

પેટા વિભાજનની નીતિ-સુધારેલ

સંદર્ભ :-

- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૧(૧૦)/૪૩ તા. ૦૩/૧૦/૨૦૧૨.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૧(૧૦)/૪૭ તા. ૦૧/૧૧/૨૦૧૨.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૧૪ તા. ૦૭/૦૬/૨૦૧૩.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/એએલટી/પીઓએલ/સીઆઇઆર/૦૪, તા.૦૬/૦૫/૨૦૧૫.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૫ તા. ૩૦/૦૭/૨૦૧૫.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૨૦ તા. ૧૬/૦૨/૨૦૧૬.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૮ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૬.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૪૪ તા. ૦૮/૦૬/૨૦૧૬.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૭૧ તા. ૧૮/૦૨/૨૦૧૭.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૮૨ તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૭.
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/માર્ગદર્શિકા /૦૬ તા. ૨૧/૦૨/૨૦૧૮ .
- ✓ નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૨ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૮.
- ✓ પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/૪૪/વિતરણ/ પોલીસી/૨૦ તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૯.
- ✓ સ્પષ્ટતા પરિપત્ર ક્રમાંક એલ૦૯૦૦૩૬૩૨૦૮૫ તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૦.

(૧) ઔદ્યોગિક મિલકત:-

❖ સામાન્ય શરતો:-

૧. ઔદ્યોગિક મિલકતનો લઘુત્તમ વિસ્તાર ૨૫૦ ચો.મી. થી ઓછો રાખી શકાશે નહીં.
૨. આ નીતિ અંતર્ગત ઓછામાં ઓછો વિસ્તાર ૨૫૦ ચો.મી. ધ્યાનમાં રાખીને નિગમના પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર./ઓથોરીટીના મુજબ પેટા વિભાજન કરવાનું રહેશે.
૩. જે ઔદ્યોગિક મિલકત રસ્તાની ઓછામાં ઓછી ૯ મીટરની પહોળાઈ પર હશે તેવા જ ઔદ્યોગિક પ્લોટનું પેટા વિભાજન થઈ શકશે.
૪. સદર નીતિ અન્વયે પેટા વિભાજીત પ્લોટોની વચ્ચે નવા આવેલ રસ્તાની પહોળાઈ ઓછામાં ઓછી જીડીસીઆર મુજબ મંજૂર થઈ શકે તેવી રાખવાની રહેશે.
૫. જીઆઈડીસીના રોડ ઉપર પ્લોટનો વિસ્તાર ઓછામાં ઓછો ૫૦૦ ચો.મી. રાખવાનો રહેશે.

સ્પષ્ટીકરણ પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/૪૪/વિતરણ/ પોલીસી/૨૦ તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૯.

પ-(અ) જે મોટા પ્લોટનું પેટા વિભાજન કરવાનું હોય ત્યારે પેટા વિભાજનની દરખાસ્તમાં નકશામાં દર્શાવેલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ઓછામાં ઓછું ૨૫૦ ચો.મી. તથા ૫૦૦ ચો.મી. કરતાં વધુ રહેતું હોય ત્યારે હયાત જીઆઈડીસીના રસ્તા ઉપર ૫૦૦ ચો.મી. અથવા ૫૦૦ ચો.મી. થી વધુ વિસ્તારના મોટા પ્લોટ અને અંદરની બાજુ ઓછામાં ઓછા ૨૫૦ ચો.મી. વિસ્તાર સુધીના પ્લોટ રાખી શકાશે.

પ-(બ) જે નાના પ્લોટનું પેટા વિભાજન ચાર કરતા ઓછા પ્લોટમાં કરવાનું હોય ત્યારે પેટા વિભાજનની દરખાસ્તમાં નકશામાં દર્શાવેલ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ઓછામાં ઓછું ૨૫૦ ચો.મી. રહેતું હોય ત્યારે હયાત જીઆઈડીસીના રસ્તા ઉપર લઘુત્તમ ૨૫૦ ચો.મી. સુધીના પ્લોટની મંજૂરી આપી શકાશે.

૬. પેટા વિભાજીત પ્લોટોની એક પણ બાજુ ૯ મીટર થી ઓછી થઈ શકશે નહીં તથા (Width: Depth) પહોળાઈ : ઊંડાઈનું પ્રમાણ (Ratio) ૧:૩ થી વધુ રાખી શકાશે નહિ.
૭. સદર પેટા વિભાજનની નીતિ અન્વયે પેટા વિભાજન પછી જ્યાં મૂળ પ્લોટમાં ચારથી વધુ પેટા વિભાજન થતું હોય ત્યાં હાલમા જે એન્ટ્રી આપેલ છે તેનાથી વધારે એન્ટ્રી અપાશે નહીં એટલે કે આવા કિસ્સામાં પેટા વિભાજીત પ્લોટ અન્વયે જીઆઈડીસી રોડ પરથી વધારાનો Approach મળશે નહિ.
૮. મૂળ પ્લોટ માટે જીડીસીઆર મુજબ રાખવાનો થતો COP પેટા વિભાજન પછી પણ જાળવવાનો રહેશે.

