

નં.એલ.એન.ડી.એસ.આર.૧૫૨/૯૯-૨૦૦૦/૧૨૬૪/૨૦૦૦
જમીન મહેસુલ શાખા, જિલ્લા પંચાયત કચેરી,
વડોદરા- તા.૬/૧૦/૨૦૦૦.

વાંચ્યા :-

૧. મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સર્વેનં.૭૪ ફા.પ્લોટ નં.૭૮, ટીપી-૧ સયાજીપુરા ની ચો.મી.૪૪૭૮૫ જમીનમાં બીનખેતીની પરવાનગી મળવા તથા બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળવા શ્રી અંબાલાલ મોતીભાઈ પટેલ વિગેરેના કુ.મુ.શ્રી મહેન્દ્રભાઈ ઇશ્વરભાઈ પટેલ રહે. વડોદરાએ તા.૧૬-૯-૯૯ ના રોજ આપેલી અરજ જેની પહોંચ તા.૨૦-૯-૯૯ ના રોજ સ્વીકારેલ હતી પરંતુ તા.૧૩-૧૨-૯૯ ના રોજ વહીવટી કારણોસર નામંજૂર કરવામાં આવેલ છે ત્યારબાદ તા.૨૧-૧૨-૯૯ નાં રોજ પુનઃ વિચારણાની માંગણી કરતાં તા.૧૫-૩-૨૦૦૦ નાં રોજ નામંજૂર કરેલ ત્યારબાદ તા.૧૪-૭-૨૦૦૦ નાં રોજ પુનઃ વિચારણાની માંગણી કરતાં તા.૧૮-૭-૨૦૦૦ નાં રોજ પહોંચ સ્વીકારેલ છે.
૨. વડોદરા જિલ્લા પંચાયતની સામાન્ય સભાના ઠરાવ નં.૩ તા.૧૬-૮-૯૫ ના ઠરાવથી સુપ્રત ઘયેલ અધિકારો.
૩. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી વડોદરાના પત્ર નં. લેન્ડ-વશી-૭૬૩-૯૯, તા.૨૮-૧૦-૯૯ થી રજુ ઘયેલ કામના કાગળો.
૪. નાયબ ટાઉન પ્લાનરશ્રી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વડોદરાના તા.૭-૮-૯૯ ના પત્ર નંબર વુડા-પરવાનગી-પ્લાન-૫-૧૩૬-૯૯ થી આપેલ વિકાસ પરવાનગી અને મંજૂર કરેલ નકશા તથા તા.૨૦-૯-૨૦૦૦ નાં પત્ર નં. યુડીએ-પ્લાન-પરવાનગી-૫-૧૫-૨૦૦૦ તા.૨૦-૯-૨૦૦૦ થી આપેલી રીન્યુઅલ પરવાનગી.
૫. અરજદારે જમીનનો કબજો પોતાની પાસે હોવાનું રજુ કરેલ સોગંદનામું.
૬. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, પંચાયત (મા.મ.) વિભાગ-૧, જિ.પં. વડોદરાના તા.૨૮-૧૦-૯૯ ના પત્ર નં.પીબી-એન.એ.-૮૬૧/૯૯ થી ઘઈ આવેલ અભિપ્રાય.
૭. મે.જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી, વડોદરાનાં હુ.નં.આરટીએસ-સુમોટો-૧૬-૨૦૦૦ તા. -૭-૨૦૦૦ સરકારશ્રીના કાયદા વિભાગના એક્ટ નંબર-૧૨/૯૩ તા.૩૧-૩-૯૩ મ.વિ.ના તા.૫-૫-૯૩ ના ઠરાવનામાથી નિયત ઘયેલ રૂપાંતર કરના સુધારેલ દરો.
૮. મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ-૧૦૭૧-૧૨૭૧૦-સ, તા.૧૧-૭-૭૨ તથા ઠરાવ નં.બખપ-૧૦૭૧-૭૧૫૪૩-સ, તા.૨૪-૧૦-૭૨ ના ડીપોઝીટ લેવાના હુકમો.
૧૦. મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ-૧૦૮૩-૧૦૫૨-૩, તા.૧૩-૯-૯૩ થી સાર્વજનિક પ્લોટ અને રસ્તાની જોગવાઈ અંગે નકકી કરેલી શરતો.

