એનએ./એસ.આર./ /૨૦૧૮-૧૯
નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૨૧ થી ૮૨૮/૧૯
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૬/૦૨/૨૦૧૯

વંચાણમાં લીધા :-

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ ઉર્વીબેન બ્રિજેશભાઈ વિગેરે.રહે : શિવમ બંગલો, છાણી જકાતનાકા પાસે,ટી.પી. નં.૧૩ ,વડોદરા.ની તા.૨૧/૦૬/૨૦૧૮ ની અરજી તથા તા: ૧૯/૧૦/૨૦૧૮ ની છેવટની અરજી.

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા ગ્રામ્ય ના પત્રનં. જમીન/વશી/૧૪૩૭/૨૦૧૮ તા : ૧૬/૦૭/૨૦૧૮ તથા પત્ર નં.જમીન/વશી/૨૨૦૦/૨૦૧૮, તા.૦૫/૧૧/૨૦૧૮ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત / અભિપ્રાય.

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નં. ટેનન્સી/ એન.એ /એસ.આર-૩૧૦/વશી/૧૭૩૪/૨૦૧૮ તા : ૧૯/૦૯/૨૦૧૮ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) જુનિયર નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં. યુડીએ / પ્લાન-૪ / અ/૪૩૫/૨૦૧૮ તા.૩૧/૦૮/૨૦૧૮

(૫) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) મદદનીશ કલેકટરશ્રી વડોદરા ગ્રામ્ય ના પત્ર નં. શરતભંગ/ એસ.આર/ ૨૪૦/ ૨૦૧૮ તા : ૧૦/૦૭/૨૦૧૮ (૨) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ-૧, વડોદરાના પત્ર નં. જસં/ વળતર / વશી /૫૪૫ /૨૦૧૮ તા: ૧૦/૦૭/૨૦૧૮. (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા યોજના વડોદરાના પત્ર નં. જસં/ન.યો/વડો/ વશી/એસ આર /૫૧૫/ ૨૦૧૮ તા : ૩૦/ ૦૬/૨૦૧૮ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

(૬) સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેકટરશ્રી,જમીન સુધારણા શાખા,વડોદરાના પત્રનં. યુએલસી/ વશી /૧૬૪૨/૨૦૧૮ તા : ૦૩/૧૧/૨૦૧૮.

(૭) જિલ્લા તિજોરી અધિકારીશ્રી,વડોદરાના પત્ર નં.તજર/બુક/વડો/૧૯૦/વશી/૨૦૧૯/૨૭૧ તા : ૩૦/૦૧/૨૦૧૯ તથા પત્ર નં તજર/બુક/વડો/૨૧૬/વશી/૨૦૧૯/૩૧૬ તા : ૦૧/૦૨/૨૦૧૯.

(૮) જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી વડોદરાના અ.સ.પત્ર નં.જિ.પં./મહેસુલ/૩૫/૧૭ તા.૧૯/૦૧/૧૭ ફકત વુડા વિસ્તારના ગામોમાં વિ.ધારા ઉપર રૂા.૩/- લોકલફંડ શેષ લાગુ કરવા બાબત

(૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

(૧૦) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક બખપ/૧૦૨૦૧૬/૧૧૬૬/ક/પાર્ટ-૨, તા.૦૨/૦૯/૨૦૧૬

(૧૧) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક : બખપ/૧૦૨૦૧૮/૩૨૭/ક તા ૦૮/૦૫/૨૦૧૮.

Aristo Buildcon
Partner

હુકમ :-

અરજદારશ્રી પટેલ ઉર્વીબેન બ્રિજેશભાઈ વિગેરે.રહે : શિવમ બંગલો, છાણી જકાતનાકા પાસે,ટી.પી. નં.૧૩ ,વડોદરાનાએ મોજે ભાયલી, તા.જિ.વડોદરાના સ.નં.૫૬૦ બ્લોક નં.૪૭૪,ટી.પી.નં.૪,ફા.પ્લોટ નં. ૭૫ ના ક્ષે ૫૭૫ ચો.મી.વાણિજ્ય + ૨૦૦૦ ચો.મી. રહેણાંક કુલ

૨૫૭૫ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજય ના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા વંચાણ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી માંગણી કરેલ છે.

