વિષય :– મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ–૬૫ હેઠળ પરવાનગી.

એનએ./એસ.આર./ ૯૧૧ /૨૦૧૩–૧૪
નં.જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૧૦૧૩ થી ૧૦૨૧/૧૪
બીનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૨૦ / ૦૨ / ૨૦૧૪

વંચાણમાં લીધા :–

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ કનુભાઈ મગનભાઈ વિગેરે રહે. પટેલ ફળીયું, વેમાલી ગામ, વડોદરાની મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૧/૦૧/૧૪ ની અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૪૧/૨૦૧૪ તા.૦૮/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૨૭૩/૧૪, તા.૦૧/૦૨/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/ પ્લાન–૨/૯/૨૦૧૪ તા.૦૭/૦૧/૨૦૧૪ તથા નં.યુડીએ/પ્લાન–૨/૨૨/૧/૨૦૧૪ તા.૨૨/૦૧/૧૪ થી આપેલ વિકાસ પરવાનગી

(૫) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જ.સં. એનઓસી/એસઆર/૨/૧૪ તા.૦૪/૦૧/૧૪ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ–૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/વશી/૩/૧૪ તા.૦૯/૦૧/૧૪ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ–૨, વડોદરાના પત્ર નં.જસં–૨/ નયો/વડો–૨/ વશી/૩૯/૨૦૧૪ તા.૦૩/૦૧/૧૪ તેમજ (૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા, એકમ–૩, વડોદરાના પત્ર નં.જસ ન.યો. વડોદરા–૩/વશી/અભિ/ એસ.આર/૪/ ૨૦૧૪ તા.૧૬/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

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

હુ કમ :–

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે (૧) શ્રી પટેલ કનુભાઈ મગનભાઈ (૨) શ્રી પટેલ વિષ્ણુભાઈ મગનભાઈ (૩) શ્રી પટેલ નરેન્દ્રભાઈ મગનભાઈનાં સંયુક્ત નામે ચાલે છે. જે ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી.જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ મંડળ, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી ડિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર–૧) માં આવે છે. સુચિત ૭૫.૦ મીટર તથા સુચિત ૧૨.૦ મીટર રસ્તાની અસર થાય છે. આથી જી.ડી.સી.આર.ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે. તથા યુડાના તા.૨૨/૦૧/૧૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ વાણિજ્ય હેતુના બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

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

આમુખ–૩ માં દર્શાવેલ પત્રથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

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

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
		સ.નં.૧૯૫	
૧	૩૦		વારસાઈની નોંધ
૨	૩૧		લાગુ પડતી નથી
૩	૪૧		લાગુ પડતી નથી
૪	૧૩૮/૨૬		લાગુ પડતી નથી
૫	૧૮૦	૧૩/૧૦/૫૫	પરચુરણ દુમાલાની નોંધ
૬	૧૮૧	૨૩/૦૩/૫૬	ટુકડો દાખલની નોંધ
૭	૨૩૦	૩૦/૦૮/૫૭	વારસાઈની નોંધ
૮	૩૪૯	૦૫/૧૨/૬૨	વારસાઈની નોંધ
૯	૪૧૦	૦૫/૦૧/૬૪	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૧૦	૪૪૧	૦૯/૦૫/૬૫	લાગુ પડતી નથી
૧૧	૮૭૬	૨૨/૦૨/૯૧	પ્રત્યક્ષ કબજા આધારેની નોંધ
૧૨	૯૧૮	૧૬/૧૦/૯૧	એકત્રીકરણની નોંધ
૧૩	૧૭૪૦	૦૩/૦૬/૦૮	હુકમની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર તથા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. આર્કીટેકના પ્રમાણપત્ર મુજબ સુચિત લે–આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીંગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
કોમન પ્લોટ	૨૫૫.૦૦
નેટ એરીયા	૨૨૯૪.૪૦
કુલ ક્ષેત્રફળ	૨૫૪૯.૪૦

