

જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી, સુભાષભીજ પાસે.

અમદાવાદ

તા. ૦૧/૦૭/૨૦૧૭

વંચાણમાં લીધું :-

- (૧) અરજદારશ્રી પસાભાઈ પ્રહલાદભાઈ વિગરે રહે. શીવજ ગામ, તા. ઘાટલોડીયા, જિ. અમદાવાદની જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવાની નિયત નમુનાની તા. ૨૩/૦૨/૨૦૧૬ની મુજબ અરજી તથા તા. ૦૪/૦૧/૨૦૧૭, તા. ૦૧/૦૩/૨૦૧૭ની પુનઃ વિચારણા અરજી
- (૨) સીટી મામલતદારશ્રી ઘાટલોડીયાની ધોરણસરની દરખાસ્ત નંબર જમીન / એન.એ. / એસઆર - ૫૫ / ૨૦૧૬, તા. ૧૨/૦૪/૨૦૧૬
- (૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા અને અપીલ, અમદાવાદના તા. ૨૫/૦૪/૨૦૧૬ના પત્ર નંબર એસીબી / ટીએનસી - ૩ / બીનખેતી / અભિપ્રાય / શીવજ / એસઆર - ૪૩૦ / ૨૦૧૬નો ગણોત સંબંધનો હકારાત્મક અભિપ્રાય.
- (૪) તથા અધિકારી અને નાયબ કલેક્ટરશ્રી, શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા, અમદાવાદનો તા. ૨૪/૦૩/૨૦૧૬ના પત્ર નંબર યુએવસી / શીવજ / એન.એ. / એસઆર - ૨૬૫ / ૨૦૧૬નો શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા સંબંધનો હકારાત્મક અભિપ્રાય.
- (૫) વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીના તા. ૧૭/૦૩/૨૦૧૬ના પત્ર નંબર એલએક્યુ / એન.એ. / અભિપ્રાય / ૬૭૮ / ૨૦૧૬નો સંપાદન અંગેનો હકારાત્મક અભિપ્રાય.
- (૬) બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીનો તા. ૨૮/૦૫/૨૦૧૬ના પત્ર નંબર એલએક્યુ / શીવજ / બ્લોક નંબર ૪૨૭ / બીનખેતી અભિપ્રાય / વશી - ૧૫૨૨ / ૨૦૧૬નો સંપાદન અંગેનો હકારાત્મક અભિપ્રાય.
- (૭) અત્રેની કચેરીના લીગલ શાખાનો તા. ૧૬/૦૩/૨૦૧૬નો શેરા નંબર એલબી / અપીલ / શીવજ - ૪૨૭ / વશી - ૬૨૨ અંગેનો હકારાત્મક અભિપ્રાય.
- (૮) જમીન મહેસુલ અધિનિયમ - ૧૮૭૮ની કલમ - ૬૫, ૬૬, ૬૭થી મળેલ અધિકારો તથા નિયમોના નિયમ - ૧૦૦ / ૧૦૧ મુજબ.
- (૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક બખપ / ૧૦૦૬ / ૪૨૩ / ક, તા. ૦૧/૦૭/૦૮ તથા તા. ૦૮/૦૪/૨૦૧૧.
- (૧૦) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નંબર બખપ / ૧૦૨૦૦૧૩ / ૭૧ / ક, તા. ૧૧/૦૩/૨૦૧૩.



લુક મ : -

અરજદારશ્રી પસાભાઈ પ્રહલાદભાઈ વિગેરેએ તેઓના ખાતાની મોજે શીલજ, તા.ઘાટવી, જિ.અમદાવાદના સ.નં / બ્લોક નંબર ૪૨૭, ટીપી - ૫૩/બ, ફા.પ્લોટ - ૩૮ની ૧૦૧૧ ચો.મી રહેણાંક નંબર ૧૧૨ ચો.મી વાણિજ્ય એમ કુલ મળી - ૧૧૨૩ ચો.મી જમીન બીનખેતી ઉપયોગ કરવા માટે જમીન મલકાવે કાયદાની કલમ - ૬૫ હેઠળ પરવાનગી મેળવવા માંગણી કરેલ છે. અરજ સાથે નિયત નમુનાનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

અરજદારશ્રીની બીનખેતીની માંગણી અંગે આમુખ - (૨)માં જણાવેલ મામલતદારશ્રીએ ધોરણસરની દરખાસ્ત કરેલ છે તે મુજબ સદર જમીન અરજદાર સહભાગીદાર હકથી ધરાવે છે. આ જમીનના તા.૨૧/૦૩/૨૦૧૬ના સ્થળ સ્થિતિના પંચનામા મુજબ સ્થળે જમીન ખુલ્લી છે. સદર જમીન જુની શરતની છે. જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર છે. સદર જુની શરતની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા અત્રેનો સ્પષ્ટ અભિપ્રાય થાય છે તેમ અભિપ્રાયસહ દરખાસ્ત રજુ કરેલ છે.