૯. નિગમ ધ્વારા સબ ડીવીઝનની મંજૂરી વખતે જો અન્ય સંસ્થા ધ્વારા ફી, ચાર્જ અથવા ઇંડ વિગેરેની જો કોઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની માંગણી કરવામાં આવે તો તે ભરવા નિગમ જવાબદાર રહેશે નહીં.
૧૦. આ નવી નિતિ મુજબ પેટા વિભાજનની દરખાસ્ત ક્ષેત્રિય કચેરીને મળે ત્યારબાદ મળેલ દરખાસ્ત તાંત્રિક અભિપ્રાય સહિત વડી કચેરીએ માન. ઉપા. અને વ.સં.શ્રીને મંજૂરી અર્થે સાદર કરવાની રહેશે. વડી કચેરીએથી મંજૂર થયેલ દરખાસ્ત જો અન્ય ઓથોરીટીમાં પેટા વિભાજન મંજૂર કરવાના થાય તે જે તે અરજદારે જે તે ઓથોરીટીમાં મંજૂર કરાવી તેની એક નકલ નિગમમાં રજૂ કરવાની રહેશે.
૧૧. જે કિસ્સાઓમાં અન્ય ઓથોરીટીમાં પેટા વિભાજન મંજૂર કરાવવાના થતા હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં જો મૂળ પ્લોટ ઉપર પાંચ કે તેથી ઓછા પ્લોટોમાં પેટા વિભાજન થતું હોય તો " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપવાની સત્તા વિભાગીય પ્રબંધક પાસે રહેશે. જ્યારે પાંચથી વધુ પ્લોટના પેટા વિભાજનના કિસ્સામાં " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપવાની સત્તા માન. ઉપા. અને વહી. સંચાલકશ્રી હસ્તક રહેશે.
૧૨. પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટમાં રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ જેવી સુવિધાઓ માટે છોડવા પડતા વિસ્તારને વિભાજીત થતા પ્લોટના વિસ્તારમાં પ્રો.રેટાના ધોરણે વહેંચણી કરવાની રહેશે અને તેના ધોરણે સર્વિસ ચાર્જ, એન.એ. એસેસમેન્ટ, લીઝ રેન્ટ, ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અપ-ગ્રેડેશન ફંડ જેવા તમામ રેવન્યુ ચાર્જીસની વસુલાત વિભાજીત થતા પ્લોટના ફાળવણીદારો પાસેથી વખતો વખત વસુલ કરવાના રહેશે.
૧૩. પેટા વિભાજનની મંજૂરી મળ્યા બાદ દિન-૩૦ માં નિગમના ડી.ડી. પ્લાનમાં તે આમેજ કરાવવાની જવાબદારી જે તે વિભાગીય પ્રબંધકશ્રીની રહેશે.
૧૪. ઔદ્યોગિક પ્લોટની પેટાવિભાજનની તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ અન્વયે થયેલ સુધારા.

➤ વિષય:-નિગમની પેટાવિભાજનની તા. ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ની નીતિની જોગવાઈ નં. ૧૪ એસોસીએશન/કો.ઓ.સો.ની રચના કરવા બાબતે આંશિક સુધારા બાબત તેમજ વણવપરાશી ઇંડ વસૂલ લેવા બાબતની સ્પષ્ટતા:-

પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/વિતરણ/પોલીસી/૭૧ તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૭.

નિગમના પેટા વિભાજન અંગેના પરિપત્ર તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ ની જોગવાઈ નંબર - ૧૪ મુજબ, પેટા વિભાજીત થતાં પ્લોટની સંખ્યા ૧૦ કે તેથી વધુ હોય તો સહકારી મંડળીની રચના કરવાનું અને જ્યાં પેટા વિભાજીત પ્લોટની સંખ્યા ૧૦ થી ઓછી હોય તો એસોસીએશનની રચના કરવાનું જણાવેલ છે. ફાળવણીદારે રોડ, સ્ટ્રીટ લાઈટ, એસ.ડબલ્યુ.ડી. જેવી મૂળભૂત આંતર માળખાકીય સુવિધાઓ ઉભી કરે અને ત્યારબાદ નોટીફાઈડ એરીયા ઓથોરીટી પાસેથી આંતર માળખાકીય

સુવિધાઓની જાળવણી બાબતે ના વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી નિગમને રજુ કરવાનું રહેશે. નિગમની જે વસાહતોની જાળવણી નોટીફાઈડ એરિયા હસ્તક હોય અને જો નોટિફાઈડ એરિયા તરફથી પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટો અન્વયે આંતરમાળખાકીય સુવિધાઓની જાળવણી બાબતે "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" આપવામાં આવે તો તેવા કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદારે નિગમના પરિપત્ર તારીખ:૦૮.૦૬.૨૦૧૬ ની જોગવાઈ નંબર:૧૪ અન્વયે એસોસિએશન કે સહકારી મંડળીની રચના કરવાની જરૂરીયાત રહેશે નહિ.