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર–પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ–(૬) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત આમુખ–(૨) થી (૫) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન વાણિજયના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ, બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૧૩/૦૨/૧૪ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૧૫,૨૯૬/– (અંકે રૂપિયા પંદર હજાર બસો છન્નું પુરા) તા.૧૫ /૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૮,૧૦૦/– (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર એકસો પુરા) તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૧૮,૩૬૩/– (અંકે રૂપિયા અઢાર હજાર ત્રણસો ત્રેસઠ પુરા) શિ.ઉપકર રૂા.૩,૪૫૦/– (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર ચારસો પચાસ પુરા) તથા તાલુકા પંચાયત (શિક્ષણ ઉપકર) રૂા.૪,૫૯૦/– (અંકે રૂપિયા ચાર હજાર પાંચસો નેવું પુરા) તા.૧૭/૦૨/૧૪ ના રોજ તલાટીશ્રી, વેમાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીન મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ અન્વયે વાણિજય હેતુ માટેનો 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 ચીઠ્ઠીમેળવી શકશે નહી.

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

(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 ત્રિજયામાં 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 ૯૦૦ મીટરની ત્રિજયા 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.

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 નહિ.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરૂધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરૂધ્ધ 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.ઉક્ત 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 કરવાની 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. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન-૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) વુડાના જી.ડી.સી.આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૬) આ જમીનનો બિનખેતીનો વિશેષધારો વાણિજ્યના કામે ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૧,૫૩૦/- થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૭૬૫/- અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૩૮૩/- વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૭) 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.

(૨૮) 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.

રવાના કર્યું

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
(૧) શ્રી પટેલ કનુભાઈ મગનભાઈ
(૨) શ્રી પટેલ વિષ્ણુભાઈ મગનભાઈ
(૩) શ્રી પટેલ નરેન્દ્રભાઈ મગનભાઈ
પટેલ ફળીયું,
વેમાલી ગામ,
વડોદરા.

<u>નકલ રવાના :-</u>

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, "વુડા સર્કલ", કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૪. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૫. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી,વેમાલી તા.વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોકત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારૂ.
૬. જન સેવા કેન્દ્ર,કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ જરુરી કાર્યવાહી કરવા સારુ.
(BAR CODE NO. VDR. 17)
૭. રેકર્ડ શાખા
૮. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૨/બ (સ.નં.૧૯૫) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૮ ની ૨૬૭૦ પૈકી ૨૫૪૯.૪૦ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીનું પત્રક

<table>
<tr><th colspan="5">બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબ્જેદારનું નામ</th><th>બીનખેતી ની પરવાનગી માંગેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ</th><th>નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષ ધારાની રકમ</th><th>વસુલ કરવાની વિશેષ ધારાની રકમ (૦.૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી.)</th><th>રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (૬/- પ્રતિ ચો.મી.)</th><th>લોકલ ફંડની વિગત (૦.૩૦ પૈ. વિ.ધારાના)</th><th>શિક્ષણ ઉપકરની રકમ (૦.૧૫ પૈ. વિ.ધારાના)</th><th>કોલમ-૪ નો વિ.ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત</th></tr>
<tr><td colspan="5">૧</td><td>૨</td><td>૩</td><td>૪</td><td>૫</td><td>૬</td><td>૭</td><td>૮</td></tr>
<tr><td colspan="5">મોજે વેમાલી તા.વડોદરા</td><td rowspan="4">ચો.મી.
૨૫૪૯.૪૦
(વાણિજ્ય)</td><td rowspan="4">વાણિજ્ય ના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૬૦ પૈસા પ્રમાણે</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૧,૫૩૦/-
(અંકે રૂપિયા એક હજાર પાંચસો ત્રીસ પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૧૫,૨૯૬/-
(અંકે રૂપિયા પંદર હજાર બસો છન્નું પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૭૬૫/-
(અંકે રૂપિયા સાતસો પાંસઠ પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૩૮૨/-
(અંકે રૂપિયા ત્રણસો બ્યાસી પુરા)</td><td rowspan="4">હુકમની તારીખના વર્ષથી</td></tr>
<tr><td>બ્લોક નંબર</td><td>સર્વે નંબર</td><td>ટી.પી. નંબર</td><td>ફા.પ્લોટ નંબર</td><td>ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)</td></tr>
<tr><td>૧૧૨/બ</td><td>૧૯૫</td><td>૨</td><td>૨૨૮</td><td>૨૫૪૯.૪૦</td></tr>
<tr><td colspan="5">કબ્જેદારશ્રી :-
(૧) શ્રી પટેલ કનુભાઈ મગનભાઈ
(૨) શ્રી પટેલ વિષ્ણુભાઈ મગનભાઈ
(૩) શ્રી પટેલ નરેન્દ્રભાઈ મગનભાઈ</td></tr>
</table>

