વિષય :– મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ–૬૫ હેઠળ પરવાનગી

એનએ./એસ.આર./ ૩૮૫ / ૨૦૧૪–૧૫
નં.જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૫૮૬૭ થી ૫૮૭૪/ ૧૪
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૩ / ૦૮ / ૨૦૧૪

વંચાણમાં લીધા :–

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ લલીતાબેન વલ્લવભાઈ રહે. એ–૪૦૧, સ્પ્રીંગ રીટ્રીટ–૧,વાસણા–ભાયલી રોડ, ભાયલી, વડોદરાની મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૨/૦૭/૧૪ ની અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૧૦૪૨/૨૦૧૪ તા.૨૩/૦૭/૧૪ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા,વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૧૭૯૮/૧૪ તા.૨૫/૦૭/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન–૩/ઝ/૩૯/૧૪ તા.૧૦/૦૭/૨૦૧૪

(૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, પંચાયત સિંચાઈ વિભાગ, જીલ્લા પંચાયત, વડોદરાના પત્ર નંબર જા.નં.સિં/બજેટ/૩૩૪ થી ૩૫/૧૪ તા.૧૧/૦૮/૧૪

(૬) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (ગ્રામ્ય) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૧૬૧/૧૪ તા.૨૧/૦૭/૧૪ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ–૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/વશી/૬૬૪/૧૪ તા.૧૭/૦૭/૧૪ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા યોજના, વડોદરાના પત્ર નં.જશ/ નં.યો.વડોદરા/ વશી/એસઆર/૫૭૮/૧૪ તા.૦૮/૦૭/૧૪ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

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

(૮) તા.૨૫ /૦૭/૧૪ ની કાર્યાલય નોંધ ઉપર અપાયેલ આદેશ

હુકમ :–

મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ ચો.મી.જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે શ્રી પટેલ લલીતાબેન વલ્લવભાઈનાં સ્વંતત્ર નામે ચાલે છે. જે ૪૩૪૦૨ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી દિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ સ્પેશ્યલ નોડ–૨ (ટેકનોલોજી પાર્ક) માં આવે છે. પરંતુ જી.ડી.સી.આરના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ સવાલવાળી જમીન ૧૦૦૦૦ ચો.મી કરતા વધુ હોઈ બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

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

Shiv Shakti Reality

DB meghani

Partners

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.

આમુખ–૫ માં દર્શાવેલ કાર્યપાલક ઈજનેર,પંચાયત સિંચાઈ વિભાગ,જીલ્લા પંચાયત, વડોદરાના પત્રમાં જણાવેલ નીચેની ૧ થી ૩ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૧. સવાલવાળી જમીન સિંચાઈ તળાવની અણખોલ કેનાલને અડીને હોઈ કેનાલની સેન્ટરથી લેન્ડ ૯ મી મળી કુલ્લે ૧૫ મીટર જમીન છોડીને વિકસાવવાની રહેશે.
૨. સદર જમીનના વિકાસ દરમ્યાન હયાત કેનાલને કોઈપણ પ્રકારનું નુકશાન ન થાય તે જોવાનું રહેશે અન્યથા કેનાલ મુળ સ્થિતિમાં કરી આપવાની રહેશે.
૩. સદર જમીનના જે રહેણાંક હેતુ માટેના વિકાસ દરમ્યાન વરસાદી પાણી અને કુદરતી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કાયમ રાખવાની રહેશે.

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના આમુખ–૬ ના પત્રોથી મળેલ અહેવાલો મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની કચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી.

મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧,૩૬૩/૨,૩૬૯,૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ ચો.મી.જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
			સ.નં.૩૬૩/૧
૧	૧૨૫		વેચાણની નોંધ
૨	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૩	૪૫૫	૧૭/૦૨/૬૮	મોઢાના કરારથી વહેંચણની નોંધ
૪	૪૫૯		લાગુ પડતી નથી
			સ.નં.૩૬૩/૨
૧	૮૯		વેચાણની નોંધ
૨	૧૫૧/૧૦		સા.ગ.દાખલની નોંધ
૩	૧૯૩		લાગુ પડતી નથી
૪	૧૯૬	૨૭/૧૦/૫૮	સા.ગ.કમીની નોંધ
૫	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૬	૪૦૮	૦૨/૦૪/૬૬	વેચાણની નોંધ
૭	૪૫૫	૧૭/૦૨/૬૮	મોઢાના કરારથી વહેંચણની નોંધ
			સ.નં.૩૬૫
૧	૧/૩૦		વેચાણની નોંધ
૨	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૩	૩૮૨	૧૪/૧૧/૬૪	હુકમની નોંધ
૪	૪૦૮	૦૨/૦૪/૬૬	વેચાણની નોંધ
૫	૪૫૫	૧૭/૦૨/૬૮	મોઢાના કરારથી વહેંચણની નોંધ
			સ.નં.૩૬૯
૧	૧૨૫		વેચાણની નોંધ

