

નગર આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતુ

અમદાવાદ શાખા કચેરી

બહુમાળી ભવન-૨, ચોથો માળ, વસ્ત્રાપુર સરકારી વસાહત પાસે, ડ્રાઇવ ઇન રોડ, અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૨.

Email:-tpvd.ahdbranch@gmail.com

ટેલીફોન નં.૦૭૯ ૨૭૯૧૦૧૫૫

નં.એન.એ.બી.પી./પીપળી/ઘોલેરા/૨૦૨૬/ ૧૯૫૭

તા.૧૬/૧૦/૨૦૨૬

પ્રતિ,

KAVVAN DEVELOPERS PRIVATE LIMITED

through its Director Mr. Vivek khandelwal

મુ.પો.પીપળી, તા.ઘોલેરા,

જિ.અમદાવાદ.

વિષય:-મોજે.પીપળી, તા.ઘોલેરા, જિ.અમદાવાદના સીટી સર્વે નં.NA૧૨૫, NA૧૨૫/પૈકી૧ (જુના સ.નં./ બ્લોક નં.૭૨૯/પૈકી) ની જમીનમાં તાંત્રિક અભિપ્રાય બાબત.

સંદર્ભ:-આપશ્રીની તા.૨૨/૦૯/૨૦૨૬ તેમજ તા.૧૭/૧૦/૨૦૨૬ ની અરજી અન્વયે.

શ્રીમાન,

ઉપરોક્ત વિષયાન્વયે જણાવવાનું કે, મોજે.પીપળી, તા.ઘોલેરા, જિ.અમદાવાદના સીટી સર્વે નં.NA૧૨૫, NA૧૨૫/પૈકી૧ (જુના સ.નં./ બ્લોક નં.૭૨૯/પૈકી) ની ૨૪,૪૧૦.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક (DW1 & DW2) હેતુ માટેના લે-આઉટ 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 વિકાસ પરવાનગી મેળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૨. જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના હુકમ નં.(૧)૫૫૯૬/૦૭/૧૩/૦૪૨/૨૦૨૫, તા.૧૬/૦૯/૨૦૨૫ (૨)૧૨૦૧/૦૭/૧૩/૦૪૨/૨૦૨૫, તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૫ ના બિનખેતી હુકમમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૩. અરજદારશ્રી દ્વારા રજુ કરેલ ડી.આઇ.એલ.આર. કચેરી, અમદાવાદની તા.૨૧/૦૮/૨૦૨૬ ની એમ.આર. નં.- ૭૦૭૧૩૨૦૨૫૩૭૦૬૪ તથા તા.૧૩/૦૮/૨૦૨૪ ની અરજી નં.૭૦૭૧૩૨૦૨૪૧૧૬૪૩૩, ૭૦૭૧૩૨૦૨૪૧૧૬૪૨૭, ૭૦૭૧૩૨૦૨૩૨૧૩૩૬, ૭૦૭૧૩૨૦૨૩૨૮૨૫ ની માપણી શીટ મુજબની હદ પ્રમાણે સદર તાંત્રિક અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીનની હદો તથા સુચિત પ્લોટો સહિતની અધિકૃત ફેર માપણી સંબંધિત દ્વારા કરાવી લેવાની રહેશે જો હદો/વિગતોમાં વિસંગતતા ઉપસ્થિત થાય તો આ અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે તથા અત્રેનો ફેર અભિપ્રાય મેળવી તેને આધિન જ બાંધકામ પરવાનગી અંગેની આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૪. સવાલવાળી જમીનમાં ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની જોગવાઈ હેઠળ હાલની સ્થિતિએ કોઈ વિકાસ યોજના બનેલ નથી. જેથી સવાલવાળી જમીનમાં ઝોનીંગની કોઈ દરખાસ્ત નથી. સવાલવાળી જમીનને સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન સંકલિત સામાન્ય વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમો-૨૦૧૭ મુજબ ડી-૧૦ કેટેગરીમાં ધ્યાને લઈને સદરહું તાંત્રિક અભિપ્રાય આપવામાં આવે છે.
૫. પ્રસ્તુત પ્રકરણે અત્રેથી હાલે કોઈ પ્રકારની વિકાસ પરવાનગી કે બાંધકામ પરવાનગી આપવામાં આવેલ નથી. આ ફક્ત લે-આઉટ પ્લાનનો તાંત્રિક અભિપ્રાય છે તથા આનાથી બાંધકામની મંજૂરી મળતી નથી. સંબંધિત સ્થાનિક સંસ્થા પાસેથી જે તે પ્રકારની બાંધકામ પરવાનગી/રજાચિક્કી મેળવી લેવાની રહેશે. વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ જ વપરાશ ચાલુ કરવાનો રહેશે.
૬. સવાલવાળી જમીનને સંબંધિત સ્થાનિક સંસ્થાએ 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.