આમુખ - (૩)થી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા અને અપીલ, અમદાવાદે સદર જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં ગણોત્તર વાંધા સરખું નથી તેમ હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ - (૪)થી સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેક્ટરશ્રી, શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા, અમદાવાદે આ જમીનની બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે રાજ્યમાંથી તા.૩૦/૦૩/૧૯૯૯ના રોજથી શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારો - ૧૯૭૬ રદ કરી રીપીલ એક્ટ - ૧૯૯૯ની જોગવાઈ સાગુ કરવામાં આવેલ છે અને કાયદો રદ થતાં તૈયાર કરવામાં આવેલ કબજો લીધેલ ફાજલ જમીનોની યાદીમાં પ્રશ્નવાળી જમીનનો સમાવેશ થતો ન હોઈ બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદા અંતર્ગત વાંધા સરખું નથી તેમ હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ - (૫) અને (૬)થી સંપાદન અધિકારીશ્રીઓએ આ જમીનની બીનખેતીની પરવાનગી આપવા અંગે સદર જમીન હાલમાં સંપાદન અંગેની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી કે સંપાદન હેઠળ નથી તેમ જણાવેલ છે.

આમુખ - (૭)થી અત્રેની લીગલ શાખામાં આ જમીન બાબતે હાલમાં કોઈ અપીલ / રીવીઝન અરજ પેન્ડીંગ નથી તેમ જણાવેલ છે.

ઉક્ત વિગતોએ અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબ નીચે એપેન્ડીક્ષ - એ માં જણાવેલ વિગતની જમીન બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હકત સરખું ન હોવાનું જણાવેલ છે. જેથી આ જમીનના રૂપાંતર કર, વિશેષધારો તથા અન્ય વેરાની થતી રકમ, સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેથી અરજદારશ્રીને તા.૧૧/૦૫/૨૦૧૭ના પત્રથી જણાવતાં તેઓશ્રીએ આ રકમ ભારતીય સ્ટેટ બેંક, ભદ્ર શાખા, અમદાવાદ ખાતે તેમજ બીનખેતી ધારાની રકમ ગામે તલાટીશ્રી પાસે જમા કરાવી ચલણ / પહોંચો રજુ કરેલ છે જેની વિગત એપેન્ડીક્ષ-બીમાં જણાવેલ છે.

એપેન્ડીક્ષ - એ (જમીનની વિગત)

કરાવેલ વિશેષધારો RS. 320/-

* સ.નં.	તાલુકો	સ.નં. / બ્લોક	ટીપી	ફા.પ્લોટ	સેવરજીય ચોમી	સબ પ્લોટ	બીનખેતી હેતુ
શીલજ	ઘાટલોડીયા	427	53/A	38	1011.00	-	રહેણાંક
					112.00	-	વાણિજ્ય
					<b>TOTAL - 1123.00</b>		

સદર બીનખેતીની પરવાનગી હુકમના એપેન્ડીક્ષ - એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર / બ્લોક નંબર માટે જ આપવામાં આવે છે. દરખાસ્તે રજુ થયેલ ઝોનિંગ સર્ટીફિકેટ / એક ફોર્મમાં દર્શાવેલ સબધિત સ.નં. / બ્લોક નંબરની સામે દર્શાવેલ ફા.પ્લોટ નંબર શહેરી વિસ્તાર / ઓડા વિસ્તાર કે જ્યાં સરકારશ્રી દ્વારા ટીપી સ્કીમ ફાઈનલ થવા ઉપર બાકી હોય ત્યાં ટીપી સ્કીમ ફાઈનલ થયે જે તે ફાઈનલ પ્લોટ માટે ટીપી સ્કીમ હેઠળની જોગવાઈઓ તથા ટી.પી. ઓ.શ્રીનો નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.

એપેન્ડીક્ષ - બી (વસુલ આવેલ કરવેરાની વિગત)

૧	રૂપાંતર કરની રકમ	Rs.13470/-	ચલણ નંબર	183/17	09/07/2017
૨	વિશેષધારાની રકમ	Rs.320/-	પહોંચ નંબર	63	07/07/2017
૩	લોકલ ફંડની રકમ	Rs.160/-	પહોંચ નંબર	63	07/07/2017
૪	શિક્ષણ ઉપકરની રકમ	Rs.80/-	પહોંચ નંબર	45	07/07/2017

એપેન્ડીક્ષ - બી માં જણાવ્યા મુજબ રૂપાંતર કર તથા અન્ય વેરાઓની રકમ કબજેદારે એપેન્ડીક્ષ - બી (વસુલ આવેલ કરવેરાની વિગત)માં જણાવેલ વિગતે જમા કરાવી, અત્રે ચલણ, પહોંચો રજુ કરેલ છે. જેથી કબજેદારોની માંગણી મુજબની હકીકતે, સદર જમીન અંગે અરજદારની બીનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા એપેન્ડીક્ષ - (એ)માં દર્શાવેલ તેઓની માલિકીની જમીન આમુખ - (દ) થી (૧૦)માં જણાવેલ જમીન મહેસુલ સંલિપ્તા અને જમીન મહેસુલ નિયમો / સરકારશ્રીના કરાવો / પરિપત્રની જોગવાઈઓ આધિન રહીને નીચેની વધારાની શરતોએ બીનખેતી પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવે છે.