૨	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૩	૪૫૫	૧૭/૦૨/૬૮	મોઢાના કરારથી વહેંચણની નોંધ
		સ.નં.૪૦૮	
૧	૧૨૫		વેચાણની નોંધ
૨	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૩	૬૭૧	૧૮/૦૬/૮૩	વારસોના નામો દાખલની નોંધ
૪	૬૮૯	૧૦/૦૬/૮૪	વહેંચણની નોંધ
		સ.નં.૪૦૯	
૧	૧૨૫		વેચાણની નોંધ
૨	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૩	૬૭૧	૧૮/૦૬/૮૩	વારસોના નામો દાખલની નોંધ
૪	૬૮૯	૧૦/૦૬/૮૪	વહેંચણની નોંધ
		સ.નં.૫૦૨	
૧	૧/૩૦		વેચાણની નોંધ
૨	૨૬૭	૨૮/૦૫/૬૦	વેચાણની નોંધ
૩	૩૩૮	૦૧/૦૭/૬૨	કાયમ ખરડાની નોંધ
૪	૪૪૫	૩૦/૧૨/૬૭	વેચાણની નોંધ
૫	૪૫૫	૧૭/૦૨/૬૮	મોઢાના કરારથી વહેંચણની નોંધ
		સ.નં.૧૯૯	
૧	૬૯૭	૦૫/૦૧/૮૫	બોજો દાખલની નોંધ
૨	૯૦૩/૧૬	૦૨/૦૬/૦૧	બોજો દાખલની નોંધ
૩	૯૫૯	૨૪/૧૦/૦૩	બોજો કમીની નોંધ
૪	૧૦૭૮	૧૪/૦૯/૦૭	હુકમની નોંધ
૫	૧૨૪૦	૦૫/૦૪/૧૨	બોજો દાખલની નોંધ
૬	૧૨૯૦	૧૩/૦૫/૧૩	બોજા મુકતીની નોંધ
૭	૧૩૨૭	૧૫/૦૭/૧૪	બોજા મુકતીની કાચી નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકના 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 તા.૦૧/૦૮/૧૪ ના પ્રમાણપત્ર મુજબ સુચિત લે–આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
ટોટલ કોમન પ્લોટ એરીયા	૪૩૪૦.૨૦
ટોટલ ઈન્ટરનલ રોડ એરીયા	૬૬૭૨.૭૯
ટોટલ પ્લોટેડ એરીયા ઓફ રેસીડન્સ	૩૨૩૮૯.૦૧
કુલ ક્ષેત્રફળ	૪૩૪૦૨.૦૦

Shiv Shakti Reality
DBmeghani
Partners

ઉપરોકત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર–પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ–(૭) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત આમુખ–(૨) થી (૬) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતરકરની રકમ,બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૨૮/૦૭/૧૪ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રકમ રૂ..૮૬,૮૦૪/– (અંકે રૂપિયા છયાસી હજાર આઠસો ચાર પુરા) તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૧૨,૬૦૦/– (અંકે રૂપિયા બાર હજાર છસો પુરા) તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનાં એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૧,૩૦,૨૧૨/– (અંકે રૂપિયા એક લાખ ત્રીસ હજાર બસો બાર પુરા) શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૮,૧૩૯/– (અંકે રૂપિયા આઠ હજાર એકસો ઓગણ ચાલીસ પુરા) તથા તાલુકા પંચાયત (શિક્ષણ ઉપકર) ૩૨,૫૫૩/– (અંકે રૂપિયા બત્રીસ હજાર પાંચસો ત્રેપન પુરા) તા.૦૨/૦૮/૧૪ ના રોજ તલાટીશ્રી, અણખોલ દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ, અરજદારશ્રીની મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ ચો.મી.જમીનની મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ અન્વયે રહેણાંક 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 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.