મામલતદારશ્રી, વડોદરા ગ્રામ્ય એ વંચાણ–૨ ના પત્રથી અહેવાલ ચેકલીસ્ટ રજુ કરેલ છે. તેમજ સવાલવાળી જમીનમાં મોજે ભાયલી, તા.જિ.વડોદરાના સ.નં.૫૬૦ બ્લોક નં.૪૭૪,ટી.પી.નં.૪,ફા.પ્લોટ નં. ૭૫ ના ક્ષે ૫૭૫ ચો.મી.વાણિજય + ૨૦૦૦ ચો.મી. રહેણાંક કુલ ૨૫૭૫ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજય ના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી બાબતે સવાલવાળી જમીનની રૂપાંતર કરની રકમ રૂા. ૮૬૦૦/– વસુલ લઈ અરજદારને રહેણાંક તથા વાણિજય ના હેતુ માટે સવાલવાળી જમીનની જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ – ૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય છે. તેમ જણાવેલ છે.

નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ વંચાણ–૩ થી જણાવ્યા મુજબ " સવાલવાળી જમીન અંગે મામલતદાર અને કૃષિપંચશ્રી, વડોદરાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય ધ્યાને લેતા અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબની બીનખેતી પરવાનગી આપવાના કામે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું નથી." તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

વડોદરા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, વડોદરાએ વંચાણ–૪ થી જણાવ્યા મુજબ જમીન સરકારશ્રી દ્વારા ક્રમાંક GH/V/11 OF 2012/DVP-1211-M-452-L DATED 18-01-2012 થી મંજુર અને હાલ અમલી પુ.વિ. યોજના મુજબ મોજે ભાયલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૪૭૪ વાળી જમીન રહેણાંક ઝોન (આર – ૧)માં આવે છે. તથા વુડાની આખરી મંજુર ટી.પી. સ્કીમ ભાયલી નં.૪ માં આવે છે. આથી "વુડા" ના મંજુર અને અમલી વિકાસ નિયંત્રણ વિનિયમોના તથા "ઝોનીંગ દ્રષ્ટિએ" સવાલવાળી જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજય હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવાપાત્ર હોવાથી તે સંબંધે આપશ્રીની ક્ચેરી ધ્વારા આગળની કાર્યવાહી હાથ ધરવા વિનંતી છે. પરંતુ સ્થળ પર કોઈપણ પ્રકારનું વિકાસ કામ કરતા અગાઉ અત્રેથી વિકાસ પરવાનગી મેળવવી આવશ્યક છે. તથા વિકાસ યોજના અને નગર રચના યોજના સંબંધે સરકારશ્રી / સતામંડળ/ નગર રચના અધિકારીશ્રી ધ્વારા જે કોઈ નિર્ણય લેવામાં આવશે તો તે અરજદારશ્રી / જમીનમાલિક/ વપરાશકારને બંધનકર્તા રહેશે અને તેનો અમલ કરવાનો રહેશે તેમ શરત બિનખેતી હુકમમાં રાખવાની રહેશે. તેમ જણાવેલ છે.

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના વંચાણ–૫ ના પત્રોથી સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની ક્ચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી, તેમ જણાવેલ છે.

