

વિષય :- મોજે ડભોઈ, તા.ડભોઈના સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૧, ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૨, ૧૭૨૭/૩/અ તથા ૧૭૨૮ ની પોત ખરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો.મી જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી.

રીવી. એન. એ. / એસ. આર. / ૫૬ / ૨૦૧૨-૧૩
નં. જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/ ૨૪૭૬ / ૧૩
બીનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૮ / ૦૭ / ૨૦૧૩

વંચાણમાં લીધા :-

- (૧) અરજદારશ્રી ઈરાબેન નિખીલભાઈ ગજજર વિગેરે રહે. ૭-એ, પંચવટી સોસાયટી, માંજલપુર, વડોદરાની મોજે ડભોઈ, તા. ડભોઈના સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૧, ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૨, ૧૭૨૭/૩/અ તથા ૧૭૨૮ ની પોત ખરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો.મી જમીનની રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી માંગતી તા. ૦૮/૦૩/૨૦૧૨ ની અરજી તથા તા. ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ની પુનઃ વિચારણા અરજી
- (૨) મામલતદારશ્રી, ડભોઈના પત્ર નં. જમીન/વશી/૮૪૮/૨૦૧૨ તા. ૨૭/૦૪/૨૦૧૨ તથા નં. જમીન/વશી/૧૩૪૭/૨૦૧૨ તા. ૨૩/૦૭/૨૦૧૨ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય.
- (૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નંબર ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૩૦૦૨/૧૨, તા. ૧૮/૦૫/૧૨ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.
- (૪) નગર નિયોજકશ્રી, નગર રચના આયોજન અને મુલ્યાંકન ખાતું વડોદરાના પત્ર નં. -અભિપ્રાય/ ડભોઈ/જનરલ/૮૩૧ તા. ૦૨/૦૬/૧૨ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.
- (૫) સરદાર સરોવર નર્મદા નિગમ લીમીટેડ, વડોદરાના પત્ર નંબર જા. નં. ન. યો. ન. વિ. નં. ૩/ પીબી. ૨/૪૩૦૫/ તા. ૦૬/૧૦/૨૦૧૨
- (૬) વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી વડોદરાના પત્ર નં. વન/વડર/તપસ/પ્લાન/૪૦૪૧/૨૦૧૨ તા. ૨૭/૦૮/૧૨ થી આવેલ અભિપ્રાય.
- (૭) અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી વડોદરા સિંચાઈ વર્તુળ વડોદરાના પત્ર નંબર જા. નં. વીઆઈસી/પીબી/૬૬૬ પ્લેન ઝોન/ એન. ઓ. સી. / ડભોઈ/૨૩૨ સને-૨૦૧૩ તા. ૧૮/૦૧/૧૩
- (૮) ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમ નં. જી. આઈ. ડી. સી. / પ્રામે/વડ/જમન/૧૭૬૦/ તા. ૨૮/૦૬/૧૩
- (૯) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેક્ટરશ્રી ડભોઈના પત્ર નં. જમીન/વશી/૫૮૬/૧૨ તા. ૨૬/૦૩/૧૨ (૨) નાયબ કલેક્ટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ-૧, કુબેરભવન, વડોદરાના પત્ર નં. જસં/વળતર/વશી/૨૮૧/૨૦૧૨ તા. ૧૮/૦૩/૨૦૧૨ (૩) ખાસ અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૧, વડોદરાના પત્ર નં. જસં-નં. યો/ વડોદરા-૧/વશી/ એસ આર/૨૦૮/૨૦૧૨ તા. ૧૬/૦૩/૧૨ (૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૨, વડોદરાના પત્ર નં. જસં-૨/ નયો/ વડો-૨/ વશી/૨૮૪/૨૦૧૨ તા. ૨૧/૦૩/૨૦૧૨ અને (૫) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, નર્મદા, એકમ-૩, વડોદરાના પત્ર નં. જશ ન. યો. વડોદરા-૩/વશી/એસ. આર/૨૭૪/૧૨ તા. ૨૧/૦૩/૧૨ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.
- (૧૦) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા. ૦૧/૦૭/૨૦૦૮