(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 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/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૫) અરજદારે/જયાં 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/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદ થી 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 નહિં.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠી,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 અપીલનાં 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 વિરૃધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રેં.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 ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૬) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૪૩૪૦૨ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦—૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૧૦,૮૫૧/— થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૫,૪૨૬/— અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૨,૭૧૩/— 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.

Shiv Shakti Reality
D B Meghani
Partners

(૨૮) ઉપરની કોઈપણ શરત અગર સનદમાં જણાવેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો ભંગ થયા પ્રસંગે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવેલી શિક્ષાને કબજેદાર પાત્ર : ને તેનો બાધ લીધા સિવાય કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યું
(સહી)
મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

સહી/–
(વિનોદ રાવ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ લલીતાબેન વલ્લવભાઈ
એ–૪૦૧, સ્પ્રીંગ રીટ્રીટ–૧,
વાસણા–ભાયલી રોડ, ભાયલી,
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, અણખોલ 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. 56997)
૭. રેકર્ડ શાખા
૮. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે અણખોલ તા.વડોદરાના બ્લોક નં.૧૯૯ (સ.નં.૩૬૩/૧, ૩૬૩/૨, ૩૬૯, ૪૦૮,૫૦૨, ૪૦૯) ની ૪૩૪૦૨ જમીનની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીનું પત્રક

<table>
<tr><th colspan="3">બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ</th><th>બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ</th><th>નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષ ધારાની રકમ</th><th>વસુલ કરવાની વિશેષ ધારાની રકમ (૦.૨૫ પૈસા.પ્રતિ ચો.મી.)</th><th>રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (૨/– 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="3">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="3">મોજે ભાયલી તા.વડોદરા</td><td rowspan="9">ચો.મી.
૪૩૪૦૨
(રહેણાંક)</td><td rowspan="9">રહેણાંકના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૨૫ પૈસા પ્રમાણે</td><td rowspan="9">રૂા. પૈસા
૮૬,૮૦૪/–
(અંકે રૂપિયા છયાસી હજાર આઠસો ચાર પુરા)</td><td rowspan="9">રૂા. પૈસા
૧૦,૮૫૧/–
(અંકે રૂપિયા દસ હજાર આઠસો એકાવન પુરા)</td><td rowspan="9">રૂા. પૈસા
૫,૪૨૬/–
(અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર ચારસો છવ્વીસ પુરા)</td><td rowspan="9">રૂા. પૈસા
૨,૭૧૩/–
(અંકે રૂપિયા બે હજાર સાતસો તેર પુરા)</td><td rowspan="9">હુકમની તારીખના વર્ષથી</td></tr>
<tr><td>બ્લોક નંબર</td><td>સર્વે નંબર</td><td>ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">૧૯૯</td><td>૩૬૩/૧</td><td rowspan="6">૪૩૪૦૨</td></tr>
<tr><td>૩૬૩/૨</td></tr>
<tr><td>૩૬૯</td></tr>
<tr><td>૪૦૮</td></tr>
<tr><td>૫૦૨</td></tr>
<tr><td>૪૦૯</td></tr>
<tr><td colspan="3">કબજેદારશ્રી :–
શ્રી પટેલ લલીતાબેન વલ્લવભાઈ</td></tr>
</table>

નોંધ :– રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૮૬,૮૦૪/– (અંકે રૂપિયા છયાસી હજાર આઠસો ચાર પુરા) તા.૩૧/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યુ

[signature]

મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી,વડોદરા

કલેક્ટર વડોદરા

સહી/–
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

Shiv Shakti Reality
DB meghani
Partners

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

f. No radio/TV Antenna, lighting arresters, staircase, Mumtee, Overhead water tank and attachments of fixtures of any kind shall project above the Permissible Top Elevation of 74.08M (AMSL), as indicated in para 2.

g. 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.

h. The certificate is valid for a period of 8 years from the date of its issue.One time revalidation without assessment may be allowed, provided construction work has commenced,subject to the condition that such request shall be made within the validity period of the NOC and the delay is due to circumstances which are beyond the control of the developer.

i. No light or a combination of lights which by reason of its intensity, configuration or colour may cause confusion with the aeronautical ground lights of the Airport shall be installed at the site at any time, during or after the construction of the building. No activity shall be allowed which may affect the safe operations of flights

j. The applicant will not complain/claim compensation against aircraft noise, vibrations, damages etc. caused by aircraft operations at or in the vicinity of the airport.

k. Day markings & night lighting with secondary power supply shall be provided as per the guidelines specified in chapter 6 and appendix 6 of Civil Aviation Requirement Series B Part I Section 4, available on DGCA India website: www.dgca.nic.in

l. The applicant is responsible to obtain all other statutory clearances from the concerned authorities including the approval of building plans. This NOC for height clearances 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.