નોંધ :- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૧૫,૨૯૬/- (અંકે રૂપિયા પંદર હજાર બસો છન્નું પુરા) તા.૧૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યું

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

વિષય :– મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ–૬૫ હેઠળ પરવાનગી.

એનએ./એસ.આર./ ૯૧૦ /૨૦૧૩–૧૪
નં.જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૭૯૬ થી ૮૦૪/૧૪
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૨ / ૦૨ / ૨૦૧૪

વંચાણમાં લીધા :–

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ રમશેભાઈ રણછોડભાઈ રહે. પટેલ ફળીયું, વેમાલી ગામ, વડોદરાની મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૧/૦૧/૧૪ ની અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૩૯/૨૦૧૪ તા.૦૮/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૩૬૬/૧૪, તા.૩૧/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.વુડીએ/ પ્લાન–૨/૦૮/૨૦૧૪ તા.૦૭/૦૧/૨૦૧૪ તથા નં.વુડીએ/પ્લાન–૨/૨૫/૧/૨૦૦૪ તા.૨૨/૦૧/૧૪ થી આપેલ વિકાસ પરવાનગી

(૫) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જ.સં. એનઓસી/એસઆર/૧/૧૪ તા.૦૪/૦૧/૧૪ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ–૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/વશી/૨/૧૪ તા.૦૯/૦૧/૧૪ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ–૨, વડોદરાના પત્ર નં.જસં–૨/ નપો/વડો–૨/ વશી/૩૮ ૨૦૧૩ તા.૦૩/૦૧/૧૪ તેમજ (૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા, એકમ–૩, વડોદરાના પત્ર નં.જસ ન.યો. વડોદરા–૩/વશી/અભિ/ એસ.આર/૪/ ૨૦૧૪ તા.૧૬/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

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

હુ કમ :–

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે શ્રી પટેલ રમેશભાઈ રણછોડભાઈનાં સ્વંતત્ર નામે ચાલે છે. જે ૧૦૯૨૧ ચો.મી.જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ મંડળ, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી ડિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર–૧) માં આવે છે. સુચિત ૧૮.૦ મીટર તથા સુચિત ૧૨.૦ મીટર રસ્તાની અસર થાય છે. આથી જી.ડી.સી.આર.ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે. તથા વુડાના તા.૨૨/૦૧/૧૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ વાણિજ્ય હેતુના બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

