નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/છદાવડ/કેસ નં.૩૧૪/૨૦૧૬

નાયબ કલેક્ટર (બીન ખેતી) ની કચેરી,
જીલ્લા સેવા સદન, પ્રથમમાળ કલેક્ટર કચેરી,
સુભાષબ્રીજ, અમદાવાદ-૨૭
તા. ૨૧-૧૧-૨૦૧૬

વંચાણે લીધું :

(૧) જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫, ૬૫-એ, ૬૬, ૬૭ હેઠળની તેમજ નિયમ-૧૦૦ ની જોગવાઈ.
(૨) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક નં.એલઆરસી/૧૦-૨૦૦૨/૧૬૪૦/ક તા. ૨૨-૪-૨૦૦૩
(૩) સરકાર શ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક :બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા. ૧-૦૭-૨૦૦૮
(૪) જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી,અમદાવાદના સુધારા હુકમ નં.સીબી/એડીએમ/બીનખેતી સત્તા/૦૯ તા.૨૪-૮-૨૦૦૯ ના સુધારા હુકમ સાથે જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીના હુકમ નં.સીબી/એડીએમ/બીનખેતી સત્તા/સોંપણી/૧૧ તા. ૨-૧૨-૨૦૧૧
(૫) અરજદારશ્રી નીલકમલ રીયાલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પ પ્રા.લી.ના વ.કર્તા દેસાઈ બાબુભાઈ હીરાભાઈની જ.મ.કા.કલમ-૬૫-એ હેઠળની તા. ૨૮-૦૭-૨૦૧૬ ની અરજી.
(૬) કબજેદારનો તા.૦૬-૦૯-૨૦૧૬ નો સ.ઓ.રૂબરૂ કરેલ સ્થળ સ્થિતીનું પંચનામું.

હુકમ :

એપેન્ડીક્સ-એ, માં દર્શાવેલ જમીનના કબ્જેદાર દ્વારા આમુખ-(૫) વાળી અરજી અન્વયે જ.મ.કા.ક-૬૫-એ હેઠળ રહેણાંકના હેતુના બદલે વાણિજય હેતુ બીનખેતી ઉપયોગ કરવા નીચે દર્શાવેલ તેઓની માલિકીની જમીનની રીવાઈઝ બીનખેતી માટેની પરવાનગીની માંગણી કરેલ છે. કબજેદારની રજુઆત મુજબ તથા કામના કાગળો જોતાં રેકર્ડ ઉપર અરજદારનું નામ કબજેદાર તરીકે ચાલે છે તથા શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા કાયદા અન્વયે પ્રશ્નવાળી જમીન ફાજલ થયેલ નથી કે સરકાર પક્ષે કબજો લેવાયેલ નથી તેમ કાગળો ઉપરથી ફલિત થાય છે.તેમજ સદર જમીન અંગે સીટી ડેપ્યુટી કલેકટરશ્રી,અમદાવાદના તા.૨૩/૦૩/૧૯૪૯ ના હુકમ નં.એલએનડી.૬૦૬ તથા તા.૧૬/૦૩/૧૯૫૦ ના હુકમ નં.એલએનડી.૨૮૦૫ અન્વયે મંજુરી આપવામાં આવેલ હતી. જેના હુકમની નકલ રજૂ કરેલ છે.

આમ અરજદાર જે બાંધકામ કરવા માંગે છે તે મુજબ અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન દ્વારા આપેલ ઝોનીંગ સર્ટી મુજબ રહેણાંક ઝોન–૧ (R1) માં સમાવેશ થયેલ છે,જેની નકલ રજુ થયેલ છે. આમુખ (૪) માં જણાવેલ જિલ્લા કલેક્ટરશ્રીના હુકમથી કલમ-૬૫-એ હેઠળની રીવાઈઝ બીનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા અત્રે આપેલ છે.કબજેદાર દ્વારા માંગેલ રીવાઈઝ્ડ બીનખેતીની એટલે કે હેતુફેરની અરજી માન્ય રાખવા પાત્ર જણાય છે.

