ક્રમાંક : જીઆઈડીસી/ઓએન્ડએમ/સીઆઈઆર/
વિતરણ/પોલીસી/૧(૧૦)/ ૪૩
જીઆઈડીસી, ઉદ્યોગ ભવન,ગાંધીનગર.
તા. ૦૩ /૧૦/૨૦૧૨.

// પરિપત્ર //

વિષય: નિગમની જુદી જુદી વસાહતોમાં ફાળવવામાં આવેલ ઔદ્યોગિક, વાણિજ્ય,રહેણાંક કે અન્ય મિલ્કતોનાં પેટા વિભાજનની નીતિ બાબત:

સંદર્ભ: (1) Circular No. GIDC/ATP/CIR/POLICY/21 dt. 19-7-2007
(2) Circular No. GIDC/O&M/CIR/DY.C.E./TP/31/703/97 dt. 19-5-1997.
(3) Vernacular Circular No.O&M/CIR/Vitran/POL/1-31-441/94 dt. 3-6-1994
(4) Circular No. GIDC/O&M/CIR/SATP/30/99 dt. 28-07-2007.
(5) Circular No. GIDC/O&M/CIR/SATP/30/99 dt. 26-5-1999.
(6) Circular No. GIDC/O&M/Sr.ATP/28 dt. 08-07-2007.
(7) Circular/GIDC/ALT/O&M/CIR/37 dt. 18-09-2010.

ઉપરોક્ત સંદર્ભ દર્શિત પરિપત્રો ધ્વારા સમયે સમયે નિગમ ધ્વારા પેટા વિભાજનને લગતી નીતિઓ ઘડવામાં આવેલ. આ તમામ નીતિઓને બદલે એક સર્વગ્રાહી નીતિ બનાવવાના આશયથી નિગમની ૪૬૮મી સભા સમક્ષ કાર્યસુચિ સાદર કરવામાં આવેલ જે નિગમની સભા ધ્વારા ઠરાવ ક્રમંક: /વિતરણ/૪૬૮/૨૦૧૨ થી મંજુર કરવામાં આવેલ. તે અનુસાર હવે પછી પેટા વિભાજનને લગતી તમામ નીતિઓને રદ બાતલ ગણવામાં આવે છે અને પેટા વિભાજનને લગતી કોઈપણ દરખાસ્ત ઉપર આ નીતિ અંર્તગત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

Sr. No.	Area of Industrial Plot/Property	Maximum Sub-division allowed	Minimum Area of Plot to be created as a result of sub division	Remarks	Powers
1.	Up to 5,000 sq. mtrs	Three	1000	If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (Clause No.6)	VC & MD
2.	5,001 to 10,000 Sq.mtrs.	Five	1000	If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (Clause No.6)	VC& MD
3.	10,001 to 20,000 Sq.mtrs.	Ten	1000	If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (Clause No.6)	VC & MD
4.	20,001 to 50,000 Sq.mtrs.	Fifteen	1000	If road is required to be built inside the plot it must have minimum width as per GDCR (Clause No.6)	VC & MD
5.	50,001 and above	Twenty five	1000	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.

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	VC & MD

				width as per GDCR (Clause No.6)	
4.	2001 to 5000 sq. mtrs	Ten	500	If road is required to be built inside the plot it must have minimum width of 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.

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.

સામાન્ય શરતો:

૧) વણવપરાશી પ્લોટના પેટા વિભાજનને મંજુરી આપવાની રહેશે નહિં.

૨) ક્ષેત્રીય કચેરીએ પેટા વિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્ત વડી કચેરીએ સાદર કરતા પહેલા પ્લોટનાં વપરાશનાં પુરાવાઓ મેળવવાના રહેશે. જેમાં ઓછામાં ઓછુ ૨૦% ગ્રાઉન્ડ કવરેજનું બાંધકામ, છેલ્લા ત્રણ વર્ષના વીજ વપરાશના બીલો તેમજ છેલ્લા ત્રણ વર્ષના પાણી વપરાશનાં બીલો હોવા જરૂરી છે.ઉપરાંત આ દરખાસ્ત સાથે ક્ષેત્રીય કચેરીનો તાંત્રિક અભિપ્રાય અને અદ્યતન સાઈટ વેરીફીકેશન રિપોર્ટ અને સ્કેચ મોકલવાનું રહેશે.