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

n. In case of any discrepancy/interpretation of NOC letter, English version shall be valid.

o. In case of any dispute w.r.t site elevation and/or AGL height, top elevation in AMSL shall prevail.

Chairman NOC Committee

Region Name: WEST

Address: Jt. General Manager Airports Authority of India. SVP International Airport Ahmedabad-3800003(Gujrat)

Email ID: nocahm@aai.aero

Contact No: 079-22863396

Name / Designation / Sign with Date	
Prepared By :	
Verified By :	

Shiv Shakti Reality

DB Meghani
Partners

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

Rakesh Kantibhai Patel Partner of R.B. Enterprise

401-A, Spring Retreat-1, Vasna-Bhayli Road,
Bhayli, Vadodara - 391410

Date: 27-03-2019

Valid Upto: 26-03-2027

No Objection Certificate for Height Clearance

1. This NOC is issued by 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 GSR751 (E) dated 30th Sep 2015 for Safe and Regular Aircraft Operations.

2. This office has no objection to the construction of the proposed structure as per the following details:

NOC ID	VADO/WEST/B/021319/370493
Applicant Name*	Vinu B. Patel
Site Address*	F.P.No.54/1, BLOCK No.199, T.P.S.No.25 (Technology park) of Village Ankhol, Taluka and dist. Vadodara.,Ankhol,Vadodara,Gujarat
Site Coordinates*	73 15 44.65-22 18 47.41, 73 15 44.70-22 18 43.78, 73 15 47.34-22 18 47.28, 73 15 49.74-22 18 43.65, 73 15 49.94-22 18 47.33
Site Elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant*	37.08 M
Permissible Top Elevation in mtrs Above Mean Sea Level (AMSL)	74.08M

*As provided by applicant

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

a. Permissible Top elevation has been issued on the basis of Site coordinates and Site Elevation submitted by Applicant. AAI neither owns the responsibility nor authenticates the correctness of the site coordinates & site elevation provided by the applicant. If at any stage it is established that the actual data is different, this NOC will stand null and void and action will be taken as per law. The office in-charge of the concerned aerodrome [illegible] action under the Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994"

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,Designated Officer shall [illegible] for cancellation of the NOC.

c. [illegible] or his designated representative may visit the site (with prior coordination with applicant or owner) to ensure that NOC terms & conditions are complied with.

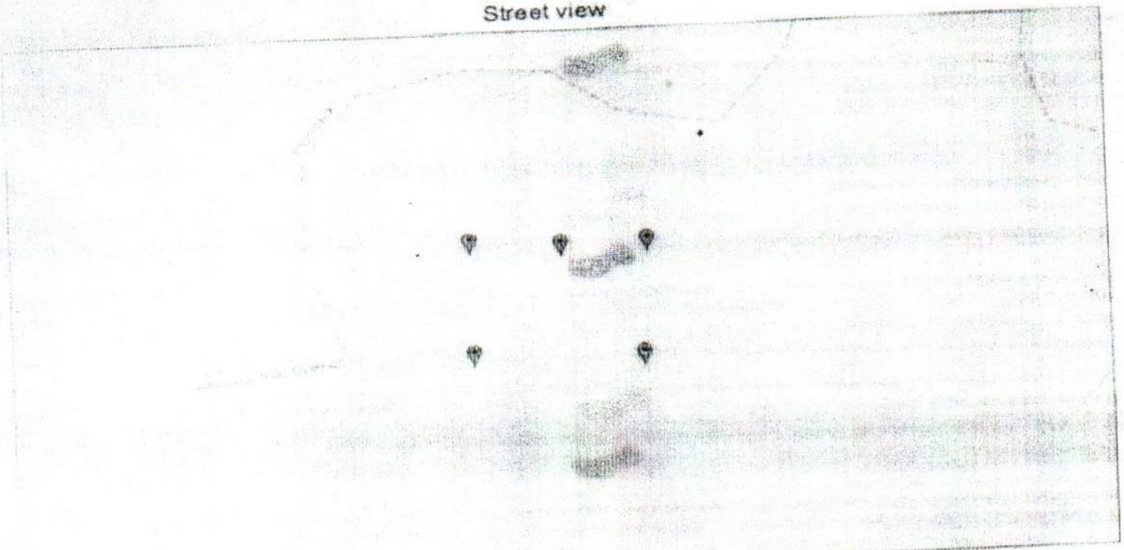
d. The Structure height (including any superstructure) shall be calculated by subtracting the Site elevation in AMSL from the Permissible Top Elevation in AMSL i.e. Maximum Structure Height = Permissible Top Elevation minus (-) Site Elevation.