સક્ષમ અધિકારી અને નાયબ કલેકટરશ્રી,જમીન સુધારણા શાખા,વડોદરાના વંચાણ – ૬ થી જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીના તા : ૧૪/૦૬/૭૯ ના હુકમથી સવાલવાળી સ.નં.૫૬૦ વાળી જમીનને કલમ – ૨૦ હેઠળ ખેતીમુકિત આપવામાં આવેલ જે ખેતી મુકિતના તા : ૧૪/૦૬/૭૯ ના હુકમની નોધ નં. ૬૦૪૬ થી તા : ૩૦/૩/૯૯ ના રોજ રદ થતાં સુધી ચાલુ હોવાથી સવાલવાળી જમીન વધારાની ફાજો જાહેર થઈ સરકાર પક્ષે કબજો સંભાળેલ નથી. તથા કબજાયાદીથી ખાતરી કરતાં કબજાયાદીમાં તેનો સમાવેશ થયેલ નથી. જેથી સવાલવાળી મોજે ભાયલી તા.જી. વડોદરાના સ.નં.૫૬૦ ના બ્લોક નં. ૪૭૪ ફા.પ્લોટ ન. ૭૫ નું ક્ષે : ૨૦૦૦ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા ક્ષે : ૫૭૫ ચો.મી. વાણિજય મળી કુલ ૨૫૭૫ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજય ના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખું નથી. તેમ જણાવેલ છે.

Aristo Builders
Partner

જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, વડોદરાના વંચાણ–૮ અન્વયે વડોદરા જીલ્લા પંચાયતમાં સમાવિષ્ટ વુડા સહિતના તમામ ગામોમાં ખેતી / બિનખેતીની તમામ જમીનો ઉપર વિશેષધારાના રૂા. ૩–૦૦ પૈ. પ્રમાણે લોકલફંડ શેષની રકમ વસુલ કરવાની રહે છે. જેથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા) માં સમાવિષ્ટ થયેલા ગામોની જમીન બિનખેતી કરવાના પ્રસંગે બિનખેતી વિ.ધારાની રકમના ૩ (ત્રણ) ગણી રકમ લોકલફંડ શેષ તરીકે લેવાની રહે છે.

ઉપરોકત હકીકતે રજુ થયેલ અહેવાલ–અભિપ્રાય નજરે વંચાણમાં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત રજુ થયેલ અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબ સવાલવાળી જમીનને બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રી ને સદરહું જમીનના રૂપાંતરકરની રકમ, બીનખેતીની માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૮૬૦૦/– (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર છસો પુરા) તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ તથા બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૧૮૦૦/– (અંકે રૂપિયા એક હજાર આઠસો પુરા) તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૮ તેમજ વિશેષધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૧૦૧૪૦/– (અંકે રૂપિયા દસ હજાર એકસો ચાલીસ પુરા) તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૧૧૭૦/– (અંકે રૂપિયા એક હજાર એકસો સીત્તેર પુરા) તા.૦૨/૦૧/૨૦૧૯ તથા તાલુકા પંચાયત (શિ.ઉ) રૂા.૨૫૩૫/– (અંકે બે હજાર પાંચસો પાંત્રીસ પુરા) તા : ૦૨/૦૧/૨૦૧૯ ના રોજ તલાટીશ્રી,ભાયલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ ચલન / પહોંચો રજુ કરેલ છે.જે વંચાણ – ૭ થી ખરાઈ કરવામાં આવેલ છે.

સબબ ઉપરોકત હકીકતે મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ અન્વયે સવાલવાળી મોજે ભાયલી, તા.જિ.વડોદરાના સ.નં.૫૬૦ બ્લોક નં.૪૭૪,ટી.પી.નં.૪,ફા.પ્લોટ નં. ૭૫ ના ક્ષે ૫૭૫ ચો.મી.વાણિજ્ય + ૨૦૦૦ ચો.મી. રહેણાંક કુલ ૨૫૭૫ ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય ના હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો :–

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈશે.

(૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે,પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી મેળવી શકશે નહી.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

(૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

Aristo Buildcon
Partner

(૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીશ્રીની 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 ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવાનું 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 ઉંચાઈ 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 ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય ધ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૨) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના 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 અભ્યારણ્ય 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, શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

Aristo Buildcon
Partner

વધુમાં અરજદારશ્રીએ નીચેની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭) બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અને બાંધકામ પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.

(૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજુર 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.ધારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિ.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરુધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે બાંધકામ દુર કરાવવામાં આવશે અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.

(૨૦) હુકમ થયા તારીખથી છ માસની અંદર કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ નમુના "એમ" માં સનદ ભરી આપવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે.ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

(૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એક માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને કબજેદારે કરવાની રહેશે.

(૨૨) આ જમીનની જે હેતુ માટે પરવાનગી આપી છે તે હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરતાં પહેલાં કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ–૬૭ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.

(૨૩) " વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરતાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "

(૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજુર થયેલ સુચિત નકશા અને રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.તેમજ રજાચિઠ્ઠી / વિકાસ પરવાનગીમાં જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન–૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે વુડાએ કરેલા બાંધકામ પરવાનગી સબંધી જી.ડી.સી.આરના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૬) જી.ડી.સી.આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ વુડાના જી.ડી.સી.આરના ઝોનીગ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) આ જમીનનો વિશેપધારો, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર પ્રવર્તમાન દરે હુકમની તારીખના મહેસુલી વર્ષથી આ સાથે સામેલ પત્રક મુજબનો ભરવાનો રહેશે.

(૨૮) સવાલવાળી જમીન અંગે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ સુચિત લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે રસ્તા પૈકીની જમીન, કોમન પ્લોટની જમીન અને સહીયારા ઉપયોગ માટે ખુલ્લી રાખેલ જમીનનું કોઈપણ રીતે વેચાણ થઈ શકશે નહી.

(૨૯) 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 કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૦) સવાલવાળી જમીન સંબધે ભવિષ્યમાં તૈયાર થનાર વિકાસ યોજના અને નગર રચના યોજના સંબધે સરકારશ્રી/સતામંડળ/નગર રચના અધિકારીશ્રી ધ્વારા જે કોઈ દરખાસ્ત આખરી કરવામાં આવે તો તે અરજદારશ્રી/જમીન માલિક/ મિલકતધારકોને બંધનકર્તા રહેશે

(૩૧) મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક : બખપ/૧૦૨૦૧૮/૩૨૭/ક તા : ૦૮/૦૫/૨૦૧૮ સુચના મુજબ શહેરી વિકાસ વિભાગના લાગુ પડતા સક્ષમ સતાધિકારીશ્રીઓ જમીનના ઉપયોગ પ્રમાણે પ્લાન રજુ થતાં જે તે વિસ્તારના અમલી નિયમો પ્રમાણે નિર્ણય કરશે અને ભવિષ્યમાં જ્યારે મંજુર થયેલ પ્લાન વિરૂધ્ધ કોઈપણ બાંધકામ થાય અથવા તો કોઈપણ રીતે મંજુરીનું ઉલ્લંઘન થાય તો નિયમોનુસારની કાર્યવાહી સક્ષમ સતાધિકારી કરશે.

(૩૨) આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુનની અથવા ગણતરીની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે / સુધારાપાત્ર રહેશે તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

કલેક્ટર
સત્યમેવ જયતે
વડોદરા

સહી/--
(શાલિની અગ્રવાલ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
(૧) શ્રી રાય કેતનભાઈ દીનુભાઈ (૨) શ્રી ત્રિવેદી હેતલ મીલિન (૩) શ્રી પટેલ કૌશિક રણછોડભાઈ (૪)શ્રી પટેલ સ્મિતાબેન જગદીશભાઈ (૫) શ્રી પટેલ દીનેશભાઈ હરમાનભાઈ (૬) શ્રી પટેલ ધર્મેશ જગદીશભાઈ (૭) શ્રી પટેલ ઉર્વી બ્રીજેશ
રહે. શિવમ બંગલો,
છાણી જકાતનાકા પાસે,
ટી.પી. નં.૧૩ ,વડોદરા.

