

વિષય :- મોજે કલાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૨૪૫ (સ.નં.૨૭૩) ની ૧૪૨૬૬ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી.

જેન.એ./એસ.આર./ ૩૫૮ / ૨૦૧૩-૧૪
નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૨૮૭૬ /૧૩
બીનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૮ / ૦૮ / ૨૦૧૩

વંચાણમાં લીધા :-

- (૧) અરજદારશ્રી પટેલ રાકેશભાઈ કાંતીભાઈ વિગેરે રહે.૧, આશિષપાર્ક વિભાગ - ૩, વી.આઈ.પી.રોડ, કારેલીબાગ, વડોદરાની મોજે કલાલી, તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૨૪૫ (સ.નં.૨૭૩) ની ૧૪૨૬૬ ચો.મી.જમીનની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી માંગતી તા.૨૨/૦૧/૧૩ ની અરજી તથા તા.૩૧/૦૭/૧૩ ની પુનઃ વિચારણા અરજી
- (૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા (શહેર) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૫૩૬/૨૦૧૩ તા.૨૫/૦૨/૨૦૧૩ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/અભિપ્રાય.
- (૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા. વડોદરાના પત્ર નંબર ટેન-સી/અપીલ/વશી/૪૧૧૭/૧૩, તા.૨૩/૦૮/૧૩ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.
- (૪) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન-૩/૧૨૦/૨૦૧૩ તા.૦૮/૦૨/૧૩ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.
- (૫) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેક્ટરશ્રી વડોદરા (શહેર) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૨૪૦/૧૩ તા.૨૮/૦૧/૧૩ (૨) નાયબ કલેક્ટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ-૧ કુબેરભવન, વડોદરાના પત્ર નં.જસં-૧/વશી/૧૪૧/૧૩ તા.૩૦/૦૧/૧૩ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં-નં. યો/ વડોદરા-૧/ વશી/ એસઆર/૧૧૨/૧૩ તા.૦૧/૦૨/૧૩ અને (૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૨, વડોદરાના પત્ર નં.જસં-૨/ નયો/ વડો-૨ વશી/૧૬૮/૧૩ તા.૨૮/૦૧/૧૩ અને (૫) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૩, વડોદરાના પત્ર નં.જશ ન.યો. વડોદરા-૩/વશી/ એસ.આર/૧૨૧/૧૩ તા.૨૮/૦૧/૧૩ ની રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.



અરજદારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો દરખાસ્ત નં. ૧૫૫/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

મોજે કલાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૨૪૫ (સ.નં.૨૭૩) ની ૧૪૨૬૬ ચો.મી. જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે (૧) શ્રી પટેલ રાકેશ કાંતીભાઈ (૨) શ્રી પટેલ કાંતિલાલ પ્રેમજીભાઈ (૩) શ્રી પટેલ છોટાલાલ પ્રેમજીભાઈનાં સંયુક્ત નામે ચાલે છે. જે ૧૩૮૬૬ ચો.મી. જમીનનો રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ-૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરાએ હાલ સમલી દિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર-૧) માં આવે છે. સુચિત ૨૦.૦૦ મી. રસ્તો પસાર થાય છે. આથી જી.ડી.સી.આરના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દૃષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

સદર કામે મામલતદારશ્રી, વડોદરા (શહેર) ગારફતે જરૂરી તપાસ કરાવેલ છે. જે અંગે મામલતદારશ્રીએ નિયત ચેકલીસ્ટમાં દરખાસ્ત તૈયાર કરી સવાલવાળી જમીનની ફેરફારો નોંધની ટુકી વિગતો દર્શાવતુ પત્રક તૈયાર કરી જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવા બદલ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે. તથા સવાલવાળી જમીન સ્થળે ખુલ્લી હોઈ સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની પરવાનગી આપવા માટે હકારાત્મક અભિપ્રાય સાથે આમુખ-(૨) માં દર્શાવેલ પત્રથી દરખાસ્ત અંગે મોકલી આપેલ છે.

આમુખ-(૩) માં દર્શાવેલ પત્રથી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં ગણતંત્ર દેશ કોઈ કેસ ચાલતો નથી કે પેન્ડીંગ નથી તેમજ હાલના કબજેદારો ખેડૂત ખાતેદાર હોવાનું જણાય છે. જે નજરે બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણતંત્ર કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો અનિવાર્ય આવેલ છે.

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના આમુખ-(૫) ના પત્રોથી મળેલ અહેવાલો મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની કચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી.

મોજે કલાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૨૪૫ (સ.નં.૨૭૩) ની ૧૪૨૬૬ ચો.મી.જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની કેરકાર નોંધો પાંચ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
સ.નં.૨૭૩			
૧	૧૮૮		વેચાણની નોંધ
૨	૨૭૦	૧૧/૦૭/૫૫	ટુકડો દાખલની નોંધ
૩	૪૧૪	૦૮/૧૨/૬૧	વારસાઈ તથા જેના તેના નામે દાખલ થયાની નોંધ
૪	૪૮૭	૩૦/૦૮/૬૫	આકારમાં ઘટાડો કરવા બાબતની નોંધ
૫	૫૮૬	૦૫/૦૩/૬૬	સર્વે ખાતાની કમી જાસ્તી પત્રકની નોંધ
સ.નં.૨૭૪			
૧	૧૮૮		વારસાઈની નોંધ
૨	૪૧૪	૦૮/૧૨/૬૧	વારસાઈની નોંધ
૩	૪૮૭	૩૦/૦૮/૬૫	આકારમાં ઘટાડો કરવા બાબતની નોંધ
૪	૫૮૬	૦૫/૦૩/૬૬	સર્વે ખાતાની કમી જાસ્તી પત્રકની નોંધ
સ.નં.૨૭૫/૧			
૧	૧૮૦		વેચાણની નોંધ
૨	૨૭૦	૧૧/૦૭/૫૫	ટુકડો દાખલની નોંધ
૩	૪૧૪	૦૮/૧૨/૬૧	વારસાઈ તથા જેના તેના નામે દાખલ થયાની નોંધ
૪	૪૮૭	૩૦/૦૮/૬૫	આકારમાં ઘટાડો કરવા બાબતની નોંધ
૫	૫૮૬	૦૫/૦૩/૬૬	સર્વે ખાતાની કમી જાસ્તી પત્રકની નોંધ
સ.નં.૨૭૫/૨			
૧	૧૮૧		વેચાણની નોંધ
૨	૨૭૦	૧૧/૦૭/૫૫	ટુકડો દાખલની નોંધ
૩	૪૧૪	૦૮/૧૨/૬૧	વારસાઈ તથા જેના તેના નામે દાખલ થયાની નોંધ
૪	૪૪૦	૧૧/૭/૬૩	ગણતંત્રીયા કમી ની નોંધ

