



વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

વુડા ભવન, એલ. એન્ડ ટી. સર્કલ, વડોદરા
વિકાસ પરવાનગી

નં.યુડીએ/પ્લાન - ૬ /પરવાનગી/ ૯૨ /૨૦૧૯

શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કારેલીબાગ,

વડોદરા - ૧૮.

તારીખ : ૧૫ - ૦૪ - ૨૦૧૯

પ્રતિ,

શ્રી અનિલભાઈ ભોળાભાઈ પટેલ તથા અન્ય,

મોજે દુમાડ,

તા.જી.વડોદરા.

વિષય :- મોજે દુમાડ, તા.જી.વડોદરાના બ્લોકનં. ૬૯/૨, ઓ.પી. નં. ૨૫, એફ.પી. નં. ૨૫, ટી.પી. નં. ૨ (સમા-દુમાડ-વેમાલી), વાળી જમીનમાં બે હાઈરાઈઝ ટાવર (A & B)માં રહેણાંક હેતુના કુલ - ૯૬ ફ્લેટસ તથા કોમન પ્લોટમાં બે કલબ હાઉસના બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી આપવા બાબત.

સંદર્ભ :- આપની તા.૧૧-૦૧-૨૦૧૯ ની અરજી.

ઉપરોક્ત વિષયના સંદર્ભે અત્રેથી મંજૂર કરવામાં આવેલ વિકાસ પરવાનગી બાબતે મોજે દુમાડ, તા.વડોદરા, જી.વડોદરાના બ્લોકનં. ૬૯/૨, ઓ.પી. નં. ૨૫, એફ.પી. નં. ૨૫, ટી.પી. નં. ૨ (સમા-દુમાડ-વેમાલી), વાળી જમીનમાં ક્ષેત્રફળ ૪૪૬૮.૦૦ ચો.મી.માં બાંધકામ ક્ષેત્રફળ બેઝમેન્ટ પાર્કીંગ, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ તથા કલબ હાઉસ, પ્રથમ માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., બીજો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., ત્રીજો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., ચોથો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., પાંચમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., છઠ્ઠો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., સાતમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., આઠમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., નવમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., દશમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., અગીયરમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી., બારમો માળ ૧૦૦૫.૨૪ ચો.મી. મળી કુલ ૧૨૦૬૨.૮૮ ચો.મી માં બે હાઈરાઈઝ ટાવર (A & B)માં રહેણાંક હેતુના કુલ - ૯૬ ફ્લેટસ તથા કોમન પ્લોટમાં બે કલબ હાઉસના બાંધકામ માટે નીચેની ખાસ શરતોને અને પાછળ દર્શાવેલ સામાન્ય શરતોને આધીન રહી ને ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ (સને ૧૯૭૬ ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં.૨૭)ની કલમ-૩૪ હેઠળ લે-આઉટ અને કલમ-૨૯/૧(૧), ૨૯/૧(૨)હેઠળ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

ખાસ શરતો :-

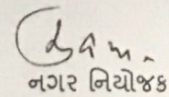
૧. વિકાસ પરવાનગી મંજૂર થયેની તારીખ ૧૫/૦૪/૨૦૨૦ થી એક વર્ષ પૂર્ણ થયા પહેલા રીવેલીડેટ કરાવવાની રહેશે.
૨. સ્થળે બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા ૭ (સાત) દિવસ અગાઉ સોઇલ ટેસ્ટ રીપોર્ટ, ફોર્મ નં. ૧૦,૧૧,૧૨ તથા સ્ટ્રક્ચરલ ડીટેઇલ ડ્રોઇંગ રજૂ કરવાના રહેશે.
૩. કોમન પ્લોટની માલિકી સોસાયટીના તમામ સભ્યોની સંયુક્ત રહેશે. કોમન પ્લોટ વેચી શકાશે નહીં. કોમન પ્લોટમાં ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના ટ્રાન્સફોર્મર માટે અલાયદી જગ્યા રાખવાની રહેશે.
૪. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક : વનમ-૧૦૦૮-૩૨૬૦-લ, તા.૧૦/૩/૨૦૧૦ ની જોગવાઈ મુજબ કુલ-૬૭ વૃક્ષોનું વાવેતર / જાળવણી કરવાની રહેશે.
૫. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના પરિપત્ર નં.૫૨૫/૧૦૨૦૦૪/૧૯૬૧/લ, તા.૨૭/૭/૨૦૧૦ ની જોગવાઈ મુજબ પરકોલેટીંગ વેલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
૬. જી.ડી.સી.આર.-૨૦૦૬ ની કોઝ નં.૩,૬ ની મેન્ટેરરી ડીસ્ક્લોઝરની જોગવાઈનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.
૭. રીજીયોનલ ફાયર ઓફીસર, સ્ટેટ ફાયર પ્રીવેન્શન સર્વીસીસ, વડોદરાના, "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" નં. આર.એફ.ઓ./ફન-ફાયર અ.પ્રા/૩૬૭/૨૦૧૯ તા.૧૯/૦૨/૨૦૧૯ ની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. (નકલ સામેલ છે.)
૮. એરપોર્ટ ઓથોરીટી દ્વારા તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૯ ના રોજ આપેલ એન.ઓ.સી. મુજબ તેમા દર્શાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૯. રેરા સર્ટીફિકેટ પ્લીનથ ચેક સર્ટીફિકેટ મેળવતા અગાઉ રજુ રાખવાનું રહેશે તથા ગુજરાત રીયલ એસ્ટેટ-૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓનો અમલ કરવાનો રહેશે.