૧૫. પેટા-વિભાજનના કિસ્સાઓમાં નિગમ તરફથી કોઈપણ જાતની વધારાની આંતર માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે રોડ, ડ્રેનેજ, વિજળી વિગેરેની સુવિધાઓ પુરી પાડશે નહીં. ઉપરાંત વધારાની માળખાકીય સગવડ માટેની જવાબદારી પણ નિગમ સ્વીકારશે નહીં.

૧૬. આ નીતિ અન્વયે પેટા વિભાજીત થતાં પ્લોટો અન્વયે આંતરમાળખાકીય સુવિધાઓ પર કેટલું ભારણ આવી શકે તે અંગેની સમયાંતરે ઈજનેરી શાખાએ ચકાસણી કરવાની રહેશે તેમજ ક્ષેત્રિય કચેરીના અધિક્ષક ઈજનેરશ્રીએ તે બાબતનો ત્રિમાસિક અહેવાલ માન. ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલકશ્રીને સાદર કરવાનો રહેશે.

૧૭. ઔદ્યોગિક મિલ્કત વપરાશી છે કે કેમ? તે બાબતે ઔદ્યોગિક મિલ્કતના વપરાશના પુરાવા તરીકે ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજ બાંધકામ સાથે છેલ્લા એક વર્ષના વીજ અને પાણીના વપરાશના બીલો મેળવવાના રહેશે.

૧૮. સદર નીતિ વણવપરાશી તથા ખુલ્લા ઔદ્યોગિક પ્લોટોને પણ લાગુ પડશે.

૧૯. નિગમના પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/વિતરણ/પોલીસી/૧(૧૦)/ ૪૩ તારીખ:૦૩.૧૦.૨૦૧૨ તથા ત્યારબાદ થયેલ સુધારા પરિપત્રમાં દર્શાવેલ ઔદ્યોગિક મિલ્કતની પેટા વિભાજનની નીતિને સ્થાને આ નીતિ લાગુ પડશે. જ્યારે વાણિજ્ય મિલ્કત અને રહેણાંક મિલ્કત માટે હાલની હયાત નીતિ ચાલુ રહેશે.

❖ નાણાંકીય શરતો:-

૧. નિગમના તમામ બાકી લ્હેણાં વસુલ લેવાના રહેશે.

૨. પેટા વિભાજનની ફી નીચે મુજબ વસુલ લેવાની રહેશે.

| Sr. No. | No. of plots to be created as a result of Sub-division | % of fees to be charged of the prevailing A.P. of concerned estate on the total area of the industrial plot to be sub-divided | For sub-division of Non-utilized / Open Industrial plot |
|---------|--|---|---|
| 1 | 1 to 10 | 5% | 10% |
| 2 | 11 to 20 | 10% | 15% |
| 3 | 21 to 50 | 15% | 25% |
| 4 | 51 to 100 | 20% | 30% |
| 5 | Above 100 | 25% | 35% |

- ❖ ઔદ્યોગિક પ્લોટની પેટાવિભાજનની તારીખ ૦૮/૦૬/૨૦૧૬ અન્વયે થયેલ સુધારા/માર્ગદર્શિકા:-
પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૭૧ તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૭.

પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટ / શેડના વણવપરાશી સમયગાળા માટે વણવપરાશી દંડની વસુલાત કરવાની રહેશે.

- ❖ અપવાદરૂપ કિસ્સાઓ:-

પેટા વિભાજનનાં જે કિસ્સાઓમાં વિભાજનની કુટુંબના સભ્યો વચ્ચે, ફાળવણીદાર જો ભાગીદારી પેઢી હોય અને પેટા વિભાજન માત્ર ભાગીદારી પેઢીના સભ્યો વચ્ચે વહેંચણીના પ્રસંગે પેટા વિભાજન થતું હોય તેવા પેટા વિભાજનના કિસ્સાઓમાં કોઈપણ જાતની પેટા વિભાજનની ફી વસુલ લેવાની રહેશે નહીં.

સ્પષ્ટતા:-

વિષય:-નિગમની વિવિધ વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટ/શેડના પેટાવિભાજનની નીતિમાં સ્પષ્ટતા થવા બાબત.

પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૨ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૮.

અપવાદરૂપ કિસ્સાઓમાં પેટા વિભાજન થયા બાદ પ્રથમ વખતના અનૌપચારિક તબદીલીના કિસ્સામાં પ્લોટના વિસ્તાર જેટલી પ્રો-રેટા બેઝીસ પર પેટા વિભાજન ફી વસુલ લેવાની રહેશે.

જે કિસ્સાઓમાં નિર્ણય લેવાઈ ગયેલ હોય તથા પેટા વિભાજન ફી ભરપાઈ થઈ ગયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં પુનઃ ખોલવાના રહેશે નહીં.

વિષય:- નિગમની વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોના પેટાવિભાજન બાબતે ફી વસુલવા બાબત.

સ્પષ્ટતા પરિપત્ર ક્રમાંક:એલ૦૯૦૦૩૬૩૨૦૮૫ તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૦

- જે ફાળવણીદાર દ્વારા નિગમની પેટા-વિભાજનની નીતિ તા.૦૩/૧૦/૨૦૧૨ પહેલા નિગમનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવી, અપવાદરૂપ કિસ્સામાં પેટા-વિભાજન કરાવેલ હોય તથા ત્યારબાદ પ્રથમ વખત અનૌપચારિક તબદીલીની અરજી કરેલ હોય ત્યારે અગાઉ મંજૂર કરેલ પેટા-વિભાજન અંગેની ફી વસુલવાની રહેશે નહીં.
- જે કિસ્સાઓમાં નિર્ણય લેવાઈ ગયેલ હોય તથા પેટા-વિભાજન ફી ભરપાઈ થઈ ગયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓ પુનઃ ખોલવાના રહેશે નહીં.

(૨) રહેણાંક મિલકત:-

❖ પેટાવિભાજીત પ્લોટના લઘુત્તમ વિસ્તાર તેમજ મહત્તમ પેટાવિભાજન:-

| Sr. No. | Area of Residential plot/property | Maximum sub-division allowed | Minimum area of plot to be created as a result of sub division | Remarks | Powers |
|---------|-----------------------------------|------------------------------|--|--|---------|
| 1 | Up to 200 sq. mtrs | Nil | Nil | | |
| 2 | 201 to 1000 sq.mtrs | Four | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 3 | 1001 to 2000 sq.mtrs | Eight | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 4 | 2001 to 3000 sq.mtrs | Fourteen | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 5 | 3001 to 5000 sq.mtrs | Twenty | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 6 | 5001 to 10,000 sq.mtrs | Forty | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 7 | 10,001 and above | Fifty | 200 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |

Note:

1. While approving subdivision of residential plot/property common area prescribed as per GDCR requires to be maintained.
2. Before giving approval to any proposal for subdivision it is to be ensured that it is as per GDCR Norms.

❖ નાણાંકીય શરતો:-

(૧) પેટા વિભાજનની કોઇપણ દરખાસ્તને મંજૂરી આપતા પહેલાં નિગમના તમામ બાકી લ્હેંણા વસુલ કરવાના રહેશે.

(૨) જ્યારે કોઇપણ પ્લોટ/મિલકતના પેટા વિભાજનની દરખાસ્ત મળે ત્યારે નીચેના કોષ્ટક પ્રમાણે પેટા વિભાજનના કારણે અસ્તિત્વમાં આવનાર પેટા વિભાજીત પ્લોટની સંખ્યાના આધારે જે તે વસાહતના જે તે ઝોનના પ્રવર્તમાન ફાળવણી દરના આધારે પેટા વિભાજનની ફી વસુલવાની રહેશે.

Charges for housing property

| Sr. No. | No of plots to be created as a result of sub-division | % of fees to be charged of the prevailing A.P. of housing zone of concerned Estate on the total area of the plot to be sub-divided |
|---------|---|--|
| 1 | 1 to 15 | 5 % |
| 2 | 16 to 25 | 10 % |
| 3 | Above 25 | 25 % |

(3) વાણિજ્ય મિલકત:-

❖ પેટાવિભાજીત પ્લોટના લઘુત્તમ વિસ્તાર તેમજ મહત્તમ પેટાવિભાજન:-

| Sr. No. | Area of commercial plot/property | Maximum sub-division allowed | Minimum area of plot to be created as a result of sub division | Remarks | Powers |
|---------|----------------------------------|------------------------------|--|--|---------|
| 1 | Up to 500 sq. mtrs | Nil | Nil | | |
| 2 | 501 to 1000 sq.mtrs | Two | 500 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 3 | 1001 to 2000 sq.mtrs | Four | 500 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 4 | 2001 to 5000 sq.mtrs | Ten | 500 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 5 | 5001 to 10000 sq.mtrs | Twenty | 500 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |
| 6 | 10,001 and above | Thirty | 500 | If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (clause no.6) | VC & MD |

Note:

Before giving approval to any proposal for subdivision it is to be ensured that it is as per GDCR Norms

❖ નાણાંકીય શરતો:-

(૧) પેટા વિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્તને મંજૂરી આપતા પહેલાં નિગમના તમામ બાકી લ્હેંશા વસુલ કરવાના રહેશે.

