

રજીસ્ટર પોસ્ટ એ.ડી.

વિષય :-

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદ
ના સીટી સર્વે નં. ૪૯૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭
ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતીના
રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતીનો ઉપયોગ
કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની
કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ
પરવાનગી આપવા બાબત.

નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ
.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/૩૫૮૪૭૭ ૩૫૪૩
જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી,
આણંદ. તા. ૨૧/૦૩/૨૦૨૨.

વંચાણમાં લીધા :-

- (૧) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા. ૦૧/૦૭/૨૦૦૮
- (૨) અરજદાર ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે રહે.
બી-૩, પાર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ, ધનલક્ષ્મી કોમ્પલેક્ષ, સરદાર ગંજ રોડ, મુ.તા.આણંદની
તા. ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ની અરજી
- (૩) સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગરના પત્ર નં. સીટીએસ/એનએ/વશી/૨૮૪/
૨૦૨૦-૨૧, તા. ૧૮/૦૧/૨૦૨૨.
- (૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના પત્ર નં. જમન/વશી/૧૪૩/એસ.આર.૦૨/૨૦૨૨
તા. ૧૫/૦૨/૨૦૨૨ થી પુરાં થતાં કાગળો.
- (૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન, આણંદના પત્ર જા.નં. સીબી/૧૧/૨૦૨૨
તા. ૦૧/૦૧/૨૦૨૨
- (૬) શાખાધ્યક્ષશ્રી, જમન-૨ શાખા, કલેક્ટર કચેરી, આણંદના પત્ર નં. જમન-૨/અભિપ્રાય/
વશી/૨૬૫૪, તા. ૦૪/૦૧/૨૦૨૨.
- (૭) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત, આણંદના પત્ર નં. આરોગ્ય/એન.એ/
અભિપ્રાય/વશી/૧૩૨૦/૨૧ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૧
- (૮) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના નોટીફિકેશન
નં. જીએચવી/૧૪૦/૨૦૧/યુડીએ/૧૮૨૦૧૨/૭૪૩/એલ., તા. ૨૮/૦૮/૨૦૧૨.
- (૯) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, અવકુડા, આણંદના પત્ર નં. અવકુડા/ઓનીગ/વશી-૧૦૫
તા. ૦૬/૦૮/૨૦૨૧
- (૧૦) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના પત્ર નં. એન.એ./એસ.આર/૪૧/૨૦૨૧/વશી-૧૧૮૭
તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૧
- (૧૧) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ,
આણંદના પત્ર નં. અવકુડા/વિ.પ./વશી/૮૬૭, તા. ૨૩/૧૧/૨૦૨૧.
- (૧૨) અત્રેની કચેરીના પત્ર નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/
વશી/૨૭૩૧, તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૨.
- (૧૩) અરજદારશ્રીએ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૨૨ ની અરજી આજે રજૂ કરેલ છે.

હુકમ :-

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં.૪૯૮/૬ વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનના સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ તથા પટેલ શિલ્પાબેન જયેશભાઈ નામે ચાલે છે. જે જમીનનો રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર- કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના તા.૨૩/૧૧/૨૦૨૧ ના આમુખ-(૧૧) માં દર્શાવેલ પત્રથી રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જે જમીનના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ કુલ ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા અરજદારશ્રીએ આમુખ-(૨) થી અરજી કરેલ છે.

સદર કામે સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર મારફતે જરૂરી તપાસ કરાવેલ છે. જે અંગે સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગરે નિયત ચેકલીસ્ટમાં દરખાસ્ત તૈયાર કરી સવાલવાળી જમીનની પ્રોપર્ટીકાર્ડ નોંધોની ટૂંકી વિગતો દર્શાવતું પત્રક તૈયાર કરી જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવા બદલ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે તથા સવાલવાળી જમીનના હાલના અરજદારશ્રીએ સવાલવાળી જમીનનાં રહેણાંકના હેતુસર હેતુકેરના રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવી સવાલવાળી જમીનમાં હેતુકેરની રીવાઈઝ મંજૂરી માંગેલ છે. સવાલવાળી જમીનની નજીકમાંથી કે આજુબાજુમાંથી કોઈ રેલ્વે લાઈન પસાર થતી નથી. જમીનમાંથી કોઈ ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ પાઈપ લાઈન, ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી નથી. જમીનની આજુબાજુ કોઈ સરકારી ટ્યુબવેલ આવેલ નથી. કે કેનાલ કાંસ પસાર થતા નથી. જમીન સંપાદન અંગે કોઈ નોટીસ બજેલ નથી. જમીનની આજુ બાજુ રહેણાંક વાણિજ્ય ઉપયોગી બાંધકામો આવેલ છે. પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં અરજદારનું ધારણકર્તા તકીરે નામ ચાલુ છે. જે મુજબ ટાઈટલ કલીયર છે. ગણોત્તરધારા કે અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની નથી. રેકર્ડમાં માલીકીપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે રેકર્ડમાં કોઈ નોંધ થયેલ નથી. અરજદારશ્રીના જવાબમાં તેઓશ્રી તરફથી કોઈ કેસ ચાલુમાં નથી તેમ જણાવેલ છે. જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું બાકીમાં નથી. સવાલવાળી જમીનના ૧૦૦ મીટર અંતર સુધી કોઈ રક્ષિત સ્મારક કે પ્રાચીન સ્મારક આવેલ નથી. જમીનની આજુબાજુ વન જમીન કે રક્ષિત વન આવેલ નથી. આજુ બાજુ કોઈ અભ્યારણ્ય કે રાષ્ટ્રિય ઉપવન આવેલ નથી. આજુ બાજુમાં કોઈ જેલ આવેલ નથી. પ્લાન વિરૂદ્ધ બાંધકામ કરેલ હોઈ શરતભંગની કાર્યવાહી કરવાની થાય છે. તેમજ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા પાત્ર થાય છે તેમ ચેકલીસ્ટમાં જણાવેલ જે દરખાસ્ત નાયબ કલે.શ્રી આણંદ મારફતે અત્રે આમુખ-(૪) ના પત્ર થી મળેલ.

નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના આમુખ-(૫)ના પત્રની વિગતે અરજદારશ્રીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન વિરૂદ્ધ બાંધકામ કરેલ હોઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળની કાર્યવાહી કર્યાબાદ પરવાનગી આવા અત્રેથી હકારાત્મક અભિપ્રાય થાય છે.

કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન, આણંદને આમુખ—(૫) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનની સ્થળ ચકાસણી કરતા સવાલવાળી જમીનની આજુ બાજુથી અત્રેની કચેરી હસ્તકનો કોઈ રસ્તો પસાર થતો ન હોય અત્રેથી કોઈ અભિપ્રાય આપવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

શાખાધ્યક્ષશ્રી, જમન—૨ દફતર, કલેક્ટર કચેરી, આણંદના આમુખ—(૬) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના રેકર્ડથી ખાત્રી કરતાં હાલ અત્રેની કચેરીમાં આર.ટી.એસ. / રીવીઝન અપીલ ચાલુમાં નથી.

મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયતની કચેરી, આણંદ આમુખ—(૭) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનની આજુબાજુ આરોગ્યને હાનિકારક પરિબળો નથી. જેથી સદર જમીનને વાણિજ્યના બિનખતી હેતુ માટે ફાળવવામાં આવે તો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. પરંતુ બાંધકામની પ્લીથ લેવલ ઉંચી રાખવી, પાણીનો ભરાવો જ રહે, વરસાદી, ગટરના પાણીનો યોગ્ય નિકાલ થાય માખી—મચ્છર ઉત્પત્તિ સ્થાનો ન બને, પીવાનું પાણી જંતુમુક્ત મળી રહે, તથા જાહેર આરોગ્યની તમામ સુવિધા ઉપલબ્ધ કરવામાં આવે, પ્રજાના આરોગ્ય જળવાય ભવિષ્યમાં પણ જાહેર આરોગ્ય સુખાકારી જળવાઈ રહે, તેવી તમામ તકેદારી રાખવામાં આવશે તે શરતોનું પાલન કરવાની શરતે, જમીનની આજુબાજુ પુરાણ કરી સમતળ બનાવી બાગ બગીચો, સેનેટરી તમામ સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરવી, ભવિષ્યમાં જાહેર આરોગ્યની તમામ કક્ષાએ કાળજી રાખવાની શરતે રહેણાંક/હોલના બાંધકામના હેતુ માટે આપવામાં આવે તો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. પરંતુ ભવિષ્યમાં કોઈ જાહેર આરોગ્યને લગતા પ્રશ્નો ન ઉભો થાય તેવી કાળજી રાખવી, પર્યાવરણ, સ્વચ્છતાની સર્વોત્તમ જાળવણી સતત રહે તેવી શરતોનું પાલન કરવાની શરતે રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેતો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. તેમ જણાવેલ છે.

સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગરના આમુખ—(૮) ના તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૨ ના નોટીફિકેશનથી આણંદ નગરપાલિકા, વલ્લભ વિધાનનગર નગરપાલિકા, કરમસદ નગરપાલિકાનો સમાવેશ " આણંદ—વિધાનનગર—કરમસદ શહેરી વિકાસ ઓથોરીટી "(AVKUDA) માં કરવામાં આવેલ છે. જે ઓથોરીટીમાં કલેક્ટરશ્રી, આણંદને ચેરમેન તરીકે તથા પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદને મુખ્ય કારોબારી અધિકારી તરીકે નિયુક્ત કરવામાં આવેલ છે

મુખ્ય કારોબારી અધિકારશ્રી, અવકુડા, આણંદના આમુખ—(૯) ના પત્રની વિગતે સવાલવાળી જમીનનો જરાત નગર રચના અન શહેરી વિકાસ અધિનિયમ—૧૯૭૬ ની કલમ—૯ હેઠળ સરકારશ્રીમાં આણંદ—વલ્લભ વિધાનનગર—કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા પત્ર નં. અવકુડા/મુ.વિ.યો/વશી/૧૪૧૫ તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૮ થી મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના સાદર કર્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનનો સમાવેશ રહેણાંક ઝોનમાં થયેલ છે.

નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના આમુખ-(૧૦) ના પત્રથી આપેલ અભિપ્રાયમાં જણાવેલ છે કે પ્રશ્ન હેઠળની જમીન, જમીન સંપાદન હેઠળના મુદ્દે હાલ કોઈ સંપાદનની કાર્યવાહી અત્રેની કચેરીમાં ચાલુમાં નથી. તેમજ જમીનના માલિકાપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે કોઈ કાર્યવાહી અત્રે ચાલુમાં નથી.