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

આમુખ–૩ માં દર્શાવેલ પત્રથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

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

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
			સ.નં.૧૯૬
૧	૧૧૨		વારસાઈની નોંધ
૨	૧૮૦	૧૩/૧૦/૫૫	પરચુરણ દુમાલાની નોંધ
૩	૧૮૧	૨૩/૦૩/૫૬	ટુકડો દાખલની નોંધ
૪	૪૧૦	૦૫/૦૧/૬૪	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૫	૫૭૯	૦૧/૦૮/૭૭	વારસાઈની નોંધ
૬	૫૮૪	૨૮/૧૨/૭૭	વહેંચણની નોંધ જે " નામંજુર " થયેલ છે.
૭	૬૮૫	૧૦/૦૮/૮૨	નામ કમીની નોંધ
૮	૯૦૪	૦૪/૦૮/૯૧	લાગુ પડતી નથી
			સ.નં.૧૯૮
૧	૧૧૨		વારસાઈની નોંધ
૨	૧૮૦	૧૩/૧૦/૫૫	પરચુરણ દુમાલાની નોંધ
૩	૪૧૦	૦૫/૦૧/૬૪	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૪	૫૨૬	૧૧/૧૨/૭૪	લાગુ પડતી નથી
૫	૫૭૯	૦૧/૦૮/૭૭	વારસાઈની નોંધ
૬	૫૮૪	૨૮/૧૨/૭૭	વહેંચણની નોંધ જે " નામંજુર " થયેલ છે.
૭	૬૮૫	૧૦/૦૮/૮૨	નામ કમીની નોંધ
૮	૯૦૪	૦૪/૦૮/૯૧	લાગુ પડતી નથી
			બ્લોક નં.૧૧૪
૧	૯૧૮	૧૬/૧૦/૯૧	એકત્રીકરણની નોંધ
૨	૯૩૩	૨૭/૦૩/૯૨	નામ કમીની નોંધ
૩	૯૭૩	૧૦/૧૦/૯૨	લાગુ પડતી નથી

જો સવાલવાળી જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આર્કિટેકનું પ્રમાણપત્ર તથા સુચિત લે-આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. આર્કિટેકના પ્રમાણપત્ર મુજબ સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીંગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
કોમન પ્લોટ	૧૦૯૫.૦૦
નેટ એરીયા	૯૮૨૬.૦૦
કુલ	૧૦૯૨૧.૦૦

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર-પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ-(૬) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત આમુખ-(૨) થી (૫) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ, બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૦૩/૦૨/૧૪ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૬૫,૫૨૬/- (અંકે રૂપિયા પાસઠ હજાર પાંચસો છવ્વીસ પુરા) તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૧૨,૬૦૦/- (અંકે રૂપિયા બાર હજાર છસો પુરા) તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૪૫,૯૨૦/-તથા રૂા.૬,૫૬૦/- મળી કુલ ૫૨,૪૮૦/- (અંકે રૂપિયા બાવન હજાર ચારસો એસી પુરા) શિ.ઉપકર રૂા.૧૩,૧૦૦/- (અંકે રૂપિયા તેર હજાર એકસો પુરા) તથા તાલુકા પંચાયત (શિક્ષણ ઉપકર) રૂા.૧૩,૧૨૦/- (અંકે રૂપિયા તેર હજાર એકસો વીસ પુરા) તા.૦૫/૦૨/૧૪ ના રોજ તલાટીશ્રી, વેમાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીન મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ અન્વયે વાણિજ્ય હેતુ માટેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો :-

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ દ્વારા ઈસ્યુ કરાવેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાવેલ 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 ચીઠ્ઠીમેળવી શકશે નહી.

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

(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 લાઈનના 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 ૯૦૦ મીટરની 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 સુચિત 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 ઉપરોકત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

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 બિ.ધારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિ.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિ.

(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 ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની 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. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન–30 માં રજુ કરવાની રહેશે.

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

(૨૬) આ જમીનનો વિશેષધારો વાણિજયના કામે ૧૦૯૨૧ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦–૬૦ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૬,૫૫૩/– થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૩,૨૭૭/– અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૧,૬૩૯/– વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૭) 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.

(૨૮) 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.

રવાના કર્યું
મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

કલેકટર વડોદરા

સહી/–
(વિનોદ રાવ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ રમેશભાઈ રણછોડભાઈ
પટેલ ફળીયું,
વેમાલી ગામ,
વડોદરા.