એપેન્ડીક્સ–એ (જમીનની વિગત)

મોજે.છદાવડ, તા.સાબરમતીના, ટી.પી.નં.૩/૫,
એફ.પી.નં. ૫૮૨/૧ પૈકી

ની ૧૭૧૯ ચો.મી.
બિનખેતી હેતુ :– વાણીજયના હેતુસારૂ

નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/છદાવડ/કેસ નં.૩૧૪/૨૦૧૬

➢ સદર બિનખેતીની પરવાનગી હુકમના એપેન્ડીક્ષ-એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર/બ્લોક નંબર માટે જ આપવામાં આવે છે. દરખાસ્તે રજૂ થયેલ ઝોનીગ સર્ટીફીકેટ /એફ ફોર્મમાં દશાવેલ સંબંધિત સ.નં./ બ્લોક નં.ની સામે દર્શાવેલ એફ.પી.નંબર વિસ્તાર / ઔડા વિસ્તાર કે જયાં સરકારશ્રી ધ્વાર ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થવા ઉપર બાકી હોય ત્યાં ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થયે જે તે ફાઈનલ પ્લોટ માટે ટી.પી.સકીમ હેઠળની જોગવાઈઓ તથા ટી.પી.ઓશ્રીઓના નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.

એપેન્ડીક્સ-બી (કરવેરાની વિગત)

(૧) રૂપાંતર કરની રકમ	રૂા.૩૪૩૮૦/-	ચલન નંબર :- ૩૩૪/૨૦૧૬	તારીખ : ૧૭/૧૧/૨૦૧૬
(૨) વિશેષ ધારો	રૂા.૧૦૩૧/-	પહોંચ નંબર :- ૩૫	તારીખ : ૧૬/૧૧/૨૦૧૬
(૩) લોકલ ફંડ	રૂા.૫૧૭/-	પહોંચ નંબર :- ૩૫	તારીખ : ૧૬/૧૧/૨૦૧૬
(૪) શિક્ષણ ઉપકર	રૂા.૧૩૩૩/-	પહોંચ નંબર :- ૯૨	તારીખ : ૧૬/૧૧/૨૦૧૬
(૫) માપણી ફી	રૂા.૧૨૦૦/-	ચલણ નંબર :- ૮૩૨૭	તારીખ : ૧૭/૧૧/૨૦૧૬

એપેન્ડીક્સ-એ માં દર્શાવેલ જમીન સ્થળે ખુલ્લી જણાય છે. તથા અત્રેથી તા.૧૫-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ પત્ર થી કબજેદારને જણાવ્યા મુજબ વિ.ધારાની તથા અન્ય કરની રકમ ભરવા જણાવતાં કબજેદાર ધ્વારા તે રકમ જમા કરાવી, એપેન્ડીક્સ-બીમાં જણાવેલ વિગતે ભરપાઈ કરેલના ચલન/પહોંચો અત્રે તા.૧૮-૧૧-૨૦૧૬ ના રોજ અરજી સાથે રજુ કરેલ છે.

સબબ કબજેદાર દ્વારા માંગેલ રીવાઈઝ્ડ બીનખેતીની એટલે કે હેતુફેરની અરજી તેમના દ્વારા કરેલ રજુઆત તથા રજુ કરેલ પુરાવાની વિગતે કબજેદારની રજુઆત વ્યાજબી જણાતી હોઈ તેમની માંગણી માન્ય રાખવા પાત્ર જણાય છે.જેથી કબજેદારની માંગણી તથા ઉપર મુજબની હકીકતે નીચે દર્શાવેલ શરતોને આધીન,જમીન મહેસુલ અધિનિયમનની કલમ-૬૫-એ હેઠળ એપેન્ડીક્સ-એ, માં દર્શાવેલ ક્ષેત્રફળ વાળી જમીન ઉપર **વાણિજયના** હેતુ માટે બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા રીવાઈઝ્ડ બીનખેતી પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

શ ર તો :-

૧) આ પરવાનગી સ્થાનીક સત્તા મંડળ દ્વારા મંજુર કરવામાં આવતા નકશા તેમજ વિકાસ પરવાનગીની શરતોના અમલીકરણને આધિન રહેશે. વધુમાં વિકાસ પરવાનગી અન્વયે કરવામાં આવતો વિકાસ અને તેનો વપરાશ વિકાસ યોજનાના નિયંત્રણ વિનિમયો તેમજ ઔડા/મ્યુનિ.કોર્પોરેશન અને રાજય સરકાર દ્વારા આપવામાં આવતા વખતો વખતના આદેશો/નિર્દેશનોને આધિન રહેશે. જમીનના માલીક/કબજેદારોએ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિકાસ સંબંધીત સત્તા મંડળની વિકાસ પરવાનગી આધીન રહીને જ કરવાનો રહેશે.