<u>નકલ રવાના</u> :-

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા ગ્રામ્ય તરફ હુકમની શરતોનો નોંધમાં ઉલ્લેખ કરી નોંધ પાડવા તથા નોંધ, ૭/૧૨ ની નકલ સહ જાણ કરવા સારૂ.
૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
તલાટી કમ મંત્રીશ્રી ભાયલી તા.વડોદરા ગ્રામ્ય તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ
જન સેવા કેન્દ્ર, કલેકટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરુરી કાર્યવાહી કરવા સારુ.
૬. રેકર્ડ શાખા
૭. સર્કલ ઓફિસરશ્રી, બીનખેતી શાખા ,વડોદરા તરફ જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
૮. સિલેકટ ફાઈલ.
૯. અધિક ચીટનીશ શાખાનો તરફ જાણ સારૂ.
૧૦. અત્રેની કચેરીના કલમ-૬૬/૬૭ દફતરે જાણ વ જરુરી કાર્યવાહી સારુ...

Aristo Bu[illegible]
Partner

મોજે ભાયલી, તા.જિ.વડોદરાના સ.નં. ૫૬૦ બ્લોક નં. [illegible]૪,ટી.પી.નં.૪,ફા.પ્લોટ નં. ૩૫ ના [illegible] ૫૩૫ ચો.મી. વાણિજ્ય + ૨૦૦૦ ચો.મી. [illegible]
ચો.મી. જમીનની રહેણાંક તથા વાણિજ્ય ના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી અનુસાર વસુલ કરવાના રૂપાં[illegible]કર, વિશેષધારો, લોકલ ફંડ, શિક્ષણઉપકરની
વિગત દર્શાવતું પત્રક

બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબ્જેદારનું નામ				બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ તથા હેતુ	ઠરાવેલ વિશેષધારાની વિગત		રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (૨/- પ્રતિ ચો.મી.)	લોકલ ફંડ સેસની લેવાની વિગત		શિક્ષણ ઉપકરની રકમ (૦.૨૫ પૈ. વિ.ધારાના)	કોલમ-૪ નો વિ.ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત
					પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ. પૈ. પ્રમાણે	રકમ		ગુડા વિસ્તારમાં વિ.ધારાના ૩/- ગણા પ્રમાણે રૂ.	મ્યુ.કોર્પો. વિસ્તારમાં વિ.ધારાના રૂ.૦-૫૦ પૈ.પ્રમાણે		
૧				૨	૩-અ	૩-બ	૪	૫-અ	૫-બ	૬	૭
મોજે : ભાયલી તા.વડોદરા				૨૦૦૦ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૫૩૫ ચો.મી. વાણિજ્ય	રૂ. ૦.૨૫ પૈસા.	૫૦૦/- (અંકે રૂપિયા પાંચ સો પુરા)	૪૦૦૦/- (અંકે રૂપિયા ચાર હજાર પુરા)	૧૫૦૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર પાંચસો પુરા)	૦૦	૧૨૫/- (અંકે રૂપિયા એકસો પચીસ પુરા)	હુકમની તારીખના મહેસૂલી વર્ષથી
સર્વે નંબર	ટી.પી. સ્કીમ નંબર	ફા. પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્ર. ચો.મી.								
સ.નં. ૫૬૦ બ્લોક ન. [illegible]	૪	૩૫	ક ૫૩૫ ચો.મી. વાણિજ્ય + ૨૦૦૦ ચો.મી. રહેણાંક કુલ ૨૫૩૫ ચો.મી		રૂ.૦.૬૦ પૈસા	૩૪૫/- (અંકે ત્રણ સો પિસ્તાલીસ પુરા)	રૂ.૪૬૦૦/- (અંકે ચાર હજાર છ સો પુરા)	૧૦૩૫/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર પાંત્રીસ પુરા)		૨૫૯/- (અંકે રૂપિયા બસો ઓગણસાઈઠ પુરા)	
કબ્જેદારશ્રી :- શ્રી રાય [illegible]ભાઈ દીનુભાઈ, શ્રી ત્રિવેદી [illegible], શ્રી પટેલ [illegible]ભાઈ, શ્રી પટેલ [illegible] જગદીશભાઈ, શ્રી પટેલ [illegible]ભાઈ [illegible]ભાઈ, શ્રી પટેલ [illegible] જગદીશભાઈ, શ્રી પટેલ [illegible]				કુલ ૨૫૩૫ચો.મી (રહેણાંક તથા વાણિજ્ય)		૮૪૫/- (અંકે આઠસો પિસ્તાલીસ પુરા)	૮૬૦૦/- (અંકે આઠ હજાર છસો પુરા)	૨૫૩૫/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર પાંચસો પાંત્રીસ પુરા)		૩૮૪/- (અંકે રૂપિયા ત્રણસો ચોર્યાસી પુરા)	