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

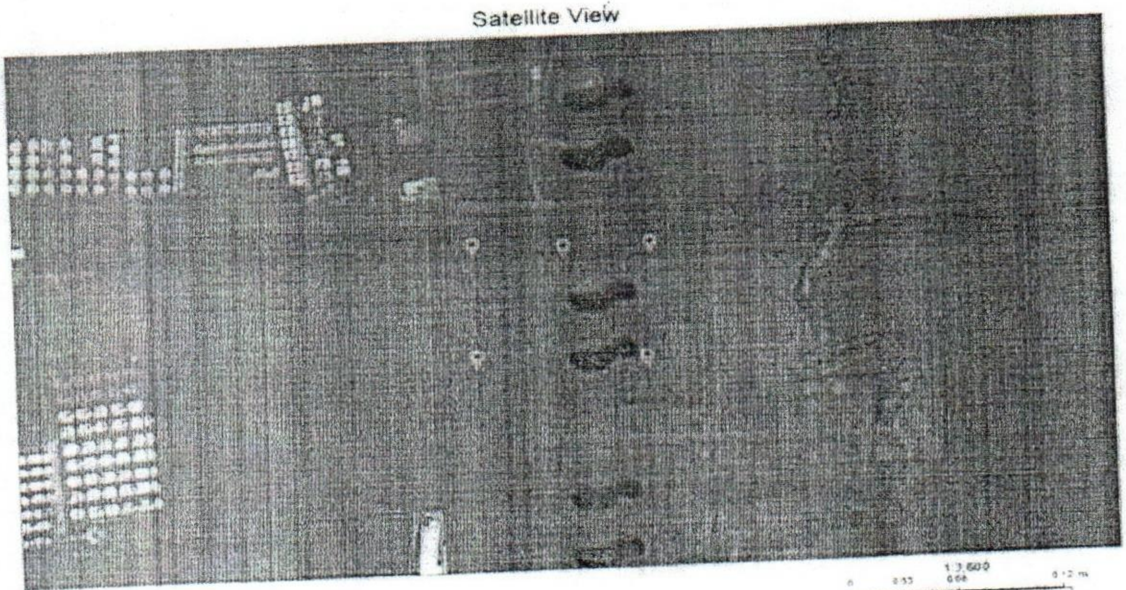
Distance From Nearest Airport And Bearing

Airport Name	Distance (Meters) from Nearest ARP	Bearing (Degree) from Nearest ARP
Vadodara	4861.13	112.63
NOCID	VADO/WEST/B/021319/370493	

Street view



Satellite View



DB mevghani

WE SERVE TO SAVE

ક્રમાંક :- આર.એફ.ઓ/ફન- ફન- અ.પ્રા./૩૭૧/૨૦૧૯
રીજીયોનલ ફાયર ઓફીસર,
સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન સર્વિસીસ
"વુડા ભવન" વુડા સર્કલ, પાસે,
વી.આઇ.પી.રોડ,કારેલીબાગ પાસે, વડોદરા
ઈ-મેલ : rfovadodara_sfps@yahoo.com
તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૯

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

વિષય :- મોજે. અણખોલ ,તા.જી.વડોદરાના રે.સ.નં.-૧૯૯, ફા.પ્લોટ્નં.-૫૪/૧, ટી.પી.નં.-૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) ખાતે ફાયર અભિપ્રાય આપવા બાબત

સંદર્ભ ;- ૧. આપશ્રીના પત્ર ક્રમાક :- યુડીએ/ પ્લાન-૬/જ/૨૨૧/૨૦૧૯. તા.૧૩/૦૨/૨૦૧૯.
૨. અરજદારશ્રી રાકેશભાઇ કે પટેલ તે આર.બી.પટેલ એન્ટર્પ્રાઇઝના પાર્ટનરની તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૯ની અરજી.
૩. મે. નિયામકસાહેબશ્રી અભિપ્રાય પત્ર ક્રમાક :-સફ્સ/ફન-૮૪/૬૯૦/૨૦૧૯. તા.-૧૮/૦૨/૨૦૧૯.