૨) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાનદીઠ એકના દરે વરસાદી પાણીના નિકાલમાટે "પરકોલેટીંગ બોર" ની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે. તથા બાંધકામમાં ઉપયોગમાં લેવાની ઈંટોના કુલ જથ્થાની ૭૫ % ફલાય એશ બ્રીક્સ નો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

નં.એન.એ./યુ-૧/કલમ-૬૫-એ/છદાવડ/કેસ નં.૩૧૪/૨૦૧૬

૩) એપેન્ડીક્ષ-એ માં દર્શાવેલ બીનખેતી હેતુ તેમજ ક્ષેત્રફળ મુજબ એપેન્ડીક્ષ-બી મુજબ કરવેરા વસુલ લેવામાં આવેલ છે. તે સિવાય બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગમાં થઈ શકશે નહી.

૪) આ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો ઠરાવેલ વિશેષધારો અત્રેથી ફેરફાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી દર વર્ષે પહેલી ઓગસ્ટથી નિયત થયેલ મહેસુલી વર્ષથી ભરવાનો રહેશે. ઉપરાંત કબ્જેદારે તે ઉપર નક્કી થતો લોકલ ફંડ શિક્ષણ, ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચુકવવાના રહેશે. વિશેષધારાએ અમદાવાદ શહેરી વિસ્તાર પુરતો સુપ્રિમ કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવ્યેથી તે ચુકાદાને આધીન રહીને ભરવાનો રહેશે. પરંતુ બીનખેતીનો ઉદ્યાયોગ શરુ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉક્ત ઠરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણા દરે ભરવાનો રહેશે.

૫) **સદર બિનખેતીની પરવાનગી હુકમના એપેન્ડીક્ષ–એ માં દર્શાવેલ સર્વે નંબર/બ્લોક નંબર માટે જ આપવામાં આવે છે. દરખાસ્તે રજૂ થયેલ ઝોનીગ સર્ટીફીકેટ /એફ ફોર્મમાં દશાવેલ સંબંધિત સ.નં./ બ્લોક નં.ની સામે દર્શાવેલ એફ.પી.નંબર વિસ્તાર / ઔડા વિસ્તાર કે જયાં સરકારશ્રી ધ્વાર ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થવા ઉપર બાકી હોય ત્યાં ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થયે જે તે ફાઈનલ પ્લોટ માટે ટી.પી.સકીમ હેઠળની જોગવાઈઓ તથા ટી.પી.ઓશ્રીઓના નિર્ણય બંધનકર્તા રહેશે.**

૬) સદરહુ પરવાનગીની તારીખથી દિન-૩૦માં ડીસ્ટ્રીક્ટ લેન્ડ રેકર્ડઝ મારફતે માપણી કરાવવાની રહેશે. જે માંપણી મુજબ સાઈટ પ્લાનની નકલો અત્રે રજુ કરવાની રહેશે. તથા ક્ષેત્રફળની વધઘટ મુજબનો વિશેષધારો તેમજ અન્ય ઉપકરો કબ્જેદારે ભરવાના રહેશે.

૭) જમીનની તબદીલી ફેરફાર તથા જમીન અંગેના અન્ય તમામ આનુસંગિક કાયદાઓને આધીન રહીને આ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જેથી અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ મેળવવાની થતી જરૂરી પરવાનગીઓ મેળવી લેવાની રહેશે.

૮) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન વીજળી ગ્રીડના તાર/હાઈટેન્શન પાવર/થાંભલા કે ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે તેના થાંભલા ભવિષ્યમાં નાંખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હક્કદાવો થઈ શકશે નહી.

૯) સદરહુ પરવાનગી તારીખથી ૬ (છ) માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષ સુધીમાં બાંધકામ પુરૂ કરવાનું રહેશે.

૧૦) બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતાં પહેલા બી.યુ.અર્થાત બીલ્ડીંગ વપરાશની પરમીશન મેળવી લેવાની રહેશે.

