

સ. ઓ.ન.ઓ/યુ-૨/ ઓટવ / કલમ-૬૫-એ / કેસ નં.૩૪/૨૦૧૫

નાયબ કલેક્ટર (બીન ખેતી) ની કચેરી,
જાલ્દા-સેવક સંઠન, પ્રથમમાળ કલેક્ટર કચેરી,
સુભાષગીચ, અમદાવાદ-૨૭
તા.૧૪-૦૮-૨૦૧૫

વંચાણો લીધું :

- (૧) જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫, ૬૫-એ, ૬૬, ૬૭ હેઠળની તેમજ નિયમ-૧૦૦ ની જોગવાઈ.
- (૨) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક નં. એલ.ઓ.સી/૧૦-૨૦૦૨/૧૬૪૦/ક તા. ૨૨-૪-૨૦૦૩
- (૩) સરકાર શ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક અમપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા. ૧-૦૭-૨૦૦૮
- (૪) જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદના સુધારા હુકમ નં. સીબી/એડીએમ/બીનખેતી સત્તા/૦૯ તા. ૨૪-૮-૨૦૦૯ ના સુધારા હુકમ સહી જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીના હુકમ નં. સીબી/એડીએમ/બીનખેતી સત્તા/સીપ/૧૧ તા. ૨-૧૨-૨૦૧૧
- (૫) અરજદારશ્રી જાસુદ એક્સટ્રા પ્રા. લી. પતી ડાયરેક્ટરશ્રી નિર્મલ જે. શાહની જ. મ. કા. કલમ-૬૫-એ હેઠળની તા. ૧૩-૦૩-૧૫ ની અરજી.



અરજદારનો તા. ૧૩-૦૪-૨૦૧૫ નો સ. ઓ. નંબર કરેલ સ્થળ રિજેક્ટીવું પંચનામું.

એવેન્ડીકસ-એ, માં દર્શાવેલ જમીનના કબજેદાર દ્વારા આમુખ-(પ) વાળી અરજી અન્વયે જ. મ. કા. કલમ-૬૫-એ હેઠળ બીનખેતી માટેની પરવાનગીની માંગણી કરેલ છે. કબજેદારની રજુઆત મુજબ તથા કામના કાગળો જોતાં રેકર્ડ ઉપર અરજદારનું નામ કબજેદાર તરીકે ચાલે છે તથા શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદા અન્વયે પ્રશ્નવાળી જમીન ફાજલ થયેલ નથી કે સરકાર પક્ષે કબજો લેવાયેલ નથી તેમ કાગળો ઉપરથી ફલિત થાય છે. તેમજ સરકાર જમીન અંગે સીટી કેમ્પુટી કલેક્ટરશ્રીના તા. ૧૬-૦૨-૧૯૭૩ ના હુકમ નં. એલ.ઓ.સી/૧૦૫૦ અન્વયે રેકર્ડરીના હેતુ સારૂ મંજૂરી આપવામાં આવેલ હતી. જેના હુકમની નકલ રજૂ કરેલ છે.

આમ અરજદાર જે બાંધકામ કરવા માંગે છે તે મુજબ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપેલ ઓર્ડીનન્સ નુજબ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોન જનરલ-(IG) માં સમાવેશ થયેલ છે, જેની નકલ રજૂ થયેલ છે. આમુખ (ક) માં જણાવેલ જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીના હુકમથી કલમ-૬૫-એ હેઠળની રીવાઈઝ બીનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા અત્રે બાંધેલ છે. કબજેદાર દ્વારા માંગેલ રીવાઈઝ બીનખેતીની ઓટલે કે હેતુકેરની અરજી સાચા રાખવા પાત્ર જણાય છે.