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં.૪૯૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીન અંગે પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
૧	-	૧૯૬૮	ઇ.ઓ.શ્રીના ઠરાવ આધારે, જવાબ ચારતર વિદ્યામંડળના ટ્રસ્ટીઓ મનુભાઈ કરસદનદાસ ભીમાણી વિગેરે
૨	૮૬	૨૨/૦૬/૭૨	ટ્રસ્ટનો ઠરાવ આધારે ટ્રસ્ટી રાવજીભાઈ શીવાભાઈ પટેલ
૩	૮૭	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૪	૮૮	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૫	૮૯	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૬	૧૦૦	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ- પ્રમાણિત
૭	૧૦૧	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ-પ્રમાણિત
૮	૧૦૨	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ-પ્રમાણિત
૯	૧૦૩	૨૨/૦૧૨/૭૮	હિસ્સા માપણી
૧૦	૮૦	૧૪/૧૨/૮૩	બિનખેતી પરવાનગી
૧૧	૮૦૭૬	૦૩/૧૧/૦૪	વારસાઈ
૧૨	૧૪૨૬૦	૧૧/૦૫/૨૧	વચાણ- ધર્મગુરુ ઈન્ફા. ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ તથા પટેલ શિલ્પાબેન જયેશભાઈ

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ-(૧) તથા આમુખ-(૧૧) માં જણાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત આમુખ-(૨) થી (૧૦) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લેતાં સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારે સંમતિ જવાબ આપેલ છે. સવાલવાળી જમીનમાં હાલના અરજદારશ્રીએ લે. રે. કોડની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ પરવાનગી માંગેલ છે. સવાલવાળી જમીન સ્થળે બાંધકામ ચાલુ કરેલ હોઈ લે. રે. કોડની કલમ-૬૭ હેઠળ નિયમોનુસાર દંડ વસુલ લઈ, સવાલવાળી જમીનમાં અરજદારશ્રીની રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખતાં, અરજદારને સદરજુ જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ રૂ.૭૮૮૧/-, માપણી ફીની રકમ રૂ.૧૨૦૦/- તથા સવાલવાળી જમીનમાં લે. રે. કોડની કલમ-૬૭ હેઠળ રીવાઈઝ પરવાનગીના કામે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- તથા બિન પરવાનગીની લે. રે. બાંધકામ અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ. ૮૪૬૩/-સરકારશ્રીમાં ચલનથી

જમા કરાવવા અત્રેના આમુખ-(૧૨) ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતર કર રૂ.૭૮૮૧/- (અંકે રૂપિયા સાત હજાર આઠસો એકચાસી પુરા), માપણી ફીની રકમ રૂ.૧૨૦૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર બસો પુરા), ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- (અંકે રૂપિયા નવ હજાર ચારસો ત્રેસઠ પુરા) તથા બિન પરવાનગીથી કરેલ બાંધકામ અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/-સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની આણંદની શાખામાં તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૨ નાં રોજ જમા કરાવી અસલ ચલનો આમુખ-(૧૩) ના પત્રથી અત્રે રજુ કરેલ છે.

ઉક્ત રકમ સરકારશ્રીમાં જમા થયેલ છે કે કેમ ? તે અંગે જિલ્લા તિજોરી અધિકારીશ્રી, આણંદ પાસે અત્રેના પત્ર નં.જમન-૧/વશી-૩૦૦૮ તા.૦૮/૦૩/૨૦૨૨ થી ખાત્રી કરાવતાં, તેઓશ્રીએ આમુખ-(૧૪) ના પત્રથી ખાત્રી કરી સદરહુ રકમ સરકારશ્રીમાં જમા થયેલ છે તેમ જણાવેલ છે.

ચાલુ વર્ષના બીનખેતી આકારનો દર રૂ.૨૩૭/- તથા લોકલ ફંડ રૂ.૧૧૮/- મળી કુલ રૂ. ૩૫૫/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૪૦૨૫/-મળી કુલ રૂ.૪૩૮૧/- થાય છે જે રકમ અરજદારશ્રીએ જમીન મહેસુલ પહોચ નં.-૭૨૭ તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૬૦/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૬૬૦/- મળી કુલ રૂ. ૭૨૦/- જે શિક્ષણ ઉપકર પહોચ નં.-૨૬, તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨થી તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર ધ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લીધેલ છે જેની પહોચો રજુ થયેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ અરજદારને મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં.૪૮૮/ક વાળી કુલ ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનમાં ગુજરાત જમીન મહેસુલ ધારાની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ અન્વયે રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે હેતુફેરની રીવાઈઝ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો :-

- (૧) જમીનના કબજેદારે દર ચોરસ મીટરે ૦.૩૦ પૈસાના દરે બીન ખેતીનો ધારો રૂ.૨૩૭.૦૦ ન.પૈ. આપવા પડશે.
- (૨) બીનખેતીના ઉપયોગ માટે હુકમ કર્યા તારીખથી છ માસની અંદર બાંધકામ ચાલુ કરવું પડશે. અને ત્રણ વર્ષની અંદર પુરુ કરવું પડશે. તેમ કરવામાં ચુક થશે તો બીનખેતીની ઉપજ અને દંડ લેવામાં આવશે તેમજ ઉપરોક્ત પરવાનગી આપમેળે રદ થયેલી ગણાશે.
- (૩) કબજેદારે બીનખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યાની એક માસની અંદર મામલતદારશ્રી/સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રીને બીન ખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યાના લેખિત જાણ કરવી તેમ કરવામાં ચુક થશે તો વિશેષધારા ઉપર દંડ લેવામાં આવશે તથા બાંધકામ પુરુ થયે એક માસની અંદર અત્રે તેની જાણ કરવાની રહેશે.
- (૪) કબજેદારે બીનખેતી પ્લોટ મેળવવા માપણી ફી ની રકમ ભરી છે. સદર પ્લોટની સર્વે ખાતેથી માપણી થયા મુજબ હુકમમાં તેમજ સનદમાં જણાવેલ ક્ષેત્રફળ અને વિશેષ ધારો (બદલાશે) સુધારવાને પાત્ર થશે.
- (૫) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના આમુખ-(૧૧) ના પત્રથી જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવું પડશે. અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય કોઈપણ વધારાનું તથા નવું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

- (૬) પ્લાનમાં નક્કી કર્યા પ્રમાણે જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. આ સિવાયનો બીજો કોઈપણ ઉપયોગ લે. રે. કો. ક. ૪૮(૪) મુજબ પ્રતિબંધિત છે, બાંધકામનો ઉપયોગ જો બદલવાનો હશે તો અગાઉથી અત્રેની મંજૂરી લેવાની રહેશે.
- (૭) એકદમ સળગી જાય તેવા પદાર્થો મકાનના બાંધકામમાં વાપરવા નહીં.
- (૮) કોઈ પણ ખાળકુવો જો તેને યોગ્ય રીતે ચોખ્ખુ રાખવાની વ્યવસ્થા ન હોય તો કરવો નહીં.
- (૯) પીવાના પાણીના કૂવાથી ૧૦૦ ફુટના અંતરમાં ખાળકૂવો કરવો નહીં. અગર ઉપયોગમાં લેવો નહીં.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીનમાં મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર- કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના આમુખ-(૧૧) ના પત્રથી જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) કંમ્પાઉન્ડની દિવાલ કરવાની હોય તો સાડા ત્રણ ફુટ કરતાં ઊંચી કરવી નહીં.
- (૧૨) આ પરવાનગી ગણતોતધારા તેમજ ટોચમર્યાદા ધારાની જોગવાઈઓને આધિન છે. જે કબજેદાર / માલિકને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૩) સવાલવાળી જમીન અંગે ગામે લાગુ પડતા બીનખેતી ધારાની રકમ રૂ.૨૩૭.૦૦ ન.પૈ., લોકલ ફંડ રૂ. ૧૧૯-૦૦ ન.પૈ. તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ. ૬૦.૦૦ ન.પૈ. દર વર્ષે નિયમિત રીતે ભરવાના રહેશે.
- (૧૪) બાંધકામ ચાલુ કર્યા પછી બે માસની અંદર કબજેદારે નમુના "એમ" માં સનદ મેળવવી. જે સનદમાં હુકમમાં જણાવેલ શરતો દાખલ કરવી. અન્યથા પરવાનગી રદ થશે.
- (૧૫) રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સનો ભંગ થાય તે રીતે બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
- (૧૬) મંજૂર થયેલા વિકાસ નકશાના વિનિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) આ જમીનના કબજેદારોને સદરહું બીનખેતી પરવાનગીથી સને ૧૯૫૪ના મુંબઈ નગર રચના અધિનિયમની કલમ ૧૨-૨૯ મુજબ સક્ષમ ઓથોરીટીનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાંથી મુકિત મળતી નથી જેથી પરવાનગી મુજબનું ખેતી સિવાયનું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવું પડશે.
- (૧૮) સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરેલ (વિશેષધારો) બીનખેતી ધારા ઉપરાંત લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની નિયમોનુસાર કબજેદારે ભરવાની રહેશે. તથા વખતો વખત જે કોઈ ફેરફાર થાય તે બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૯) આ સદર જમીનના પ્લોટ વેચાણ રાખનારાઓને ઉક્ત શરતોની લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને વેચાણ રાખનારાઓએ આ શરતોનું પાલન કરવું પડશે.
- (૨૦) આ પરવાનગી વિરૂદ્ધ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અગર કરેલું બાંધકામ જે ઉપયોગ માટે મંજૂર કરેલ હશે તેના સિવાય બીજા કોઈ પ્રકારના ઉપયોગમાં લેવામાં આવશે તો તેને દુર કરવા અગર ઉપયોગ બદલવા કલેક્ટરશ્રી કાયદેસર ફરમાન કરી શકશે અને જો નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં તે ઉપયોગ બંધ ન થાય અગર બાંધકામ દુર ન થાય તો સરકારી રાહે દુર કરવા પગલા લેવામાં આવશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલ ની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને પાત્ર થશે.
- (૨૧) વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/સંચય માટે (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતાં સત્તાધિકારીશ્રીએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.
- (૨૨) પાણીના કુદરતી વહેણને અવરોધરૂપ ન થાય તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. બાંધકામ કરવામાં આવનાર વિસ્તારમાં પાણી ભરાઈ ન રહે તે પ્રમાણેનું આયોજન કરવાનું રહેશે. કાંસની હદ છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા ઉદ્યોગ કે ઘર વપરાશનું પ્રદૂષિત/ગંદુ પાણી કાંસમાં છોડી શકાશે નહીં.
- (૨૩) સવાલવાળી સર્વે નંબરની આગળથી પસાર થતી નહેરની હદ છોડીને તેમજ અન્ય બાગાયતદારોને સિંચાઈ સુવિધામાં વિક્ષેપ ન પડે તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૪) નદીના ડુબમાં જતા વિસ્તારોમાં કોઈ પરવાનગી આપવાની રહેશે નહીં.
- (૨૫) નદી કિનારાથી અથવા તો ડુબમાં જતા વિસ્તારથી ૧૫.૦ મીટરનું માર્જીન છોડવાનું રહેશે.
- (૨૬) હયાત નાળીયા રસ્તાના કિસ્સામાં મધ્ય રેખાથી ૯.૦ મીટર અંતર રાખવાનું રહેશે. કે જેથી ભવિષ્યમાં વિકાસ યોજનાના રસ્તા તરીકે રાખી શકાય. તે ઘ્યાને લઈ બાકી રહેતા પ્લોટમાં પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૨૭) વર્ગિકૃત રસ્તાથી બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈનના ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ આપવાનું રહેશે નહીં. જેથી ભવિષ્યમાં તે રસ્તાઓને વિકાસ યોજનાના રસ્તાઓ તરીકે પહોળા કરી શકાય.