૧૧) આ હુકમમાં અગર સનંદમાં કોઈ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલો હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે / સુધારાપાત્ર રહેશે. તથા આ સુધારો અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨) આ પરવાનગીની તારીખ પછી નમુના 'એમ' માં સનંદ તૈયાર થયેથી તથા અપીલ સમય પુરો થયેથી અરજદારે નિયત નમુનામાં સનંદ ભરાવી લેવાની રહેશે.

૩) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના છેવટના તા.૧-૦૭-૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંકઃ બખપ /૧૦૦૬/૪૨૫/ક, ના પરિશિષ્ટ -૪ માં ઉલ્લેખેલ (૧) થી (૧૯) તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. (પરિશિષ્ટ-૪ અલગથી સામેલ છે)

૧૪) આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોને આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની નિર્દિષ્ટ કોઈપણ શરતોનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ ની અંતર્ગત કલમ-૭૯/એ હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે. અને તત્કાલીન અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓના બાધ્ય વિના ઈન્ડીયન પીનલ કોડ હેઠળ કબ્જેદારો ફોજદારી ગુન્હા માટે શિક્ષાત્મક પગલા લેવાને પાત્ર બનશે. તથા જમીન મહેસુલ કાયદા ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૬ તથા મુંબઈ જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૯૭૨ના નિયમોના નિયમ ૧૦૦, અનુસાર યોગ્ય તે દંડાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહિતના એક કે વધુ પગલા લેવામાં આવશે.

૧૫) પ્રકરણે રજૂ થયેલ ગામ નમુના નં.૭/૧૨ રેકર્ડે ચાલતાં ખાતેદારને તેણે ધારણ કરેલ હુકમમાં દર્શાવેલ જમીનમાં ફકત ખેતી સિવાયના ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપતો સદર હુકમ કરેલ છે. જેનાથી ટાઈટલ / માલિકપણાના હકક પ્રસ્થાપિત થતા નથી કે સદર હુકમથી આ કાયદો કે તેને અંતર્ગત નિયમો કે અન્ય કોઈ પ્રવર્તમાન કાયદા હેઠળ ચાલતા કે ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થનાર લીટીગેશનોનો બાધ રહેશે નહી.

પરિશિષ્ટ-૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બિનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બિનખેતીની પરવાનગી આપતા હૂકમ સાથે અચૂક જોડવાનું રહેશે.)

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સપેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ દ્વારા ઈશ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ ક ક્ષાએ મંજુર કરાવેલ હોવા જોઈશે.

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

(૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજુર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર.અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

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

(૫) અરજદારે અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે.

(૬) ઔધોગિક હેતુ માટે મંજુરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉધોગ અધિકારીની જરૂરી મંજુરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી, એલ.પી.જી, પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૯) ઈન્ડીયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેંગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૧) સવાલવાળી જમીન, જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૨) 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.

(૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રોમ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રોમની દ્રષ્ટીએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) નર્મદા કેનાલ અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭) અરજદારે જ્યાં જરુરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTEDMONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) 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.

(૧૯) અરજદારે (જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં)વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈ પણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમા નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

Neelkamal Realtors & Complex Pvt. Ltd. Director Ba
F.P.582/1, T.P.S.No. 3 (Ellisbridge)(Chhadawad Sec.), At. Chhadawad, Ta. Sabarmati, Dist. Ahmedabad

Date: 29-07-2016
Valid Upto: 28-07-2021

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 :	**AHME/WEST/B/072116/157532**
Applicant Name*	**Bhargav Savaliya**
Site Address*	**F.P.582/1, T.P.S.No. 3 (Ellisbridge)(Chhadawad Sec.), At. Chhadawad, Ta. Sabarmati, Dist. Ahmedabad,Ellisbridge,Ahmedabad,Gujarat**
Site Coordinates*	**72 34 00.17-23 01 28.17, 72 34 00.37-23 01 26.97, 72 34 01.94-23 01 28.11, 72 34 01.95-23 01 26.98,**
Site Elevation in mtrs AMSL as submitted by Applicant*	**53.372 M**
Permissible Top Elevation in mtrs Above Mean Sea Level(AMSL)	**153.57 M (Restricted)**

*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 may initiate action under the Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994"

b. 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.

c. The issue 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 from time to time including the Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994.

d. 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 153.57 M (Restricted), as indicated in para 2.