હુકમ :-

મોજે ડભોઈ, તા. ડભોઈના સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૧, ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૨, ૧૭૨૭/૩/અ તથા ૧૭૨૮ ની પોત ખરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો.મી જમીન ૭/૧૨ ના રેકડમાં કબજેદાર તરીકે (૧) શ્રી ઈરાબેન નિખીલભાઈ ગજજર (૨) શ્રી રમેશચંદ્ર રતનલાલ પરીખ (૩) શ્રી નીમેષ ગોવિંદભાઈ પટેલ (૪) શ્રી મનન ચેતનકુમાર શાહ (૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઈ કાકડીયા (૬) શ્રી વંદિત હર્ષદભાઈ શાહ (૭) શ્રી નયના ચેતનકુમાર શાહ (૮) શ્રી પવન ચેતનકુમાર શાહ (૯) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ (૧૦) શ્રી કુન્તલ નવિનચંદ્ર શાહનાં સંયુક્ત નામે ચાલે છે. જે ૮૨૮૮૫





ઓ.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ-૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં. ૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી નગર નિયંત્રકશ્રી વડોદરાના જણાવ્યા મુજબ સર્વે નં. ૧૭૨૭/૨, ૧૭૨૮ ની જમીનો વાણીજ્ય ઝોનમાં આવે છે. ડબોઈના મંજુર વિકાસ નિયંત્રણ વિનિમયોના ઝોનીંગ અંગેની વિગતો મુજબ વાણીજ્ય ઝોનમાં રહેણાંકના તમામ ઉપયોગો મળવા પાત્ર રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દૃષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી, તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

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

આમુખ-(૩) માં દર્શાવેલ પત્રથી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં કોઈ ગણોત્તીયા નોંધાયેલ નથી જેથી ગણોત્તીયાના હકકનો પ્રશ્ન રહેતો નથી તેમજ હાલના કબજેદારો આ જમીન વડીલો પાછળ રીતે વારસાઈ હકકથી ધરાવે છે. જેથી તેઓ ખેડુત ખાતેદાર હોવાનું જણાય છે. જે નજરે બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ-૫ માં દર્શાવેલ પત્ર મુજબ આપના સંદર્ભદર્શીત પત્રથી દર્શાવેલ સર્વે નંબરો અત્રેની કચેરી હસ્તકની નર્મદા યોજનાની નહેરોના કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવતાં ન હોઈ સદર નંબરો બાબતે કોઈ પણ અભિપ્રાય આપવાનો રહેતો નથી. જેથી આગળની જરૂરી કાર્યવાહી થવા વિનંતી છે.

આમુખ-૬ ના પત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનમાંથી પસાર થતી ઈ.એચ.ટી.બાબતે વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી વડોદરાના રજુ થયેલ અભિપ્રાય મુજબ ઈ.એચ.ટી.વીજલાઈનના ટાવરના ઈ.એચ.ટી. વીજલાઈનના ટાવરના મધ્યભિદુથી બંને બાજુએ ૮.૦૦ મીટર આડું અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આ વીજલાઈન નીચે કોઈ પણ જાતનું બાંધકામ કરવું નહીં તથા અન્ય શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

આમુખ-૭ ના પત્રમાં દર્શાવેલ શરત નં. ૧ થી ૮ નું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની શરતે બિનખેતીના કામે અધિક્ષક ઈજનેરશ્રી વડોદરા સિંચાઈ વર્તુળ વડોદરાના તા. ૧૮/૦૧/૧૩ ના પત્રથી એન.ઓ.સી.આપવામાં આવેલ છે. સદરહું પત્રમાં જણાવ્યા મુજબની મુખ્ય શરતો પ્રમાણે જમીનની નજીક નહેર હયાત છે. જેથી નહેરની હદ નિશાનથી ૧૫.૦૦ મીટર માર્જનની જગ્યા છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે. નહેરની મરામત કે આધુનીકરણની કોઈપણ કામગીરી કરવાની થયેથી મશીનરીની અવર જવર હેતુ માર્જનની જગ્યામાં જવા આવવાનો અબાધીત અધિકાર સરકારશ્રીનો રહેશે તેમજ અન્ય શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