(ર) જ્યારે કોઇપણ પ્લોટ/મિલકતના પેટા વિભાજનની દરખાસ્ત મળે ત્યારે નીચેના કોષ્ટક પ્રમાણે પેટા વિભાજનના કારણે અસ્તિત્વમાં આવનાર પેટા વિભાજીત પ્લોટની સંખ્યાના આધારે જે તે વસાહતના જે તે ઝોનના પ્રવર્તમાન ફાળવણી દરના આધારે પેટા વિભાજનની ફી વસુલવાની રહેશે.

❖ **Charges for Commercial Property**

| Sr. No. | No of plots to be created as a result of sub-division | % of fees to be charged of the prevailing A.P. of commercial zone of concerned Estate on the total area of the plot to be sub-divided |
|---------|---|---|
| 1 | 1 to 10 | 5 % |
| 2 | 11 to 20 | 10 % |
| 3 | Above 20 | 25 % |

- રહેણાંક મિલકત અને વાણિજ્ય મિલકતની અપવાદરૂપ કિસ્સાઓ, સામાન્ય શરતો નીચે રજૂ થયેલ છે.

❖ અપવાદરૂપ કિસ્સાઓ (રહેણાંક અને વાણિજ્ય મિલકત) :-

(૧) જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદારને નિગમ દ્વારા તેના પ્લોટ/મિલકતની ફાળવણી કરવામાં આવેલ ન હોય અથવા તેઓએ તબદીલી દ્વારા તેઓનો પ્લોટ/મિલકત મેળવેલ ન હોય પરંતુ અન્ય રીતે જેમ કે બેંક, ડી.આર.ટી. અથવા નામ.કોર્ટની હરાજી દ્વારા તેઓનો પ્લોટ/મિલકત મેળવેલ હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં જો તેઓ પોતાના વણવપરાશી અથવા ખુલ્લા પ્લોટ/મિલકતનું પેટા વિભાજન કરવા માંગતા હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં આ નીતિ પ્રમાણે લેવાની થતી પેટા વિભાજનની ફી વસુલી પેટા વિભાજનને ગુણદોષના આધારે મંજૂરી આપી શકાશે.

(૨) પેટા વિભાજનના જે કિસ્સાઓમાં વિભાજન લોહીની સગાઇ ધરાવતા કુંટુંબના સભ્યો વચ્ચે ફાળવણીદાર જો ભાગીદારી પેઢી હોય અને પેટા વિભાજન માત્ર ભાગીદારી પેઢીના ડીઝેલ્યુશનના કારણે ભાગીદારો વચ્ચે વિભાજન થતું હોય તેવા ઔપચારિક પ્રકારના પેટા વિભાજનના કિસ્સાઓમાં કોઇપણ જાતની પેટા વિભાજનની ફી વસુલ લેવાની રહેશે નહીં તેમજ આવા કિસ્સાઓમાં વાણિજ્ય મિલકત હોય તો વિભાજીત થનાર પ્લોટ/મિલકતનો વિસ્તાર ૨૫૦ ચો.મી.થી ઓછો રાખી શકાશે નહીં તેમજ જો રહેણાંક મિલકત હોય તો વિભાજીત થનાર પ્લોટ/મિલકતનો વિસ્તાર ૧૦૦ ચો.મી. થી ઓછો રાખી શકાશે નહીં.

(૩) જે કિસ્સાઓમાં નિગમની સભા દ્વારા અગાઉ પેટા વિભાજનની દરખાસ્તને મંજૂરી આપવામાં આવેલ હોય પરંતુ કોઇ કારણસર તેનો અમલ થઇ શકેલ ન હોય તેવા કિસ્સાઓને આ નીતિ પ્રમાણે લેવાની થતી પેટા વિભાજનની ફી વસુલી મંજૂરી આપી શકાશે.

સ્પષ્ટતા:-

વિષય:-નિગમની વિવિધ વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક પ્લોટ/શેડના પેટાવિભાજનની નીતિમાં સ્પષ્ટતા થવા બાબત.

પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૨ તા. ૧૯/૧૨/૨૦૧૮.

અપવાદરૂપ કિસ્સાઓમાં પેટા વિભાજન થયા બાદ પ્રથમ વખતના અનૌપચારિક તબદીલીના કિસ્સામાં પ્લોટના વિસ્તાર જેટલી પ્રો-રેટા બેઝીસ પર પેટા વિભાજન ફી વસૂલ લેવાની રહેશે.