राजीव गांधी भवन सफदरजंग हवाई अड्डा नई दिल्ली-110003 दूरभाष : 24632950
Rajiv Gandhi Bhawan Safdarjung Airport, New Delhi-110003 Phone: 24632950

29/07/16

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

e. Only use of oil fired or electric fired furnace is permissible, within 8 KM of the Aerodrome Reference Point.

f. The certificate is valid for a period of 5 years from the date of its issue. If the construction of structure/Chimney is not commenced within the period, a fresh 'NOC' from the Designated Officer of Airports Authority of India shall be obtained. However, if construction work has commenced, onetime revalidation request, for a period not exceeding 8 years from the date of issue of NOC in respect of building/structure and for a period not exceeding 12 years from the date of issue of NOC in respect of chimney, may be considered by AAI. The date of completion of the Structure should be intimated to this office.

g. 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

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

i. 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

j. 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.

k. 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.

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

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

29/07/16

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

वरिष्ठ प्रबंधक (एटीएम-एन.ओ.सी.)
Sr. Manager (ATM-NOC)
सदस्य सचिव (एन.ओ.सी. कक्ष)
Member Secretary (NOC Cell)
स.व.प. अंतर्राष्ट्रीय हवाईअड्डा
SVP International Airport,
अहमदाबाद/Ahmedabad-3.

राजीव गांधी भवन सफदरजंग हवाई अड्डा नई दिल्ली-110003 दूरभाष : 24632950
Rajiv Gandhi Bhawan Safdarjung Airport, New Delhi-110003 Phone: 24632950

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

ISO 9001:2008 & ISO 14001:2004 BS OHSAS 18001:2007 BUREAUVERITAS Certification

द्रुतगामी डाक

संदर्भ संख्या: एएआई/एएच/एटीसीओ-61/ 2\072

दिनांक: 29-07-2016

1 AUG 2016

सेवामें,

सर्वश्री नीलकमल रियलटर एवं कॉम्प्लेक्स प्राइवेट लिमिटेड,
(श्री भार्गव सवालिया के द्वारा),
29, शिवालय बंगलो, डिवाईन स्कूल के समीप,
वल्लभ बंगलो के सामने, कुंज माल रोड,
निकोल, अहमदाबाद, गुजरात-382350।

विषय: अनापत्ति प्रमाणपत्र पहचान (NOC ID): AHME/WEST/B/072116/157532 का अनापत्ति प्रमाणपत्र जारी करने हेतु।

महोदय,

अनापत्ति प्रमाणपत्र पहचान (NOC ID): AHME/WEST/B/072116/157532 के लिए संलग्न अनापत्ति प्रमाणपत्र.

मालिक का नाम (अनापत्ति प्रमाणपत्र पहचान के अनुसार)	:	Neelkamal Realtors & Complex Pvt. Ltd.
कार्यस्थल का पता (अनापत्ति प्रमाणपत्र पहचान के अनुसार)	:	F.P.582/1, T.P.S.No. 3 (Ellisbridge)(Chhadawad Sec.), At. Chhadawad, Ta. Sabarmati, Dist. Ahmedabad.

सधन्यवाद

29/07/16

(सुभाष चन्द्र)
वरिष्ठ प्रबन्धक (वा. या. नि. – एन. ओ. सी.)
एवं सदस्य सचिव (एन. ओ. सी. सी.)
कृते विमानपत्तन निदेशक

सरदार वल्लभभाई पटेल अन्तरराष्ट्रीय हवाई अड्डा अहमदाबाद - ३. दूरभाष : २२८६७२६१-६२ फेक्स : ०७९-२२८६३५६१
Sardar Vallabhbhai Patel International Airport, Ahmedabad - 3. Phone : 22867261-62 Fax : 079-22863561
Email : apdahm@aai.aero

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate   B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

તારીખ:-૨૨-૫-૨૦૧૪.

ટાઇટલ હીસ્ટ્રી અને ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ

(૧):---- મોજે છદાવાડ તાલુકા અમદાવાદ પશ્ચિમ ડીસ્ટ્રીકટ અને સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના ગામની સીમના એલીસબ્રીજ ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નંબર:-૩ વેરીડના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર:- ૫૮૨-૧ ની ૨૦૫૬ સમચોરસ વારની એટલે ૧૭૧૯ સમચોરસ મીટરની જમીન સદરહું જમીન ઉપર આવેલા ૨૭૭ સમચોરસ મીટરના રહેઠાણ માટેના બંગલાના બાંધકામ સાથેની એ રીતેની મિલકત અમારા અસીલ નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ ઠેકાણું મુંબઇ, કાંદીવલી (ઇસ્ટ) અશોક નગર ક્રોસ રોડ, નંબર:-૧, ૧૦૪- સુપ્રભાત બિલ્ડીંગની માલીકીની આવેલી છે તેમ જણાવીને સદરહું મિલકતના ટાઇટલ સર્ટીફીકેટની માંગણી સદરહું કંપનીની વતી તેઓના ડિરેકટર બાબુભાઇ હીરાભાઇ દેસાઇએ કરેલી છે.

