

નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતુ

અમદાવાદ શાખા કચેરી

બહુમાળી ભવન-૨, ચોથો માળ, વસ્ત્રાપુર સરકારી વસાહત પાસે, ડ્રાઈવ ઈન રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૨.

Email:-tpvd.ahdbranch@gmail.com

ટેલીફોન નં. ૦૭૯-૨૭૯૧૦૧૫૫

નં. એન. એ. બી. પી./રતનપુર/ધંધુકા/૨૦૨૪/ ૯૬

તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૪.

પ્રતિ,

શ્રી. ભાઈલાલભાઈ રૂપસંગભાઈ મકવાણા તથા અન્ય,

૧૨૨, અંબાપર, મુ. પો. પરછમ,

તા. ધંધુકા, જિ. અમદાવાદ.

વિષય:-મોજે.રતનપુર, તા. ધંધુકા, જિ. અમદાવાદના સી. સ. નં. NA૯ માં બિનખેતી અંગે લે-આઉટના પ્લાનના અભિપ્રાય બાબત.

સંદર્ભ:- આપશ્રીની તા. ૧૧/૧૨/૨૦૨૩ તેમજ તા. ૧૧/૦૧/૨૦૨૪ની અરજી અન્વયે.

શ્રીમાન,

ઉપરોક્ત વિષયાન્વયે જણાવવાનું કે, મોજે.રતનપુર, તા. ધંધુકા, જિ. અમદાવાદના સી. સ. નં. NA૯ ની ૧૮,૫૨૨.૦૦ ચો. મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેના પ્લાન તાંત્રિક ચકાસણી સારૂ આપે અત્રે રજુ કરેલ છે. સદર જમીનના લે-આઉટ પ્લાનને સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા મંજૂર કરવા બાબતે અત્રેનો તાંત્રિક અભિપ્રાય નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધિન આપવામાં આવે છે.

શરતો:

- (૧) સૌ પ્રથમ સદર જમીનમાં સદર સુચિત હેતુ બાબતે જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી પાસેથી બિનખેતીની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે તથા તેની શરતોને આધીન જરૂરી લાગતી પ્રક્રિયા કરવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨) પ્રસ્તુત પ્રકરણે અત્રેથી હાલે કોઈ પ્રકારની વિકાસ પરવાનગી કે બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવેલ નથી. પરંતુ બિનખેતી પ્રકરણે લે-આઉટ સંબંધિત સૈધ્ધાંતિક મંજૂરી માટે ભલામણ કરવામાં આવે છે. બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાંધકામના નકશાની ચકાસણી કરાવી જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજૂર કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૩) અરજદારશ્રી દ્વારા સ્થાનિક સંસ્થા/ગ્રામ પંચાયતની બાંધકામની પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે, ત્યારબાદ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા બિનખેતી હુકમ તથા અત્રેની તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૪) ચાર્જબલ F.S.I. ના ઉપયોગ માટે સરકારશ્રી દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ CGDCR-2017 તથા વખતો-વખતના અન્ય નિયમોની જોગવાઈઓને આધીન સદર ચાર્જબલ F.S.I. ની નિયમોનુસાર વસુલવાની થતી ફી સ્થાનિક સત્તામંડળ/સંબંધિત કચેરી દ્વારા સૌ પ્રથમ વસુલ કરી લેવાની રહેશે. ત્યારબાદ જ બાંધકામ પરવાનગી આપવાની રહેશે. જે અરજદારશ્રીને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૫) લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જીન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી જમીન માલિકની રહેશે.
- (૬) બિનખેતી પરવાનગી માટેની માંગણી કરેલ જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતા વર્ગીકૃત રસ્તાથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી વાંધારહિત પ્રમાણપત્ર મેળવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૭) બિનખેતી પરવાનગી માટે માંગણી કરેલ જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી હાઈટેન્શન ઈલેક્ટ્રીક/વર્ગીકૃત ઈલેક્ટ્રીક લાઈનથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી વાંધારહિત પ્રમાણપત્ર મેળવાનું રહેશે અને તે મુજબ સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૮) બિનખેતી પરવાનગી માટે માંગણી કરેલ જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી ઓ. એન. જી. સી. પાઈપ લાઈનથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી વાંધારહિત પ્રમાણપત્ર મેળવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૯) બિલ્ડીંગ પ્લોટોમાં માપો મળી રહેતા હોય તો જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૦) બિનખેતીના કામે અભિપ્રાય જે તે સર્વે નંબર અથવા અંતિમખંડ અથવા પ્લોટની જમીન પુરતો જ આપવામાં આવેલ છે.
- (૧૧) આ અભિપ્રાયના કારણે અરજદારની માલિકી તથા જમીન હદ વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી. પરંતુ નિયમાનુસાર લે-આઉટ પ્લાન અંગેનો જ અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે. અરજદારની માલિકી તથા જમીનની હદ, વિસ્તાર, ક્ષેત્રફળ અંગે સંબંધિત ખાતા પાસેથી ચકાસણી કરાવવાની રહેશે અને જો તેમાં વિસંગતતા જણાયતો સદર અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે.
- (૧૨) બિનખેતી પરવાનગી માટેની માંગણી કરેલ જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી રેલ્વે લાઈનથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી વાંધારહિત પ્રમાણપત્ર મેળવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) બિનખેતી પરવાનગી માટેની માંગણી કરેલ જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી કેનાલ/વોટર કોર્સથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી “ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર” મેળવવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૪) બિનખેતી પરવાનગી માટેની માંગણી કરેલ જમીનમાં આવવા-જવા માટેના કાયદેસરના રસ્તા અંગેની ચકાસણી કરવાની રહેશે.
- (૧૫) ઉદ્યોગ ખાતાના જે તે સંબંધિત અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૬) પ્રદૂષણ અંગે એર એન્ડ વોટર પોલ્યુશન બોર્ડના જે તે સંબંધિત અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૭) લે-આઉટમાં દર્શાવેલ કોમન પ્લોટની માલિકી સહિયારી રહેશે.
- (૧૮) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના તા. ૨૯-૦૫-૨૦૦૧ ના હુકમ નં. પરચ/૧૦૨૦૦૧/ ૪૫૫/લ તથા વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા થયેલ હુકમો ની જોગવાઈઓનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