**શરતો :-**



- (૧) અરજદારે પ્રતિ વર્ષ ખેતી સિવાયનો ધારો (બીનખેતી દર) રહેણાંક હેતુ માટે દર ચોમીના ૦.૨૫૩/- તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે દર ચોમીના ૦.૬૦ પૈસા પ્રમાણે રૂ.૬૭/- એમ પ્રમાણે ૩૨૦/- તેમજ નિયમ પ્રમાણે લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ શેષ ભરવો પડશે જે અંગેનો દર વખતે વખત ફેરફારને પાત્ર રહેશે.
- (૨) અરજદારે બીનખેતીના પ્લોટની માપણી પોતાના ખર્ચે માસ - ત્રણ માં કરાવવી પડશે, માપણી થયેથી આ એન.એ. પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ફેરફારને પાત્ર રહેશે અને ત્યારબાદ સનદ આપવાની રહેશે તથા ડી.આઈ.એલ.આર.શીએ માપણી મુજબ રેકર્ડ દુરસ્તીની નોંધ કરી સક્ષમ અધિકારીને જાણ કરવાની રહેશે.
- (૩) બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / ઓડા પાસેથી બાંધકામ અંગેના વિગતવાર પ્લાન મંજૂર કરાવી બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી મેળવવાની રહેશે અને તે પ્રમાણે બાંધકામ કર્યા પછી થયેલ બાંધકામ અંગે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / ઓડા પાસેથી બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા પછી જ ઉપયોગ કરી શકશે.
- (૪) આ બીનખેતી હુકમથી આ જમીનમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી. એફ.એસ.આઈ. અંગે અરજદારે અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન / ઓડા ખાતેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
- (૫) સદર બીનખેતીની પરવાનગી હુકમના અપેક્ષા - એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર / બ્લોક નંબર માટે જ આપવામાં આવે છે. દરખાસ્તે રજુ થયેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ / એફ.ફોર્મમાં દર્શાવેલ સંબંધિત સ.નં. / બ્લોક નંબરની સામે દર્શાવેલ ફાઈનલ પ્લોટ નંબર થાહેરી વિસ્તાર / ઓડા વિસ્તાર કે જ્યાં સરકારથી દ્વારા ટીપી સ્કીમ ફાઈનલ થવા ઉપર બાકી હોય ત્યાં ટીપી સ્કીમ ફાઈનલ થયે જે તે ફાઈનલ પ્લોટ માટે ટીપી સ્કીમ હેઠળની જોગવાઈઓ તથા ટી.પી.ઓ.શીઓના નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.
- (૬) થાહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉ પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૭) બાંધકામ બિલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન અને રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સથી ઠરાવેલ ધોરણોને પાત્ર રહી કરવાનું રહેશે. આ જમીનની બાજુમાં જો કોઈ રોડ - રસ્તો પસાર થતો હશે તો જે તે રસ્તાના પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યથી બાંધકામ વચ્ચે નિયમોનુસાર અંતર જાળવવાનું રહેશે. અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે. આ જમીનની બાજુમાંથી પસાર થતાં ટી.પી / ડી.પી રોડથી નિયત અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૮) આ જમીનનો ઉપયોગ પરવાનગી આપેલ બીનખેતીના હેતુના કામે જ કરવાનો રહેશે. અન્ય ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૯) અરજદારે હુકમની તારીખથી છ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં સંપૂર્ણ બાંધકામ પુરૂ કરવું પડશે. આ અંગે અરજદારે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ શરૂ કરેથી એક માસમાં કલેક્ટરશ્રી તથા મામલતદારશ્રીને તલાટી મારફત લેખિત ખબર આપવી પડશે તથા બાંધકામ પૂર્ણ થયે માસ એકમાં કલેક્ટરશ્રીને જાણ કરવાની રહેશે.
- (૧૦) બીનખેતી માટે પરવાનગી આપેલ જમીનમાં કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય પરવાનગી આપેલ હેતુ સિવાયનું તથા મંજૂર કરેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની જમીન ઉપર કોઈપણ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં. પ્લાન મંજૂર કરાવી તેમાં દર્શાવેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની માઈન, કોમન પ્લોટ, પાર્કીંગ, રસ્તાની જગ્યા આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવાની રહેશે અને તેમાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં.
- (૧૧) આ જમીનમાંથી પસાર થતી ૬૬ કે.વી. તથા ૧૧ કે.વી. વીજ લાઈનથી બાંધકામનું સમક્ષિતિજ અંતર ઓછામાં ઓછું અનુક્રમે ૯ મીટર તથા વીજળીના છેલ્લા તારથી ૧.૭૨ મીટર જાળવવાનું રહેશે.