ઉપરોકત વિષયે સંદર્ભિત પત્રોથી મોજે. અણખોલ ,તા.જી.વડોદરાના રે.સ.નં.-૧૯૯, ફા.પ્લોટ્નં.-૫૪/૧, ટી.પી.નં.-૨૫ (ટેકનોલોજી પાર્ક) વાળી જમીનમાં ટાવર- A&B ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર શોપ + HPP + ૦૬ (છ) માળ રેસીડેન્સ, ટાવર- C&D, ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર પાર્કીંગ + HPP + ૦૭ (સાત) માળના રહેણાંક તથા ટાવર- E&F ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર શોપ + HPP + ૦૭ (સાત) માળના રહેણાંક અને ટાવર- Gમાં ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર HPP + ૦૭ (સાત) માળના રહેણાંક હેતુના બાધકામ માટે અરજદારશ્રી રાકેશભાઇ કે પટેલ તે આર.બી.પટેલ એન્ટર્પ્રાઇઝના પાર્ટનરની ગુજરાત સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ મેઝર્સ એકટ ની કલમ-૧૮ અનુસાર અગ્નિનિવારણ અને અગ્નિસલામતીની જરૂરીયાતોનું પાલન કરવાની શરતે સદરહુ અરજદારશ્રી રાકેશભાઇ કે પટેલ તે આર.બી.પટેલ એન્ટર્પ્રાઇઝના પાર્ટનરની 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.૧૮/૦૨/૨૦૧૯ થી અમલમા આવે તે રીતે આ અભિપ્રાય આપેલ છે જે આ સાથે સામેલ રાખેલ છે. જે જાણમાં લેવા વિનતી છે.

(વી.એન.સોલંકી)
રીજીયોનલ ફાયર ઓફીસર,
સ્ટેટ ફાયર પ્રિવેન્શન સર્વિસીસ
વડોદરા

વડોદરા શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા), વડોદરા
1234
22 FEB 2019
TP

135

WE SERVE TO SAVE

GUJARAT STATE FIRE PREVENTION SERVICES

सत्यमेव जयते

Block No. 13, 3rd Floor, Dr. Jivraj Mehta Bhavan, Old Sachivalaya, Gandhinagar.
Tel. 079 – 232 57022/23/24/40 E-mail: dir.sfps@gmail.com

No. SFPS/F.No- 83/Fire Opinion/Vadodra/690/2019 Date.18/02/2019.

To,
Sh. Rakeshbhai K . Patel Partner of R.B. Enterprise
R.S. No.- 199 , F.P.No.-54/1, T.P.No.-25 (Technology Park)
At.- Ankhol, Ta. & Dist.- Vadodara.

Sub: Fire safety & protection, opinion for a proposed high-rise building. (25.60 & 22.60 meters)

This is to intimate that , the plans submitted for high-rise Commercial cum Residential building with **Tower : A&B**, Ground floor Shops & HPP + 1st floor to 6th floors Residence. (22.60 Mtr.) , **Tower : C&D**, Ground floor HPP + 1st to 7th floors Residence, (25.60 Mtr.) **Tower E & F**. Ground floor Shops & HPP + 1st floor to 7th floors Residence. (25.60 Mtr.) ,and **Tower :- G** , Ground floor HPP + 1st to 7th floors Residence (25.60 Mtr.) ,. At R.S. No.- 199 , F.P.No.-54/1, T.P.No.-25 (Technology Park) At.- Ankhol, 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 GDCR (2021) by VUDA & Gujarat Fire Prevention & Life Safety Measures ACT, 2013 have to be followed as far as the construction and 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 (1.5 meters in below 25 meters height building). **The staircase and lift shafts shall not go to the basement but if they go they have to be protected by 2 hours fire resistant construction including the doors.**

A motorable road with 40 ton load bearing capacity and 6 metres wide, is required around the buildings higher than 25 meters 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.

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

- **HPP and Shops at all level shall be fully sprinklered.**

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.The copies of plans are returned herewith duly signed and have to be submitted during final inspection of the fire fighting system.

DIRECTOR STATE FIRE PREVENTION SERVICES GANDHINAGAR

Director
State Fire Prevention Services
Gandhinagar.