- (૧૯) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના હુકમ નં. પરચ-૧૦૨૦૦૪-૧૯૬૧-લ, તારીખ: ૨૭-૦૭-૨૦૦૪ના વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા થયેલ હુકમો અન્વયે વરસાદી પાણીના ભૂતળવહન માટેની જોગવાઈઓ કરવાની રહેશે.
- (૨૦) સવાલવાળી જમીનને બાંધકામ પરવાનગી આપતા પહેલા અત્રેથી આપેલ તાંત્રિક અભિપ્રાયનો હેતુ તથા કલેક્ટરશ્રી/જિલ્લા/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી દ્વારા પાઠવેલ બિનખેતી હુકમમાં જણાવેલ હેતુ સુસંગત કર્યા બાદ જ બાંધકામ પરવાનગી બાબતે નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
- (૨૧) એક કરતાં વધારે રે.સ.નં./બ્લોક નં. માટે સંયુક્ત લે-આઉટ નકશો/બાંધકામ નકશાના કિસ્સાઓમાં બાંધકામ મંજૂરી/બાંધકામ કરતા પહેલા સંબંધિત અધિકારી/કચેરી પાસેથી એકત્રિકરણ કરાવી લેવાનું રહેશે.
- (૨૨) લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ કોસ ઓવર રોડ જાહેર રસ્તા તરીકે રહેશે તથા સરકારશ્રીના અન્ય લાગુ હુકમોની જોગવાઈઓ પ્રમાણે અમલીકરણ કરવાનું રહેશે.

(૨૩) અન્ય:

