

નં.એન.એ./ક.ફ/એસ.આર./૧૨૬/૨૦૧૫-૨૦૧૬
 નં. બીનખેતી/ક.ફ/વશી/૪૭૯/૨૦૧૬
 કલેક્ટર કચેરી, બિનખેતી શાખા, વડોદરા
 તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૬

// વાંચ્યા //

૧. અરજદારશ્રી અરીહંત ઈન્ડસ્ટ્રીકચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારશ્રી જીતેન્દ્ર છગનલાલ દોશી, રહે.૩૦૧, વિતરાગ રેસીડન્સી, નટુભાઈ સેન્ટર પાસે, રેસકોર્પ સર્કલ, વડોદરાની તા.૨૮/૦૧/૨૦૧૬ ની અરજી.
૨. મામલતદારશ્રી, વડોદરા સામ્યના પત્ર નં.જમીન-વશી/૩૨૨/૨૦૧૬, તા.૧૦/૦૨/૨૦૧૬ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/અભિપ્રાય.
૩. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન-૩/અ/૬૮/૨૦૧૬, તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૬ થી રજુ થયેલ એન એન્ડેનો અભિપ્રાય.
૪. એનના હુકમ એન.એ./એસ.આર./૭૨૭/૨૦૧૪-૨૦૧૫, નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૧૪ થી ૮૨૨/૨૦૧૫, તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૫.
૫. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના ઠરાવ ક્રમાંક /બાનપ/૧૦૦૬/૪૨૫/૬ તા.૧/૭/૨૦૦૮
૬. જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫/એ, ૬૭ તથા ૬૭/એ
૭. જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૧૦૦
૮. કાર્યાલય નોંધ ઉપર તા.૨૭/૦૭/૧૬ ના રોજ આપેલ આદેશ.



૧. અરજદારશ્રી અરીહંત ઈન્ડસ્ટ્રીકચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારશ્રી જીતેન્દ્ર છગનલાલ દોશી, રહે.૩૦૧, વિતરાગ રેસીડન્સી, નટુભાઈ સેન્ટર પાસે, રેસકોર્પ સર્કલ, વડોદરાએ તેઓની માલીકીની મોજે-સેવાસી, તા.વડોદરા ના સ.નં.૨૮૨, બ્લોક નં.૨૫૯, ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૭૭ ની ૪૧૦૮ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી મળવા વંચાણ-૧ ની અરજીથી માંગણી કરેલ છે.
૨. મામલતદારશ્રી, વડોદરા સામ્યએ વંચાણ-૨ ના પત્રથી અહેવાલ ચેકલીસ્ટ રજુ કરેલ છે. તેમજ મોજે સેવાસી તા.જી.વડોદરાના સ.નં.૨૮૨ ના બ્લોક નં.૨૫૯ ના ફા.પ્લોટ નં.૭૭, ટી.પી.સ્કીમ નં.૨-સેવાસી નું સે.૦.૪૧.૦૮ ચો.મી. વાળી જમીનમાં બિનખેતીના રહેણાંકના હેતુ માટે કલેક્ટરશ્રી, વડોદરા તરફથી હુકમ નં.એન.એ/એસ.આર./૭૨૭/૧૪-૧૫, જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૧૪ થી ૮૨૨/૧૫, તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૫ થી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. સદર રહેણાંક હેતુ માટેની બિનખેતીની પરવાનગી બાતે સવાલવાળી જમીનની રૂપાતર કરની રકમ રૂ.૮૨૧૬/- આ સાથે સામેલ ગણતરી પત્રક મુજબ વસુલ લઈ અરજદારને વાણિજ્યના હેતુ માટે સવાલવાળી જમીનની જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ - ૬૭ હેઠળ રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હકારાત્મક અભિપ્રાય રજુ થયેલ છે.
૩. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળએ વંચાણ-૩ ના પત્રથી જી.ડી.સી.આર. ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ સવાલવાળી જમીનને અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબના હેતુ માટે રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દૃષ્ટિએ વાંધા સરખુ નથી તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.
૪. સવાલવાળી જમીનની બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે પરવાનગી વંચાણ-૪ ના હુકમથી આપવામાં આવેલ છે.



વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાએ વિકાસ પરવાનગી નં.પુડીએ/પ્લાન-૪/પરવાનગી/ ૩/૨૦૧૬, તા.૧૩/૦૬/૧૬ થી મંજૂર કરેલ છે.

૬. ઉપરોક્ત હકિકતે રજુ થયેલ અહેવાલ-અભિપ્રાય નજરે લેવામાં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના કરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત રજુ થયેલ અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, અરજદારશ્રીની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહુ જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ, દંડની રકમ, વિશેષધારો, બિનખેતીની માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરણો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા જણાવતાં અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૨૪,૬૪૮/- (અંકે રૂપિયા ચોવીસ હજાર છસો અડતાલીસ પુરા), માપણી ફીની રકમ રૂ.૧૨,૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા બાર હજાર પુરા) તા.૦૪/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ સરકારશ્રીમાં જમા કરાવી અસલ ચલન, વિશેષધારાની રકમ રૂ.૧૭,૨૫૫/- (અંકે રૂપિયા સત્તર હજાર બસો પંચાવન પુરા), શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ.૧૫૩૫/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર પાંચસો પાંત્રીસ પુરા) તથા તા.પં.શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ.૩૦૮૫/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર પંચાસી પુરા) તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૬ ના રોજ તલાટીશ્રી, સેવાશ્રી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચ રજુ કરેલ છે.
૭. સબબ ઉપરોક્ત હકિકતે સવાલવાળી મોજે-સેવાસી, તા.વડોદરાના સ.નં.૨૮૨, બ્લોક નં.૨૫૯, ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૭૭ ની ૪૧૦૮ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્ય હેતુ માટે રીવાઈઝ બિનખેતીની પરવાનગી નીચેની શરતોને આધીન આપવામાં આવે છે.

// શરતો //



- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ દ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મુજબ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવો જોઈએ.
- (૨) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૩) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૪) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- (૫) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીશ્રીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૬) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૭) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૮) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ત્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર ચાંબલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવાનું અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૯) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું ના લાંબા પ્રમાણપત્ર સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

- (૧૦) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય દ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૨) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) 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.
- (૧૪) 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.
- (૧૫) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, ક્ષરતબંગ ગણી સહમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

વધુમાં અરજદારશ્રીએ નીચેની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

- (૧૬) બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અને બાંધકામ પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.
- (૧૭) આ જમીન ઉપરનું મંજૂર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને વસુલ ભરેલો વિ.દારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિં. આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.
- (૧૮) રજાશિદ્દિ, લેઆઉટ પ્લાન વિરુદ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે બાંધકામ દૂર કરાવવામાં આવશે અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.
- (૧૯) હુકમ થયા તારીખથી છ માસની અંદર કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ નમુના "એમ" માં સનદ ભરી આપવાની રહેશે. તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે. ઉક્ત સનદ અપીલનો સમય પૂરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.
- (૨૦) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એક માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને કબજેદારે કરવાની રહેશે.
- (૨૧) આ જમીનની જે હેતુ માટે પરવાનગી આપી છે તે હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરતાં પહેલાં કલેક્ટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ-૬૭ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.



- (૨૨) " વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંગ્રહ માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રને આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "
- (૨૩) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજૂર થયેલ સુચિત નકશા અને રજાચિટ્ટી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તેમજ રજાચિટ્ટી / વિકાસ પરવાનગીમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૨૪) આ જમીનનો વિશેષધારો, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર પ્રવર્તમાન દરે હુકમની તારીખના મહેસુલી વર્ષથી આ સાથે સામેલ પત્રક મુજબનો ભરવાનો રહેશે.
- (૨૫) સવાલવાળી જમીન અંગે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ મંજૂર લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે રસ્તા પૈકીની જમીન, કોમન પ્લોટની જમીન અને સહીયારા ઉપયોગ માટે ખુલ્લી રાખેલ જમીનનું કોઈપણ રીતે વેચાણ થઈ શકશે નહીં.
- (૨૬) ઉપરની કોઈપણ શરત અગર સનદમાં જણાવેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો ભંગ થયા પ્રસંગે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવેલી શિક્ષાને કબજેદાર પાત્ર અને તેનો બાધ લીધા સિવાય કલેક્ટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૭) આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુનની અથવા ગણતરીની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે/ સુધારાપાત્ર રહેશે તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યું

મામલતદારશ્રી (બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.