મોજે : ઓટવ		એવેન્ડીકસ-એ (જમીનની વિગત)		સ. નં. પર નં. ૩૩+૫૪ વર્ગીકરણના હેતુસાર
ટી. પી. નં. ૧ એફ. પી. નં. ૨૨૮		તાલુકો : વટવા, સીટી (મુર્તી) ના ની ૭૫૭૩.૫૦ ચો. મી.		
એવેન્ડીકસ-બી (કરવેરાની વિગત)				
(૧) રૂપાંતર કરતી રકમ	રૂ. ૨૨૭૨૦૫/-	ચલન નંબર :- ૧૧૪/૨૦૧૫	તારીખ : ૨૮/૦૮/૨૦૧૫	
(૨) વિશેષ ઘારો	રૂ. ૪૫૪૪/-	પહોંચ નંબર :- ૮૭	તારીખ : ૨૫/૦૮/૨૦૧૫	
(૩) લોકલ ફંડ	રૂ. ૨૨૭૨/-	પહોંચ નંબર :- ૮૭	તારીખ : ૨૫/૦૮/૨૦૧૫	
(૪) શિક્ષણ ઉપકર	રૂ. ૩૪૦૮/-	પહોંચ નંબર :- ૪૦	તારીખ : ૨૫/૦૮/૨૦૧૫	
(૫) માપણી ફી	રૂ. ૧૨૦૦/-	ચલન નંબર :- ૪૧૬/૨૦૧૫	તારીખ : ૩૫/૦૮/૨૦૧૫	

(Handwritten signature)

નં. એન.એ/યુ-૨/ઓફવ/કલમ-૨૫-એ/કેસ નં.૩૪/૨૦૧૫

એપેન્ડિક્સ-એ માં દર્શાવેલ જમીન સ્થળે મુલવી જણાય છે. તથા અત્રેથી તા.૨૫-૦૮-૨૦૧૫ ના રોજ પડેલી કબજેદારને જણાવ્યા મુજબ વિ.ધારાની તથા અન્ય કરની રકમ ભરવા જણાવતાં કબજેદાર ધારા તે રકમ જમા કરાવી, એપેન્ડિક્સ-બી માં જણાવેલ વિગતે ભરપાઈ કરેલના ચલન/પહોંચો અને તા. ૧૧-૦૮-૨૦૧૫ ના રોજ અરજી સાથે રજુ કરેલ છે.

સબબ કબજેદાર દ્વારા માંગેલ રીવાઈઝ્ડ બીનખેતીની એટલે કે હેતુકેરની અરજી તેમની દ્વારા કરેલ રજુઆત તથા રજુ કરેલ પુરાવાની વિગતે કબજેદારની રજુઆત વ્યાજબી જણાતી હોઈ તેમની માંગણી માન્ય રાખવા પાત્ર જણાય છે. જેથી કબજેદારની માંગણી તથા ઉપર મુજબની હકીકતે નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધીન, જમીન મહેસુલ અધિનિયમનની કલમ-૨૫-એ હેઠળ એપેન્ડિક્સ-એ, માં દર્શાવેલ શરતોને વાળી જમીન ઉપર વાપરવાનું હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા રીવાઈઝ્ડ બીનખેતી પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