- ૧ મોજે: રતનપુર ના હયાત વિકાસને ધ્યાને લઈ સૂચિત સદર વિકાસ અર્થે જાહેર હિતમાં સરકારશ્રીની અમલી નિતિઓ મુજબ પૂરી પાડવાની થતી પાયાની સુવિધાઓ જેવી કે રસ્તા, પાણી, ગટર, વરસાદી પાણીનો નિકાલ, પાતાળકુવા/શોષ કુવા, ટ્રાફિક તથા અન્ય બાબતો ધ્યાને લઈ ત્યારબાદ જ યોગ્ય જણાય તો જ આગળની કાર્યવાહી થાય.
- ૨ સવાલવાળી જમીનમાં આંતરમાળખાકીય સવલતો(પાણી,ગટર,સ્ટ્રીટ લાઈટ, સોલીડ વેસ્ટના નિકાલ માટે) જાળવણી/નિભાવણી ની યોગ્ય વ્યવસ્થા ડેવલપર/જમીન માલિકશ્રીએ કરવાની રહેશે.
- ૩ સવાલવાળી જમીનને લાગુ રસ્તાથી મળતા પ્રવેશ તથા તેની પહોળાઈ બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા ચકાસણી કરાવી લેવાની રહેશે. તથા રસ્તાની મધ્યરેખાથી બાંધકામ સંદર્ભે છોડવી પડતી બાંધકામ રેખા તથા નિયંત્રણ રેખાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. અન્યથા સદર અભિપ્રાય રદ ગણાશે.
- ૪ આ અભિપ્રાય અરજદારશ્રી, એન્જનીયરશ્રી/આર્કિટેકચરશ્રી/રજુ કરનાર એજન્સી દ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ વિગતોના આધારે આપવામાં આવેલ છે રજુ કરેલ એકપાણ કે તેથી વધુ વિગતો ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી આ અભિપ્રાય રદ થયેલ ગણાશે.તેમજ તેની સઘળી જવાબદારી અરજદારશ્રી, એન્જનીયરશ્રી/આર્કિટેકચરશ્રી/રજુ કરનાર એજન્સીની રહેશે.
- ૫ સવાલવાળી જમીનના તમામ સ.નં. અંગે ૭/૧૨, માપણી શીટ, સંપાદિત જમીનોના ક્ષેત્રફળની ચકાસણી તથા સવાલવાળી જમીનની માલિકી, ક્ષેત્રફળ, હદ, માપ, ૭/૧૨ના ઉતારા, બીજા હકક, હકક પત્રક, નોંધ, સવાલવાળી જમીનમાં કોઈ દાવો થયેલ હોય તો તમામ બાબતોની ચકાસણી બિનખેતી/બાંધકામની મંજૂરી આપતા સમયે જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી મારફતે કરાવી લેવાની રહેશે.
- ૬ સવાલવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ સૂચિત બાંધકામ અંગે પર્યાવરણ ની જાળવણી માટે નિયમાનુસાર સૌ પ્રથમ સંબંધિત અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.ત્યાર બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ૭ સવાલવાળી જમીનની આજુબાજુમાં અભયારણ્ય,એસ.આઈ.આર., આર્કિયોલોજી કે અન્ય વિભાગને લગતા કાયદાઓ/નિયંત્રણો અન્વયે અરજદારશ્રીએ સૌ પ્રથમ ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું રહેશે. ત્યારબાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ૮ સવાલવાળી જમીનમાં રજુ કરેલ બાંધકામ અંગે સંબંધિત વિભાગ/સરકારી/અર્ધસરકારી/નિગમો/બોર્ડ વિગેરે તરફથી મેળવવાના થતા " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " મેળવી લેવાના રહેશે. તથા તે પછી જ બાંધકામની મંજૂરી સંબંધિત કચેરી દ્વારા આપવાની રહેશે.
- ૯ સદર જમીનમાં સત્તામંડળ/ઓથોરીટી દ્વારા એમના વિસ્તારના તથા બહારના વિસ્તાર માટે કોઈપણ આયોજન જેમ કે રોડ નેટવર્ક વિગેરે ચાલતી હોઈ અથવા ભવિષ્યમાં થનાર હોઈ અને એની અસર સવાલવાળી જમીનને થશે તો તે મુજબ સંપાદન/કપાત થતી હોઈ તે ધ્યાને લઈ સદર નક્શા રીવાઈઝ કરવાના રહેશે.
- ૧૦ સદર જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી હાઈટેન્શન ઈલેક્ટ્રીક/વર્ગીકૃત ઈલેક્ટ્રીક લાઈનથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવાનું રહેશે અને તે મુજબ સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૧૧ સોલીડ વેસ્ટ તથા વોટર ડિસ્પોઝલ માટે સોઈલ સ્યુટેબલીટી રિપોર્ટને આનુસાંગિક હાયજનીકલી ડિસ્પોઝલ તથા મેઈન્ટેનન્સની યોગ્ય વ્યવસ્થા સહનું આયોજન અને અમલીકરણ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે.પ્રશ્નવાળી જમીનમાં સુચિત વિકાસ અન્વયે તમામ આંતરમાળખાકીય સવલતોનો વિકાસની જાળવણી/નિભાવણી કરવાની જવાબદારી ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે.
- ૧૨ સ્યુએજ વેસ્ટ વોટરનું પૂર્ણ વૈજ્ઞાનિક ઢબે શુદ્ધિકરણ કરી, સદર શુદ્ધ થયેલ પાણીનો નિકાલ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં જ બાગ-બગીચા વિગેરે માટે થાય તેમ 'ઝીરો વેસ્ટ વોટર આઉટ સાઈડ ડિસ્પોઝલ'નું આયોજન અને અમલીકરણ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી ડેવલપર/જમીન માલિકની રહેશે.
- ૧૩ સદર બાંધકામ બાબતે, અધિકૃત સંસ્થામાંથી સવાલવાળી જમીનનો સોઈલ ટેસ્ટીંગ રીપોર્ટ મેળવી તે મુજબ સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈન તૈયાર કરી અરજદારશ્રી/ડેવલોપર્સશ્રી/જમીનમાલિકશ્રી એ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૧૪ ફાયર સેફ્ટી માટે સરકારશ્રી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ અમલી નિયમોનુસાર અરજદારશ્રી/ડેવલોપર્સશ્રીએ જરૂરી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે તથા તે અંગેનું જરૂરી "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી અચુકપણે પોતાની જવાબદારીએ મેળવી લેવાનું રહેશે અને ત્યારબાદ જ આગળની કાર્યવાહી હાથ ધરવાની રહેશે.
- ૧૫ સવાલવાળી જમીનથી મુખ્ય રસ્તા સુધી પાકા રસ્તાની વ્યવસ્થા જમીન માલિકશ્રીએ ઉપયોગ શરૂ કરતાં અગાઉ પોતાના ખર્ચે કર્યા બાદ ઉપયોગ શરૂ કરી શકાય તેવી જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- ૧૬ સવાલવાળી જમીનને લાગુ રસ્તાથી મળતા પ્રવેશ તથા તેની પહોળાઈ બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા ચકાસણી કરાવી લેવાની રહેશે. તથા રસ્તાની મધ્યરેખાથી બાંધકામ સંદર્ભે છોડવી પડતી બાંધકામ રેખા તથા નિયંત્રણ રેખાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. અન્યથા સદર અભિપ્રાય રદ ગણાશે.
- ૧૭ સવાલવાળી જમીનમાં સરકારશ્રીના મંજૂર/અમલી નિયમો જેમકે સી.જી.ડી.સી.આર., ફાયર રેગ્યુલેશન વિગેરેની બાંધકામ સંબંધિત, લે-આઉટના આયોજન સંબંધિત, ટ્રી-પ્લાન્ટેશન, પરકોલેટીંગ વેલનું આયોજન વિગેરેની બાબતોનું અચુક પાલન કરવાનું રહેશે.
- ૧૮ જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં. ૭૬૨૩/૦૭/૧૧/૦૪૧/૨૦૨૩, તા. ૦૪/૦૭/૨૦૨૩ ના બિનખેતી હુકમમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.