૧૦. ઓક્યુપન્સી સર્ટીફિકેટ લેતા પહેલા અરજદારશ્રીએ ૨ ટાવર (A & B) નો ઈંશ્યોરન્સ રજુ કરવાનો રહેશે.
૧૧. સવાલવાળી જમીનના પ્રાથમિક વિકાસ માટે લાઈટ, પાણી, ગટર, એપ્રોચ વિગેરેની કાયમી સુવિધા સત્તામંડળ અથવા અન્ય સંસ્થા દ્વારા પુરી પાડવામાં ન આવે ત્યાંસુધીયા સુવિધાઓ પુરી પાડવાની અને તેની જાળવણી કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી અરજદારની રહેશે.
૧૨. સવાલવાળી જમીન નોન ટી.પી. / ટી.પી. વિસ્તારમાં હોવાથી વિકાસ યોજના અને નગર રચના યોજના સંબંધે જે કોઈ નિર્ણય ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી/સત્તામંડળ/નગર રચના અધિકારીશ્રી દ્વારા આપી કરવામાં આવશે તે સંબંધિત જમીન માલિક / ડેવલોપર/ મિલકત ધારક / કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે.
૧૩. અરજદારશ્રીની રજુઆત અન્વયે એમીનીટી ચાર્જ તથા પ્રિમીયમ ફી પેટે ભરવાની થતી રકમના ત્રણ હપ્તા કરી આપવામાં આવેલ છે. તે રકમ તે મુજબ સમયસર ભરપાઈ કરવાની રહેશે તથા આ એડવાન્સ ચેક કોઈપણ કારણસર પરત આવશે તો તમામ હપ્તાની રકમ એક સાથે ભરપાઈ કરવાની રહેશે. અન્યથા વિકાસ પરવાનગી રદ કરવાની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે.
૧૪. નગર રચના અધિકારીશ્રીની કચેરી વડોદરા, નગર રચના યોજના, કુબેર ભવનના તા.૨૨-૦૨-૨૦૧૯ નાં પત્ર નં. નરચો/વડોદરા/નં.૨, (સ-કુ-વ) કેસ નં. ૨૪૩૩ માં દર્શાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તથા નગર રચના અધિકારીશ્રી દ્વારા ભવિષ્યમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર કરાશે તેના અરજદારશ્રી બંધન કર્તા રહેશે.