જે કિસ્સાઓમાં નિર્ણય લેવાઈ ગયેલ હોય તથા પેટા વિભાજન ફી ભરપાઈ થઈ ગયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓમાં પુનઃ ખોલવાના રહેશે નહીં.

વિષય:- નિગમની વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવેલ મિલકતોના પેટાવિભાજન બાબતે ફી વસૂલવા બાબત.

સ્પષ્ટતા પરિપત્ર ક્રમાંક:એલ૦૯૦૦૩૬૩૨૦૮૫ તા. ૦૭/૦૯/૨૦૨૦

- જો ફાળવણીદાર દ્વારા નિગમની પેટા-વિભાજનની નીતિ તા.૦૩/૧૦/૨૦૧૨ પહેલા નિગમનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવી, અપવાદરૂપ કિસ્સામાં પેટા-વિભાજન કરાવેલ હોય તથા ત્યારબાદ પ્રથમ વખત અનૌપચારિક તબદીલીની અરજી કરેલ હોય ત્યારે અગાઉ મંજૂર કરેલ પેટા-વિભાજન અંગેની ફી વસૂલવાની રહેશે નહીં.
- જે કિસ્સાઓમાં નિર્ણય લેવાઈ ગયેલ હોય તથા પેટા-વિભાજન ફી ભરપાઈ થઈ ગયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓ પુનઃ ખોલવાના રહેશે નહીં.

❖ સામાન્ય શરતો(રહેણાંક અને વાણિજ્ય મિલકત) :-

- (૧) વણવપરાશી પ્લોટના પેટા વિભાજનને મંજૂરી આપવાની રહેશે નહીં.
- (૨) ક્ષેત્રિય કચેરીએ પેટાવિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્ત વડી કચેરીએ સાદર કરતા પહેલા પ્લોટના વપરાશના પુરાવાઓ મેળવવાના રહેશે. જેમાં ઓછામાં ઓછું ૨૦ ટકા ગ્રાઉન્ડ કવરેજનું બાંધકામ,છેલ્લા એક વર્ષના વીજ વપરાશના બીલો તેમજ છેલ્લા એક વર્ષના પાણી વપરાશના બીલો હોવા જરૂરી છે. ઉપરાંત આ દરખાસ્ત સાથે ક્ષેત્રિય કચેરીનો તાંત્રિક અભિપ્રાય અને અદ્યતન સાઇટ વેરીફિકેશન રિપોર્ટ અને સ્કેચ મોકલવાનું રહેશે.
- (૩) પેટા-વિભાજનના કિસ્સાઓમાં નિગમ તરફથી કોઈપણ જાતની આંતર માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે રોડ, પાણી, ડ્રેનેજ, વીજળી વિગેરેની સુવિધાઓ પુરી પાડવાની રહેશે નહીં. ઉપરાંત વધારાની માળખાકીય સગવડ માટેની જવાબદારી પણ નિગમ સ્વીકારશે નહીં.

- (૪) નિગમ દ્વારા સબડીવીઝનની મંજૂરી વખતે જો અન્ય સંસ્થા દ્વારા ફી, ચાર્જ અથવા ઇંડ વગેરેની જો કોઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની માંગણી કરવામાં આવે તો તે તે ભરવા માટે નિગમ જવાબદાર રહેશે નહીં.
- (૫) નિગમની જે વસાહતો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, નગરપાલિકા અથવા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળના તાબામાં આવતી હોય તેવી વસાહતોના ફાળવણીદારો જો પોતાના પ્લોટ/મિલ્કતનું પેટા વિભાજન કરવા માંગતા હોય તો તેઓએ પ્રથમ નિગમ પાસેથી પેટા વિભાજન માટેનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવાનું રહેશે. નિગમના " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" વગર જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર દ્વારા સ્થાનિક સંસ્થાઓ પાસેથી પેટા વિભાજનની મંજૂરી આપવાની રહેશે નહીં. આવું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપતા પહેલાં નિગમની તમામ બાકી લેણી રકમ વસુલવાની રહેશે તેમજ વપરાશના પુરાવા એકત્રિત કરી પ્લોટ વપરાશી છે કે કેમ ? તે નક્કી કરવાનું રહેશે, તેમજ પેટા વિભાજનની દરખાસ્ત જી.ડી.સી.આર.ના નિયમ મુજબ છે અને ઉપર મુજબના કોષ્ટક પ્રમાણે તે સુનિશ્ચિત કરી આ પ્રકારનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપવાનું રહેશે. " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપવાની સત્તા વિભાગીય પ્રબંધકને રહેશે.
- (૬) પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટમાં રોડ, રસ્તા, કોમન પ્લોટ જેવી સુવિધાઓ માટે છોડવા પડતા વિસ્તારને વિભાજીત થતા પ્લોટના વિસ્તારમાં પ્રો.રેટાના ધોરણે વહેંચણી કરવાની રહેશે અને તેના ધોરણે સર્વિસ ચાર્જ, એસેસમેન્ટ, લીઝ રેન્ટ, ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અપ-ગ્રેડેશન ઇંડ જેવા તમામ રેવન્યુ ચાર્જીસની વસુલાત વિભાજીત થતા પ્લોટના ફાળવણીદારો પાસેથી વખતો વખત વસુલ કરવાના રહેશે.
- (૭) એકવાર પેટા વિભાજનને મંજૂરી આપ્યા બાદ પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટના પુનઃ પેટા વિભાજન માટે જો કોઈ અરજી મળે તો તેવા કિસ્સામાં આવા પેટા વિભાજનની મંજૂરીની તારીખથી ૩ (ત્રણ) વર્ષ સુધી સ્વીકારવાની રહેશે નહીં.
- (૮) પેટા વિભાજનની મંજૂરી મળ્યા બાદ દિન-૧૦ માં નિગમના ડી.ડી. પ્લાનમાં તે આમેજ કરાવવાની જવાબદારી જે તે વિભાગીય પ્રબંધકશ્રીની રહેશે.
- (૯) જે પ્લોટ/મિલ્કતમાં અનઅધિકૃત પ્રકારનું કોઈપણ જાતનું બાંધકામ હોય તો પ્લોટ/મિલ્કતની પેટા વિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્ત ગ્રાહ્ય રાખવા પાત્ર રહેશે નહીં.