- (૨૮) સવાલવાળી જમીન અંગે નામદાર દિવાની કોર્ટમાં કોઈ કોર્ટ કેસ ચાલુમાં હશે તો તેમાં જે આખરી નિકાલ થશે તે મુજબ અમલવારી કરવાની રહેશે.
- (૨૯) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય દ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૩૦) કબજેદાર જો ઉપરોક્ત શરતોનો ભંગ કરશે અને જો જમીન ખેતીની પોતાના કબજામાં ચાલુ રાખશે તો તે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમો અને રુલ્સના નિયમોને અનુલક્ષીને કલેક્ટર અગર બીનખેતીની પરવાનગી આપનાર અધિકારી ફરમાવે તે પ્રમાણે તેમણે ઉપજ દંડ વસુલ આપવા પડશે.
- (૩૧) શહેરી વિકાસ વિભાગના લાગુ પડતા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રીઓ જમીનના ઉપયોગ પ્રમાણે પ્લાન રજુ થતાં જે તે વિસ્તારના અમલી નિયમો પ્રમાણે નિર્ણય કરશે અને ભવિષ્યમાં જ્યારે મંજૂર થયેલ પ્લાન વિરૂધ્ધ કોઈપણ બાંધકામ થાય અથવા તો કોઈપણ રીતે મંજૂરીનું ઉલ્લંઘન થાય તો નિયમોનુસારની કાર્યવાહી સક્ષમ સત્તાધિકારી કરશે.

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.—આણંદના સીટી સર્વે નં. ૪૯૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીન પરત્વે.

નિવાસી અધિક કલેક્ટર
આણંદ

પ્રતિ, (રજીસ્ટર પોસ્ટ એ. ડી. દ્વારા)
ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે
રહે. બી-૩, પાર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ,
ધનલક્ષ્મી કોમ્પ્લેક્સ, સરદાર ગંજ રોડ,
મુ.તા.આણંદ, જી.આણંદ

નકલ રવાના :-

૧. મામલતદારશ્રી, આણંદ(ગ્રામ્ય) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું
૨. ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટીશ્રી, આણંદ-વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ અને પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદ તરફ જાણ સારું.
૩. પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદ તરફ જાણ સારું.
૪. ચીફ ઓફીસરશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર નગરપાલિકા, વલ્લભ વિધાનગર જાણ સારું.
૫. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, આણંદ તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું
૬. સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
૭. તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારું તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારું.
૮. રેકર્ડ શાખા
૯. સિલેક્ટ ફાઈલ

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક : બપપ / ૧૦૭૮ / ૩૮૧૧૫ / ક, તા. ૧૭/૨૨-૭-૭૮ થી નક્કી થયા મુજબ લે. રે. કોડની કલમ-૬૫(એ)/ ૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ મંજુરીના હુકમ સાથે સામેલ રાખવાનું પત્રક .

સામેલ રાખવાનું પત્રક .			બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનના સ. નં., ગામ તથા કબજેદારનું નામ	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બીનખેતી આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારનો બીનખેતી ઉપકર કરવાનો છે. તેની વિગત
૧.			૨.	૩.	
ગામ	:	વલ્લભ વિધાનગર	૭૮૮-૫૭ ચો.મી.	૦.૩૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી. રહેણાંક	
સીટી સર્વે નં.	:	૪૮૮/ક			
ટી. પી. સ્કીમ નં.	:	=			
પ્લોટ નં.	:	=			
કબજેદારનું નામ	:	ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે			
વસુલ કરવાના આકારની કુલ રકમ	રૂપાંતર કર લેવાનો હોય તો તેની રકમ		શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો હોય તો તેની રકમ (લોકલ ફંડ)	કોલમ ૪, ૬, ૭ વેરો કઈ તારીખથી વર્ષથી લેવાનો છે.
રૂ.માં	રૂ.માં		રૂ.માં	રૂ.માં	રૂ.માં
૪.	૫.		૬.	૭.	૮.
૨૩૭/-	૭૮૮૧/-		૬૦/-	૧૧૮/-	હુકમની તારીખના વર્ષથી

કોલમ-૫ મુજબ રૂપાંતર કર રૂ.૭૮૮૧/-, માપણી ફી રૂ.૧૨૦૦/- તથા સવાલવાળી જમીનમાં લે.રે.કોડની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ રીવાઈઝ પરવાનગીના કામે અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- તથા બિન પરવાગીથી કરેલ બાંધકામ અંગે દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/-ની રકમો જમા કરેલાના અસલ ચલણો તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અરજદારે રજુ કરેલ છે.

ચાલુ વર્ષના બીનખેતી આકારનો દર રૂ.૨૩૭/- તથા લોકલ ફંડ રૂ.૧૧૮/- મળી કુલ રૂ. ૩૫૫/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૪૦૨૫/-મળી કુલ રૂ.૪૩૮૧/- થાય છે જે રકમ અરજદારશ્રીએ જમીન મહેસુલ પહોંચ નં.-૭૨૭ તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૬૦/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૬૬૦/- મળી કુલ રૂ. ૭૨૦/- જે શિક્ષણ ઉપકર પહોંચ નં.-૨૬, તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર ધ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લીધેલ છે જેની પહોંચો રજુ થયેલ છે. .

નિવાસી અધિક કલેક્ટર
આણંદ

નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/

એસ.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/વશી/૨૩૫૩૪ નં. ૩૫૩૪૩

જિલ્લા દેવેદરની ફોટો આણંદ તા. ૨૫/૦૩/૨૦૨૨.



આણંદ નગરપાલિકા, આણંદ

મહાત્મા ગાંધી માર્ગ, આણંદ-૩૮૮૦૦૧ (જિલ્લો : આણંદ)

ફોન : ૨૪૩૮૪૨, ૪૩,૪૪. ફેક્સ : ૦૨૬૮૨-૨૪૪૮૮૧

ફાયર બ્રિગેડ : ૦૨૬૮૨-૨૪૩૧૦૧



જવક નં:-AM/FIRE/922

તા:-22/03/2022

પ્રોવિઝનલ એન.ઓ.સી.

પ્રતિશ્રી,

"પ્રગટ પ્રાધન"

C/O.ધર્મગુરુ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો

૭૮૬/"જય શીખા" બંગ્લોઝ, ભુમિ કોમ્પલેક્ષ,

મહાદેવ એરીયા,

મુ.વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદ

વિષય:- મો.જે.વલ્લભ વિધાનગર, તા.જી.આણંદ સી.સ.નં.૪૮૮/ક, માં જી+પ રહેણાંક/હોલ હેતુ માટે અગ્નિશામક વિભાગનું પ્રોવિઝનલ ફાયર એન.ઓ.સી. આપવા બાબત.

જય ભારત સહ ઉપરોક્ત વિષય અન્વયે જણાવવાનું કે આપશ્રી તરફથી નગરપાલિકા કચેરીને પત્ર તથા નકશા સહિત ફાઈલ રજુ કરી જેમાં રહેણાંક/હોલ હેતુના બાંધકામમાં દર્શાવેલ સ્થળ માટે અગ્નિશામક વિભાગનું પ્રોવિઝનલ ફાયર એન.ઓ.સી. મેળવવાની માંગણી કરેલ તે સંદર્ભે સદર રહેણાંક/હોલ પ્રકારના બિલ્ડીંગના નકશામાં બતાવેલ ફાયર ફાયટીંગની જરૂરી સુવિધાઓ ઉપરાંત જીડીસીઆર અને ગુજરાત અગ્નિ નિવારણ અને જીવન સુરક્ષા ઉપાય વિષયક વિધેયક-૨૦૧૩ અને તે હેઠળના નિયમો-૨૦૧૪ તેમજ રેગ્યુલેશન-૨૦૧૬ મુજબ ફાયર સેફ્ટીની સુવિધાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

આ ઉપરાંત જરૂર પડે સમયાંતરે ફાયર બ્રિગેડ ડીપાર્ટમેન્ટ તરફથી મળતી સુચના પ્રમાણેનું અનુપાલન કરવાનું રહેશે. જે આપ "પ્રગટ પ્રાધન", C/O.ધર્મગુરુ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો અથવા તેનો ઉપયોગ કરનારના શીરે રહેશે.

સદર આપેલ સુચનો તથા નકશામાં બતાવેલ ફાયર સીસ્ટમ પ્રોવિઝનલ એન.ઓ.સી. આપ્યા તારીખથી ત્રણ મહીનામાં પૂર્ણ કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ નિયમોનુસાર અરજી કરી લાગત ભર્યા બાદ અત્રેથી ફાયર એન.ઓ.સી. આપવામાં આવશે.



ફાયર સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટ

આણંદ નગરપાલિકા, આણંદ

આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ

AVKUDA

જુની પ્રાંત કચેરી, અમુલ ડેરી રોડ, તા.જિ.આણંદ-૩૮૮૦૦૧

ફોન નં.(૦૨૬૮૨) ૨૪૨૨૦૪

E mail id - avkudaand@gmail.com

નં.અવકુડા/લે.આઉટ/વિ.પ./વશી/ ૮૬૭

તા. ૨૩ / ૮ / ૨૦૨૧

પ્રતિ,
ધર્મગુરુ ઈન્ફ્રા ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ તથા અન્ય
ઠે.બી-૩, પાર્થ એન્ટરપ્રાઇઝ, ધનલક્ષ્મી કોમ્પલેક્સ,
સરદાર ગંજ રોડ, મુ.પો.આણંદ, તા.જિ.આણંદ



વિષય :- મોજે - વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.આણંદના સી.સ.નં. ૪૮૮/ક માં રહેણાંક/હોલ હેતુ માટેના લે-આઉટ અને બાંધકામની મંજૂરી આપવા બાબત.
સંદર્ભ :- આપશ્રીની તારીખ. ૨૭/૦૮/૨૦૨૧ ની અરજી અન્વયે.

શ્રીમાન,

ઉપરોક્ત વિષય પરવેની સંદર્ભ હેઠળની અરજી અન્વયે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ (સન.૧૯૭૬ ના રાષ્ટ્રપતિ અધિનિયમ નં.૨૭) ની કલમ-૨૮(૧)(૧), ૨૮(૧)(૨), ૨૮(૧)(૩), ૩૪ અને ૪૮(૧)(ખ) હેઠળ મોજે ગામ : વલ્લભ વિધાનગર, તાલુકો : આણંદ, જિલ્લો : આણંદના સી.સ.નં. ૪૮૮/ક, ક્ષેત્રફળ ૭૮૮.૫૭ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક/હોલ હેતુ માટે ભોયતળીયે ૪૧૫.૨૫ ચો.મી. બાંધકામ માટેના લે-આઉટ અને બાંધકામની મંજૂરી ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૮ હેઠળ સરકારશ્રીમાં તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૮ ના રોજ સાદર કરેલ મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના મુજબનો અભિપ્રાય હોઈ, તે બાદ સવાલવાળી જમીનમાં મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના સરકારશ્રી દ્વારા મંજૂર થયેથી જે કોઈ અસર થાય તે જમીન માલિક/ઉવલોપર્સને બંધનકર્તા રહેશે. તે બાદ કોઈ, વાદ-વિવાદ થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી જમીન માલિક/ઉવલોપર્સની રહેશે તેવી ખાસ શરત તથા નીચેની શરતોને આધિન આપવામાં આવે છે.