ક્રમ :-

મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સર્વે નંબર-૭૪ ફા.પ્લોટ નં.૭૮, ટીપી-૧ સયાજીપુરા ની જમીન ૪૪૭૮૫ ચો.મીટર જમીનમાં રહેઠાણના હેતુ માટે ખેતીની જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી મળવા આમુખ-૧ માં વંચાણે લીધેલ અરજ મંજૂર ઘયેલ નકશા સહ રજુ ઘયેલ છે.

સભબ, મોજે સયાજીપુરા તા.વડોદરાના સર્વે નં.૭૪ ફા.પ્લોટ નં.૭૮, ટીપી-૧ સયાજીપુરાની ૪૪૭૮૫ ચો.મી.જમીનમાં રહેઠાણના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ સંહિતાની કલમ-૬૫(૧) અન્વયે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને આ સાથેના મંજૂર કરેલ નકશા પ્રમાણે ક્ષેત્રફળ ૪૪૭૮૫ ચો.મીટરમાં કુલ બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર ૧૪૬૯૨.૫૭, સ્ટેર કેબીન ૧૩૭.૩૭ (સબ પ્લોટ) ચો.મી.માં ૩૮૧ રહેઠાણના મકાનોના બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આ જમીનના ખાતેદાર શ્રી અંબાલાલ મોતીભાઈ પટેલ વિ. ના નામે નીચેની શરતે આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે.