૭. સવાલવાળી જમીનમાં જો રી સર્વેની કામગીરી પૂર્ણ થઈ અમલમાં હોઈ અને તેને લઈને જમીનની હદ કે ક્ષેત્રફળ માં કોઈપણ ફેરફાર થતો હોય તો તે મુજબનો અત્રેની કચેરીનો ફેર અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
૮. આ અભિપ્રાયના કારણે સવાલવાળી જમીનમાં અરજદારની માલિકી તથા જમીન હદ વિસ્તાર તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી. પરંતુ નિયમાનુસાર લે-આઉટ પ્લાન અંગેનો તાંત્રિક જ અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે. અરજદારની માલિકી તથા જમીનની હદ, વિસ્તાર, ક્ષેત્રફળ અંગે સંબંધિત ખાતા પાસેથી ચકાસણી કરાવવાની રહેશે અને જો તેમાં વિસંગતતા જણાય તો સદર અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે.
૯. સવાલવાળી જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતાં વર્ગીકૃત રસ્તાથી છોડવા પડતા અંતર માટે સંબંધિત ખાતા પાસેથી વાંધા રહિત પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે અને તે પ્રમાણે સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૧૦. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જીન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી જમીન માલિકની રહેશે.
૧૧. સવાલવાળી જમીનમાંથી અથવા નજીકથી પસાર થતી/અરજદારશ્રી દ્વારા રજુ કરેલ માપણીશીટ/પ્લોટ બુક/ટીપ્પણમાં દર્શાવેલ હોય/કે ન દર્શાવેલ હોય તેવી, સવાલવાળી જમીનમાં હયાત હાઇટેન્શન/ ઇલેક્ટ્રીક લાઇન, વર્ગીકૃત રસ્તા, કેનાલ/વોટર કોર્સ/નદી/વહોળા/તળાવ કે અન્ય વોટર બોડી, રેલ્વે લાઇન, તેલ/ ઓ.એન.જી.સી. કુવા, પાઇપ લાઇન, ગેસ લાઇન, પેટ્રોલીયમ લાઇન વિગેરેની હયાતી તથા મધ્ય કે હદ રેખાથી છોડવી પડતી કન્ટ્રોલ લાઇન તથા માર્જીન અંતરો બાબત અંગે સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવ્યા બાદ જ તે મુજબ સ્થળ પર અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.તેમજ તેમાં વિસંગતતા ઉદભવેથી અત્રેની કચેરીનો અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે.
૧૨. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામના માપો,માર્જીનના અંતરો,રસ્તાની લંબાઇ/પહોળાઇ,બાંધકામ નિયંત્રણ રેખા વિગેરેના માપો સ્થળ પર લે-આઉટ પ્લાન મુજબ મળી રહેતા હોય તો જ જમીન માલિકશ્રીએ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૧૩. લે-આઉટ પ્લાનનો તાંત્રિક અભિપ્રાય ફક્ત જે તે સર્વે નંબર/બ્લોક નંબર અથવા પ્લોટની જમીન પુરતો જ આપવામાં આવેલ છે.