લે-આઉટની શરતો :-

- (૧) આ મંજૂરી ફક્ત લે-આઉટ તથા બાંધકામ અન્વયેની છે. સ્થળ પર બાંધકામ કરતા પહેલા જી.ડી.સી.આર. પ્રમાણે બાંધકામના નકશા નિયત ફોર્મમાં, જરૂરી ફી તથા પ્રમાણ પત્ર સાથે અરજી કરી બાંધકામ માટે વિકાસ પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૨) રજુ કરેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ જે હેતુ માટે મંજૂર કરવામાં આવતો હોય, તે જ હેતુનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાના કિસ્સામાં પ્રથમ હેતુ ફેર મંજૂર કરવાનો રહેશે.
- (૩) રસ્તાઓ તથા સાર્વજનિક હેતુ માટેની જમીન સાર્વજનિક ઉપયોગ માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. આંતરિક રસ્તાઓ પાકા કરવાના રહેશે. આંતરિક રસ્તા તથા સાર્વજનિક પ્લોટોની માલિકી સર્વ પ્લોટ હોલ્ડરની સહિયારી ગણાશે. કોમન પ્લોટ વેચાણ કરી શકાશે નહીં.
- (૪) આ પરવાનગીથી અરજદારને માલિકી, જમીનની હદ તથા જમીનના ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી. પરંતુ ફક્ત લે-આઉટ તથા બાંધકામ નકશાને મંજૂરી મળે છે.
- (૫) જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમ મુજબ અરજદારશ્રીએ ખોટી માહિતી અથવા ખોટા દસ્તાવેજ પુરાવા રજુ કરેલ હશે તો આ પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે.
- (૬) અરજદારશ્રી ભવિષ્યમાં મંજૂર થયેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામમાં કોઈપણ સુધારો/ફેરફાર કરે તો સત્તામંડળ તરફથી નકકી કરવામાં આવે તે નિયમ મુજબની ફી ભરી નવેસરથી મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.

૨.....

- (૭) મંજૂર કરેલ લે-આઉટ તથા બાંધકામ મુજબ સ્થાનિકે પ્લોટીંગ કરવાનું રહેશે.
- (૮) સવાલવાળી જમીનને મળતા પ્રવેશ અંગે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૯) સવાલવાળી જમીનની માલિકી બાબતે સંબંધિત મહેસુલ ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીનની હદો તેમજ ક્ષેત્રફળ બાબતે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૧) માપણી શીટ/ટીપ્પણ મુજબ સી.સ.નં. ૪૮૮/૩ માં ની હદો સ્થળ કાયમ ગણવાની રહેશે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીનમાંથી પસાર થતા ડી.પી.રોડની કપાત સ્થળે જાળવી રાખવાની રહેશે.
- (૧૩) સત્તામંડળના વખતો વખતના નિયમો મુજબ નક્કી થાય તે વિકાસ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.
- (૧૪) સદર મંજૂરી અવકુડાની આખરી વિકાસ યોજનાની દરખાસ્તોને આધિન સવાલવાળી જમીનને જે કોઈ અસર થાય તે જમીન માલિક/ડેવલોપર્સને બંધન કરતી રહેશે.
- (૧૫) લે-આઉટ તથા બાંધકામ પ્લાનમાં દર્શાવેલ હદો, હદોના માપ, રસ્તાની પહોળાઈ, માર્જિન અંતરો તથા કોમન પ્લોટના માપો સ્થળ ઉપર જાળવવાના રહેશે.
- (૧૬) નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ મુજબ તથા ભૂકંપ/વાવાઝોડા/પ્રતિરોધક મકાન બનાવવાના રહેશે.
- (૧૭) આખરી વિકાસ યોજનાના જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ ચુસ્તપણે મકાન બનાવવાના રહેશે.
- (૧૮) સવાલવાળી જમીનમાં ૨૦૦.૦૦૦ ચો.મી. અથવા તેના ભાગે ત્રણ વૃક્ષોનું વાવેતર, નિભાવણી મુજબ વૃક્ષો ઉગાડવાના રહેશે. વિકાસ પરવાનગી આપ્યાના પાંચ વર્ષ બાદ તેની ચકાસણી કરવામાં આવશે અને જો યોગ્ય રીતે વૃક્ષ ઉછેર કરવામાં આવ્યા ન હોય તેની જાળવણી માટેની યોગ્ય વ્યવસ્થા કરાયેલ ન હોય તો ડીપોઝીટની રકમ જપ્ત કરવામાં આવશે.
- (૧૯) સવાલવાળી જમીનમાં પાયાની સુવિધા જેવી કે પાણીની લાઈન, ગટરલાઈન, લાઈટના થાભલા તથા રસ્તાઓ બનાવવા સહિતનું ડેવલોપમેન્ટ વિકાસકર્તાએ કરવાનું રહેશે. જે પુર્ણ થયા અંગેનું અત્રેથી પ્રમાણપત્ર મેળવવાનું રહેશે. ત્યારબાદ રજીસ્ટર દસ્તાવેજથી અન્ય ઈસમોને વેચાણ કરી શકશે.
- (૨૦) શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ તરફથી આપણીને જે જમીનના લે-આઉટની મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. તે જમીનની કાયદેસરની માપણી સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી તેમજ ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી આણંદ પાસે કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૨૧) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના હુકમ ક્રમાંક-૨૫૨૧/૧૦૨૦૦૦/૧૪૩૭/અ તા.૨૮/૦૪/૨૦૦૦ અન્વયે સદર જમીનમાં વરસાદી પાણીના વહન માટે ૪૦૦૦ ચો.મી. દીઠ એકના ધોરણે ૫૨-કોલ્ટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા રાખવાની રહેશે.
- (૨૨) સદરહું જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો જે તે સંસ્થા પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૨૩) મંજૂર સર્વે નંબરના લે-આઉટમાં બતાવેલ જમીનમાંથી "અવકુડા" કોઈ જમીન લીધી હશે અગર કોઈ ભાગ છોડાવવા હુકમ કરેલો હશે અગર સનદ સિવાયના કોઈભાગ "અવકુડા" એ કબજો કર્યા હશે તો તે સિવાયના ભાગ માટે વિકાસ પરવાનગી અધિકૃત સનદનાં માપને આધીન રહિને આપેલ ગણાશે.
- (૨૪) વિકાસ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના વિસ્તાર માટે સરકારશ્રીના તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર. મુજબ આપવામાં આવી છે. અને ખાનગી હકોના નુકશાન અંગે સત્તામંડળ કંઈપણ જવાબદારી લેતી નથી.
- (૨૫) સવાલવાળી જમીન લેન્ડ એકવીઝેશન એક્ટ-૧૯૮૪ મુજબ એકવાયર કરવાની સદર એક્ટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફિકેશન નીકળ્યા હશે તો એકવીઝેશન એક્ટ-૨૪(૭) મુજબ મે.કલેક્ટર સાહેબની રજા બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.
- (૨૬) જો પ્રશ્નવાળી જમીન પર બોજો હશે તો ધિરાણ કરનાર સંસ્થાની શરતો પણ બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૭) સવાલવાળી જમીનમાંથી અન્ય લાગુ જમીનમાં પ્રવેશ ધરાવતા આંતરિક રસ્તાઓ કાયમ માટે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે.
- (૨૮) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧૩/૦૫/૨૦૧૦ ના પત્ર ક્રમાંક-પરચ-૧૦૨૦૧૦-૨૭૭૬ થી જણાવ્યા મુજબ બોરવેલ/ટયુબવેલમાં નાના બાળકો પડી જવાની દુર્ઘટનાઓ નિવારવા માટે સર્વોચ્ચ અદ્યતને નક્કી કરેલ ગાઈડ લાઈન મુજબ તકેદારીના પગલા લેવાના રહેશે.
- (૨૯) સવાલવાળી જમીનની ઉત્તર / દક્ષિણ / પુર્વ / પશ્ચિમ પૈકી જે બાજુથી પસાર થતા વર્ગીકૃત રસ્તા તથા જમીનની લાગુમાં હાઈટેન્શન લાઈન, રેલ્વે લાઈન, કેનાલ, નદી-નાળા વિગેરે જે પસાર થતા હોય તો તેનાથી છોડવા પડતા માર્જિન અંગે સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી પાસેથી " ના-વાંધા " પ્રમાણ પત્ર મેળવી લેવાના રહેશે.
- (૩૦) સૌ પ્રથમ કલેક્ટરશ્રી, આણંદ પાસેથી બીનખેતીની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે. ત્યારબાદ અવકુડાની અલગથી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૩૧) ભવિષ્યમાં લાગુ સર્વે નં./બ્લોક નં. / ફા.પ્લોટમાં વિકાસ થશે જે ધ્યાને લઈ રસ્તાની કન્ટીન્યુટી જાળવાઈ રહે તે માટે રસ્તા (પ્રવેશ) ખુલ્લા રાખવાના રહેશે.
- (૩૨) ઉપર જણાવેલી શરતોનો ભંગ કરવા બદલ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૫, ૩૬, ૩૭ ની જોગવાઈ મુજબ દંડ તથા જરૂરી પગલાને પાત્ર રહેશે.
- (૩૩) ઉપર જણાવેલ કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો આપેલ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે.

કામનું વર્ણન :-

અ.નં.	ફ્લોર (માળ)	બાંધકામમાં (બિલ્ડઅપ) નું ઉપયોગી ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનો ઉપયોગ	એકમની સંખ્યા	રીમાર્ક્સ
૧.	૨.	૩.	૪.	૫.	૬.
૧	ભોયતળીયું	૪૧૫.૨૫ (પ્રપોઝ)	પાર્કિંગ	-	-
૨	પ્રથમ માળ	૪૧૫.૨૫ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૪	-
૩	બીજો માળ	૪૧૫.૨૫ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૪	-
૪	ત્રીજો માળ	૪૧૫.૨૫ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૪	-
૫	ચોથો માળ	૪૧૫.૨૫ (પ્રપોઝ)	રહેણાંક	૦૪	-
૬	પાંચમો માળ	૮૮.૧૭ (પ્રપોઝ)	હોલ	૦૨	-
	કુલ	૨૧૭૫.૪૨			

બાંધકામની શરતો :-

- (૧) આ વિકાસ પરવાનગીથી કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિમયો મુજબ ફક્ત બાંધકામ માટેની જ પરવાનગી મળે છે. અન્ય લાગુ પડતા કાયદા/નિયમો અન્વયે પરવાનગી મળતી નથી.
- (૨) સત્તામંડળ તરફથી બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે તેમજ સરકારશ્રીના તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના જાહેરનામાં મુજબ મંજૂર થયેલ જી.ડી.સી.આર.માં જણાવ્યા મુજબ તબક્કાવાર બાંધકામ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાનું રહેશે.
- (૩) જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ તથા સરકારીશ્રીના તા.૨૮/૦૫/૨૦૦૧ ના સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી અંગેના હુકમના વિનિયમો અનુસાર બાંધકામ સ્થળની જરૂરીયાતોની જોગવાઈઓનું પાલન થયેથી જ સ્થળ ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪) સેપ્ટિક ટેંક તથા સોકવેલની સાઈઝ તથા સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ (આઈ.એસ.૨૪૭૦) તથા સિવિલ એન્જીનીયરીંગ હેન્ડબુક બાયલોઝ મુજબ ડ્રેનેજ લે-આઉટમાં દર્શાવાનાં રહેશે અને તે અનુસાર જોગવાઈ કરવાની જવાબદારી આર્કિટેક્ટ/ઈજનેર/ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર / ક્લાર્ક / સુપરવાઈઝર / ડેવલોપર્સ / જમીન માલિકની રહેશે.
- (૫) વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજૂર થયેલ નકશાઓનો એક સેટ સ્થળ પર પ્રસિધ્ધ કરવાનો રહેશે.
- (૬) બાંધકામ પુણે થયા બાદ બાંધકામનો ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા નિયમોનુસાર અત્રેથી બાંધકામનું વપરાશ અંગેનું પ્રમાણપત્ર મેળવ્યા બાદ જ વપરાશ શરૂ કરવાનું રહેશે.
- (૭) જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈઓ મુજબ મેન્ડેટરી ડીસ્ક્લોઝરની જોગવાઈઓ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.
- (૮) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ માપો સ્થળે જળવવાના રહેશે.