વધુમાં, તમામ પ્રકારની ઔદ્યોગિક/રહેણાંક/વાણિજ્ય પ્રકારની મિલ્કતો માટે લાગુ પડતા અન્ય પરિપત્રો પરિશિષ્ટ-૧ મુજબ પણ વંચાણે લેવા.

❖ પેટાવિભાજનને લગતા અન્ય અગત્યના પરિપત્રો(ઔદ્યોગિક/વાણિજ્ય/રહેણાંક મિલકતો) :-

(૧) વિષય:-પ્લોટના પેટા વિભાજન બાદ વપરાશી/વણવપરાશી પેટાવિભાજીત પ્લોટના તબદીલીના કિસ્સામાં બીન વપરાશી પેનલ્ટી/તબદીલી ફી લેવા બાબત:-

પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૫ તા.૩૦/૦૭/૨૦૧૫.

પેટાવિભાજનના કિસ્સામાં પેટાવિભાજનના ફળ સ્વરૂપે અસ્તિત્વમાં આવનાર ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટને નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવેલ નવા પ્લોટ તરીકે ગણી નિગમ દ્વારા ફાળવવામાં આવતા નવા પ્લોટને લાગુ પડતા તમામ નિયમો જેવા કે વપરાશની સમય-મર્યાદા, બાંધકામના નકશા મંજૂર કરાવવાની સમય-મર્યાદા, ખુલ્લા/વણવપરાશી પ્લોટને તબદીલીની પ્રવર્તમાન નીતિ વિગેરે લાગુ પાડવામાં આવશે.

(૨) વિષય:- પ્લોટ વિભાજન કે એકત્રીકરણની સત્તા જો અન્ય સત્તા મંડળ પાસે હોય તો નિગમનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " મેળવ્યા વગર મંજૂર કરાવવામાં આવેલ હોય તેવા કિસ્સાઓને નિયમિત કરવા બાબત.

પરિપત્ર ક્રમાંક:જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૮તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૬.

પ્લોટ વિભાજન કે એકત્રીકરણની સત્તા જો અન્ય સત્તા મંડળ પાસે હોય અને જો ફાળવણીકાર દ્વારા નિગમનું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવ્યા વગર પેટા વિભાજન કે એકત્રીકરણ મંજૂર કરાવવામાં આવેલ હોય તો તેવા કિસ્સાઓને નિયમિત કરવા બાબતે નીતિ વિષયક કાર્યસૂચિ ક્રમાંક ૦૫/પોસ્ટ વિતરણ/ ૪૮૮ થી નિગમની સભા સમક્ષ રજૂ કરવામાં આવેલ. જેને અનુસંધાને થયેલ ઠરાવ ક્રમાંક: ૪૬/ પોસ્ટ વિતરણ: ૪૮૮/૨૦૧૬ અનવચે નીચે મુજબ પરિપત્ર જારી કરવામાં આવે છે.