(૨):---- સદરહું મિલકતના ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ આપવા અંગેની કાર્યવાહીના ભાગ તરીકે સદરહું મિલકત અંગે અમોએ તારીખ:- ૧૪-૦૨-૨૦૧૪ ના રોજના "ગુજરાત સમાચાર" માં જાહેર નોટીસ છપાવેલી છે જે જાહેર નોટીસ વિરૂધ્ધ યોગેશ ચંદુલાલ પટેલ વીગેરે એ તારીખ :- ૧૮-૨-૨૦૧૪ ના રોજના લેખીત વાંધાઓ અમોને મોકલાવેલાં છે અને તે સિવાય તેવી જાહેર નોટીસ વિરૂધ્ધ બીજા કોઇ વાંધા મળેલા નથી.

..૨..

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

(૩):--- સબ-રજીસ્ટ્રાર સાહેબની કચેરીમાં તથા રેવન્યુ રેકર્ડના છેલ્લા ત્રીસ વર્ષ દરમિયાનનું જેટલું રેકર્ડ ઉપલબ્ધ થયેલું છે તે રેકર્ડની સર્ચ કરાવડાવવામાં આવેલી છે.

(૪):-- સદરહું મિલકત અંગેનું એક સોગંદનામું નોટરી રૂબરૂ નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડની વતી અને તરફથી તેના ડિરેક્ટર બાબુભાઇ હીરાભાઇ દેસાઇ એ આજ તારીખના રોજનું નોટરી રૂબરૂ કરેલું છે અને સદરહું મિલકતમાં સદરહું મિલકતના ટાઇટલની હીસ્ટ્રી દર્શાવવામાં આવેલી છે. તેમજ સદરહું મિલકત ઉપર કોઇ બોજો યા ચાર્જ આવેલો નથી તેવું પણ દર્શાવવામાં આવેલું છે પરંતુ સદરહુ મિલકત અંગે અમદાવાદના મહેરબાન સ્મોલ કોઝ જજ સાહેબની કોર્ટમાં સદરહું નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ તેમજ બાબુભાઇ હીરાભાઇ દેસાઇ એ મહેશભાઇ ચંદુલાલ પટેલ તથા યોગેશભાઇ ચંદુલાલ પટેલની વિરૂધ્ધ સદરહું મિલકત અંગે એચ.આર.પી. દિવાની મુકદમા નંબર:- ૧૪૩ સને ૨૦૦૭ નો કરેલો છે જે દાવો હાલમાં જારી છે. તેમજ સદરહું સોગંદનામામાં એવું પણ જણાવવામાં આવેલું છે કે સદરહું બંગલાના બાંધકામના મુળ સાહવાત ચંદુલાલ મગનલાલ પટેલના વારસો મહેશ ચંદુલાલ પટેલ તથા યોગેશ ચંદુલાલ પટેલે નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડની વિરૂધ્ધ સદરહું મિલકત અંગે અમદાવાદના

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate
B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

મહેરબાન સ્મોલ કોઝ જજ સાહેબની કોર્ટમાં એચ. આર. પી. દિવાની મુકદમા નંબર:- ૨૪ સને ૨૦૦૭ નો દાવો તારીખ:- ૨૪-૩-૨૦૦૭ ના રોજનો કરેલો છે અને તેવા બન્ને દાવાઓ હાલમાં જારી છે અને તેવા બન્ને દાવાઓની દાવા અરજીની નકલો અમોને આપવામાં આવેલી છે અને તે રીતે સદરહું બાબુભાઈ હીરાભાઈ દેસાઈએ આજ તારીખનું નોટરી રૂબરૂ જે સોગંદનામું કરેલું છે તે સોગંદનામામાં જણાવેલી તમામ હકીકતો ઉપર અમો આધાર રાખીએ છીએ.