આમુખ-૮ ના પત્રમાં દર્શાવ્યા મુજબ સવાલવાળી જમીનના સર્વે નંબરો ગુજરાત ઔદ્યોગિક વિકાસ નિગમની ડબોઈ વસાહતની પેરીફેરી લીમીટની બહાર આવે છે તથા ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ અથવા અન્ય કોઈ ઉત્પાદક સંસ્થા પાસેથી જી.આઈ.ડી.સી.ની કોઈ વસાહતના સબ સ્ટેશન અથવા વિદ્યુત પુરવઠો પુરો પાડતી વીજરેખા, ફીડરમાંથી વીજળી જોડાણ મેળવવાનો તથા નિગમના રોડ રસ્તા કે નિગમની અન્ય કોઈપણ સુવિધાઓનો વપરાશ કરવાનો કોઈ હકક પ્રાપ્ત થતો નથી. જે નિયમનું પાલન કરવાની શરતે રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો નિગમને હરકત સરખું નથી.

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના આમુખ-(૯) ના પત્રોથી મળેલ અહેવાલો મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની કચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી.

મોજે ડબોઈ, તા. ડબોઈના સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૧, ૧૭૨૭/૨ પૈ. ૨, ૧૭૨૭/૩/અ તથા ૧૭૨૮ ની પોત ખરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો. મી. જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુકી વિગત
સ.નં. ૧૭૨૭/૩/અ			
૧	૧/૩૧	૨૭/૦૨/૧૫	વારસાઈની નોંધ
૨	૧૨૮૦	૨૦/૦૮/૧૮	દુરસ્તી પત્રકની નોંધ
૩	૧૪૦૫	૨૩/૦૨/૧૮	ભાઈઓ ભાગની વહેંચણ
૪	૧૪૪૫	૧૬/૦૧/૬૦	મજબારી મિલકતની વહેંચણ



૧	૨૦૭૨	૦૪/૧૦/૬૨	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૬	૪૧૦૩/૨૬	૧૫/૧૨/૭૬	કમી જાસ્તી પત્રકની નોંધ
૭	૪૧૧૯/૩	૧૫/૧૨/૭૬	માપણી હિસ્સા હોર્મ નં. ૪ ની નોંધ
૮	૬૨૬૩	૦૬/૦૪/૮૮	વેચાણની નોંધ
૯	૬૬૪૬	૩૦/૦૯/૮૮	વેચાણની નોંધ
૧૦	૭૬૬૮	૨૫/૦૪/૮૪	વારસાઈની નોંધ
૧૧	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૯/૦૯	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૧૨	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૧૩	૧૦૭૭૮	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૧૪	૧૧૦૭૩	૦૪/૧૧/૧૦	લાગુ પડતી નથી
૧૫	૧૧૦૭૫	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ
૧૬	૧૧૨૯૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૧૭	૧૧૨૯૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૩/બ

૧	૧૪૦૫	૨૩/૦૨/૫૯	ભાઈઓ ભાગની વહેંચણી
૨	૨૦૭૨	૦૪/૧૦/૬૨	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૩	૫૧૪૫	૨૭/૦૫/૮૨	વારસાઈની નોંધ
૪	૬૦૯૯	૧૯/૦૮/૮૭	વેચાણની નોંધ
૫	૬૩૫૯	૨૩/૦૮/૮૮	વેચાણની નોંધ
૬	૭૧૭૫	૧૯/૦૫/૯૨	વેચાણની નોંધ
૭	૭૬૬૮	૨૫/૦૪/૮૪	વારસાઈની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૩/બ/પૈકી ૧

૧	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૯/૦૯	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૨	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૩	૧૦૭૭૬	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૪	૧૧૦૭૭	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ
૫	૧૧૨૯૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૬	૧૧૨૯૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૩/બ/પૈકી ૨

૧	૬૩૮૯/૩	૦૧/૧૦/૮૮	કૌટુંબીક વહેંચણીની નોંધ
૨	૯૨૯૬	૨૦/૦૮/૦૪	સહ ભાગીદાર તરીકે નામ દાખલની નોંધ



