથા આગ અંગેની સલામતી તેમજ અન્ય ભયજનક બાબતે અંગે નિષ્ણોત્તમી સલાહ સૂચન મુજબ પગલા લેવાની તમામ જવાબદારી આર્કિટેક્ટ/ઇજનેર/ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર/કલેક ઓફ વકેસ/સાઈટ સુપરવાઈઝર/ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે. આ અંગે સત્તામંડળ ની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં.
- ૧૦ આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર મંજૂરી આપ્યા તારીખથી બાર માસ સુધીજ અમલમાં રહેશે. ત્યારબાદ અધિનિયમની કલમ-૩૨ મુજબ વિકાસ પરવાનગીની મુદત વધારવાની પૂર્વ મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.
- ૧૧ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૩ મુજબ વિકાસ યોજનામાં જો કોઈ ફેરફાર થાય તો સત્તામંડળ આપેલ વિકાસ પરવાનગીમાં ફેરફાર કરી શકશે અથવા વિકાસ પરવાનગી રદ કરી શકશે.
- ૧૨ સી.જી.ડી.સી.આર/સી.જી.ડી.આર ના વિનિયમ (PART-1) /૩.૪/૪.૬ મુજબ અરજદારશ્રીએ ખોટી રજૂઆત અથવા ખોટા દસ્તાવેજી પુરાવા રજૂ કરેલ હશે તો આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપો આપ રદ થયેલ ગણાશે.
- ૧૩ "મકાન અને અન્ય બાંધકામ કામદારો (રોજગારનું નિયમન અને સેવાની શરતો) ધારો-૧૯૯૬-૧૯૯૭ દરેક માલિકે બાંધકામ પૂર્ણ થઈ શરૂ કરવાના ૩૦(ત્રીસ)દિવસ પહેલાં સદર કાયદા હેઠળના નિયત કોર્મ-૪ મુજબની નોટીસ તેમજ બાંધકામ શરૂ કર્યાના ૬૦ દિવસમાં જરૂરી સાઈટની નોંધણી "કાયદેકરત ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એન્ડ કમર્શિયલ એન્ડ રેસીડેન્સીયલ ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ડેવલપમેન્ટ, ગનહાઉસની બાજુમાં ખાનપુર, અમદાવાદ-૩૮૦૦૦૧" ખાતે કરાવી તે અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી તેની નકલ અત્રેની કચેરીએ રજૂ કરવાની રહેશે.

નોંધ પર ચેરમેનશ્રીની સહી છે

IFP No/E-nagar :JSK/10/2023/0086
કમાંક: PRM/95/12/2023/35
તારીખ: 06/07/2024

જુનિયર નગર નિયોજક
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ.



16 JUL 2024

અધિક મુખ્ય નગર નિયોજક
અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
અમદાવાદ

To,
The Chairman & Secretary
Gujarat Real Estate Regulatory Authority
4th Floor, Sahyog Sankul, Sector – 11,
Gandhinagar – 382010

Dt : 14.11.2024

Subject: Alteration Application for NORTH PARK (Phase – 2 & 3), (Phase – 4 & 7), (Phase – 5), (Phase – 6), (Phase – 8)

Dear Sir,

We are in receipt of queries for the captioned project applications wherein clarification is sought by your good authority regarding units under registration, bifurcation of built-up area, FSI, carpet area, land areas, covered and open areas, parking area and usage of common plot and common area. We would like to submit our response as under.

With regard to the usage of common plot and common areas in the entire North Park scheme consisting of above all the phases, we would like to confirm that all the common amenities like Society Gates, internal roads, common plots, club houses, etc. will be common for all unit holders of all phases of North Park.

With regard to the bifurcation of built-up area, FSI, carpet area, land areas, covered and open areas, parking area, we have produced herewith the phase-wise details in the attachment.

We request you to let us know if you need any further clarification.

For, Adani Estate Management Private Limited


Authorized Signatory

THE NORTH PARK PHASEWISE PROJECT DETAILS

Particulars of Project Under Registration	NORTH PARK (PHASE 2 AND 3)	NORTH PARK (PHASE 4 & 7)	NORTH PARK (PHASE 5)	NORTH PARK (PHASE 6)	THE NORTH PARK (PHASE 8)	TOTAL
Land area for the Project Under registration* (Sq mtrs)	56133.72	33914.24	19060.58	48467.59	16862.80	174438.93
Covered Land Area (Sq Mtr)*	12608.40	10803.71	6771.61	10340.74	5323.82	45848.28
Open Land Area (Sq Mtr)*	43525.32	23110.53	12288.97	38126.85	11538.98	128590.65
Carpet area (Sq mtrs)	21588.57	20938.96	12511.66	17370.05	10668.74	83077.98
Area of Garage (Sq. Mtr)*	0	0	0	0	0	0.00
Area of Open Parking (Sq Mtr)*	0	0	0	0	0	0.00
Area Of Covered Parking (Sq Mtr)*	0	0	0	0	0	0.00
No of Inventory*	42	50	38	36	33	199.00
Total FSI (Sq Mtr)*	23653.07	21018.98	12873.34	18349.73	9988.74	85883.86
Total Built Up Area (Sq Mtr)*	28464.28	26310.37	15099.62	22223.12	12791.61	104889.00