<u>નકલ રવાના</u> :–

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, "વુડા સર્કલ", કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૪. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર /સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૫. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી,વેમાલી તા.વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોકત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારૂ.
૬. જન સેવા કેન્દ્ર,કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ જરુરી કાર્યવાહી કરવા સારુ:
(BAR CODE NO. VDR. 16)
૭. રેકર્ડ શાખા
૮. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૪ (સ.નં.૧૯૬, ૧૯૮) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૪ ની ૧૦૯૨૧ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે
બીનખેતીની પરવાનગીનું પત્રક

બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ					બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષ ધારાની રકમ	વસુલ કરવાની વિશેષ ધારાની રકમ (૦.૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી.)	રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (૬/- પ્રતિ ચો.મી.)	લોકલ ફંડની વિગત (૦.૫૦ પૈ. વિ.ધારાના)	શિક્ષણ ઉપકરની રકમ (૦.૨૫ પૈ. વિ.ધારાના)	કોલમ-૪ નો વિ.ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત
૧					૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
મોજે વેમાલી તા.વડોદરા					ચો.મી. ૧૦૯૨૧ (વાણિજ્ય)	વાણિજ્ય ના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૬૦ પૈસા પ્રમાણે	રૂ. પૈસા ૬,૫૫૩/- (અંકે રૂપિયા છ હજાર પાંચસો ત્રેપન પુરા)	રૂ. પૈસા ૬૫,૫૨૬/- (અંકે રૂપિયા પાસઠ હજાર પાંચસો છવ્વીસ પુરા)	રૂ. પૈસા ૩,૨૭૭/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર બસો સીતતોતેર પુરા)	રૂ. પૈસા ૧,૬૩૯/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર છસો ઓગણ ચાલીસ પુરા)	હુકમની તારીખના વર્ષથી
બ્લોક નંબર	સર્વે નંબર	ટી.પી. નંબર	ફા.પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)							
૧૧૪	૧૯૬ ૧૯૮	૨	૨૨૪	૧૦૯૨૧							
કબજેદારશ્રી :- શ્રી પટેલ રમેશભાઈ રણછોડભાઈ											

નોધ :- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૬૫,૫૨૬/- (અંકે રૂપિયા પાસઠ હજાર પાંચસો છવ્વીસ પુરા) તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૪ 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/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

વિષય :– મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૭ ની ૧૩૯૬ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ–૬૫ હેઠળ પરવાનગી.

એનએ./એસ.આર./૯૧૨ /૨૦૧૩–૧૪
નં.જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૭૫૨ થી ૭૬૦ /૧૪
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૨ / ૦૨ / ૨૦૧૪

વંચાણમાં લીધા :–

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ રહે. પટેલ ફળીયું, વેમાલી ગામ, વડોદરાની મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૭ ની ૧૩૯૬ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૧/૦૧/૧૪ ની અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૪૦/૨૦૧૪ તા.૦૮/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૨૭૭/૧૪, તા.૩૧/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન–૨/૧૦/૨૦૧૪ તા.૦૭/૦૧/૨૦૧૪ તથા નં.યુડીએ/પ્લાન–૨/૨૨/૧/૨૦૧૪ તા.૨૨/૦૧/૧૪ થી આપેલ વિકાસ પરવાનગી

(૫) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જ.સં. એનઓસી/એસઆર/૩/૧૪ તા.૦૪/૦૧/૧૪ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ–૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/વશી/૪/૧૪ તા.૦૯/૦૧/૧૪ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ–૨, વડોદરાના પત્ર નં.જસં–૨/ નયો/વડો–૨/વશી/૪૦/૨૦૧૪ તા.૦૩/૦૧/૧૪ તેમજ (૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા, એકમ–૩, વડોદરાના પત્ર નં.જસ ન.યો. વડોદરા–૩/વશી/અભિ/ એસ.આર/૩/ ૨૦૧૪ તા.૧૬/૦૧/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

(૬) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૭૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

કલેકટર
વડોદરા

હુકમ :–

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૭ ની ૧૩૯૬ ચો.મી. જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે શ્રી પટેલ રાજેશભાઈ રણછોડભાઈનાં સ્વતંત્ર નામે ચાલે છે, જે ૧૩૯૬ ચો.મી.જમીનની વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ મંડળ. વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી ડિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર–૧) માં આવે છે. સુચિત ૭૫.૦ મીટર તથા સુચિત ૧૨.૦ મીટર રસ્તાની અસર થાય છે. આથી જી.ડી.સી.આર.ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે. તથા વુડાના તા.૨૨/૦૧/૧૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ વાણિજ્ય હેતુના બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી મંજુર કરવામાં આવેલ છે.