અન્ય શરતો :-

- (૧) શહેરી ટોચમર્યાદા અને નિયમન અધિનિયમ-૧૯૭૬ અન્વયે કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી જરૂરી ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર જરૂર જણાયે મેળવવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.
- (૨) સદરહુ જમીનમાં બીનખેતીનો ઉપયોગ કરતા પહેલા અન્ય કાયદા હેઠળ પરવાનગી લેવાની થતી હોય તો તે મેળવી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે.
- (૩) વિકાસ કામની પરવાનગી અર્થે સર્વે નંબર/અથવા અંતિમ ખંડ અગર પ્લોટમાં અરજદાર જે જમીનમાં માલિક છે તે જમીન પુરતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.
- (૪) વિકાસ નકશા અને નગર રચના યોજનાની જુદા જુદા વિસ્તારમાં જમીનો અને મકાનોના ઉપયોગ વિશે જે ખાસ નિયમો હશે તેના વિરૂધ્ધનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૫) મંજૂર નંબરમાં બતાવેલી જમીનમાંથી “અવકુડા” એ કંઈક જમીન લીધી હશે અગર કોઈ ભાગ તે છોડાવવા હુકમ કરેલો હશે અગર સનદ સિવાયના કોઈ ભાગ “અવકુડા” એ કબજો કર્યા હશે તે સિવાયના ભાગ માટે વિકાસ પરવાનગી પાત્ર સમજવાનો રહેશે તથા આ પરવાનગી અધિકૃત સનદના માપને આધીન રહીને આપેલ ગણાશે.
- (૬) અરજદારે નિયમોનુસાર ભરવાનો થતો વિકાસ ચાર્જ સત્તામંડળ નક્કી કરે તે ભરવાનો રહેશે.
- (૭) માલિકને વિકાસ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવી હશે તો પણ તેમણે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ મુજબ નગર રચના યોજના માટે ફાળો આપવાનો રહેશે.
- (૮) વિકાસ પરવાનગી આણંદ-વલ્લભ વિધાનનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના વિસ્તાર માટે સરકારશ્રીના તા.૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ મંજૂર કરેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર. મુજબ આપવામાં આવી છે. અને ખાનગી હકોના નુકશાન અંગે સત્તામંડળ કંઈપણ જવાબદારી લેતી નથી.

- (૯) આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર તથા મંજૂર થયેલ નકશા સત્તામંડળના અધિકૃત અધિકારી / કર્મચારી જોવા માગે તો તેમને બતાવવા માલિક બંધાવેલ છે તે નહીં બતાવશે તો બાંધકામ બંધ કરવા હુકમ કરશે તે મુજબ બંધ કરવું પડશે.
- (૧૦) રસ્તા ઉપર ઈમારતી સામાન અગર પુરાણી પ્રથમથી મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય નાખવી નહીં. મંજૂરીથી નાખેલ પુરાણી વિગેરે અંગે વ્યવસ્થિત જોઈતું કોર્ડન કરી, ટ્રોફીકને અડચણ ન થાય તેમ નાખવી.
- (૧૧) બાંધકામ અંગેના લેન્ડ એકવીઝેશન એક્ટ-૧૯૮૪ મુજબ એકવાયર કરવાને સદર એક્ટની કલમ-૪ અન્વયે નોટીફિકેશન નિકળ્યા હશે તો એકવીઝેશન એક્ટ-૨૪ (૨૭) મુજબ મે.કલેક્ટર સાહેબની મંજૂરી બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા લેવાની રહેશે.
- (૧૨) જો પ્રશ્નવાળી જમીન ઉપર બોજે હશે તો પિરાણ કરનાર સંસ્થાની શરતો પણ બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૩) ગુજરાત ટાઉન પ્લાનીંગ એન્ડ ઍર્બન ડેવલોપમેન્ટ એક્ટ-૧૯૭૬ સિવાયના પ્રવર્તમાન કાયદાઓ હેઠળ લેવા પાત્ર મંજૂરીને આધિન રહીને વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવશે.
- (૧૪) માર્જીનવાળા ભાગમાં પ્લોટને ફરતે એક બીજાથી ૩.૦ મીટરના અંતરે શરત મુજબ વૃક્ષો ઉગાડવાના રહેશે.
- (૧૫) શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧૩/૦૫/૨૦૧૬ ના પત્ર ક્રમાંક-પરચ-૧૦૨૦૧૦-૨૭૦૬ થી જણાવ્યા મુજબ બોરવેલ/ટયુબવેલમાં નાના બાળકો પડી જવાની દુર્ઘટનાઓ નિવારવા માટે સર્વોચ્ચ અંદાલતે નક્કી કરેલ ગાઈડ લાઈન મુજબ તકદારીના પગલા લેવાના રહેશે.
- (૧૬) આ પરવાનગીના કારણે અરજદારે માલિકી, જમીનની હદ તથા જમીન વિસ્તાર / ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી. પરંતુ બાંધકામ અંગેની મંજૂરી આપવામાં આવે છે.
- (૧૭) આ વિકાસ પરવાનગીથી ખાનગી હક્કો અંગે સત્તામંડળની કોઈપણ જવાબદારી રહેતી નથી.
- (૧૮) જમીન તથા મકાનની માલિકી, સુખાધિકારો, જમીન ઈમારતના ક્ષેત્રફળમાં દફતરે નોંધાયેલ ફેરફારો, સ્ટ્રક્ચર અંગે અહેવાલ અને રેખાંકનો, મકાનના ચણતરમાં વપરાયેલ માલ-સામનની વિશ્વનિયતા તેમજ તેની કામગીરી તથા પ્લાન નકશા ઉપર માલિકોની સહીઓની ચોક્કસતા અંગે સત્તામંડળની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.
- (૧૯) વખતો વખત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ/સરદારશ્રી તરફથી વિકાસ માટેના જે નિયમો તથા જાહેરાત કરાયે તે માલિક હીત સંબંધ ધરાવતી વ્યક્તિ / સંસ્થા તેમજ અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૦) સદર વિકાસ પરવાનગી અન્વયે જમીન માલિકીમાં ફેરફાર થાય અથવા આ પરવાનગી સાથે સંકળાયેલ રજીસ્ટ્રેશન ધરાવતી વ્યક્તિ બદલાતા નવી જમીન માલિકી અંગેના પુરાવા રજૂ કરે ત્યાં સુધી તથા રજીસ્ટ્રેશન ધરાવતી વ્યક્તિની નિમણૂક નિમણૂક ન થાય ત્યાં સુધી કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમો મુજબ વિકાસ પરવાનગી વિલંબિત ગણાશે તથા સદરહુ સમય દરમિયાન બાંધકામ બિનઅધિકૃત ગણાશે.
- (૨૧) આ વિકાસ પરવાનગી પત્ર મંજૂરી આપ્યા તારખથી ૧૨ મહાસ સુધી જ અમલમાં રહેશે. ત્યારબાદ અધિનિયમની કલમ-૩૨ મુજબ વધારાની પુર્વ મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૨૨) ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ - ૧૯૭૬ ની કલમ-૩૩ મુજબ વિકાસ યોજનામાં જો કોઈ ફેરફાર થાય તો સત્તામંડળે આપેલ વિકાસ પરવાનગીમાં ફેરફાર કરી શકાશે અથવા વિકાસ પરવાનગી રદ કરી શકાશે.
- (૨૩) કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમો મુજબ અરજદારશ્રીએ ખોટી માહિતી અથવા ખોટા દસ્તાવેજ પુરાવા રજૂ કરેલ હશે તો આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે.
- (૨૪) રજીસ્ટર્ડ ક્લાર્ક ઓફ વર્ક્સ / સાઈટ સુપરવાઈઝર / વિકાસ કર્તા માલિકીની બાહેધરીના પ્રમાણપત્ર પુરાવા અંગેનું રજીસ્ટ્રેશન આક્રિટેક્ટશ્રી ધ્વારા કરાવી લેવાનું રહેશે.
- (૨૫) રજૂ કરેલ ફોર્મ-૨(બી) ની વિગતો બરાબર છે. અને તેની જવાબદારી સ્ટ્રક્ચર ઈજનેર તથા આક્રિટેક્ટની રહે છે.
- (૨૬) વિકાસ પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય કરેલ બાંધકામ બિન અધિકૃત ગણાશે. કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમ પ્રમાણે બાંધકામને કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ના વિનિયમને આધિન દંડને પાત્ર રહેશે. જયારે કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.ની વિનિયમ વિરૂધ્ધ બાંધકામ અરજદારના ખર્ચે દૂર કરવાનું રહેશે.
- (૨૭) સરકારશ્રીના તા.૨૮/૦૫/૨૦૦૧ ના હુકમ ક્રમાંક-પરચ/૧૦૦૨૦૦૧/૪૫૫/એલ/મુજબ વિકાસ નિયમોના સ્ટ્રક્ચરલ ડીઝાઈનના નિયમમાં ભુકંપ માટેની નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ તથા ઈન્ડિયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફિકેશન ની જોગવાઈઓ મુજબના પ્રમાણ પત્રો, સોઈલ ટેસ્ટીંગ, સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટીના પ્રમાણપત્રોની સક્ષમ અધિકારીશ્રી ધ્વારા ચકાસણી કરી તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે. સવાલવાળી જમીનમાં સોઈલ ટેસ્ટીંગ કરાવી તે મુજબની સ્ટ્રક્ચર ડીઝાઈન કરાવવાની રહેશે તથા તે પ્રમાણે સ્ટ્રક્ચરલ એન્જનીયરશ્રીની દેખરેખ હેઠળ બાંધકામ કરાવવાનું રહેશે.
- (૨૮) ઉપર જણાવેલ શરતોનો ભંગ કરવા બદલ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૩૫, ૩૬, ૩૭, ની જોગવાઈ મુજબ દંડ તથા જરૂરી પગલાને પાત્ર થશે અને આ શરતોનો અમલ જવાબદાર ઈસમોના / સંસ્થાના ખર્ચે અને જોખમે કરાવી શકાશે અને સત્તામંડળના તેવા કૃત્યના લીધે જે નુકશાન ખોટ કે હરકત થાય તે બદલ કોઈપણ વળતર કે બદલો મળશે નહીં.



