

નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/૮૦૬૪/૨૦૧૨
બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી,
રૂમ નં. ૩૦, કોડી બિલ્ડિંગ,
વડોદરા તા. ૩૦/૧૦/૨૦૧૨

- (૧) અરજદારશ્રી તારાબેન છોટાલાલ પટેલ વિગેરે ગોવિંદપુરા, ક્રિષ્ના ટોકીઝ પાસે, મુ.પો.પાદરા, જી. વડોદરાની મોજે પાદરા તા.પાદરાના સ.નં. ૧૦૧૭ ની ૧૦૩૪૬ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મળવાની તા.૦૭/૦૮/૧૨ ની પુનઃ વિચારણા અરજી.
- (૨) મામલતદારશ્રી પાદરાનાં પત્ર નં.જમીન/વશી/૫૨૧/૨૦૧૨, તા.૨૮/૦૬/૨૦૧૨ થી આવેલ દરખાસ્તનાં કાગળો.
- (૩) નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના ઝોન સર્ટીફિકેટ નં.યુડીએ/ઝોન સર્ટી/૧૪૪૮૪/૨૦૧૨ તા.૨૧/૦૫/૧૨
- (૪) નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્રનં.યુડીએ/પ્લાન-૨/૮૩૫/૧૨ તા.૦૫/૦૬/૧૨ થી આવેલ અભિપ્રાય
- (૫) નાયબ કલેક્ટરશ્રી જમીન સુધારણા વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૪૮૮૮/૧૨, તા.૩૦/૦૭/૧૨
- (૬) વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી વડોદરાના પત્ર નં.વન/વડર/મકમ/૩૩૮૨/૨૦૧૨ તા.૨૪/૦૮/૨૦૧૨ થી આવેલ અભિપ્રાય.
- (૭) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓને અત્રેથી તા.૨૮/૦૫/૧૨ ના રોજ ઈસ્યુ કરેલ નોટીસ તથા રજુ થયેલ અભિપ્રાય
- (૮) જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫
- (૯) જમીન મહેસુલ નિયમોનાં નિયમ-૮૧(૨)
- (૧૦) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

(૧) મોજે પાદરા તા.પાદરાના નીચે જણાવેલ સર્વે નંબરવાળી ખેતીની જમીન (૧) શ્રી પટેલ મહેન્દ્રભાઈ છોટાભાઈ (૨) શ્રી પટેલ તારાબેન છોટાભાઈની વિધવા સ.વા.નાં સંયુક્ત ખાતે ચાલે છે.

સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૧૦૧૭	૧૦૩૪૬

- (૨) માલિકી હકકપણા (ટાઈટલ) બરાબર હોવાનું તથા યુગ્મેલસી કાયદા હેઠળ જમીન ફાજલ થયેલ નથી તેમજ સરકાર હસ્તક કબજો લેવાયેલ નથી તેમજ કબજો અરજદાર પાસે છે તથા જમીનના માલિકીપણા અંગે કોઈ વિવાદ કે અપીલ ચાલુમાં નથી તેમજ જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ લેવાનું બાકીમાં નથી તેમ મામલતદારશ્રીએ જણાવેલ છે.
- (૩) સવાલવાળી જમીન જુની શરતની છે.
- (૪) સવાલવાળી જમીન અંગે વુડા કચેરીનું વંચાણ-૩ થી જરૂરી જોન સર્ટી. રજુ થયેલ છે. તે મુજબ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી ટિ.પુ.વિ.યોજનામાં રહેણાંક જોન (આર-૩) માં આવે છે.
- (૫) નગર નિયોજકશ્રી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વડોદરાના વંચાણ-૪ ના પત્ર મુજબ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી ટિ.પુ.વિ.યોજનામાં રહેણાંક જોન (આર-૩) માં આવે છે. જેથી જી.ડી.સી.આરના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે પરવાનગી આપવા જોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા રાખવાનું નથી તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

- (૬) નાયબ કલેક્ટરશ્રી જ.સુ. વડોદરાએ વંચાણ-૫ ના પત્રથી સવાલવાળી જમીન અંગે ગણોત્તરધારાની જોગવાઈઓનો ભંગ થતો ન હોઈ બિનખેતીના કામે હકારાત્મક અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે.
- (૭) વંચાણ-૬ માં દર્શાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનમાંથી પસાર થતી ઈ.એચ.ટી.બાબતે વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી વડોદરાના રજુ થયેલ અભિપ્રાય / એન. ઓ. સી. મુજબ કે.વી.ની એચ.ટી.વીજલાઈનના ટાવરના મધ્યબિંદુથી બંને બાજુએ ૯ મીટર આહું અંતર છોડીને તથા ૬૬ કે.વી. એચ.ટી.વીજલાઈનની બંને બાજુએ છેલ્લા તારથી ૧.૭૨ મીટર આહું અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.વીજ લાઈન નીચે કોઈ બાંધકામ કરવું નહીં તથા અન્ય શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૮) આ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી કેળવેલ નથી એવું વંચાણ-૭ ના પત્રોથી જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓએ જણાવેલ છે.
- (૯) મામલતદારશ્રીએ તપાસ કરતાં આ જમીન ઉપર બીનપરવાનગીનું બાંધકામ કે બીનખેતીનો ઉપયોગ થયો નથી. કબજેદારે પરવાનગી આપતાં ઠરાવવામાં આવે તે શરતો મુજબ વર્તવા તથા ઠરાવે તે વિ.ધારો ભરવા સંમતિ જવાબ આપેલો છે. રહેણાંક હેતુ દર ચો.મી.૨૫ પૈસા પ્રમાણે તથા પ્રવર્તમાન દરે લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર અને રૂપાંતરકર ભરવાની શરતે બીનખેતી પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.
- (૧૦) ખાતેદારે રહેણાંકના દર ચો.મીટરે રૂ.૨/- પ્રમાણે ૧૦૩૪૬ ચો.મી.જમીનના રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૨૦,૬૮૨/- (અંકે રૂપિયા વીસ હજાર છણો બાણું પુરા) તા.૨૦/૧૦/૧૨ ના રોજ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ-ચલન રજુ કરેલ છે. તથા બિનખેતીની માપણી ફી ની રકમ રૂ.૨૬,૧૦૦/- તા.૨૦/૧૦/૧૨ ના રોજ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયામાં જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે. તથા સરકારશ્રીની સુચના અનુસાર એડવાન્સમાં બે વર્ષનો વિશેષધારો તથા લોકલફંડ રૂ.૧૧,૬૪૩/- તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ.૧,૮૪૧/- તા.૨૦/૧૦/૧૨ ના રોજ તલાટીશ્રી પાદરાની કચેરીમાં જમા કરાવી અસલ ચલન તથા પહોંચ અત્રે રજુ કરેલ છે.
- (૧૧) સબબ, મોજે પાદરા તા.પાદરાના નીચે જણાવેલ સર્વે નંબરવાળી જમીનની

સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૧૦૧૭	૧૦૩૪૬



રહેણાંકના ૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે સામેલ પત્રકમાં દર્શાવેલ જણાવ્યા પ્રમાણે વિશેષ ધારો તથા અન્ય ઉપકરો તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૮ ના પ્રવર્તમાન દરે પત્રકમાં જણાવ્યા પ્રમાણે બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે ભરવાના રહેશે તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી પાસેથી મંજૂર કરેલા નકશા તથા રજાચિટ્ટી મેળવી બાંધકામ કરવાની શરતે બીનખેતીના રહેણાંકનાં હેતુ માટે પરવાનગી આપવા નીચેની વધુ શરતોને આંધીન હુકમ કરવામાં આવે છે.

: શરતો

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ 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 ચીટીમેળવી શકશે નહીં.
- (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 અધિકારીની 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 કરવા 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 ઉચાઈ 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 ૮૦૦ 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 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 અભયારણ્ય 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 પૂરું કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.
- (૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજૂર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પૂરું કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. અને વસુલ ભરેલો વિ.ધારા વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિ. આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિ.
- (૧૯) રજાચિઠિ, લેઆઉટ પ્લાન વિરુદ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે દૂર કરાવવામાં અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. અને કલેક્ટરશ્રી 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 વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે. ઉક્ત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.
- (૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરું થયેથી એક માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને કબજેદારશ્રી કરવાની રહેશે.
- (૨૨) 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-૬૬ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.
- (૨૩) " વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્ર એ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "



- (૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજૂર થયેલ સુચિત નકશા મુજબ રજાચિટ્ટી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા મંજૂર થયેલ રજાચિટ્ટી તથા નકશાની એક નકલ દિન-૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.
- (૨૫) તેમજ વુડાના જી.ડી.સી.આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.
- (૨૬) આ હુકમથી સામેલ પરવાનગીના સમયે જે નકશા મંજૂર થયેલા હોઈ અને તેમાં જે કોમન પ્લોટની જગ્યા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તે કોમન પ્લોટની જગ્યા કલેક્ટરશ્રીની પુર્વ મંજૂરી સિવાય તબદીલ કે વેચાણ કરા શકાત નહીં.
- (૨૭) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૧૦૩૪૬ ચો.મી.ના દર ચો.મી.નાં રૂ.૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂ.૨,૫૮૭/- બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂ.૧,૨૯૪/- અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૬૪૭/- વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે.તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.
- (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 કલેક્ટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યું

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા



સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

રજી.એ.ડી.થી
પ્રતિ,

- (૧) શ્રી પટેલ મહેન્દ્રભાઈ છોટાભાઈ
(૨) શ્રી પટેલ તારાબેન છોટાભાઈની વિધવા સ.વા.
ગોવિંદપુરા, કિષ્કા ટોકીઝ પાસે,
મુ.પો.પાદરા,
જી.વડોદરા.

નકલ જય ભારત સહ રવાના :-

- (૧) ચીફ ઓફીસરશ્રી નગર પાલિકા પાદરા
(૨) મામલતદારશ્રી પાદરા (હુકમની નકલ બે પ્રતમાં)
એક પ્રત તાલુકા નમુના નં.૪ માં ઉપજની નોંધ કરાવી ગામ દફતરે રાખવા મોકલવા તથા વિ.ધારાની રકમ સને ૨૦૦૯-૨૦૧૦ નાં હિસાબોમાં સાધવા તથા ગામે તા.નં.નં.૨ તથા ૭/૧૨માં વિ.ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારું.
(૩) જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર વડોદરા (કામના કાગળો સહ)
(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા), એલ એન્ડ ટી. સર્કલ નજીક, વી.આઈ.મી. રોડ, વુડા ભવન, કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ.
(૫) જન સેવા કેન્દ્ર, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
(BAR CODE NO. VDR 515352)

TRUE COPY

RAJNIKANT J. PATEL
NOTARY
(GOVT OF INDIA)