૧. બાંધકામ શરુ કરતાં પહેલા ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ-૧૯૮૩ ની કલમ-૧૦૪ અન્વયે સ્થાનિક ગ્રામ પંચાયતની પરવાનગી મેળવી લેવી પડશે. જલ્દીથી સજગી ઉઠે તેવા સ્કોટક પદાર્થોનો ઉપયોગ બાંધકામમાં થઈ શકશે નહીં. તેમજ આગ-અકસ્માત ન થાય તેવી વ્યવસ્થા રાખવા જરૂરી પ્રબંધ કરવો પડશે.
૨. સદર સર્વે નંબરમાં આ સિવાય વિશેષ બાંધકામ કરવા માટે અત્રેની પૂર્વમંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવું નહીં. કુલ ભેતફળના ૪૦ % (ટકા) સુધી અત્રેની મંજૂરીથી બાંધકામ થઈ શકશે અને ૬૦ % (ટકા) જમીન ખુલ્લી રાખવી પડશે. વરોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના વિસ્તારમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરતાં અગાઉ કે વધારાનું બાંધકામ કરતા પહેલાં તેઓની તેમજ અત્રેથી મંજૂરી મેળવવી પડશે.
૩. મંજૂર કરેલ આકૃતિ આવેખન પ્રમાણે બાંધકામ કરવું પડશે. તે વિરુદ્ધ થઈ શકશે નહીં. આ પરવાનગી ફક્ત રહેઠાણના ૩૮૧ મકાનો બાંધવાના હેતુ માટે જ આપવામાં આવી છે. જેથી અત્રેથી પૂર્વમંજૂરી મેળવ્યા સિવાય પરવાનગી હેઠળની જમીનનો કે તે ઉપરના બાંધકામો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.
૪. કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ પ્લોટની ધારથી અને જે બાજુથી રસ્તો હોય તે બાજુથી નાયબ નગર નિયોજકશ્રી વુડા ધ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલ નકશામાં દર્શાવેલ અંતરની અંદર થઈ શકશે નહીં. ગણોત્તરધારાની કલમોને આધીન રહીને તથા રસ્તા રેખા નિયમોનું પાલન કરવાની શરતે પરવાનગી આપવામાં આવી છે.
૫. આ પરવાનગી મળ્યા તારીખથી છ માસની અંદર અરજદારે માપણી ફી ભરી માપણી કરાવી બીનખેતીનો પ્લોટ પડાવી લઈ અને બાંધકામ શરુ કરવું પડશે. અને તે પ્રમાણે કરવામાં નહીં આવે તો તે બદલ ઠરાવેલ વિશેષ ધારો તેમજ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે દંડ ઠરાવશે તે ભરવો પડશે અને જો માપણી થયેલી કુલ ભેતફળમાં વધુ-ઘટ થશે તો તેવા ફેરફાર ગુજળ વિશેષ ધારો ભરવો પડશે.
૬. સદરહું પરવાનગી મળ્યા તારીખથી છ માસમાં બાંધકામ શરુ કરી ત્રણ વર્ષની મુદતમાં પુરા કરવાનું રહેશે. અને બાંધકામ પૂરું થયેથી માસ એકમાં અત્રે લેખિત ખબર આપવી પડશે. મુદતમાં બાંધકામ પુરા કરવામાં નહીં આવે તો પરવાનગી આપોઆપ રદ થશે અને ઠરાવેલ વિશેષધારો ભરવો પડશે.
૭. સદરહું પરવાનગી પ્રમાણે બાંધકામ શરુ કર્યા તારીખથી એક માસની અંદર અરજદારે તલાટી મારફતે તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીને ખબર આપવી પડશે. તે પ્રમાણે નહીં થશે તો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે દંડ ઠરાવશે તે ભરવો પડશે.
૮. બાંધકામ શરુ કરવામાં આવે અને અપીલની મુદત પુરી થાય કે તુર્ત જ નમૂના નંબર "એમ" માં અરજદારે તાલુકે સનંદ ભરી આપવી પડશે અને તે વિરુદ્ધ વર્તન કરવામાં આવશે તો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે દંડ ઠરાવશે તે ભરવો પડશે.
૯. જમીન ઉપર કરવાનાં સૂચિત બાંધકામનો પ્લાન કેન્દ્ર સરકારનાં નાગરિક ઉદ્યોગ મંત્રાલયનાં તા.૧૫-૩-૭૯ના જાહેરનામાં ધ્વારા મુકવામાં આવેલ પ્રતિબંધો અને જોગવાઈઓ સાથે મુસંગત રહીને તૈયાર કરી સંબંધિત સક્ષમ સંસ્થા-અધિકારી પાસે તે મંજૂર કરાવ્યા બાદ મંજૂર કરેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફાર કે સુધારો વધારો કરવા અંગે બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરાવવાનાં પ્રસંગે તથા તેના અનુસંધાનમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે કેન્દ્ર સરકારનાં ઉક્ત જાહેરનામાની જોગવાઈઓ અને નિયમોનું પાલન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કે સુધારા વધારા કરાવવાનાં રહેશે.
૧૦. સદર બાંધકામની કાર્યવાહીમાંથી નિકળતો ગંદો કચરો, પાણી વિગેરેનો જાહેર સલામતી અને સુખાકારીને નક્કર રુપ ન બને તે રીતે અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિકાલ કરવા યોગ્ય પ્રબંધ કરવો પડશે. અને તે પ્રમાણે કરવામાં ચૂક થયેથી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી તેમ કરી લેશે અને થયેલ ખર્ચની રકમ જમીન મહેસુલની બાકી પ્રમાણે અરજદારથી વસુલ કરવાને પાત્ર થશે.



૧૧. સદરહું પરવાનગીથી બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવેલ જમીન વર્ગ-૧ (એક) માં આવતી હોવાથી તે જમીનનાં ચો.મીટર ૪૪૭૮૫ નો દર ચો.મીટરનાં રૂ.૦૦.૦૮ પૈસા લેખે વિશેષ ધારો રૂ.૩૫૮૨-૮૦ અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર પાંચસો બ્યાંસી અને એસી પૈસા પુરા ઠરાવવામાં આવે છે. આ વિશેષધારાનીરકમ ઉપરાંત ૨૫ ટકાનાં ધોરણે શિક્ષણ ઉપકર તથા ઠરેલા ધોરણે લોકલ ફંડ તેમજ સરકાર નિયુક્ત અન્ય કચેરા અરજદારે-ખાતેદારે ૨૦૦૦-૨૦૦૧ ના વર્ષથી દર વર્ષે આ રકમમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ભરવા પડશે.