- ૧૯ સવાલવાળી જમીનના હદોના માપ, ક્ષેત્રફળ, સ્થળ સ્થિતિ વિગેરેની વિગતો ડીસ્ટ્રીક ઈન્સપેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ કચેરી દ્વારા તા.૨૦/૧૦/૨૦૨૩ રોજની (અરજી નં.૭૦૭૧૧૨૦૨૩૧૦૦૮૧૯) ની માપણીશીટમાં જણાવેલ શરતો/સમજૂતીને આધિન આખરી ગણવાની રહેશે. તથા બિનખેતી હુકમ મળ્યેથી પ્લોટ વેરીફિકેશન માપણીશીટ ડી.આઈ.એલ.આર. માંથી મેળવી લેવાનું રહેશે તેમાં જો કોઈ ફેરફાર આવે તો સ્વખર્ચે તે મુજબ રીવાઈઝડ અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- ૨૦ કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, અમદાવાદ (મા x મ) વિભાગ, અમદાવાદના જા.ન./સીબી/રેખા નિયંત્રણ અભિપ્રાય/૫૮૫૧/૨૦૨૩, તા.૩૦/૧૨/૨૦૨૩ના અભિપ્રાય મુજબ બાંધકામ રેખા તથા નિયંત્રણ રેખા બાબતોના નિયમો તથા શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. (નકલ સામેલ રાખેલ છે.)
- ૨૧ કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.મ. પંચાયત વિભાગ, અમદાવાદના જા.નં.ડીપી/બકમ/સીબી/વશીર૧૧/૨૦૨૩, તા.૨૧/૧૨/૨૦૨૩ના અભિપ્રાય મુજબ બાંધકામ રેખા તથા નિયંત્રણ રેખા બાબતોના નિયમો તથા શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. (નકલ સામેલ રાખેલ છે.)

આમ, મોજે.રતનપુર, તા.ધંધુકા, જિ.અમદાવાદના સી.સ.નં.ના૯ માં બિનખેતી અંગે લે-આઉટના પ્લાનના શરતી તાંત્રીક અભિપ્રાય બાબતેના નકશાની બે નકલો આ સાથે સામેલ છે, જે વિદિત થાય.

બિડાણ: ઉપર મુજબ.

અત્રે રજુ થયેલ પ્લાનમાં સહી સિક્કા કરેલ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જનીયરશ્રી, આર્કિટેક્ટશ્રીના નામ પ્રોજેક્ટના સાહિત્ય/ગેમરમાં તથા સ્થળે સાર્દન બોર્ડ ઉપર દર્શાવવાના રહેશે.


(આર.પી. નાગપુરે)
નગર નિયોજક
અમદાવાદ

નકલ સવિનય રવાના:

જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ તરફ જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી સારૂ.