૧૪. સવાલવાળી જમીનમાં આવવા જવા માટેના કાયદેસરના રસ્તા/પ્રવેશ અંગેની સ્થળે ચકાસણી સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી જમીન માલિક દ્વારા કરાવી લેવાની રહેશે.
૧૫. ઉદ્યોગ ખાતાના જે તે સંબંધિત અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૬. પ્રદૂષણ અંગે ગુજરાત પ્રદૂષણ નિયંત્રણ બોર્ડના સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રીનું ના વાંધા પ્રમાણપત્ર / અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૭. લે-આઉટ પ્લાનમાં 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: ૨૭-૦૭-૨૦૦૪ ના વખતો વખત સરકારશ્રી દ્વારા થયેલ હુકમો અન્વયે વરસાદી પાણીના ભૂતળવહન માટેની જોગવાઈઓ કરવાની રહેશે.
૨૦. 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.
૨૧. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ કોસ ઓવર રોડ જાહેર રસ્તા તરીકે રહેશે તથા સરકારશ્રીના અન્ય લાગુ હુકમોની જોગવાઈઓ/નિયમાનુસાર અમલીકરણ કરવાનું રહેશે.
૨૨. આ અભિપ્રાયથી સવાલવાળી જમીનમાં સ્થળ પર જો કોઈ હયાત બાંધકામ હોય તો તેની પરવાનગી તથા મંજૂરી મળતી નથી. જેથી સ્થળ પરના હયાત બાંધકામની સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા ખાતરી/ચકાસણી કરાવી તે મુજબની આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૨૩. મોજે: પીંપળી 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.
૨૪. સવાલવાળી જમીનમાં આંતરમાળખાકીય સવલતો(પાણી,ગટર,સ્ટ્રીટ લાઈટ, સોલીડ વેસ્ટના નિકાલ માટે) જાળવણી/ નિભાવણી ની યોગ્ય વ્યવસ્થા ડેવલપર/જમીન માલિકશ્રીએ કરવાની રહેશે.
૨૫. સવાલવાળી જમીનને લાગુ રસ્તાથી મળતા પ્રવેશ તથા તેની હયાતી, કાયદેસરતા ,વર્ગીકૃતતા અને 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.
૨૬. આ અભિપ્રાય અરજદારશ્રી, એન્જીનીયરશ્રી/ આર્કિટેક્ટશ્રી/ રજુ કરનાર એજન્સી દ્વારા રજુ કરવામાં આવેલ વિગતોની આધારે આપવામાં આવેલ છે રજુ કરેલ વિગતોમાં વિસંગતતા ઉદભવેથી / એકપણ કે તેથી વધુ વિગતો ખોટી હોવાનું