નોંધ:- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૮૬૦૦/- (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર છ સો પુરા) તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

કલેકટર વડોદરા

સહી/-
(શાલિની અગ્રવાલ)
કલેકટર વડોદરા

Aristo [illegible]
Partner

WE SERVE TO SAVE

ક્રમાંક :- આર.એફ.ઓ/ફ્ન-૧૯/અ.પ્રા.-૫૯/૬૪૬ /૨૦૨૦.

રીજીયોનલ ફાયર ઓફીસર,
સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન સર્વિસીસ
"વુડા ભવન" વુડા સર્કલ, પાસે,
વી.આઇ.પી.રોડ,કારેલીબાગ પાસે, વડોદરા
ઈમેલ: rfovadodara_sfps@yahoo.com
તા.:-૧૪/૧૨/૨૦૨૦.

પ્રતિ,
શ્રી નગર નિયોજક,
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ,
વુડા ભવન , વુડા સર્કલ પાસે,
વડોદરા.

વડોદરા શહેરી વિકાસ સતામંડળ
(વુડા), વડોદરા.
૫૦૭૩
19 DEC 2020
ક્રમ નંબર
શાખા
સહી

DTP (CNC) 19/12

વિષય :-મોજે.-ભાયલી, તા.જી.વડોદરાના બ્લોક નં.-૪૭૪,ઓ.પી.નં.-૮૪, એફ.પી.નં.-૭૫, ટી.પી. નં.-૦૪(ભાયલી) વાળી જમીન માટે ફાયર અભિપ્રાય આપવા બાબત .

સંદર્ભ ;- ૧.આપશ્રીનાપત્રક્રમાક:- યુડીએ/પ્લાન-૬/૭૫/૨૦૧૯ તા.-૦૧/૦૫/૨૦૨૦ મળ્યાતા.૨૪/૦૨/૨૦૨૦
૨.આપશ્રીનાપત્રક્રમાક:- યુડીએ/પ્લાન-૬/૧૫૦૧/૨૦૨૦ તા.-૧૧/૧૧/૨૦૨૦ મળ્યાતા.૧૪/૧૨/૨૦૨૦

ઉપરોકત વિષયે સંદર્ભિત પત્ર -૦૧ થી મોજે.-ભાયલી, તા.જી.વડોદરાના બ્લોક નં.-૪૭૪,ઓ.પી.નં.-૮૪, એફ.પી.નં.-૭૫, ટી.પી. નં.-૦૪(ભાયલી) વાળી જમીનમાં વાણિજય તથા રહેણાંક હેતુના **ટાવર A, B,C,D** ના (બેઝમેન્ટ + ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર + પહેલા માળ થી સાત માળ) માટે અભિપ્રાય આપેલ જેને સંદર્ભ – ૦૨ થી રિવાઇઝ પ્લાન ટાવર **A, B** (બેઝમેન્ટ+ ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર થી બાર માળ) સુધીના બાધકામ માટે તેઓએ ગુજરાત સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ મેઝર્સ એકટ ની કલમ-૧૮ અનુસાર અગ્નિનિવારણ અને અગ્નિસલામતીની જરૂરીયાતોનું પાલન કરવાની શરતે સદરહુ અરજદારશ્રી અરૂણભાઇ ચુનીભાઇ પટેલ દ્વારા રજુ કરેલ રેખાચીત્ર મુજબ ગુજરાત સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ મેઝર્સ એકટ-૨૦૧૩, રૂલ્સ -૨૦૧૪, અને રેગ્યુલેશન-૨૦૧૬ તથા કોમન GDCR નો ચુસ્ત પાલનને આધીન રહીને સદરહુ મીલ્કતમા બાધકામ પુર્ણ થયેથી અગ્નિનિવારણ અને અગ્નિસલામતીની જરૂરીયાતોનું પાલન કરી તેની વિગતો રજુ કરી ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવવાનુ રહેશે.તા:-૧૪/૧૨/૨૦૨૦ થી અમલમા આવે તે રીતે આ અભિપ્રાય આપેલ છે જે આ સાથે સામેલ રાખેલ છે. જે જાણમાં લેવા વિનતી છે.