(૫):--- સદરહું નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ મુંબઇમાં રજીસ્ટર્ડ થયેલી છે અને સદરહું કંપની અંગેનો સર્ચ રિપોર્ટ સદરહું કંપની વતી ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ પી. આર. મહેશ્વરી એન્ડ એસોસીએટસ એ તારીખ:- ૧૩-૫-૨૦૧૪ ના રોજનો જે આપેલો છે તે અમોને મોકલવામાં આવેલો છે અને તે સર્ચ રિપોર્ટમાં જણાવ્યા મુજબ મુંબઇની રજીસ્ટ્રાર ઓફ કંપનીઝ ની ઓફીસના રેકોર્ડમાં સદરહું મિલકત ઉપર કોઇ ચાર્જ રજીસ્ટર્ડ થયેલો નથી તે હકીકત સ્પષ્ટ બને છે.

(૬):---- તેમજ આ સાથે સામેલ રાખેલાં એનેક્ષચર માં જણાવ્યા મુજબના દસ્તાવેજો તથા કાગળોની ઝેરોક્ષ ખરી નકલો અમારા અસીલે અમોને આપેલી છે જેમાં જણાવેલી

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate
B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

હકીકતો ઉપર આધાર રાખવામાં આવે છે.

(૭) :---- ઉપર જણાવ્યા મુજબ અમોએ તારીખ ૧૪-૨-૨૦૧૪ ના રોજના " ગુજરાત સમાચાર " માં છપાવેલી જાહેર નોટીસ વિરૂદ્ધ ઉપર પેરા -૨ માં જણાવ્યા મુજબની વિગતે યોગેશ ચંદુલાલ પટેલ વીગેરે એ તારીખઃ- ૧૮-૨-૨૦૧૪ ના રોજના લેખીત વાંધા મોકલાવેલાં છે તે સિવાય બીજા કોઇના કોઇ વાંધા આવેલાં નથી તે હકીકત ધ્યાનમાં લેતાં તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબ ઉપલબ્ધ સરકારી રેકર્ડની સર્ચ કરાવડાવવામાં આવેલી છે તે હકીકત ધ્યાનમાં લઇને તેમજ ઉપર જણાવ્યા મુજબના સોગંદનામામાં જે ટાઇટલ હીસ્ટ્રી વીગેરેની હકીકત જણાવવામાં આવેલી છે તે તમામ હકીકતો ઉપર આધાર રાખીને તેમજ આ સાથેના એનેક્ષચર માં જણાવેલાં દસ્તાવેજો તથા કાગળોની જે ઝેરોક્ષ નકલો અમોને આપવામાં આવેલી છે તે દસ્તાવેજો તથા કાગળોમાં જણાવેલી હકીકતો ઉપર આધાર રાખીને આ ટાઇટલ સર્ટીફીકેટ નીચે જણાવેલી શરતોને આધિન આપવામાં આવે છે.

(૮):---- ઉપર પેરા -૧ માં જણાવ્યા મુજબની વિગતે મોજે છદાવાડ તાલુકા અમદાવાદ પશ્ચિમ ડીસ્ટ્રીકટ અને

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

સબ-ડીસ્ટ્રીકટ અમદાવાદના ગામની સીમના એલીસબ્રીજ ટાઉન પ્લેનીંગ સ્કીમ નંબર:- ૩ વેરીડના ફાઇનલ પ્લોટ નંબર:- ૫૮૨-૧ ની ૨૦૫૬ સમચોરસવારની એટલે ૧૭૧૯ સમચોરસ મીટરની જમીન સદરહું જમીન ઉપર આવેલાં ૨૭૭ સમચોરસ મીટરના રહેઠાણ માટેના બંગલાના બાંધકામ સાથેની એ રીતેની મિલકતના અમારા અસીલના નિલકમલ રીયલ્ટીઝએન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ ના ટાઇટલ નીચે જણાવેલી શરતોને આધિન કલીયર અને મારકેટેબલ છે તેવું સર્ટીફીકેટ આપવામાં આવે છે.

એનેક્ષચર

અનુક્રમ નંબર	વિગત

એ:---- સદરહું મિલકત અંગેના તારીખ ૧૧-૫-૧૯૩૨ ના રોજના વહેંચણીપત્રના દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

બી:--- શેઠ સાકરલાલ બાલાભાઇના અવસાનના દાખલાની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

સી:---- શેઠ સાકરલાલ બાલાભાઇના તારીખ :-

..૬..