૩) પેટા–વિભાજનના કિસ્સાઓમાં નિગમ તરફથી કોઈપણ જાતની આંતર માળખાકીય સુવિધાઓ જેવી કે રોડ, પાણી, ડ્રેનેજ, વિજળી વિગેરેની સુવિધાઓ પુરી પાડવાની રહેશે નહિં. ઉપરાંત વધારાની માળખાકીય સગવડ માટેની જવાબદારી પણ નિગમ સ્વીકારશે નહિં.

૪) નિગમ ધ્વારા સબ ડીવીઝનની મંજુરી વખતે જો અન્ય સંસ્થા ધ્વારા ફી, ચાર્જ અથવા દંડ વગેરેની જો કોઈ રકમ ભરપાઈ કરવાની માંગણી કરવામાં આવે તો તે ભરવા માટે નિગમ જવાબદાર રહેશે નહિં.

૫) નિગમની જે વસાહતો મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, નગરપાલિકા અથવા વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળના તાબામા આવતી હોય તેવી વસાહતોનાં ફાળવણીદારો જો પોતાના પ્લોટ/મિલ્કતનું પેટા વિભાજન કરવા માંગતા હોય તો તેઓએ પ્રથમ નિગમ પાસેથી પેટા વિભાજન માટેનું " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવાનું રહેશે. નિગમનાં "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" વગર જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદાર ધ્વારા સ્થાનિક સંસ્થાઓ પાસેથી પેટા વિભાજનની મંજુરી મેળવેલ હશે તેવા કિસ્સાઓમાં આવા પેટા વિભાજનોને કોઈપણ સંજોગોમાં મંજુરી આપવાની રહેશે નહિં.આવુ " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" આપતા પહેલા નિગમની તમામ બાકી લ્હેણી રકમ વસુલવાની રહેશે તેમજ વપરાશના પુરાવા એકત્રીત 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 પ્રકારનુ"ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" આપવાનુ રહેશે. " ના વાંધા પ્રમણપત્ર" 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, એન. એ. એસેસમેન્ટ, લીઝ રેન્ટ, ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર અપ-ગ્રેડેશન ફંડ જેવા તમામ રેવન્યુ ચાર્જીસ ની વસુલાત વિભાજીત થતા પ્લોટના ફાળવણીદારો પાસેથી વખતો વખત વસુલ કરવાના રહેશે.

૭) એકવાર પેટા વિભાજનને મંજુરી આપ્યા બાદ પેટા વિભાજીત થતા પ્લોટનાં પુનઃ પેટા વિભાજન માટે જો કોઈ અરજી મળે તો તેવા કિસ્સામાં આવા પેટા વિભાજનની મંજુરીની તારીખથી ૩ (ત્રણ) વર્ષ સુધી સ્વીકારવાની રહેશે નહિં.

૮) પેટા વિભાજનની મંજુરી 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 તેવા પ્લોટ/મિલ્કતની પેટા વિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્ત ગ્રાહય રાખવાપાત્ર રહેશે નહિં.

<u>નાણાંકિય શરતો:</u>

૧) પેટા વિભાજનની કોઈપણ દરખાસ્તને મંજુરી આપતા પહેલા નિગમના તમામ બાકી લ્હેણાં વસુલ કરવાના રહેશે.

૨) જ્યારે કોઈપણ પ્લોટ/મિલ્કતના પેટા વિભાજની દરખાસ્ત મળે ત્યારે નીચેના કોષ્ટક પ્રમાણે પેટા વિભાજના કારણે અસ્તિત્વમાં આવનાર પેટા વિભાજીત પ્લોટની સંખ્યાંના આધારે જે તે વસાહતના જે તે ઝોનનાં પ્રવર્તમાન ફાળવણી દરના આધારે પેટા વિભાજનની ફી વસુલવાની રહેશે.

Charges for Industrial Property

Sr. No.	No. of Plots to be created as a result of Sub-division	% of fees to be charged of the prevaling A.P. of indistrial zone of concerned Esatate on the total area of the plot to be sub-divided
1.	1 to 10	5%
2.	10 to 20	10%
3.	20 and above	25%

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 prevaling A.P. of commercial zone of concerned Esatate on the total area of the plot to be sub-divided
1.	1 to 10	5%
2.	10 to 20	10%
3.	20 and above	25%

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 prevaling A.P. of housing zone of concerned Esatate on the total area of the plot to be sub-divided
1.	1 to 15	5%
2.	15 to 25	10%
3.	25 and above	25%

અપવાદરૂપ કિસ્સાઓ:

૧) જે કિસ્સાઓમાં ફાળવણીદારને નિગમ ધ્વારા તેના પ્લોટ/મિલ્કતની ફાળવણી કરવામાં આવેલ ન હોય અથવા તેંઓએ તબદીલી ધ્વારા તેઓનો પ્લોટ/મિલ્કત મેળવેલ ન હોય પરંતુ અન્ય રીતે જેમ કે બેંક,ડી.આર.ટી. અથવા નામ. કોર્ટની હરાજી ધ્વારા તેઓનો પ્લોટ/મિલ્કત મેળવેલ હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં જો તેઓ પોતાનાં વણવપરાશી અથવા ખુલ્લા પ્લોટ/મિલ્કતનું પેટા વિભાજન કરવા માંગતા હોય તો તેવા કિસ્સાઓમાં આ નીતિ પ્રમાણે લેવાની થતી પેટા વિભાજનની ફી વસુલી પેટા વિભાજનને ગુણદોષના આધારે મંજુરી આપી શકાશે.

૨) પેટા વિભાજનનાં જે કિસ્સાઓમાં વિભાજન લોહીની સગાઈ ધરાવતા કુટુમ્બના સભ્યો વચ્ચે, ફાળવણીદાર જો ભાગીદારી પેઢી હોય અને પેટા વિભાજન માત્ર ભાગીદારી પેઢીના ડીઝોલ્યુશનનાં કારણે ભાગીદારો વચ્ચે વિભાજન થતુ હોય તેવા ઔપચારિક પ્રકારના પેટા વિભાજનના કિસ્સાઓમાં કોઈપણ જાતની પેટા વિભાજનની ફી વસુલ લેવાની રહેશે નહિં તેમજ આવા કિસ્સાઓમાં ઔદ્યોગિક મિલ્કત હોય તો વિભાજીત થનાર પ્લોટ/મિલ્કતનો વિસ્તાર ૫૦૦ ચો.મી. થી ઓછો રાખી શકાશે નહિં, જો વાણિજ્ય મિલ્કત હોય તો વિભાજીત થનાર પ્લોટ/મિલ્કતનો વિસ્તાર ૨૫૦ ચો.મી. થી ઓછો રાખી શકાશે નહિં તેમજ જો રહેણાંક મિલ્કત હોય તો વિભાજીત થનાર પ્લોટ/મિલ્કતનો વિસ્તાર ૧૦૦ ચો.મી. થી ઓછો રાખી શકાશે નહિં.

૩) જે કિસ્સાઓમાં નિગમની સભા ધ્વારા અગાઉ પેટા વિભાજનની દરખાસ્તને મંજુરી આપવામાં આવેલ હોય પરંતુ કોઈ કારણસર તેનો અમલ થઈ શકેલ ન હોય તેવા કિસ્સાઓને આ નીતિ પ્રમાણે લેવાની થતી પેટા વિભાજનની ફી વસુલી મંજુરી આપી શકાશે.

ઉપરોકત અપવાદરૂપ કિસ્સાઓને મંજુરી આપવાની સત્તા નિગમનાં ઉપા. અને વહી. સંચાલકને રહેશે.

આ પરિપત્રનો ચુસ્તપણે અમલ તાત્કાલિક અસરથી કરવાનો રહેશે તથા પરિપત્ર મળ્યા અંગેની પહોંચ કાર્યપાલક નિયામકશ્રી (વિતરણ) ના નામજોગ પાઠવવી.

આ પરિપત્રનો ચુસ્તપણે અમલ તાત્કાલિક અસરથી કરવાનો રહેશે તથા પરિપત્ર મળ્યા અંગેની પહોંચ કાર્યપાલક નિયામકશ્રી (વિતરણ) ના નામજોગ પાઠવવી.

સહી/-

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક

પ્રતિ,

⇒ **નિગમના તમામ અધિકારીશ્રીઓ તરફ.**

⇒ **પ્રમુખશ્રી, ફેડરેશન ઓફ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એસોસીએશન, અમદાવાદ તરફ જાણ સારૂ**

⇒ **નિગમની તમામ વસાહતોના માન્ય ઔધોગિક મંડળોના પ્રમુખશ્રીઓ તરફ જાણ સારૂ.**

⇒ **મેનેજરશ્રી (એસ.એન્ડએ.),જીઆઈડીસી,ગાંધીનગર તરફ સદર પરિપત્ર વેબસાઈટ ઉપરમુકવા સારૂ.**

રવાના કર્યુ.

જનરલ મેનેજર (ઈ એન્ડ એ)

પ્ર.