શુ રીતે :-

- (૧) આ પરવાનગી સ્થાનિક સત્તા મંડળ દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવતા નકશા તેમજ સ્પષ્ટ પરવાનગીની શરતોના અમલીકરણને આધિન રહેશે. વધુમાં વિકાસ પરવાનગી અન્વયે કરવામાં આવતો વિકાસ અને તેનો વપરાશ વિકાસ ધોરણોનો નિયંત્રણ વિનિયમો તેમજ ઓડિયુનિ. કોર્પોરેશન અને સહાય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવતા વખતે વખતનો આદેશો/નિર્દેશોને આધિન રહેશે. જમીનના માલિક/કબજેદારને પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિકાસ સંબંધિત સત્તાઓની વિકાસ પરવાનગી આધીન રહીને જ કરવાનો રહેશે.
- (૨) વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બિહુમાંથી મકાનદીક એકના દરે વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે "પરો, લેટીંગ બોર" ની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. તથા બાંધકામમાં ઉપયોગમાં લેવાની ઈટેના કુલ જથ્થાની ૭૫% દેવાય એજ બ્રીક્સ નો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (૩) એપેન્ડિક્સ-એ માં દર્શાવેલ બીનખેતી હેતુ તેમજ સેન્ટ્રલ મુજબ એપેન્ડિક્સ-બી મુજબ કરવેરા વસુલ લેવામાં આવેલ છે. તે સિવાય બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગમાં થઈ શકશે નહીં.
- (૪) આ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો કસવેલ વિશેષધારો અત્રેથી ફેરફાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દર વર્ષે પહેલી ઓગસ્ટથી નિયત થયેલ મહેસુલી વર્ષથી ભરવાનો રહેશે. ઉપરાંત કબજેદારે તે ઉપર નક્કી થતો લોકલ ટેન્ડ શિક્ષણ, ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચૂકવવાના રહેશે. વિશેષધારાએ અમદાવાદ શહેરની વિસ્તાર પુરતો સુગ્રિન કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવેથી તે ચૂકાદાને આધીન રહીને ભરવાનો રહેશે. પરંતુ બીનખેતીનો ઉદ્ધાર્યોગ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉક્ત કરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણા દરે ભરવાનો રહેશે.
- (૫) સદરહુ પરવાનગીની તારીખથી દિન-૩૦માં ડીસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડમાં મારપણી કરાવવાની રહેશે. જે માંગણી મુજબ સાઈટ ધ્વાનની નકલો અને રજુ કરવાની રહેશે. તથા સેન્ટ્રલની વધુ મુજબની વિશેષધારો તેમજ અન્ય ઉપકરો કબજેદારે ભરવાના રહેશે.
- (૬) જમીનની તબદીલી ફેરફાર તથા જમીન અંગેના અન્ય તમામ આનુસંગિક કાયદાઓને આધીન રહીને આ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેથી અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ સેન્ટ્રલની થતી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૭) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન વીજળી ક્રીડના તરફ/ઘાટી-શન પાવર/પાલિકા કે ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે તેના યાંમલા ભવિષ્યમાં નોંધવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર સેન્ટ્રલ હકાદારો થઈ શકશે નહીં.
- (૮) સદરહુ પરવાનગી તારીખથી ૬ (છ) માસમાં બાંધકામ શરૂ કરીને વર્ષમાં બાંધકામ પુરું કરવાનું રહેશે.
- (૯) બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતાં પહેલા બી.યુ. અથવા બીલ્ડીંગ વપરાશની પરમીશન નેમવી લેવાની રહેશે.

પરિશિષ્ટ-૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બિનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બિનખેતીની પરવાનગી આપતા હકને સાથે અલગ જોડવાનું રહેશે.)

- (૧) ડીસ્ટ્રિક્ટ ઈન્સપેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ દ્વારા ઈશ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. સજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવા જોઈએ.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી માટે મંજૂર કરાવવાના રહેશે. પરંતુ અરજદારે બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીફી મેળવી શકશે નહીં.
- (૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ડોનાઈના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્ય દ્રષ્ટિએ મંદ પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૫) અરજદારે અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે સ્થાનો પ્રકાર બાને લઈ સ્થાના મધ્યમિદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે.
- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) ફ્લોર પીલ, સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી, એલ.પી.ગે, પેપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૯) ઈન્ડિયન એસ્ટેલોડીયમ એક્ટ અન્વયે મેનેજીંગ, ફાઇરવર્ક્સ, દારૂગાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલમાં નજીક હોય તો ૧૦૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) સવાલવાળી જમીન, જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બ્રાહ્મમાંથી નિકળી ગીડના તાર/કાંટાના પાવર એવર લાંબલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાંબુ પાટા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રોમ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રોમની તરીકે જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવલ એવીએસન પાટા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએસન પાટાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના કવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૮૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના હુલા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૬) નર્મદા કેનાલ અન્વયે કિચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં સ્પષ્ટ અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) 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.
- (૧૮) 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.
- (૧૯) અરજદારે (જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં) વન જાળવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૮૨ અન્વયે ધાન્યારસ અથવા સંસ્કૃતિય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈ પણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે. અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું પુસ્તાકીય પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમા નિષ્ફળ જશે તો સરકારના અગ્રીમ સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

