ક્રમાંક: જીએ-ડેપ/ સીઆઈઆર/ વિતરણ/પીઓએલ
: ૧-૩૧-૬૮૧/૯૪
જી.આઈ.ડી.સી. વડી કચેરી-ઉદ્યોગ ભવન-
ગાંધીનગર તારીખ:03 -06-94

// પરિપત્ર //

વિષય:- પ્લોટોના એકત્રીકરણ -એકજ ફાળવણીદાર ને ફાળવેલ લગત પ્લોટોમાં બાંધકામ માટેના પ્લાન મંજુર કરવા બાબત.

ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ કેટલીક વખતે એક અથવા તેથી વધુ લગત પ્લોટો હયાત એકમ ને ફાળવવા અથવા એક કે તેથી વધુ લગત પ્લોટો હયાત ફાળવણીદાર ને તેમના એકમના વિસ્તૃતીકરણ માટે તબદીલ કરવા પરવાનગી આપે છે. આવા કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદારો ઘણી વખતે નિગમને આવા તમામ પ્લોટોને એક ગણી બાંધકામ માટેના પ્લાન મંજુરી અર્થે રજુ કરે છે. ઘણી વખતે આવા તમામ પ્લોટો એકત્રીકરણ કરેલ હોતા નથી. અને બાંધકામ માટેના પ્લાન મંજુર કરી શકાતા નથી. જો આવા પ્લોટોને જુદા જુદા ગણવામાં આવે તો દરેક પ્લોટના માર્જીનનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો હોય છે. પરંતુ એકત્રીકરણ કરવાથી જુદા જુદા પ્લોટોના માર્જીન લેવાને બદલે એકત્રીત કરેલ પ્લોટનું માર્જીન વિચારણામાં લઈ બાંધકામ કરવું ફાળવણી દારને અનુકુળ હોય છે. આવા સંજોગોમાં પ્લોટોના એકત્રીકરણ અંગેની નીતિ નકકી થયેલ નથી તેમજ પ્લોટોને એકત્રીત ગણી વસાહત વિકાસ નકશામાં ફેરફાર કરવા અંગેની નીતિ પણ નકકી થયેલ નથી.

(૧) ઉકત બાબતે ને લગતી બાબતનો એક કિસ્સો નિગમની તા: ૩-૨-૯૪ ના રોજ મળેલ ૩૪૭ મી સભા સમક્ષ કાર્યસુચિ ક્રમાંક:૪ થી સાદર કરવામાં આવેલ જેની ઉપર ચર્ચા વિચારણા કરી સદર બાબતે નિગમે ઠરાવ ક્રમાંક:૨૪/વિતરણ/૯૪ પસાર કરેલ છે. સદરહું ઠરાવ અનુસાર જો કોઈ પ્લોટ/ શેડ ધારક ને અન્ય લગત પ્લોટ/ શેડનું વિસ્તૃતીકરણ ના હેતુથી ફાળવવામાં આવે અથવા અન્ય લગત બીન ઉપયોગી પ્લોટ/ શેડ અથવા ફાળવણીદારે તબદીલીથી મેળવેલ હોય કે મેળવે તો આવા વણ વપરાશના પ્લોટ/ શેડને ઉપયોગમાં આવેલ પ્લોટ ગણવા અને ફાળવણીદાર સમગ્ર પ્લોટ/ શેડ એકી સાથે એક જ એકમ તરીકે તબદીલ કરવા ઈચ્છે તો ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ પ્લોટ/ શેડ તરીકે તબદીલીની મંજુરી આપવી. પરંતુ જો આવા એકથી વધુ પ્લોટ/ શેડના ફાળવણીદાર વણ વપરાશ નો પ્લોટ/ શેડ તબદીલ કરવા ઈચ્છે તો આવી અનૌપચારિક તબદીલી મંજુર કરવી નહીં.

(૨) જો નિગમનીવસાહત શહેરી જેવા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળના વિસ્તાર માં આવતી હોય તો પ્લોટોના એકત્રિકરણ માટે વિસ્તાર સત્તા મંડળની મંજુરી લેવાની હોય છે અને જરુરી જણાય તો પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીએ '' ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' આપવાનું રહેશે. પ્લોટોના એકત્રીકરણ માટે આવા કિસ્સાઓમાં વિકાસ સત્તા મંડળ પાસેથી મંજુરી મળ્યા પછી વસાહતના વિકાસ નકશામાં ફેરફાર કરવામાં આવશે.

(૩) બધા જ પ્લોટો જે લગત પ્લોટ હોય અને એક જ ફાળવણી પત્ર થી કોઈ એક ફાળવણીદાર ને ફાળવવામાં આવેલ હોય તો આવા એક થી વધુ પ્લોટો એકત્રીત થયેલા ગણવામાં આવશે.

(૪) ફાળવણીદાર ને ફાળવેલ બધા પ્લોટોનો એક જ નંબર હોવો જોઈએ.

(૫) એકત્રીકરણ કરવાના હોય તેવા તમામ પ્લોટો ને એક ગણીને ફ્રન્ટેજ ચાર્જ લગાડેલ હોવો જોઈએ.