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

આમુખ-૩ માં દર્શાવેલ પત્રથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

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

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૭ ની ૧૩૯૬ જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
			સ.નં.૧૯૪
૧	૭૭		વહેંચણથી નોંધ
૨	૧૮૧	૨૩/૦૩/૫૮	ટુકડો દાખલની નોંધ
૩	૪૧૦	૦૫/૦૧/૬૪	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૪	૫૮૪	૨૮/૧૨/૭૭	વહેંચણની નોંધ જે " નામંજુર" થયેલ છે.
૫	૮૦૯	૨૫/૦૪/૮૯	વહેંચણની નોંધ
૬	૯૧૮	૧૯/૧૦/૯૧	એકત્રીકરણની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર તથા સુચિત લે-આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. આર્કીટેકના પ્રમાણપત્ર મુજબ સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીંગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
પ્લોટ એરીયા	૧૩૯૬.૦૦

ઉપરોકત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર-પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ-(૬) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત આમુખ-(૨) થી (૫) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ, બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૦૩/૦૨/૧૪ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૮,૩૭૬/- (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર ત્રણસો છોતેર પુરા) તા.૦૫ /૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૧૦,૫૦૦/- (અંકે રૂપિયા દસ હજાર પાંચસો પુરા) તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ બિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૩,૩૬૦/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર ત્રણસો સાઈઠ પુરા) શિ.ઉપકર રૂા.૧,૬૮૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર છસો એંસી પુરા) તથા તાલુકા પંચાયત (શિક્ષણ ઉપકર) રૂા.૧,૬૮૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર છસો એંસી પુરા) તા.૦૫/૦૨/૧૪ ના રોજ તલાટીશ્રી, વેમાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

મોજે વેમાલી તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૭ ની ૧૩૯૬ ચો.મી. જમીન મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ અન્વયે વાણિજ્ય હેતુ માટેનો 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 ચીઠ્ઠીમેળવી શકશે નહી.

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

(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 ૯૦૦ મીટરની 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 સુચિત 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 [illegible] 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 ઉપરોકત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

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 નહિ.

(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 વિરુધ્ધ 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 કરવાની 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. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન-૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) ચુડાના જી.ડી.સી.આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૬) આ જમીનનો બિનખેતી ધારો વાણિજયના કામે ૧૩૯૬ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૮૩૮/- થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૪૧૯/- અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૨૧૦/- બિનખેતી ધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૭) 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.

(૨૮) 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.

રવાના કર્યું

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

કલેકટર * વડોદરા

સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ
પટેલ ફળીયું, વેમાલી ગામ, વડોદરા.

<u>નકલ રવાના :-</u>

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.

૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ; વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, "વુડા સર્કલ", કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૪. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૫. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી,વેમાલી તા.વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોકત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારૂ.
૬. જન સેવા કેન્દ્ર,કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
(BAR CODE NO. VDR. 21)
૭. રેકર્ડ શાખા
૮. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે વેમાલી તા.વડોદરા બ્લોક નં.૧૧૦ (સ.નં.૧૯૪) ટી.પી.નં.૨, ફા.પ્લોટ નં.૨૨૯ ની ૧૩૯૬ ચો.મી. જમીનની વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીનું પત્રક