૧. એન.એ/યુ-૨/ઓટવ/કલમ-૬૫-એ/કેસ નં. ૩૪/૨૦૧૫

(૩૦) આ હુકમમાં અગર સનંદમાં કોઈ કાસ્ટની અથવા અગત્યની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે/સુધારાના રહેશે. તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૧) આ પરવાનગીની તારીખ પછી નમુના 'એમ' માં સનંદ તૈયાર થયેલી તથા અપીલ સમય પુરે થયેલી અરજદારે જિલ્લા મુખ્યમાં સનંદ ભરાવી લેવાની રહેશે.

(૧૨) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના છેવટના તા. ૧-૦૭-૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંક બખપ/૧૦૦૪/૪૨૫/ક ના પરિશિષ્ટ-૪ માં ઉલ્લેખેલ (૧) થી (૧૯) તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. (પરિશિષ્ટ-૪ અલગથી સાચેલ છે)

(૧૩) આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોને આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેલી કે ઉપરની નિર્દિષ્ટ કોઈપણ શરતોનો ભંગ થયેલી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ ની અંતર્ગત કલમ-૭૯/એ હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે. અને તતકાલીન અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈ પણ કાયદાની જોગવાઈઓના બાબતે વિના ઈન્ડીપન્ટ પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારે કોજદારી મુજબ ચાંટે શિવાત્મક પગલા લેવાને પાત્ર બનશે. તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૬ તથા મુંબઈ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૯૭૨ ના નિયમોના નિયમ ૧૦૦, અનુસાર થોગ્ય તે દરમિયાનક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. અને બાંધકામ દુર કરાવવા સંબંધિત શ્રેષ્ઠ કે વધુ પગલા લેવામાં આવશે.



(Signature)
નાયબ કલેક્ટર (લીનખેતી)
અમદાવાદ

પતિ

જાસુદ એકસ્ટ્રા પ્રાલી વલી ટ્રિસ્ટર
શ્રી નિર્મલ જે. શાહ
C/O, ૫૦૧, પંચશીલ રેસીડન્સી,
ડી.નાથુભાઈ હોસ્પિટલ સામે,
શાંતિનગર, ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ

નકલ રવાના :-

- (૧) માયલતદારશ્રી, વટવા (ડીટી પૂર્વ) તરફ....
- ૨/- આગળની જરૂરી કાર્યવાહી તથા સનંદ ભરાવવા અંગે ઘટતી કાર્યવાહી હાથ ધરવા સારુ તથા તે અંગે થયેલ પ્રગતિ કાર્યવાહી અંગે અને લેખીતમાં અહેવાલ મોકલવા અર્થે.
- (૨) સ.ઓ.શ્રી/તલાલી શ્રી, વટવા તરફ આગળની કાર્યવાહી તથા ગ્રામ નમુના નં. ૨ માં જરૂરી નોંધ કરવા સારુ.
- (૩) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સપેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડ્સ સર્વેલેશન, મોકલ્લી ભવન, ભીમજીપુરા, નવા વાડક, અમદાવાદ.
- (૪) મ્યુનિ. કમિશનરશ્રી, (એસ્ટેટ) દાણાપીઠ, અમદાવાદ/મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી/શ્રીડા ઉસ્માનપુરા, અમદાવાદ.
- (૫) જન સેવા કેન્દ્ર તરફ, અરજી અ-વચે જણ તથા અપેલેશન કરવા સારુ.
- (૬) સીલેક્ટ ફાઈલે.