રીજીયોનલ ફાયર ઓફીસર,
સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન સર્વિસીસ
વડોદરા.

Aristo Buildcon
Partner

WE SERVE TO SAVE

REGIONAL FIRE OFFICE

GUJARAT STATE FIRE PREVENTION SERVICES, VADODARA

"VUDA BHAVAN", 4th Floor, Near L&T Circle, V.I.P. Road, Karelibaug, Vadodara-390018.

E-Mail :- rfovadodara_sfps@yahoo.com, rfo-sfps-vadodara.gov.in, (O) 0265-2466101.

सत्यमेव जयते
રાત સરકાર

No. RFO-SFPS/F.No- 19/OP. – Resi. Cum Comm. -59/646/2020 Date: -14 /12/2020.

To,
Sh. Ketan Dinubhai Rai & Others,
Block No.-474, O.P.No.-84, F.P.No.-75, T.P. No.-04(Bhayli),
At.: – Bhayli, TA&Dist.-Vadodara.

Sub: - Fire safety & protection, opinion for a proposed High-Rise Building. (39.45 mtr.)
Ref: - RFO-SFPS/F.No- 83/Fire Opinion/Vadodara/60/2019, Date: - 09/05/2019. (24.45 mtr. & 24.60 mtr.)

This is to intimate that the plans submitted for High-Rise Commercial cum Residential Building with Wing:-A& B- Ground floor HPP, Club House & Shops(10 Unit) + 1st to 7th Floor Residence (42 Unit),and Wing :-C & d, - Basement parking +Ground floor HPP 1st to 7th Floor Residence (56 Unit), and Change **For Revised Plan Tower A & B.- Basement Parking+ Ground Floor HPParking & Shops +1st to 12th Floor Residence**. **At:-** Block No.- 474,O.P.No.-84,F.P.No.-75,T.P.No.-04, Bhayli, TA.& Dist.-Vadodara have all the required line drawings and write-up required for the Opinion, are as per the requirement of fire prevention and protection.

All norms as per the CGDCR by VUDA & Gujarat Fire Prevention, and Life Safety Measures Act-2013, Rules- 2014 & Regulation- 2016, Gujarat state, have to be followed for providing Fire Prevention and Protection system, are to be followed.

Moreover, it is required that all the staircases of the building shall be ventilated above the parapet wall at each floor level and shall be 2 meters clear in width. The staircase and lift shafts shall not go to the basement but if they go they have to be protected by 4 hours fire resistant construction including the doors.

A motorable road with 40 ton load bearing capacity and 6 metres wide, is required around the building without obstruction to a clear motorable passage for fire/rescue vehicles.

The gate (entry) to the premises shall be minimum 6 meters or more if required, in width, entry gate to be provided on both sides.

Open space between two buildings shall be 9.0 meters. And 6.0 Meters Margin / Open Space around the Building and 7.5 meters in Front of Building. / 6 meters Front open space permitted if there is no boundary wall or no obstruction for motorable space in the front.

The building should have fire Protection system as per approved plans.