૧૨. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળે આપેલ પરવાનગીમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાની શરતને આધિન રહી આ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. તેમજ વુડાની શરત નં.૪ માં જણાવ્યા મુજબ સી ટાઈપના બ્લોક નં.૨૨૬ થી ૨૩૦, ૨૩૨ થી ૨૪૨, ૨૬૮ થી ૨૮૨, ૧૨૮, ૧૩૧ તથા બી ટાઈપના બ્લોક નં. ૧૨૯, ૧૩૦, ૧૬૭, ૧૬૮, ૬૬ થી ૬૯, ૭૮ થી ૮૧ વાળા મકાનો મુળ ખંડ હદની બહાર સ્થિત થયેલ હોઈ આ ટીપી સ્કીમ અંતિમ થયેથી ફાઈનલ પ્લોટનો કબજો મળ્યા બાદ આ મકાનોનું બાંધકામ જરૂરી રીવાઈઝ/રીન્યુઅલ વિકાસ પરવાનગી મેળવીને કરવાનું રહેશે તેમજ શરત નં.૫ મુજબ બ્લોક નં.૩૫૧ થી ૩૫૪ તથા ૩૭૦ થી ૩૭૪ વાળા મકાનોનું બાંધકામ ફાઈનલ પ્લોટનો પૂરેપૂરો કબજો મળ્યા બાદ એટલે કે આ ટીપી સ્કીમ અંતિમ થયા બાદ કરવાનું રહેશે.

૧૩. પ્લોટની હદે આંતરિક રસ્તાઓ ઉપર અને કોમન પ્લોટમાં કોઈને અંતરાયરૂપ ન થાય તે રીતે યોગ્ય સ્થળોએ વૃક્ષારોપણ કરવું પડશે.

૧૪. સદરહું પરવાનગીથી બીનખેતીમાં ફેરવવાની થતી જમીનનો રૂપાંતર કર દર ચો.મીટરે રૂપિયા ૫-૦૦ (પાંચ) પ્રમાણે ચો.મીટર ૪૪૭૮૫ ની થતી રકમ રૂ.૨,૨૩,૮૨૫ અંકે રૂપિયા બે લાખ ત્રેવીસ હજાર નવસો પચ્ચીસ પુરા ઠરાવવામાં આવે છે. રૂપાંતર કરની રકમ તારૂપ-૯-૨૦૦૦ ના રોજ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા, વડોદરામાં જમા કરાવી ચલણ રજુ કરેલ છે.

૧૫. (૧) સહિયારા-કોમન પ્લોટ અને રસ્તાનાં જમીન સોસાયટીનાં સહિયારી માલિકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહિયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મૂળ માલિકનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.

(૨) બાંધકામનાં નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહિયારા ઉપયોગ માટે ક્લબ, ઓડીસનું મકાન સહકારી બંદાર બાંધવા કોમન પ્લોટનાં ૧/૬ જેટલા ભાગનાં ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે.

(૩) ઉપર-(૨) માં જણાવ્યા સિવાયનાં કોઈપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

(૪) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.

(૫) સાર્વજનિક પ્લોટ - રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટો, વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મૂળ ખાતેદારે અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

(૬) કોમન પ્લોટ-રસ્તાની જમીનનું રાજનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીનાં રહીશો ને જ સહિયારો કરવાનો રહે છે.

૧૬. ઉપર પ્રમાણેની શરતો તથા સનદમાં જે શરતો હોય તેનો ભંગ કરવામાં આવશે તો જમીન મહેસુલ બાબતના કાયદાનાં ઠરાવોની રૂઈએ બીજી કોઈપણ શિક્ષાને પાત્ર હોય તેનો બાધ આવ્યા સિવાય ફંડ ઠરાવવા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીને અધિકાર રહેશે.



૧૭. ઉપરની કલમોમાં ગમે તે મજકુર ઠરાવો હશે છતાં આ પરવાનગીની શરતો વિરુદ્ધ કોઈપણ ઇમારત અગર બાંધકામ કરવામાં આવશે તો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ ઠરાવેલી મુદતમાં તે કાઢી નંખાવવા અગર તો તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવવા મુખત્યાર રહેશે. તેમ છતાં નમુદ કરેલા સમયમાં તે કાઢી નાંખવામાં ન આવે કે તેમાં ફેરફાર કરવામાં ના આવે તો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી તેમ કરી લેવાની તજવીજ કરશે અને તે બદલ થયેલા ખર્ચની રકમ જમીન મહેસુલની બાકી પ્રમાણે અરજદારથી વસુલ કરવાને પાત્ર થશે.