૫	૪૮૭	૩૦/૦૮/૬૫	આકારમાં ઘટાડો કરવા બાબતની નોંધ
૬	૫૮૬	૦૫/૦૩/૬૬	સર્વે ખાતાની કમી જારતી પત્રકની નોંધ
એકત્ર સં.નં.૨૭૩			
૧	૧૦૩૮	૦૬/૧૨/૮૬	કલમ-૨૦ હેઠળ ખેતી મુક્તી યુ.એલ.સી.હુકમ
બ્લોક નં.૨૪૫			
૧	૧૨૨૧	૨૬/૦૭/૮૧	વારસાઈની નોંધ
૨	૧૩૩૩	૧૬/૧૧/૨૦૦૦	વેગાણની નોંધ
૩	૧૭૨૧	૦૭/૦૬/૦૮	હુકમની નોંધ જે '૨૬' થયેલ છે.
૪	૧૭૬૧	૨૧/૦૭/૦૮	હુકમની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. તેમજ સુચિત લે-આઉટ પ્લાન અને આકીકેટનું પ્રમાણપત્ર રજુ કરેલ છે. આકીકેટના રજુ થયેલ સર્ટીફિકેટ પ્રમાણે સુચીત લે-આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ આયોજન દર્શાવેલ છે.

પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
કોમન પ્લોટ	૧૦૮૫.૪૬
રોડ કટીંગ એરીયા	૨૪૩૫.૦૬
નવીયા સેટ બેક એરીયા	૮૮૭.૭૫
ઈન્ટરનલ રોડ એરીયા	૧૦૭૮.૮૭
રહેણાંકના ૧૧ પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ	૮૭૫૮.૮૬
કુલ ક્ષેત્રફળ	૧૪૨૬૬.૦૦

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર-પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો પોતાં આ અંગે આમુખ-(૨) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના દરમિયાનની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત આમુખ-(૨) થી (૧) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી માત્ર રાખતાં, અરજદારશ્રીને સરકારનું જમીનના રૂપાંતર કરતી રકમ, બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપરોક્ત સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા બંધનતા તા.૨૬/૦૮/૨૦૧૧ ના મુદતથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતર કરેલ રકમ, ૧,૪૨,૬૬૬.૦૦/- (અંકે રૂપિયા બે લાખ બેસાડી છ સો સાઈઠ પુરા) તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, એક લાખ બેસાડી છ સો સાઈઠ પુરા, તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂ.૩,૮૦૦/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર નવસો પુરા) તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂ.૧૦,૭૦૧/- + રૂ.૫,૩૫૫/- = રૂ.૧૬,૦૫૬/- (અંકે રૂપિયા સોળ હજાર છપ્પન પુરા) શિ.ઉપકર રૂ.૨,૬૮૫/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર છસો પંચાસ પુરા) તા.૨૭/૦૮/૨૦૧૩ ના રોજ તલાટીશ્રી, કલાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસૂલ લેવાયેલ છે. તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ, અરજદારશ્રીને મોજે કલાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૨૪૫ (સં.નં.૨૭૩) ની ૧૪૨૬૬ ચો.મી. જમીન મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ અન્વયે રાજકોટ હેતુ માટેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો :-

- (૧) ડીઝીક્ટ ઇન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકૉર્ડ્સ દ્વારા ઇસ્યુ કરાયેલ માપફી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પછા દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈશે.
 - (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીટીમેળવી શકશે નહીં.
 - (૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 - (૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
 - (૫) અરજદારે રીઅન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યભિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
 - (૬) ઓદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલાં જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 - (૭) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 - (૮) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 - (૯) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ત્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર ચાંબલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 - (૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
 - (૧૧) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઇન્સ્ટોલેશનથી ૮૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 - (૧૨) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનનાં કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
 - (૧૩) નર્મદા કેનાલ અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
 - (૧૪) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
 - (૧૫) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
 - (૧૬) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભયારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, શરતબંધ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.
- વધુમાં અરજદારશ્રીએ નીચેની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અને બાંધકામ પૂરું કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.



૨. મામલતદારશ્રી, વડોદરા (શહેર) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
૩. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, "વુડા સર્કલ", કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારું.
૪. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૫. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી કલાલી તા. વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારું તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારું.
૬. જન સેવા કેન્દ્ર, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
(BAR CODE NO. VDR.64621)
૭. રેકર્ડ રાખ્યા
૮. સિલેક્ટ ફાઇલ

SUDHAPATI DEVELOPERS PVT. LTD.


DIRECTOR