(૬) ભુતકાળમાં મકાન બાંધકામના પ્લાન એક જ પ્લોટ ગણી ને મંજુર થયા છે કે અલગ અલગ પ્લોટ રીતે થયા છે તે સ્પષ્ટ હોવું જરુરી છે.

(૭) જો કોઈ પ્લોટ/ શેડ ધારક ને અન્ય લગત પ્લોટ/ શેડનું વિસ્તૃતીકરણ ના હેતુ થી ફાળવવામાં આવે કે તેઓ તબદીલીથી બીન ઉપયોગી પ્લોટ/ શેડ પ્રાપ્ત કરે તો આવા વણ વપરાશી પ્લોટ/ શેડ ને : ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલ ગણવા અને તેવા એકમ માટે આવા પ્લોટ / શેડો એકત્રિત ગણવા આ બાબતની સ્પષ્ટતા પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રી કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીને કરશે.

(૮) એકત્રીકરણ કરવા માટેના કિસ્સાઓમાં જે તે વિભાગના કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીએ આવેલ દરખાસ્તોમાં એ ચકાસણી કરવી જરુરી છે કે, એકત્રીકરણ કરવાથી હયાત અધિકૃત બાંધકામ નિયમ અનુસાર રહે છે કે નહી ? જો એકત્રીકરણ પછી માર્જીન નિયમ મુજબ ન રહેતા હોય તો માર્જીનમાં છુટછાટ આપવાની મંજુરી ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રી પાસેથી લેવાની રહેશે. આ વગર એકત્રીકરણ ની મંજુરી અપાશે નહી. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી પ્લોટનું એકત્રીકરણ કરવા માટેની દરખાસ્ત તેમના અભિપ્રાય સાથે પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીને મોકલવાની રહેશે.

(૯) પ્રાદેશિક મેનેજરશ્રીએ પ્લોટોના એકત્રીકરણ માટેની દરખાસ્ત વિતરણ શાખા એ નક્કી કરેલ નીતિ મુજબ તપાસી અને એકત્રીકરણ ની દરખાસ્ત ઉપર નિર્ણય લઈ અથવા લેવડાવી સ્થપતિ શાખા ને વિકાસ નકશામાં ફેરફાર માટે જાણ કરવાની રહેશે અને બાંધકામ ના પ્લાનની મંજુરી માટે કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીને પણ જાણ કરવાની રહેશે. સ્થપતિ શાખા ને જાણ કરતી વખતે એકત્રીત ગણેલ પ્લોટોનો શું નંબર ર રાખવાનો છે તેની પણ જાણ કરવાની રહેશે. જેથી કરીને વિકાસ નકશામાં ~~અસમેલ~~ પ્લોટ નંબર બાકીના રેકર્ડ સાથે સુસંગત રાખી શકાશે.

(૧૦) પ્લોટોના એકત્રીકરણ બાબત નો નિર્ણય મળ્યા પછી જ સ્થપતિ શાખા વસાહતના વિકાસ નકશામાં જરુરી સુધારો કરશે.

(૧૧) જયાં સુધી આવા પ્લોટોના એકત્રીકરણ નો નિર્ણય લેવામાં ન આવે અને તેની કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીને જાણ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીએ આવા પ્લોટોને જુદા જુદા પ્લોટ ગણીને પ્લાન ની મંજુરી ની કાર્યવાહી હાથ ધરવી. આવા એકત્રીકરણ કરવામાં આવેલ પ્લોટો માટેનો વિતરણ શાખા પાસેથી નિર્ણય મળ્યા પછી જ આવા પ્લોટોને એકત્રીત ગણી બાંધકામ માટેના પ્લાન કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીએ મંજુર કરવા.

(૧૨) જે કિસ્સાઓમાં એક પ્લોટમાં લીઝડીડ કરવામાં આવ્યું હોય અને બીજા કિસ્સામાં તેમ ન કરવામાં આવ્યુ હોય તો આવા બે પ્લોટોનુ એકત્રીકરણ કરતી સમયે આવા બાકી રહેલા બીજા પ્લોટોનું લીઝડીડ એકત્રીકરણ કરતાં પહેલાં કરાવી લેવું.

(૧૩) ઉપરોકત તમામ કિસ્સાઓમાં અરજદારના હકો અલગ અલગ જાળવવા અને તેમને આપવા માં આવેલ જમીન ના ભાવમાં રાહત અને તેમને લગાડવામાં આવેલ ફ્રન્ટેજ ચાર્જમાં કોઈ ફેરફાર કરવો નહીં.

ઉપર મુદ્દા નંબર:૨ માં જણાવ્યા પ્રમાણે જે કિસ્સાઓમાં એકત્રીકરણ કરવા અંગે સત્તા મંડળ પાસે જવાની જરુર ઊભી થાય અને આ અંગે જો કોઈ ખર્ચ કરવાનું થાય અથવા તો કોઈપણ પ્રકાર ની ફી ભરવાની થાય તો આ તમામ રકમ ફાળવણીદાર પાસેથી વસુલ લેવાની રહેશે.

ઉપરોકત તમામ સુચનાઓ રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ ઓ માટે ફાળવવામાં આવેલ પ્લોટોને પણ લાગુ પડશે.