૩	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૮/૦૮	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૪	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૫	૧૦૭૭૮	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૬	૧૧૦૭૩	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ લાગુ પડતી નથી
૭	૧૧૨૮૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૮	૧૧૨૮૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૨

૧	૧૮૮	૨૫/૦૨/૫૫	વહેંચણી નોંધ
૨	૧૨૮૦	૨૦/૦૮/૫૮	દુરસ્તી પત્રકની નોંધ
૩	૨૦૭૨	૦૪/૧૦/૬૨	ફેસલ પત્રકની નોંધ
૪	૪૧૧૮/૨	૧૫/૧૨/૭૬	માપણી હિસ્સા ફોર્મ નં. ૪ ની નોંધ
૫	૫૧૪૫	૨૭/૦૫/૮૨	વારસાઈની નોંધ
૬	૬૦૮૮	૧૮/૦૮/૮૭	વેચાણની નોંધ
૭	૬૩૫૮	૨૩/૦૮/૮૮	વેચાણની નોંધ
૮	૬૩૮૮	૦૧/૧૦/૮૮	કૌટુંબીક વહેંચણીની નોંધ
૯	૭૬૬૮	૨૫/૦૪/૯૪	વારસાઈની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈકી ૧

૧	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૮/૦૮	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૨	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૩	૧૦૭૭૬	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૪	૧૧૦૭૭	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ
૫	૧૧૨૮૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૬	૧૧૨૮૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ

સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈકી ૨

૧	૮૧૪૦	૨૪/૦૬/૦૩	વારસાઈની નોંધ
૨	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૮/૦૮	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૩	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૪	૧૦૭૭૭	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૫	૧૧૦૭૩	૦૪/૧૧/૧૦	લાગુ પડતી નથી
૬	૧૧૦૭૪	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ
૭	૧૧૨૮૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૮	૧૧૨૮૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ



સ.નં.૧૭૨૯			
૧	૧૧૧	૦૫/૧૦/૫૩	ભાઈઓ ભાગ વહેંચણીની નોંધ
૨	૧૮૮	૨૫/૦૨/૫૫	વહેંચણીની નોંધ
૩	૮૭૫/૨૪૩	૦૩/૦૩/૫૫	સં.ગ.દાખલની નોંધ
૪	૨૦૭૨	૦૪/૧૦/૬૨	ફેસલપત્રકની નોંધ
૫	૪૨૨૧	૨૦/૦૮/૭૭	ટે.હુકમની નોંધ
૬	૫૧૪૫	૨૭/૦૫/૮૨	વારસાઈની નોંધ
૭	૬૦૮૮	૧૮/૦૮/૮૭	વેચાણની નોંધ
૮	૬૩૫૮	૨૩/૦૮/૮૮	વેચાણની નોંધ
૯	૬૩૮૮/૩	૦૧/૧૦/૮૮	કૌટુંબીક વહેંચણ
૧૦	૮૨૮૬	૨૦/૦૮/૦૪	સહ ભાગીદાર તરીકે નામ દાખલ
૧૧	૧૦૫૪૩	૦૮/૦૮/૦૮	મામ અને કૃષિપંચશ્રી ડભોઈના હુકમની નોંધ
૧૨	૧૦૭૭૫	૨૩/૦૩/૧૦	ના.કલે.શ્રી જ.સુ વડોદરાના હુકમની નોંધ
૧૩	૧૦૭૭૮	૨૪/૦૩/૧૦	વેચાણની નોંધ
૧૪	૧૧૦૭૩	૦૪/૧૧/૧૦	વેચાણની નોંધ
૧૫	૧૧૨૮૫	૧૫/૦૪/૧૧	વારસાઈની નોંધ
૧૬	૧૧૨૮૬	૧૫/૦૪/૧૧	હકક કમીની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. તેમજ સુચિત લે-આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. તા.૧૮/૦૩/૧૩ ના આર્કાઈકના રજુ થયેલ સર્ટીફિકેટ પ્રમાણે સુચિત લે-આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ આયોજન દર્શાવેલ છે.

પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
કોમન પ્લોટ	૧૦૮૪૫.૪૩
ઈન્ટરનલ રોડ	૨૭૫૦૫.૧૧
નેટ એરીયા ટુ પ્લાનીંગ	૪૪૫૩૪.૪૬
કુલ ક્ષેત્રફળ	૮૨૮૮૫.૦૦

ઉપરોક્ત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર-પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ-(૧૦) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉક્ત આમુખ-(૨) થી (૮) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહ્ય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહુ જમીનના રૂપાંતર કરની રકમ, બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૧૭/૦૬/૨૦૧૩ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતર કર રૂ.૧,૬૫,૭૭૦/- (અંકે રૂપીયા એક લાખ પાસઠ હજાર સાતસો સીતેર પુરા), તા.૧૮/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂ.૧,૮૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપીયા એક લાખ એસી હજાર પુરા) તા.૧૮/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ જમા

કરાવી, અસલ ચલન/ પહોંચ તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂ. ૧૮,૨૦૬/- + રૂ. ૪૨,૯૬૦/- = મળી કુલ રૂ. ૬૨,૧૬૬/- (અંકે રૂપીયા બાસક હજાર એકસો છાસક પુરા) ચિ.ઉપકર રૂ. ૬,૪૦૨/- + રૂ. ૧૪,૩૨૦/- = મળી કુલ રૂ. ૨૦,૭૨૨/- (અંકે રૂપીયા વીસ હજાર સાતસો બાવીસ પુરા) તા. ૧૯/૦૬/૨૦૧૩ ના રોજ તલાટીશ્રી, ડાબોઈ દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે. તેની અસલ માહોચ રજૂ કરેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ, અરજદારશ્રીને મોજે ડાબોઈ તા. ડાબોઈના સ. નં. ૧૭૨૭/૨ પે. ૧, ૧૭૨૭/૨ પે. ૨, ૧૭૨૭/૩/અ તથા ૧૭૨૮ ની પોત બરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો. મી. જમીન મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ અન્વયે રહેણાંક હેતુ માટેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો :-

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકૉર્ડ્સ 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 કરાયેલ હોવો જોઈશે.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીટી મેળવી શકશે નહીં.
- (૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યભિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલાં જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૮) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૯) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર ચાબલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૨) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૪) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૫) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

વધુમાં અરજદારશ્રીએ નીચેની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

- (૧૭) બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અને બાંધકામ પુરું કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.
- (૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજૂર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરું કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. અને વસુલ ભરેલો વિ.ધારા વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિ. આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિ.
- (૧૯) રજાચિટ્ટી, લેઆઉટ પ્લાન વિરુદ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે દૂર કરાવવામાં અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. અને કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.
- (૨૦) હુકમ થયા તારીખથી છ માસની અંદર કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ નમુના "એમ" માં સનદ ભરી આપવાની રહેશે. તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે. ઉક્ત સનદ અપીલનો સમય પૂરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.
- (૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરું 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 કલેક્ટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરુદ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે. રે. કોડની કલમ-૬૬ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.
- (૨૩) "વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે."
- (૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજૂર થયેલ સુચિત નકશા મુજબ રજાચિટ્ટી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા મંજૂર થયેલ રજાચિટ્ટી તથા નકશાની એક નકલ દિન-૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.
- (૨૫) તેમજ વુડાના જી.ડી.સી. આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.
- (૨૬) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ટરટટપ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂ. ૨૦,૭૨૧/- થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂ. ૧૦,૩૬૧/- અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ. ૫,૧૮૧/- 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 નહીં.

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

રવાના કર્યું

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા



સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

પ્રતિ,

- (૧) શ્રી ઈરાબેન નીખીલભાઈ ગજજર
- (૨) શ્રી રમેશચંદ્ર રતનલાલ પરીખ
- (૩) શ્રી નીમેષ ગોવિંદભાઈ પટેલ
- (૪) શ્રી મનન ચેતનકુમાર શાહ
- (૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઈ કાકડીયા
- (૬) શ્રી વંદિત હર્ષદભાઈ શાહ
- (૭) શ્રી નયના ચેતનકુમાર શાહ
- (૮) શ્રી પવન ચેતનકુમાર શાહ
- (૯) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ
- (૧૦) શ્રી કુન્તલ નવિનચંદ્ર શાહ

૭-એ, પંચવટી સોસાયટી,
માંજલપુર,
વડોદરા.