(૧) નિગમની જુદી જુદી વસાહતો કે જે મ્યુનીસીપલ કોર્પોરેશન, નગરપાલિકા કે શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળની હદમાં આવતી હોય તો તેવી વસાહતોમાં કોઈ ફાળવણીદાર દ્વારા નિગમનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવ્યા સિવાય પેટા વિભાજન કે એકત્રીકરણ સ્થાનિક સંસ્થા દ્વારા તા. ૩૧/૦૩/૨૦૧૬ સુધીમાં મંજૂર થયેલ હોય અને તે નિગમની પેટાવિભાજન/એકત્રીકરણની નીતિ મુજબ હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં પ્રવર્તમાન વિતરણ દરના ૨ ટકા લેખે દંડની રકમ વસૂલ લેવાની રહેશે.

(૨) નિગમની નીતિ મુજબ પેટા વિભાજન ફી/એકત્રીકરણ ફી વસૂલ લેવાની રહેશે.

(૩) નિગમના તમામ બાકી લેણા, વણવપરાશી દંડ વિગેરેની વસૂલાત કરવાની રહેશે.

(૪) તા. ૦૧/૦૪/૨૦૧૬ પછી નિગમની પૂર્વ મંજૂરી સિવાય આવા કોઇપણ પેટા વિભાજન મંજૂર કરાવેલ હોય અથવા તો અકેત્રીકરણ કરાવેલ હોય તો તેની નિયમિત ન કરવાનું તેમજ તે અંગેની કોઇપણ દરખાસ્ત વડી કચેરીને મોકલવાની રહેશે નહીં તેની નોંધ તમામ ક્ષેત્રિય કચેરીના વડીશ્રીઓએ લેવાની રહેશે.

(૫) જે કિસ્સાઓમાં નિગમના ઉક્ત સંદર્ભિત પરિપત્ર તા. ૨૧/૦૮/૨૦૧૨ ની જોગવાઈ મુજબ અગાઉ નિર્ણય લેવાયેલ હોય તેવા કિસ્સાઓ પુનઃ ખોલવાના રહેશે નહીં.

(૬) સદર કિસ્સાઓમાં મંજૂરી આપવાની સત્તા માન.ઉપા. અને વ.સં.શ્રી હસ્તક રહેશે.

➤ **Policy regarding requirement of minimum construction for considering utilization of plot/shed and other properties:**

નીતિ વિષયક પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/એએલટી/પીઓએલ/સીઆઇઆર/૦૪, તા.૦૬/૦૫/૨૦૧૫.

- (1) If any allottee has got their building plan approved before 31/05/2008 and has utilized the property allotted to them according to the approved building plan but if ground coverage construction is less than 20%, such property shall be considered as utilized property for the purpose of transfer, sub-division, amalgamation etc. by charging additional 10% of prevailing allotment price of the particular estate over and above the applicable charges for proposed transfer, amalgamation, sub-divisions etc.

After such amalgamation, the immediate beneficiary is required to construct and utilize the property as per general policy of corporation, failing which non utilized penalty as per prevailing policy will be levied and until and unless the property in question is utilized as per policy of corporation, such beneficiary shall not be allowed to further amalgamation of the property in question.

પેટા વિભાજન અંગેની સત્તા:-

- માર્ગદર્શિકા બારકોડ નંબર એલ૦૯૦૦૩૬૨૭૦૭૯ તા. ૧૬/૦૪/૨૦૧૮

| Sr.No | Property Type | Powers |
|-------|-----------------------------------|---|
| 1 | Industrial Property | (a) Powers with Divisional Manager (1) Issuance of NOC for Sub-Division of utilised / non-utilised plot / shed resulting in to 5 or less than 5 sub divided plots as per prevailing policy of the corporation. (2) Sub-Division of utilised / non-utilised plot / shed resulting into 5 or less than 5 sub divided plots as per prevailing policy of the corporation. |
| | | (b) Powers with Hon'ble VC & MD. (1) Issuance of NOC for Sub-Division of utilised / non-utilised plot / shed resulting in to 5 or more than 5 sub divided plots (2) Sub-Division of utilised / non-utilised plot / shed resulting into 5 or more than 5 sub divided plots. |
| 2 | Commercial / Residential Property | All powers with Hon'ble VC & MD |

Further, powers for margin relaxation in case of sub-division of industrial plot / shed resulting into 5 or less than 5 sub-divided plots as per prevailing policy of the Corporation, shall vest with the XEN subject to fire safety.

- પરિપત્ર ક્રમાંક: જીઆઇડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઇઆર/વિતરણ/પોલીસી/૩૮ તા. ૦૩/૦૫/૨૦૧૬:

નિગમનું " ના વાંધા પ્રમાપત્ર " મેળવ્યા વગર સત્તા મંડળમાં મંજુર કરાવવામાં આવેલ પેટા વિભાજન/એકત્રીકરણ નિયમિત કરવાની સત્તા માન.ઉપા. અને વ.સં.શ્રી હસ્તક રહેશે.