૪૧. સવાલવાળી જમીનમાં સરકારશ્રીના મંજુર/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.

૪૨. ખુલ્લી રહેતી જમીનો અંગે જે તે સત્તામંડળના વખતો વખતના નિયમો અને વિકાસ યોજના/નગર રચના યોજનાના નિયંત્રણો લાગુ પાડવાના રહેશે.
૪૩. સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિયમો અને નિયંત્રણોનું યોગ્ય રીતે પાલન કરવાનું રહેશે.
૪૪. અરજદારશ્રીએ પ્રકરણ સહ રજુ કરેલ સાધનીક કાગળો તથા આધાર પુરાવાઓને ધ્યાને લઈ સદર અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ હોય, તેમાં જો કોઈ પણ વિસંગતતા ઉદ્ભવે/વિગતો ખોટી રજુ કરાયેલ હોય તેવું જાહેર થયેથી, આ અભિપ્રાય આપો આપ રદ ગણવાનો રહેશે.
૪૫. સવાલવાળી જમીનમાં, જો રીસર્વેની કામગીરી પૂર્ણ થયેલ હોય, તો વિકાસ પરવાનગી મેળવતા પહેલા, સવાલવાળી જમીનના હદ, માપ, ક્ષેત્રફળ અંગે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે ખરાઈ/ચકાસણી કરાવી લેવાની રહે, જો હદ, માપ, ક્ષેત્રફળ માં કોઈપણ ફેરફાર હોય તો સૌ પ્રથમ અત્રેની કચેરીનો પુનઃ અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહે.
૪૬. અરજદારશ્રી દ્વારા રજુ કરાયેલ માપણીશીટ મુજબ જો સર્વે નંબરની પૈકી જમીન આયોજનમાં લીધેલ હોય તો, જે અંગે હદ, માપ, ક્ષેત્રફળ/હિસ્સા અંગે કોઈપણ વિસંગતતા ઉદ્ભવેથી સદર અભિપ્રાય આપોઆપ રદ ગણવાનો રહે.
૪૭. સદર અભિપ્રાય અન્વયે અરજદારશ્રી દ્વારા જો પૈકી માપણીશીટ રજુ કરેલ હોય તો, સૌ પ્રથમ સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી હિસ્સા દુરસ્તી પત્રક/હિસ્સા ફોર્મ નં.૧૧-અ (કે.જે.પી.) મેળવ્યા બાદ જ વિકાસ પરવાનગી મેળવવા અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે જે બાબતે વિસંગતતા ઉદ્ભવેથી સદર અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહે.
૪૮. અરજદારશ્રીએ અત્રે રજુ કરેલ તા.૨૧/૦૯/૨૦૨૬ થી રૂ.૩૦૦/- ના જનરલ સોગંદનામાની વિગતો અરજદારશ્રીને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ તેમાં વિસંગતતા ઉદ્ભવેથી અત્રેની કચેરીનો અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે.
૪૯. સદર પ્રકરણે આપશ્રી દ્વારા તા.૨૧/૦૯/૨૦૨૬ થી રૂ.૩૦૦/- ના જનરલ સોગંદનામા માં જણાવ્યા મુજબ ફાયર સેફ્ટી માટે સરકારશ્રી દ્વારા બનાવવામાં આવેલ જોગવાઈ/કાયદા/પોલીસી નિયમોનુસાર આપશ્રી દ્વારા ફાયર કન્સલ્ટન્ટની નિમણૂક વિકાસ પરવાનગી/બાંધકામ રજાચિઠ્ઠી મેળવતી વેળાએ કરી લેવાની રહેશે. અને ફાયર અંગેનું ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર તેમજ ફાયર સેફ્ટી અંગેની તમામ જોગવાઈઓ/કાયદા/નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ તેમાં વિસંગતતા ઉદ્ભવેથી અત્રેની કચેરીનો અભિપ્રાય રદ ગણવાનો રહેશે.
૫૦. સવાલવાળી જમીનને હયાત જાહેર રસ્તાથી અન્ય ખાનગી જમીનમાલિકની જમીનમાંથી નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ તેમજ રજુ કરેલ તા.૧૭/૦૯/૨૦૨૬ ના રૂ.૩૦૦/- ના રસ્તા કરારનામાં મુજબનો પ્રવેશ મળી રહે છે તેની ખાત્રી સૌ પ્રથમ જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી કરાવી લેવાની રહેશે. ત્યારબાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

આમ, મોજે.પીપળી, તા.ધોલેરા, જિ.અમદાવાદના સીટી સર્વે નં. NA૧૨૫, NA૧૨૫/પૈકી૧ (જુના સ.નં./બ્લોક નં.૭૨૯/પૈકી) ની ૨૪,૪૧૦.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક (DW1 & DW2) હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન તાંત્રિક ચકાસણી સારૂ આપે અત્રે રજુ કરેલ છે. સદર જમીનના લે-આઉટ પ્લાનના શરતી તાંત્રિક અભિપ્રાય બાબતેના નકશાની બે નકલો આ સાથે સામેલ છે, જે વિદિત થાય.

બિડાણ: ઉપર મુજબ.

અત્રે રજુ થયેલ પ્લાનમાં સહી સિક્કા કરેલ સ્ટ્રક્ચરલ
એન્જીનીયરશ્રી, આર્કિટેક્ટશ્રીના નામ પ્રોજેક્ટના સાહિત્ય/
ત્રાંસરમાં તથા સ્થળે સાર્થન બોર્ડ ઉપર દર્શાવવાના રહેશે.


નગર નિયંત્રક
અમદાવાદ

નકલ સવિનય રવાના:

જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ તરફ જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી સારૂ.