નકલ રવાના :-

૧. મામલતદારશ્રી, ડબોઈ તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
૨. ચીફ ઓફીસરશ્રી, (બાંધકામ શાખા) નગર સેવા સદન ડબોઈ તરફ
૩. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, "પુરા સર્કલ", કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ જાણ સારું.
૪. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૫. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી, ડબોઈ તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારું તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારું.
૬. રેકર્ડ શાખા
૭. સિલેક્ટ ફાઈલ

મોજે ડભોઈ, તા.ડભોઈના સ.નં. ૧૭૨૭/૨ પૈ.૨, ૧૭૨૭/૩ તથા ૧૭૨૮ ની પોત ખરાબા બાદ કર્યા પછી અનુક્રમે ૨૫૬૦૭, ૨૫૫૨૬, ૨૧૨૮૭ તથા ૧૦૪૬૫ મળી કુલ ૮૨૮૮૫ ચો.મી જમીનની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીનું પત્રક

બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનો સ.નં., ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ	બીનખેતીની પરવાનગી માંગેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષ ધારાની રકમ	વસુલ કરવાની વિશેષ ધારાની રકમ (૦.૨૫ પૈસા પ્રતિ ચો.મી.)	રૂપાંતરકર લેવાની વિગત (રૂ/- પ્રતિ ચો.મી.)	લોકલ ફંડની વિગત (૦.૫૦ પૈ. વિ.ધારાના)	શિક્ષણ ઉપકરની રકમ (૦.૨૫ પૈ. વિ.ધારાના)	કોલમ-૪ નો વિ.ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
મોજે ડભોઈ તા.ડભોઈ	ચો.મી. ૮૨૮૮૫ (રહેણાંક)	(રહેણાંક) ના હેતુના હરે દર ચો.મી. ના ૦.૨૫ પૈસા પ્રમાણે	રૂ. ૨૦,૭૨૧/- (અંકે રૂપિયા વીસ હજાર સાતસો એકવીસ પુરા)	રૂ. ૧,૬૫,૭૭૦/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ પાસઠ હજાર સાતસો સીતેર પુરા)	રૂ. ૧૦,૩૬૧/- (અંકે રૂપિયા દસ હજાર ત્રણસો એકસઠ પુરા)	રૂ. ૫,૧૮૧/- (અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર એકસો એકયાસી પુરા)	હુકમની તારીખના વર્ષથી
કબજેદારશ્રી :-							
(૧) શ્રી દિરાબેન નીખીલભાઈ ગજજર							
(૨) શ્રી રમેશચંદ્ર રતનલાલ પરીખ							
(૩) શ્રી નીમેષ ચોવિંદભાઈ પટેલ							
(૪) શ્રી મનન ચેતનકુમાર શાહ							
(૫) શ્રી જગદીશ મોહનભાઈ કાકડીયા							
(૬) શ્રી વંદિત હર્ષદભાઈ શાહ							
(૭) શ્રી નયના ચેતનકુમાર શાહ							
(૮) શ્રી પવન ચેતનકુમાર શાહ							
(૯) શ્રી ચેતનકુમાર હસમુખલાલ શાહ							
(૧૦) શ્રી કુન્તાલ નવિનચંદ્ર શાહ							

નોંધ :- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૧,૬૫,૭૭૦/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ પાસઠ હજાર સાતસો સીતેર પુરા) તા. ૧૯/૦૬/૧૩ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યું

સહી-
(ચિનોદ ચાવ)
ફલેકટર વડોદરા

મોહોર SNO. 1727-2 P1, 1727-3 P2, 1727-3 P3 નો ક્રમ 9 of 9
ચામલતદાર (બીનખેતી)
ફલેકટર ચોરી વડોદરા