સામાન્ય શરતો :-

- (૧) શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા અને નિયમન અધિનિયમ, ૧૯૭૬ અન્વયે, કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી જરૂરી ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર જરૂર જણાયે મેળવવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.
- (૨) સદરજુ જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો જે તે સંસ્થા પાસે તે મેળવી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.
- (૩) સદરજુ જમીનમાં બાંધકામ વિકાસ યોજના/નગર રચનાની યોજનાની દરખાસ્ત અને નિયમો મુજબ કરવાનું રહેશે.
- (૪) વિકાસ કામની પરવાનગી અર્થે સર્વે નંબર/અથવા અંતિમ ખંડ અગર પ્લોટમાં અરજદાર જે જમીનમાં માલિક છે તે જમીન પુરતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
- (૫) આ પરવાનગીના કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીનનો હદ વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી, પરંતુ નિયમાનુસાર બાંધકામ અંગેની મંજૂરી મળે છે.
- (૬) વિકાસ નકશા અને નગર રચના યોજનાની જુદા જુદા વિસ્તારમાં જમીનો અને મકાનોના ઉપયોગ વિશે જે ખાસ નિયમો હશે તેની વિરૂધ્ધનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં. તેમજ રજા માંગણી વખતે નકશામાં જે ઉપયોગ દર્શાવાયો હશે તેથી જુદો ઉપયોગ અગાઉથી મંજૂરી લીધા સિવાય કરી શકાશે નહીં.
- (૭) વિકાસ માટેની અંદર બતાવેલી શરતોમાંની કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તે શરતોનો અમલ કરાવી શકશે અને શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના તેવા કૃત્યને લીધે જે કોઈ નુકશાન-ખોટ કે હરકત માલિકને થાય તે બદલ કોઈપણ બદલો મળી શકશે નહીં.
- (૮) મંજૂર નંબરમાં બતાવેલી જમીનમાંથી “વુડ” એ કંઈક જમીન લીધી હશે અગર કોઈ ભાગ તે છોડાવવા હુકમ કરેલો હશે અગર સનદ સિવાયના કોઈ ભાગ “વુડ” એ કબજો કર્યો હશે તો તે સિવાયના ભાગ માટે વિકાસ પરવાનગી પત્ર સમજવાનો રહેશે. તથા આ પરવાનગી અધિકૃત સનદના માપને આધીન રહીને આપેલ ગણાશે.
- (૯) અરજદારે નિયમાનુસાર ભરવાનો થતો વિકાસ ચાર્જ આપવાનો રહેશે.
- (૧૦) માલિકને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવી હશે તો પણ તેમણે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ મુજબ નગર રચના યોજના માટે કાળો આપવાનો રહેશે.
- (૧૧) વિકાસ પરવાનગી પત્ર શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના વિનયમો મુજબ આપવામાં આવી છે અને ખાનગી હક્કોના નુકશાન અંગે સત્તામંડળ કોઈપણ જવાબદારી લેતી નથી.
- (૧૨) આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર સત્તામંડળના અધિકૃત અધિકારી/કર્મચારી જોવા માંગે તો તેમને બતાવવા માલિક બંધાયેલ છે. તે નહીં બતાવશે તો બાંધકામ બંધ કરવા હુકમ કરશે તે મુજબ બંધ કરવું પડશે.
- (૧૩) રસ્તા ઉપર ઈમારતી સામાન અગર પુરણી પ્રથમથી રજા મેળવ્યા સિવાય નાખવી નહીં. રજાથી નાખેલ પુરણી વિગેરે વ્યવસ્થિત જોઈતું કોર્ડન કરી ટ્રાફિકને અડચણ ન થાય તેમ નાખવી.
- (૧૪) આ “વિકાસ પરવાનગી” પત્ર મંજૂરી આપ્યા તારીખથી ૧૨ માસ સુધી જ અમલમાં રહેશે.
- (૧૫) બાંધકામ નીચેની લેન્ડ એકવીઝેશન એક્ટની / (૧૯૮૪) મુજબ એકવાયર કરવાને સદર એક્ટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફિકેશન નિકળ્યા હશે તો એકવીઝેશન એક્ટ ૨૪ (૭) મુજબ મે.કલેક્ટર સાહેબની રજા બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.
- (૧૬) વખતો વખત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો તથા જાહેરાત કરાય તે બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૭) ઉપર જણાવેલી 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.
- (૧૮) જો પ્રશ્નવાળી જમીન ઉપર બોજો હશે તો ધિરાણ કરનાર સંસ્થાની શરતો પણ બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૯) ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ ડેવલપમેન્ટ એક્ટ ૧૯૭૬ સિવાયના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ લેવા પાત્ર મંજૂરીને આધિન રહીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.
- (૨૦) તદ્દઉપરાંત ફેક્ટરી બાંધકામને લગતા સરકારશ્રીના જુદા જુદા ખાતાઓના નીતી નિયમો પણ અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૧) માર્જીનવાળા ભાગમાં પ્લોટની કરતે એક બીજાથી ૩.૦ મીટરના અંતરે શરત મુજબ વૃક્ષો ઉગાડવાના રહેશે.
- (૨૨) ઉપર જણાવેલ કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી રદ થયેલી ગણાશે.
- (૨૩) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧૩-૦૫-૨૦૧૦ ના પત્ર ક્રમાંક : પરચ-૧૦૨૦૧૦-૨૭૭૬ થી જણાવ્યા મુજબ બોરવેલ / ટ્યુબવેલમાં નાના બાળકો પડી જવાની દુર્ઘટનાઓ નિવારવા માટે સર્વોચ્ચ અદાલતે નક્કી કરેલ ગાઈડ લાઈન મુજબ તકેદારીના પગલાં લેવાના રહેશે.

નોંધ પર મળેલમુખ્ય કારોબારીઅધિકારીશ્રીનીમંજૂરીઅનુસાર.
મંજૂર કરેલપ્લાનની નકલ આસાથેસામેલછે.


નગર નિયોજક

શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ,
વડોદરા

નકલ રવાના પ્રતિ :-

- કલેક્ટરશ્રી, બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ જાણસાડુ તથા
- જીલ્લાનિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર કચેરી, વડોદરા તરફ જાણસાડુ.