- **Basements parking and Ground Floor and Shops shall be fully sprinklered.**
- **Basements should have positive pressure ventilation.**
- Fire Alarm system shall be provided.
- **Electric duct should have sealed metal doors with metal frame or Fire rated doors at each floor level. Opening of the duct shall be from basement to terrace level.**

After, the building is built and all the required Fire safety and Protection equipment have been installed and after due inspection by the Fire service officer an NOC can be issued.

Regional Fire Officer
State Fire Prevention Services
Vadodara.

Aristo Buildcon
Partner

13/3

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

ARISTRO BUILDCON Partnership firm Partner Mrs.Vidisha Pathik Patel

Date: 29-10-2020

F.P.NO-75,T.P.NO4
,BesideEarthInfinity , Nr
-FourtuneGreens,

System Generated Auto Assessment for Height Clearance

1. Airports Authority of India (AAI) in pursuance of responsibility conferred by and as per the provisions of Govt. of India (Ministry of Civil Aviation) order GSR 751 (E) dated 30th Sep. 2015 for Safe and Regular Aircraft Operations has assessed the site data filled by the applicant.

2. Assessment details for Height Clearance:

NOC ID :	**VADO/WEST/B/102920/508384**
Applicant Name*	**Baldev patel**
Site Address*	**Highrise Building, S.NO-474, F.P.NO-75, TP NO-4, At - Bhayli, Vadodara**
Site Coordinates*	**22 16 47.56N 73 07 38.77E, 22 16 45.31N 73 07 39.25E, 22 16 47.80N 73 07 40.05E, 22 16 45.64N 73 07 40.62E**
Site Elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant*	**28.4 M**
Type Of Structure*	**Building**

*As provided by applicant

Your site is located at a distance 10958 mts from ARP and lies in the grid O7 of the published CCZM of Vadodara airport. The Permitted top elevation for this grid is 100 mts.

Since the requested top elevation 88.4 mts in AMSL is below CCZM permitted top elevation, the NOC for height clearance is not required from Airports Authority of India.

3. This assessment is subject to the terms and conditions as given below:

a. The site-elevation and site coordinates provided by the applicant are taken for calculation of the permissible top elevation for the proposed structure. If however, at any stage it is established that the actual data is different from the one provided by the applicant, this assessment will become invalid.

b. The Site coordinates as provided by the applicant in the NOC application has been plotted on the street view map and satellite map as shown in ANNEXURE. Applicant/Owner to ensure that the plotted coordinates corresponds to his/her site.In case of any discrepancy,this assessment shall be treated as null and void

c. Airport operator or his designated representative may visit the site (with prior coordination with applicant or owner) to ensure that assessment terms & conditions are complied with.

d. The assessment is further subject to the provisions of Section 9-A of the Indian Aircraft Act, 1934 and any notifications issued there under from time to time including the Aircraft(Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules,1994.

Aristo Buildcon
Partner

e. The applicant is responsible to obtain all other statutory clearances from the concerned authorities including the approval of building plans. This assessment for height is to ensure the safe and regular aircraft operations and shall not be used as document for any other purpose/claim whatsoever, including ownership of land etc.

f. Use of oil, electric or any other fuel which does not create smoke hazard for flight operations is obligatory, within 8 KM of the Aerodrome Reference Point.

g. This assessment has been issued w.r.t. the Civil Airports as notified in GSR 751(E). Applicant needs to seek separate NOC for Defence, if the site lies within jurisdiction of Defence Airport. Applicants also need to seek clearance from state Govt. as applicable, for sites which lies in the jurisdiction of unlicensed civil aerodrome as outlined in Rule 13 of GSR751 (E).

This assessment is system auto generated and thus does not require any signature

Designated Officer

Region Name: WEST

Address: General Manager Airports Authority of India, Regional Headquarter, Western Region, Opp. Parsiwada, Sahar Road, Vale Parle (E)

Email ID: nocwr@aai.aero

Contact No: 022-28300656