<table>
<tr><th colspan="5">બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબ્જેદારનું નામ</th><th>બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ</th><th>નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષ ધારાની રકમ</th><th>વસુલ કરવાની વિશેષ ધારાની રકમ (૦.૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી.)</th><th>રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (૬/- પ્રતિ ચો.મી.)</th><th>લોકલ ફંડની વિગત (૦.૫૦ પૈ. વિ.ધારાના)</th><th>શિક્ષણ ઉપકરની રકમ (૦.૨૫ પૈ. વિ.ધારાના)</th><th>કોલમ-૪ નો વિ.ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત</th></tr>
<tr><td colspan="5">૧</td><td>૨</td><td>૩</td><td>૪</td><td>૫</td><td>૬</td><td>૭</td><td>૮</td></tr>
<tr><td colspan="5">મોજે વેમાલી તા.વડોદરા</td><td rowspan="4">ચો.મી.
૧૩૯૬
(વાણિજ્ય)</td><td rowspan="4">વાણિજ્ય ના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૬૦ પૈસા પ્રમાણે</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૮૩૮/-
(અંકે રૂપિયા આઠસો આડત્રીસ પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૮,૩૭૬/-
(અંકે રૂપિયા આઠ હજાર ત્રણસો છોતેર પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૪૧૯/-
(અંકે રૂપિયા ચારસો ઓગણીસ પુરા)</td><td rowspan="4">રૂ. પૈસા
૨૧૦/-
(અંકે રૂપિયા બસો દસ પુરા)</td><td rowspan="4">હુકમની તારીખના વર્ષથી</td></tr>
<tr><td>બ્લોક નંબર</td><td>સર્વે નંબર</td><td>ટી.પી. નંબર</td><td>ફા.પ્લોટ નંબર</td><td>ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)</td></tr>
<tr><td>૧૧૦</td><td>૧૯૪</td><td>૨</td><td>૨૨૯</td><td>૧૩૯૬</td></tr>
<tr><td colspan="5">કબ્જેદારશ્રી :-
શ્રી પટેલ રાજેશભાઈ રણછોડભાઈ</td></tr>
</table>

નોંધ :- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૮,૩૭૬/- (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર ત્રણસો છોતેર પુરા) તા.૦૫/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યું

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી,વડોદરા

કલેક્ટર
વડોદરા

સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/ - /૨૦૧૪
વિકાસ સત્તામંડળ, કારેલીબાગ,
વડોદરા - ૧૮.
તારીખ :- ૧૬-૦૧- ૨૦૧૫

વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ

વુડા ભવન, એલ. એન્ડ ટી. સર્કલ, વડોદરા -૧૮

પ્રતિ,
શ્રી કનુભાઇ મગનભાઇ પટેલ તથા અન્યના
કુ.મુ. કમલેશભાઇ ઇશ્વરભાઇ પટેલ
મુ.પો. વેમાલી,
તા.જી.વડોદરા

વિષય :- પ્લીન્થચેક સર્ટીફીકેટ આપવા બાબત
સંદર્ભ :- આપની તા.૦૭-૧૦-૨૦૧૪ ની અરજી.

ઉપરોકત વિષયે મોજે વેમાલી. તા.જી.વડોદરાના બ્લોક નં. ૧૧૦,૧૧૨,૧૧૪, ફાયનલ પ્લોટ નં.૨૨૪,૨૨૭,૨૨૮, મુસધ્દારૂપ નગર રચના યોજના નં.૨(સમા-દુમાડ-વેમાલી)વાળી જમીનમાં કુલ-૩ (ત્રણ) હાઇરાઇઝડ ટાવરોમાં કુલ-૧૩૬ દુકાનો, કુલ-૧૮૮ ઓફીસો તથા મલ્ટીપ્લેક્ષના બાંધકામ માટે અત્રેની કચેરીના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/પરવાનગી/૨૫/૨૦૧૪, તા.૨૨/૦૭/૨૦૧૪ થી આપેલ વિકાસ પરવાનગી મુજબ સ્થળે ત્રણ હાઇરાઇઝડ ટાવરોનું પ્લીન્થ સુધીનું બાંધકામ થયેલ હોઇ, જેનું પ્લીન્થ ચેક સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવે છે.

નગર નિયોજક
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ
વડોદરા

TRUE - COPY

VMSS Lic. No: ER / 421 - 2013-2014
VUDA Lic. No: E / 299 - 2013-2014
VUDA Lic. No: S.S. / 152 - 2013-2014