સહી: ડી. તારા
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
વડોદરા.

રજીસ્ટર પોષ્ટ એ.ડી.થી (મંજૂર કરેલ નકશા સહ)

પ્રતિ,
શ્રી અંબાલાલ મોતીભાઈ પટેલ
વિગેરેના કુ.મુ.શ્રી મહેન્દ્રભાઈ ઇશ્વરભાઈ પટેલ
૧૬, અતુલપાર્ક સોસાયટી, કારેલીબાગ,
વડોદરા.

નકલ રવાના :-

૧. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી વડોદરા તરફ કામનાં કાગળો પાન નંબર ૧ થી ૧૦ સુધી સામેલ છે, તે અંગે ગામ દરેક જરૂરી નોંધ કરાવી તેમજ માપણી ફી વસુલ કરીને જમા કરાવવા, માપણી કરાવવા અને સનદો ભરાવવા અંગે યદિત તે કાર્યવાહી હાથ ધરવા સારું.
૨. તલાટી વ મંત્રીશ્રી સયાજીપુરા, તા. વડોદરા, જિ.વડોદરા તરફ જાણવા તથા અમલ થવા સારું.

(મંજૂર કરેલા નકશા સહ)

નકલ જિલ્લામાં રવાના :-

૧. કલેક્ટરશ્રી, કોઠી કચેરી, વડોદરા તરફ.
૨. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, ફતેગંજ, વડોદરા.
૩. ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, કોઠી કચેરી વડોદરા.

રવાના કર્યું :-


જિલ્લા વિકાસ અધિકારી,
વડોદરા, વતી.

naorder

ATTEST D COPY


Executive Magistrate
Vadodara.



આમ :- સપાજીપુરા, તા.લુકા, વડોદરા.

બીનખેતી આકારની વસુલાતમાં દીલ નિવારણ કાબતનું પત્રક ફરિયાદ વિવાદના રાશિના નંબરના ૧૦૭૬ ૩૮૧૧ ૧, તા. ૨૩-૭-૭૮ અન્વયે.

બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનો સં.નં.સેક્ટર તથા કબજેદારનું નામ.	બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનું સેક્ટર	બીનખેતી પરવાનગી નિયમ મુજબ લેવામાં આવેલ બીનખેતી આકારની દર તથા કેવા પ્રકારના બીનખેતીનો ઉપયોગ છે તેની વિગત.	રૂ. - પૈસા ૪૪૭૮૫ ચો.મી.	રૂ. - પૈસા ૩૩૫૮૨-૮૦ અને રૂપિયા ત્રણ હજાર પાંચસો બાંસી અને ચોંસી પૈસા પુરા.	રૂ. ૨૨,૨૩,૮૨૫ અને રૂપિયા બે લાખ ત્રેવીસ હજાર નવસો પચ્ચાસ પુરા. તા.૨૫-૮-૨૦૦૦ ના રોજ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ ઈન્ડિયા, માંડવી, વડોદરામાં ભરેલ છે. ચલણ રજુ કરેલ છે.	રૂ. - પૈસા ૮૮૫-૭૦ અને રૂપિયા આઠસો પચાણ્ણ અને ચોતેર પૈસા પુરા.	લોકલ ફંડ સેસ તથા સરકારી નિપુક્ત અન્ય કરવેરા હોય તો તે.	અન્ય કોઈ વેરો - વસુલ કરવાનો હોય તો તેની રૂ. લેવાના છે.	કો.નં.૪-૬-૭ ના વેરા કંઈ તારીખથી લેવાના છે.	વિશેષ નોંધ
મોજે: સપાજીપુરા તા.વડોદરા સર્વે નં.૭૪ કા.પોટ નં.૭૮, ટીપી નં.૧ સપાજીપુરા સેક્ટર: ૪૪૭૮૫ ચો.મી. કબજેદાર : શ્રી અંબાલાલ મોતીભાઈ પટેલ વિગેરે										

રવાના કર્યું:-

જિલ્લા વિપ્રસ અધિકારી
વડોદરા વતી.

સહી: ડી. તારા
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
વડોદરા.



naorder