સહી/-
(લોચન સેહરા)
કલેક્ટર, વડોદરા

રજી. પો. એડી. થી

પ્રતિ,

અરીહંત ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર
શ્રી જીતેન્દ્ર છગનલાલ દોશી,
રહે. ૩૦૧, વિતરાગ રેસીડન્સી,
નટુભાઈ સેન્ટર પાસે,
રેસકોર્પ સર્કલ,
વડોદરા

૧. નકલ રવાના :

મામલતદારશ્રી વડોદરા શ્રામ્ય તરફ (૨ પ્રતમાં)

એક પ્રત તાલુકા નમુના નં. ૪માં ઉપજ તથા દંડની નોંધ કરાવી ગામ દફતરે રાખવા મોકલવા તથા હુકમ મુજબ નવા દર પ્રમાણેના હિસાબો સાધવા તથા ગામે તાલુકા નં. નં.-૨ તથા ૭/૧૨ માં વિ. ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારું.

૨. સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટશ્રી,

સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટ-૨, વડોદરાની કચેરી તરફ જાણ વ હુકમનો અમલ કરવા સારું.

૩. નકલ રવાના :

જીલ્લા નીરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, તરફ. (કામના કાગળો સહ)

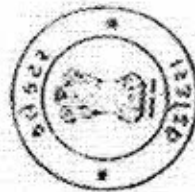
૨/-આગળની યોગ્ય તે ધરિત કાર્યવાહી થવા સારું.

૪. નકલ રવાના :
સ.ઓ.શ્રી/ સર્વેયરશ્રી, મામલતદારશ્રી બીનખેતી ની કચેરી, વડોદરા તરફ
૫. નકલ રવાના :
નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારું
૬. નકલ રવાના :
તથાટીશ્રી, સેવાસી તરફ જાણ સારું

મોજે-સેવાસી, તા. વડોદરા ના સ. નં. ૨૮૨, બ્લોક નં. ૨૫૯, ટી. પી. નં. ૨, કા. પ્લોટ નં. ૭૭ ની ૪૧૦૮ ચો. મી. બિનખેતીની જમીનમાં
વાણિજ્ય હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા અંગેનું પત્રક.

નિયમબદ્ધ કરી આપવાની જમીનનો સર્વે નંબર, સેત્રકળ તથા કબજેદારનું નામ	જમીનનું સેત્રકળ	નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષધારા ની રકમ	વસુલ કરવાની વિશેષ ધારા ની રકમ (૦.૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો મી.)	રૂપાંતરકરની વિગત (૬/- ચો. મી.)	લોકલ ફંડની વિગત (૦.૫૦ ચો. વિ. ધારાના)	શિલ્લ ઉપકરની રકમ (૦.૨૫ ચો. વિ. ધારાના)	કોલમ-૪નો વિ. ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે, તેની વિગત
૧ મોજે-સેવાસી, તા. વડોદરાના સ. નં. ૨૮૨, બ્લોક નં. ૨૫૯, ટી. પી. નં. ૨, કા. પ્લોટ નં. ૭૭ ની ૪૧૦૮ ચો. મી. બિનખેતીની જમીન અરીહંત ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદારશ્રી જીતેન્દ્ર છગનલાલ દોશી,	૨ ૪૧૦૮ ચો. મી.	૩ વાણિજ્યના રૂ. ૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે	૪ રૂ. ૨૪૬૫/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર ચારસો પાંચાલ પુરા)	૫ રૂ. ૨૪,૬૪૮/- (અંકે રૂપિયા ચોવીસ હજાર છસ આઠતાલીસ પુરા)	૬ રૂ. ૧૨૩૩/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર બસો તેત્રીસ પુરા)	૭ રૂ. ૬૧૭/- (અંકે રૂપિયા છસો સત્તાર પુરા)	૮ તા. ૦૧/૦૮/૨૦૧૫ થી

નોંધ:- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૨૪,૬૪૮/- (અંકે રૂપિયા ચોવીસ હજાર છસો આઠતાલીસ પુરા) ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે
જમા કરાવી અચલ ચલન રજુ કરેલ છે.



રવાના કર્યું

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.

સહી/-
(લોચન સેહરા)
કલેક્ટર વડોદરા