૫

- (૨૯) જમીન માલિક/ડેવલોપર્સ ફાયર સેફ્ટીની જોગવાઈ ધારાધોરણ મુજબ કરવાની તથા કાયમ માટે તેની નિભાવણી કરવાની રહેશે.
- (૩૦) સવાલવાળી જમીનમાં ભવિષ્યમાં સોસાયટીના સભ્યો (કબજેદારો) ધ્વારા કોઈ વાદ-વિવાદ તથા કોર્ટ મેટર થાય તેની સંપૂર્ણ જવાબદારી અરજદારશ્રીની રહેશે.
- (૩૧) ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી મેઝર્સ એક્ટ-૨૦૧૩ તથા ગુજરાત ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી મેઝર્સ રૂલ્સ-૨૦૧૪ અને ફાયર પ્રિવેન્શન એન્ડ લાઈફ સેફ્ટી રેગ્યુલેશન-૨૦૧૬ અન્વયે ફાયર સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી આણંદ નગરપાલિકાનો અભિપ્રાય મેળવ્યા બાદ જ જમીનનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (૩૨) સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા મજુરો ધ્વારા ખુલ્લામાં શીયડિયા થતી બંધ કરવા માટે મજુરો માટે હગામી ટોયલેટ બનાવવાનું ફરજિયાત રહેશે.
- (૩૩) સવાલવાળી જમીનમાંથી બાંધકામ સમયે નીકળતી સાદી માટી અન્ય જગ્યાએ ખસેડવામાં આવે તો અરજદારશ્રીએ ખાણ ખનીજ ખાતામાં રોયલ્ટી ભરપાઈ કરવાની રહેશે.
- (૩૪) ઉપર જણાવેલ કોઈપણ શરતોનો ભંગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી રદ થયેલી ગણાશે.

- નોંધ :- (૧) અરજદારશ્રીએ વિકાસ ચાર્જ રૂ.૧,૨૮,૪૮૦/- તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેન્કમાં ચલાણ નં.એ-૧૧૭૩ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલાણ અત્રે રજુ કરેલ છે.
- (૨) અરજદારશ્રીએ વૃક્ષા રોપણ ડીપોઝીટ રૂ.૧૦૦૦૦/- તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેન્કમાં ચલાણ નં.એ-૮૫૦ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલાણ અત્રે રજુ કરેલ છે.
- (૩) અરજદારશ્રીએ ફલેક્ષ બેનર ફી રૂ.૪૫૫૦/- તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેન્કમાં ચલાણ નં.એ-૬૧૪ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલાણ અત્રે રજુ કરેલ છે.
- (૪) અરજદારશ્રીએ ચકાસણી ફી રૂ.૪૩,૫૧૦/- તા.૧૧/૧૧/૨૦૨૧ ના રોજ એચ.ડી.એફ.સી. બેન્કમાં ચલાણ નં.એ-૧૮૮૧ થી ભરપાઈ કરી અસલ ચલાણ અત્રે રજુ કરેલ છે.

ચેરમેન

આણંદ-વલ્લભ વિધાનગર-કરમસદ
શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદ

બિડાણ :- લે-આઉટ પ્લાનની નકલ નંગ- ૨

ક્રમાંક :- એસ.આર.નં. ૨૩૮

તારીખ :- ૨૩/૧૧/૨૦૨૧

- નકલ રવાના :- (૧) મે.કલેક્ટર સાહેબ, આણંદ તરફ જાણ થવા વિનંતી સહ.
(૨) ચીફ ઓફિસરશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર નગરપાલિકા, વલ્લભ વિધાનગર તરફ જાણ સારૂ..

રજીસ્ટર પોસ્ટ એ.ડી.

વિષય :-

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદ
ના સીટી સર્વે નં. ૪૮૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭
ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતીના
રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતીનો ઉપયોગ
કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની
કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ
પરવાનગી આપવા બાબત.

નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ
.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/૩૫૮૪૭૭ ૩૫૪૩
જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી,
આણંદ. તા. ૨૧/૦૩/૨૦૨૨.

વંચાણમાં લીધા :-

- (૧) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા. ૦૧/૦૭/૨૦૦૮
- (૨) અરજદાર ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે રહે.
બી-૩, પાર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ, ધનલક્ષ્મી કોમ્પલેક્ષ, સરદાર ગંજ રોડ, મુ.તા.આણંદની
તા. ૨૬/૧૧/૨૦૨૧ ની અરજી
- (૩) સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગરના પત્ર નં. સીટીએસ/એનએ/વશી/૨૮૪/
૨૦૨૦-૨૧, તા. ૧૮/૦૧/૨૦૨૨.
- (૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના પત્ર નં. જમન/વશી/૧૪૩/એસ.આર.૦૨/૨૦૨૨
તા. ૧૫/૦૨/૨૦૨૨ થી પુરાં થતાં કાગળો.
- (૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન, આણંદના પત્ર જા.નં. સીબી/૧૧/૨૦૨૨
તા. ૦૧/૦૧/૨૦૨૨
- (૬) શાખાધ્યક્ષશ્રી, જમન-૨ શાખા, કલેક્ટર કચેરી, આણંદના પત્ર નં. જમન-૨/અભિપ્રાય/
વશી/૨૬૫૪, તા. ૦૪/૦૧/૨૦૨૨.
- (૭) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત, આણંદના પત્ર નં. આરોગ્ય/એન.એ/
અભિપ્રાય/વશી/૧૩૨૦/૨૧ તા. ૩૧/૧૨/૨૦૨૧
- (૮) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના નોટીફિકેશન
નં. જીએચવી/૧૪૦/૨૦૧/યુડીએ/૧૮૨૦૧૨/૭૪૩/એલ., તા. ૨૮/૦૮/૨૦૧૨.
- (૯) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, અવકુડા, આણંદના પત્ર નં. અવકુડા/ઓનીગ/વશી-૧૦૫
તા. ૦૬/૦૮/૨૦૨૧
- (૧૦) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના પત્ર નં. એન.એ./એસ.આર/૪૧/૨૦૨૧/વશી-૧૧૮૭
તા. ૨૨/૧૨/૨૦૨૧
- (૧૧) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ,
આણંદના પત્ર નં. અવકુડા/વિ.પ./વશી/૮૬૭, તા. ૨૩/૧૧/૨૦૨૧.
- (૧૨) અત્રેની કચેરીના પત્ર નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/એસ.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/
વશી/૨૭૩૧, તા. ૦૨/૦૩/૨૦૨૨.
- (૧૩) અરજદારશ્રીએ તા. ૦૪/૦૩/૨૦૨૨ ની અરજી આજે રજૂ કરેલ છે.

હુકમ :-

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં.૪૯૮/૬ વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનના સીટી સર્વે રેકર્ડમાં ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ તથા પટેલ શિલ્પાબેન જયેશભાઈ નામે ચાલે છે. જે જમીનનો રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર- કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના તા.૨૩/૧૧/૨૦૨૧ ના આમુખ-(૧૧) માં દર્શાવેલ પત્રથી રહેણાંકના હેતુ માટેના પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. જે જમીનના મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ કુલ ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા અરજદારશ્રીએ આમુખ-(૨) થી અરજી કરેલ છે.

સદર કામે સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર મારફતે જરૂરી તપાસ કરાવેલ છે. જે અંગે સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગરે નિયત ચેકલીસ્ટમાં દરખાસ્ત તૈયાર કરી સવાલવાળી જમીનની પ્રોપર્ટીકાર્ડ નોંધોની ટૂંકી વિગતો દર્શાવતું પત્રક તૈયાર કરી જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવા બદલ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે તથા સવાલવાળી જમીનના હાલના અરજદારશ્રીએ સવાલવાળી જમીનનાં રહેણાંકના હેતુસર હેતુકેરના રીવાઈઝ પ્લાન મંજૂર કરાવી સવાલવાળી જમીનમાં હેતુકેરની રીવાઈઝ મંજૂરી માંગેલ છે. સવાલવાળી જમીનની નજીકમાંથી કે આજુબાજુમાંથી કોઈ રેલ્વે લાઈન પસાર થતી નથી. જમીનમાંથી કોઈ ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ગેસ પાઈપ લાઈન, ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી નથી. જમીનની આજુબાજુ કોઈ સરકારી ટ્યુબવેલ આવેલ નથી. કે કેનાલ કાંસ પસાર થતા નથી. જમીન સંપાદન અંગે કોઈ નોટીસ બજેલ નથી. જમીનની આજુ બાજુ રહેણાંક વાણિજ્ય ઉપયોગી બાંધકામો આવેલ છે. પ્રોપર્ટી કાર્ડમાં અરજદારનું ધારણકર્તા તકીરે નામ ચાલુ છે. જે મુજબ ટાઈટલ કલીયર છે. ગણોત્તરધારા કે અન્ય કોઈ કાયદા હેઠળ પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની નથી. રેકર્ડમાં માલીકીપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે રેકર્ડમાં કોઈ નોંધ થયેલ નથી. અરજદારશ્રીના જવાબમાં તેઓશ્રી તરફથી કોઈ કેસ ચાલુમાં નથી તેમ જણાવેલ છે. જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું બાકીમાં નથી. સવાલવાળી જમીનના ૧૦૦ મીટર અંતર સુધી કોઈ રક્ષિત સ્મારક કે પ્રાચીન સ્મારક આવેલ નથી. જમીનની આજુબાજુ વન જમીન કે રક્ષિત વન આવેલ નથી. આજુ બાજુ કોઈ અભ્યારણ્ય કે રાષ્ટ્રિય ઉપવન આવેલ નથી. આજુ બાજુમાં કોઈ જેલ આવેલ નથી. પ્લાન વિરૂદ્ધ બાંધકામ કરેલ હોઈ શરતભંગની કાર્યવાહી કરવાની થાય છે. તેમજ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવા પાત્ર થાય છે તેમ ચેકલીસ્ટમાં જણાવેલ જે દરખાસ્ત નાયબ કલે.શ્રી આણંદ મારફતે અત્રે આમુખ-(૪) ના પત્ર થી મળેલ.

નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના આમુખ-(૫)ના પત્રની વિગતે અરજદારશ્રીએ મંજૂર થયેલ પ્લાન વિરૂદ્ધ બાંધકામ કરેલ હોઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળની કાર્યવાહી કર્યાબાદ પરવાનગી આવા અત્રેથી હકારાત્મક અભિપ્રાય થાય છે.

કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન, આણંદને આમુખ—(૫) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનની સ્થળ ચકાસણી કરતા સવાલવાળી જમીનની આજુ બાજુથી અત્રેની કચેરી હસ્તકનો કોઈ રસ્તો પસાર થતો ન હોય અત્રેથી કોઈ અભિપ્રાય આપવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

શાખાધ્યક્ષશ્રી, જમન—૨ દફતર, કલેક્ટર કચેરી, આણંદના આમુખ—(૬) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના રેકર્ડથી ખાત્રી કરતાં હાલ અત્રેની કચેરીમાં આર.ટી.એસ. / રીવીઝન અપીલ ચાલુમાં નથી.

મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયતની કચેરી, આણંદ આમુખ—(૭) ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનની આજુબાજુ આરોગ્યને હાનિકારક પરિબળો નથી. જેથી સદર જમીનને વાણિજ્યના બિનખતી હેતુ માટે ફાળવવામાં આવે તો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. પરંતુ બાંધકામની પ્લીથ લેવલ ઉંચી રાખવી, પાણીનો ભરાવો જ રહે, વરસાદી, ગટરના પાણીનો યોગ્ય નિકાલ થાય માખી—મચ્છર ઉત્પત્તિ સ્થાનો ન બને, પીવાનું પાણી જંતુમુક્ત મળી રહે, તથા જાહેર આરોગ્યની તમામ સુવિધા ઉપલબ્ધ કરવામાં આવે, પ્રજાના આરોગ્ય જળવાય ભવિષ્યમાં પણ જાહેર આરોગ્ય સુખાકારી જળવાઈ રહે, તેવી તમામ તકેદારી રાખવામાં આવશે તે શરતોનું પાલન કરવાની શરતે, જમીનની આજુબાજુ પુરાણ કરી સમતળ બનાવી બાગ બગીચો, સેનેટરી તમામ સુવિધાઓ ઉપલબ્ધ કરવી, ભવિષ્યમાં જાહેર આરોગ્યની તમામ કક્ષાએ કાળજી રાખવાની શરતે રહેણાંક/હોલના બાંધકામના હેતુ માટે આપવામાં આવે તો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. પરંતુ ભવિષ્યમાં કોઈ જાહેર આરોગ્યને લગતા પ્રશ્નો ન ઉભો થાય તેવી કાળજી રાખવી, પર્યાવરણ, સ્વચ્છતાની સર્વોત્તમ જાળવણી સતત રહે તેવી શરતોનું પાલન કરવાની શરતે રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેતો આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. તેમ જણાવેલ છે.

સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગરના આમુખ—(૮) ના તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૨ ના નોટીફિકેશનથી આણંદ નગરપાલિકા, વલ્લભ વિધાનનગર નગરપાલિકા, કરમસદ નગરપાલિકાનો સમાવેશ " આણંદ—વિધાનનગર—કરમસદ શહેરી વિકાસ ઓથોરીટી "(AVKUDA) માં કરવામાં આવેલ છે. જે ઓથોરીટીમાં કલેક્ટરશ્રી, આણંદને ચેરમેન તરીકે તથા પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદને મુખ્ય કારોબારી અધિકારી તરીકે નિયુક્ત કરવામાં આવેલ છે

મુખ્ય કારોબારી અધિકારશ્રી, અવકુડા, આણંદના આમુખ—(૯) ના પત્રની વિગતે સવાલવાળી જમીનનો જરાત નગર રચના અન શહેરી વિકાસ અધિનિયમ—૧૯૭૬ ની કલમ—૯ હેઠળ સરકારશ્રીમાં આણંદ—વલ્લભ વિધાનનગર—કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ ધ્વારા પત્ર નં. અવકુડા/મુ.વિ.યો/વશી/૧૪૧૫ તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૮ થી મુસદ્દારૂપ વિકાસ યોજના સાદર કર્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનનો સમાવેશ રહેણાંક ઝોનમાં થયેલ છે.

નાયબ કલેક્ટરશ્રી, આણંદના આમુખ-(૧૦) ના પત્રથી આપેલ અભિપ્રાયમાં જણાવેલ છે કે પ્રશ્ન હેઠળની જમીન, જમીન સંપાદન હેઠળના મુદ્દે હાલ કોઈ સંપાદનની કાર્યવાહી અત્રેની કચેરીમાં ચાલુમાં નથી. તેમજ જમીનના માલિકાપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે કોઈ કાર્યવાહી અત્રે ચાલુમાં નથી.

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં.૪૯૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીન અંગે પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
૧	-	૧૯૬૮	ઇ.ઓ.શ્રીના ઠરાવ આધારે, જવાબ ચારતર વિદ્યામંડળના ટ્રસ્ટીઓ મનુભાઈ કરસદનદાસ ભીમાણી વિગેરે
૨	૮૬	૨૨/૦૬/૭૨	ટ્રસ્ટનો ઠરાવ આધારે ટ્રસ્ટી રાવજીભાઈ શીવાભાઈ પટેલ
૩	૮૭	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૪	૮૮	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૫	૮૯	૩૧/૦૮/૭૨	વેચાણ- નામંજુર
૬	૧૦૦	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ- પ્રમાણિત
૭	૧૦૧	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ-પ્રમાણિત
૮	૧૦૨	૨૭/૦૮/૭૮	વેચાણ-પ્રમાણિત
૯	૧૦૩	૨૨/૦૧૨/૭૮	હિસ્સા માપણી
૧૦	૮૦	૧૪/૧૨/૮૩	બિનખેતી પરવાનગી
૧૧	૮૦૭૬	૦૩/૧૧/૦૪	વારસાઈ
૧૨	૧૪૨૬૦	૧૧/૦૫/૨૧	વચાણ- ધર્મગુરુ ઈન્ફા. ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ તથા પટેલ શિલ્પાબેન જયેશભાઈ

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ-(૧) તથા આમુખ-(૧૧) માં જણાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત આમુખ-(૨) થી (૧૦) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લેતાં સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક/હોલના હેતુસર બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારે સંમતિ જવાબ આપેલ છે. સવાલવાળી જમીનમાં હાલના અરજદારશ્રીએ લે. રે. કોડની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ પરવાનગી માંગેલ છે. સવાલવાળી જમીન સ્થળે બાંધકામ ચાલુ કરેલ હોઈ લે. રે. કોડની કલમ-૬૭ હેઠળ નિયમોનુસાર દંડ વસુલ લઈ, સવાલવાળી જમીનમાં અરજદારશ્રીની રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખતાં, અરજદારને સદરહુ જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ રૂ.૭૮૮૧/-, માપણી ફીની રકમ રૂ.૧૨૦૦/- તથા સવાલવાળી જમીનમાં લે. રે. કોડની કલમ-૬૭ હેઠળ રીવાઈઝ પરવાનગીના કામે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- તથા બિન પરવાનગીની લે. રે. બાંધકામ અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ. ૮૪૬૩/-સરકારશ્રીમાં ચલનથી

જમા કરાવવા અત્રેના આમુખ-(૧૨) ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતર કર રૂ.૭૮૮૧/- (અંકે રૂપિયા સાત હજાર આઠસો એકચાસી પુરા), માપણી ફીની રકમ રૂ.૧૨૦૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર બસો પુરા), ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- (અંકે રૂપિયા નવ હજાર ચારસો ત્રેસઠ પુરા) તથા બિન પરવાનગીથી કરેલ બાંધકામ અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયાની આણંદની શાખામાં તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૨ નાં રોજ જમા કરાવી અસલ ચલનો આમુખ-(૧૩) ના પત્રથી અત્રે રજુ કરેલ છે.

ઉક્ત રકમ સરકારશ્રીમાં જમા થયેલ છે કે કેમ ? તે અંગે જિલ્લા તિજોરી અધિકારીશ્રી, આણંદ પાસે અત્રેના પત્ર નં.જમન-૧/વશી-૩૦૦૮ તા.૦૮/૦૩/૨૦૨૨ થી ખાત્રી કરાવતાં, તેઓશ્રીએ આમુખ-(૧૪) ના પત્રથી ખાત્રી કરી સદરહુ રકમ સરકારશ્રીમાં જમા થયેલ છે તેમ જણાવેલ છે.

ચાલુ વર્ષના બીનખેતી આકારનો દર રૂ.૨૩૭/- તથા લોકલ ફંડ રૂ.૧૧૮/- મળી કુલ રૂ. ૩૫૫/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૪૦૨૫/- મળી કુલ રૂ.૪૩૮૧/- થાય છે જે રકમ અરજદારશ્રીએ જમીન મહેસુલ પહોચ નં.-૭૨૭ તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૬૦/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૬૬૦/- મળી કુલ રૂ. ૭૨૦/- જે શિક્ષણ ઉપકર પહોચ નં.-૨૬, તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર ધ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લીધેલ છે જેની પહોચો રજુ થયેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ અરજદારને મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં. ૪૮૮/ક વાળી કુલ ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીનમાં ગુજરાત જમીન મહેસુલ ધારાની કલમ- ૬૫(એ)/૬૭ અન્વયે રહેણાંક/હોલના હેતુ માટે હેતુફેરની રીવાઈઝ બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો :-

- (૧) જમીનના કબજેદારે દર ચોરસ મીટરે ૦.૩૦ પૈસાના દરે બીન ખેતીનો ધારો રૂ.૨૩૭.૦૦ ન.પૈ. આપવા પડશે.
- (૨) બીનખેતીના ઉપયોગ માટે હુકમ કર્યા તારીખથી છ માસની અંદર બાંધકામ ચાલુ કરવું પડશે. અને ત્રણ વર્ષની અંદર પુરુ કરવું પડશે. તેમ કરવામાં ચુક થશે તો બીનખેતીની ઉપજ અને દંડ લેવામાં આવશે તેમજ ઉપરોક્ત પરવાનગી આપમેળે રદ થયેલી ગણાશે.
- (૩) કબજેદારે બીનખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યાની એક માસની અંદર મામલતદારશ્રી/સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રીને બીન ખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યાના લેખિત જાણ કરવી તેમ કરવામાં ચુક થશે તો વિશેષધારા ઉપર દંડ લેવામાં આવશે તથા બાંધકામ પુરુ થયે એક માસની અંદર અત્રે તેની જાણ કરવાની રહેશે.
- (૪) કબજેદારે બીનખેતી પ્લોટ મેળવવા માપણી ફી ની રકમ ભરી છે. સદર પ્લોટની સર્વે ખાતેથી માપણી થયા મુજબ હુકમમાં તેમજ સનદમાં જણાવેલ ક્ષેત્રફળ અને વિશેષ ધારો (બદલાશે) સુધારવાને પાત્ર થશે.
- (૫) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના આમુખ-(૧૧) ના પત્રથી જણાવેલ શરતોને આધીન મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવું પડશે. અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય કોઈપણ વધારાનું તથા નવું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