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate   B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

-.

અનુક્રમનંબર   વિગત

-.

૬-૧-૧૯૫૬ ના રોજના વીલની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

ડી:--- શેઠ સાકરલાલ બાલાભાઈના તારીખ ૧૨-૧૦-૧૯૫૬ ના રોજના કોડિસીલની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

ઈ:---- નવનીતલાલ સાકરલાલ ના અવસાનના દાખલાની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

એફ:---- નવનીતલાલ સાકરલાલના તારીખ ૯-૧૧-૯૦ ના રોજના વીલની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

જી:---- સદરહું મિલકત અંગેના તારીખ ૩૦-૩-૨૦૦૬ ના રોજના વેચાણ દસ્તાવેજની ઝેરોક્ષ ખરી નકલ.

એચ:---- નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડ નો સર્વે રિપોર્ટ સદરહું કુંપની વતી ચાર્ટડ એકાઉન્ટન્ટ પી. આર. મહેશ્વરી એન્ડ એસોસીએટસ એ તારીખ:- ૧૩-૫-૨૦૧૪ ના રોજનો જે આપેલો છે તે અસલ.

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

અનુક્રમ નંબર	વિગત
આઈ:----	ઉપર પેરા -૪ માં જણાવ્યા મુજબ નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઈવેટ લીમીટેડની વતી અને તરફથી તેના ડિરેકટર બાબુભાઈ હીરાભાઈ દેસાઈ એ આજ તારીખનો નોટરી રૂબરૂ જે સોગંદનામું કરેલું છે તે સોગંદનામામાં જણાવ્યા મુજબની વિગતના બન્ને દિવાની દાવાઓની દાવા અરજીની ઝેરોક્ષ ખરી નકલો.
જે:-----	સદરહું મિલકત અંગેની ફેરફાર એન્ટ્રીઓની ઝેરોક્ષ ખરી નકલો.
કે:---	નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઈવેટ લીમીટેડની વતી અને તરફથી તેના ડિરેકટર બાબુભાઈ હીરાભાઈ દેસાઈ એ આજ તારીખ નું નોટરી રૂબરૂ જે સોગંદનામું કરેલું છે તે સોગંદનામું અસલ.

આ ટાઈટલ સેરટી ફીકેટ નીચે જણાવેલી શરતોને આધિન આપવામાં આવેલું છે.:-------

Vipin Shantilal Parikh
B. COM., LL.B.
Advocate
B/h. Abhijeet III-IV, Off. Law garden Road, Ellisbridge, Ahmedabad-380 006. Phone : 26568795

એ:---- ઉપર પેરા ૪ માં જણાવ્યા મુજબ નિલકમલ રીયલ્ટીઝ એન્ડ કોમ્પલેક્ષ પ્રાઇવેટ લીમીટેડની વતી અને તરફથી તેના ડિરેક્ટર બાબુભાઇ હીરાભાઇ દેસાઇ એ આજ તારીખ ના રોજનુ જે સોગંદનામું નોટરી રૂબરૂ કરેલું છે તે સોગંદનામામાં જણાવ્યા મુજબની વિગત. સદરહું મિલકત અંગેના બે દિવાની દાવાઓ જારી છે એટલે તે રીતે સદરહું મિલકતના ટાઇટલ ને લીઝપેન્ડન્ટસ ના સિધ્ધાંતનો બાધ નડે છે તે શરતને આધિન

બી:----- ઉપર પેરા - એ માં જણાવ્યા મુજબની વિગતના બન્ને દિવાની દાવાઓમાં જે તકરારો ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી છે તે જ તકરારો મુજબ બંગલાનું બાંધકામ ભાડવાતના પ્રત્યક્ષ કબજે આવેલું છે તેવી જે હકીકત આવેલી છે અને તે અંગે ઉપર જણાવેલાં બન્ને દિવાની દાવાઓમાં જે તકરારો ઉપસ્થિત કરવામાં આવેલી છે તે હકીકતોને આધિન.

સી:------ પ્રવર્તમાન કાયદાઓના પ્રોવિઝનોને આધિન.

તારીખ:- 22 -૫-૨૦૧૪.

[signature]
એડવોકેટ.