- (૬) પ્લાનમાં નક્કી કર્યા પ્રમાણે જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે. આ સિવાયનો બીજો કોઈપણ ઉપયોગ લે. રે. કો. ક. ૪૮(૪) મુજબ પ્રતિબંધિત છે, બાંધકામનો ઉપયોગ જો બદલવાનો હશે તો અગાઉથી અત્રેની મંજૂરી લેવાની રહેશે.
- (૭) એકદમ સળગી જાય તેવા પદાર્થો મકાનના બાંધકામમાં વાપરવા નહીં.
- (૮) કોઈ પણ ખાળકુવો જો તેને યોગ્ય રીતે ચોખ્ખુ રાખવાની વ્યવસ્થા ન હોય તો કરવો નહીં.
- (૯) પીવાના પાણીના કૂવાથી ૧૦૦ ફુટના અંતરમાં ખાળકૂવો કરવો નહીં. અગર ઉપયોગમાં લેવો નહીં.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીનમાં મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, આણંદ-વલ્લભવિધાનગર- કરમસદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, આણંદના આમુખ-(૧૧) ના પત્રથી જણાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) કંમ્પાઉન્ડની દિવાલ કરવાની હોય તો સાડા ત્રણ ફુટ કરતાં ઊંચી કરવી નહીં.
- (૧૨) આ પરવાનગી ગણતરધારા તેમજ ટોચમર્યાદા ધારાની જોગવાઈઓને આધિન છે. જે કબજેદાર / માલિકને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૩) સવાલવાળી જમીન અંગે ગામે લાગુ પડતા બીનખેતી ધારાની રકમ રૂ.૨૩૭.૦૦ ન.પૈ., લોકલ ફંડ રૂ. ૧૧૯-૦૦ ન.પૈ. તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ. ૬૦.૦૦ ન.પૈ. દર વર્ષે નિયમિત રીતે ભરવાના રહેશે.
- (૧૪) બાંધકામ ચાલુ કર્યા પછી બે માસની અંદર કબજેદારે નમુના "એમ" માં સનદ મેળવવી. જે સનદમાં હુકમમાં જણાવેલ શરતો દાખલ કરવી. અન્યથા પરવાનગી રદ થશે.
- (૧૫) રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સનો ભંગ થાય તે રીતે બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
- (૧૬) મંજૂર થયેલા વિકાસ નકશાના વિનિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) આ જમીનના કબજેદારોને સદરહું બીનખેતી પરવાનગીથી સને ૧૯૫૪ના મુંબઈ નગર રચના અધિનિયમની કલમ ૧૨-૨૯ મુજબ સક્ષમ ઓથોરીટીનું કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાંથી મુકિત મળતી નથી જેથી પરવાનગી મુજબનું ખેતી સિવાયનું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા સક્ષમ ઓથોરીટી પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટિફિકેટ મેળવવું પડશે.
- (૧૮) સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરેલ (વિશેષધારો) બીનખેતી ધારા ઉપરાંત લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની નિયમોનુસાર કબજેદારે ભરવાની રહેશે. તથા વખતો વખત જે કોઈ ફેરફાર થાય તે બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૯) આ સદર જમીનના પ્લોટ વેચાણ રાખનારાઓને ઉક્ત શરતોની લેખીત જાણ કરવાની રહેશે અને વેચાણ રાખનારાઓએ આ શરતોનું પાલન કરવું પડશે.
- (૨૦) આ પરવાનગી વિરૂધ્ધ કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અગર કરેલું બાંધકામ જે ઉપયોગ માટે મંજૂર કરેલ હશે તેના સિવાય બીજા કોઈ પ્રકારના ઉપયોગમાં લેવામાં આવશે તો તેને દુર કરવા અગર ઉપયોગ બદલવા કલેક્ટરશ્રી કાયદેસર ફરમાન કરી શકશે અને જો નિયત કરેલ સમયમર્યાદામાં તે ઉપયોગ બંધ ન થાય અગર બાંધકામ દુર ન થાય તો સરકારી રાહે દુર કરવા પગલા લેવામાં આવશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલ ની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને પાત્ર થશે.
- (૨૧) વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/સંચય માટે (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતાં સત્તાધિકારીશ્રીએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.
- (૨૨) પાણીના કુદરતી વહેણને અવરોધરૂપ ન થાય તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. બાંધકામ કરવામાં આવનાર વિસ્તારમાં પાણી ભરાઈ ન રહે તે પ્રમાણેનું આયોજન કરવાનું રહેશે. કાંસની હદ છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા ઉદ્યોગ કે ઘર વપરાશનું પ્રદૂષિત/ગંદુ પાણી કાંસમાં છોડી શકાશે નહીં.
- (૨૩) સવાલવાળી સર્વે નંબરની આગળથી પસાર થતી નહેરની હદ છોડીને તેમજ અન્ય બાગાયતદારોને સિંચાઈ સુવિધામાં વિક્ષેપ ન પડે તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૪) નદીના ડુબમાં જતા વિસ્તારોમાં કોઈ પરવાનગી આપવાની રહેશે નહીં.
- (૨૫) નદી કિનારાથી અથવા તો ડુબમાં જતા વિસ્તારથી ૧૫.૦ મીટરનું માર્જીન છોડવાનું રહેશે.
- (૨૬) હયાત નાળીયા રસ્તાના કિસ્સામાં મધ્ય રેખાથી ૯.૦ મીટર અંતર રાખવાનું રહેશે. કે જેથી ભવિષ્યમાં વિકાસ યોજનાના રસ્તા તરીકે રાખી શકાય. તે ધ્યાને લઈ બાકી રહેતા પ્લોટમાં પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૨૭) વર્ગિકૃત રસ્તાથી બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈનના ભાગમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ આપવાનું રહેશે નહીં. જેથી ભવિષ્યમાં તે રસ્તાઓને વિકાસ યોજનાના રસ્તાઓ તરીકે પહોળા કરી શકાય.

- (૨૮) સવાલવાળી જમીન અંગે નામદાર દિવાની કોર્ટમાં કોઈ કોર્ટ કેસ ચાલુમાં હશે તો તેમાં જે આખરી નિકાલ થશે તે મુજબ અમલવારી કરવાની રહેશે.
- (૨૯) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય દ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૩૦) કબજેદાર જો ઉપરોક્ત શરતોનો ભંગ કરશે અને જો જમીન ખેતીની પોતાના કબજામાં ચાલુ રાખશે તો તે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમો અને રુલ્સના નિયમોને અનુલક્ષીને કલેક્ટર અગર બીનખેતીની પરવાનગી આપનાર અધિકારી ફરમાવે તે પ્રમાણે તેમણે ઉપજ દંડ વસુલ આપવા પડશે.
- (૩૧) શહેરી વિકાસ વિભાગના લાગુ પડતા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રીઓ જમીનના ઉપયોગ પ્રમાણે પ્લાન રજુ થતાં જે તે વિસ્તારના અમલી નિયમો પ્રમાણે નિર્ણય કરશે અને ભવિષ્યમાં જ્યારે મંજૂર થયેલ પ્લાન વિરૂધ્ધ કોઈપણ બાંધકામ થાય અથવા તો કોઈપણ રીતે મંજૂરીનું ઉલ્લંઘન થાય તો નિયમોનુસારની કાર્યવાહી સક્ષમ સત્તાધિકારી કરશે.

મોજે : વલ્લભ વિધાનગર, તા.જિ.-આણંદના સીટી સર્વે નં. ૪૯૮/ક વાળી ૭૮૮-૫૭ ચો.મી. જમીન પરત્વે.

નિવાસી અધિક કલેક્ટર
આણંદ

પ્રતિ, (રજીસ્ટર પોસ્ટ એ. ડી. દ્વારા)
ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો
પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે
રહે. બી-૩, પાર્થ એન્ટરપ્રાઈઝ,
ધનલક્ષ્મી કોમ્પ્લેક્સ, સરદાર ગંજ રોડ,
મુ.તા.આણંદ, જી.આણંદ

નકલ રવાના :-

૧. મામલતદારશ્રી, આણંદ(ગ્રામ્ય) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું
૨. ચીફ એક્ઝીક્યુટીવ ઓથોરીટીશ્રી, આણંદ-વિધાનગર-કરમસદ શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ અને પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદ તરફ જાણ સારું.
૩. પ્રાંત અધિકારીશ્રી, આણંદ તરફ જાણ સારું.
૪. ચીફ ઓફીસરશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર નગરપાલિકા, વલ્લભ વિધાનગર જાણ સારું.
૫. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, આણંદ તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું
૬. સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
૭. તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારું તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારું.
૮. રેકર્ડ શાખા
૯. સિલેક્ટ ફાઈલ

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક : બપપ / ૧૦૭૮ / ૩૮૧૧૫ / ક, તા. ૧૭/૨૨-૭-૭૮ થી નક્કી થયા મુજબ લે. રે. કોડની કલમ-૬૫(એ)/ ૬૭ હેઠળ હેતુફેરની રીવાઈઝ મંજુરીના હુકમ સાથે સામેલ રાખવાનું પત્રક .

સામેલ રાખવાનું પત્રક .				
બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનના સ. નં., ગામ તથા કબજેદારનું નામ			બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.માં	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બીનખેતી આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારનો બીનખેતી ઉપકર કરવાનો છે. તેની વિગત
૧.			૨.	૩.
ગામ	:	વલ્લભ વિધાનગર	૭૮૮-૫૭ ચો.મી.	૦.૩૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી. રહેણાંક
સીટી સર્વે નં.	:	૪૮૮/ક		
ટી. પી. સ્કીમ નં.	:	=		
પ્લોટ નં.	:	=		
કબજેદારનું નામ	:	ધર્મગુરુ ઈન્ફા.ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો પટેલ કોમલ ચિરાગભાઈ વિગેરે		
વસુલ કરવાના આકારની કુલ રકમ	રૂપાંતર કર લેવાનો હોય તો તેની રકમ		શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો હોય તો તેની રકમ (લોકલ ફંડ)
રૂ.માં	રૂ.માં		રૂ.માં	રૂ.માં
૪.	૫.		૬.	૭.
૨૩૭/-	૭૮૮૧/-		૬૦/-	૧૧૮/-
				હુકમની તારીખના વર્ષથી

કોલમ-૫ મુજબ રૂપાંતર કર રૂ.૭૮૮૧/-, માપણી ફી રૂ.૧૨૦૦/- તથા સવાલવાળી જમીનમાં લે.રે.કોડની કલમ-૬૫(એ)/૬૭ હેઠળ રીવાઈઝ પરવાનગીના કામે અંગે ૪૦ પટ દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/- તથા બિન પરવાગીથી કરેલ બાંધકામ અંગે દંડની રકમ રૂ.૮૪૬૩/-ની રકમો જમા કરેલાના અસલ ચલણો તા.૦૪/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ અરજદારે રજુ કરેલ છે.

ચાલુ વર્ષના બીનખેતી આકારનો દર રૂ.૨૩૭/- તથા લોકલ ફંડ રૂ.૧૧૮/- મળી કુલ રૂ. ૩૫૫/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૪૦૨૫/-મળી કુલ રૂ.૪૩૮૧/- થાય છે જે રકમ અરજદારશ્રીએ જમીન મહેસુલ પહોંચ નં.-૭૨૭ તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૬૦/- તથા પાછલી બાકી રૂ.૬૬૦/- મળી કુલ રૂ. ૭૨૦/- જે શિક્ષણ ઉપકર પહોંચ નં.-૨૬, તા.૦૫/૦૩/૨૦૨૨ થી તલાટીશ્રી, વલ્લભ વિધાનગર ધ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લીધેલ છે જેની પહોંચો રજુ થયેલ છે. .

નિવાસી અધિક કલેક્ટર
આણંદ

નં. જમન-૧/એન.એ./૬૫(એ)-૬૭/

એસ.આર./૨૧/૨૦૨૧-૨૨/વશી/૨૩૫૩૪ નં. ૩૫૩૪૩

જિલ્લા દેવદરની ફોટી આણંદ તા. ૨૧/૦૩/૨૦૨૨.