

35

નં. બી.પ./એન.એ./એસ.આર./૧૯/૨૦૧૧-૨૦૧૨
નં. બિનખેતી/કલમ-૬૬/વશી/ ૧૨૩/૨૦૧૪
કલેક્ટર કચેરી, બિનખેતી શાખા, વડોદરા
તા. ૧૦/૦૩/૨૦૧૪

// વાંચ્યા //

૧. અરજદાર રમેશચંદ્ર ચતુરભાઈ પટેલ ની મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં.૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. ખેતીની જમીન માં વાણિજ્ય ના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવા બાબતની તા. ૨૦/૦૪/૨૦૧૧ની અરજી.
૨. જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫, ૬૬ તથા ૬૭
૩. જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૮૧(૨)
૪. ગુજરાત સરકાર, મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના ઠરાવ ક્રમાંક /બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮.
૫. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૦૭/૦૮/૧૯૯૯ ના પરીપત્ર અન્વયે જમીન ધારકશ્રીએ રજુ કરેલ તા.૨૪/૧૧/૨૦૧૧ નું સોગંદનામું.
૬. ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ તરફથી રજુ થયેલ ના વાંધા પ્રમાણપત્રો
૭. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ ના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન-૨/૫૭૮/૨૦૧૧ તા.૦૪-૦૭-૨૦૧૧ થી રજુ થયેલ ઝોન અંગેનો અભિપ્રાય.
૮. નાયબ કલેક્ટરશ્રી, (જ.સુ.), વડોદરા ના પત્ર નંબર: ટેનન્સી/અપીલ/વશી/૨૦૭૮/૨૦૧૨ તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૨ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય
૯. નેશનલ હાઈવે ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા ના પત્ર નં.એનએચએઆઈ/ને.હા.૮/બીખે/ ૨૦૧૩/૧૭૫૮૯ તા. /૦૩/૨૦૧૩
૧૦. સર્વેયરશ્રી, બીનખેતી, વડોદરા શહેર ના પત્ર નં.બી.ખે./ સર્વેયર/વશી/૩૮/૨૦૧૧ તા.૨૮/૦૮/૨૦૧૧ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત.
૧૧. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરા ના પત્ર નં.યુડીએ/પ્લાન/૨૨૧૯ /૨૦૧૧ તા.૨૫/૦૪/૨૦૧૧ ના વિકાસ ચાર્જ અંગેનું પ્રમાણપત્ર.
૧૨. તા.૦૬/૦૨/૨૦૧૪ ની નોંધ ઉપર કાર્યાલય આદેશ

// હુકમ //

૧. મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં.૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. ખેતી ની જમીન ૭/૧૨ મુજબ રમેશચંદ્ર ચતુરભાઈ પટેલ ના ખાતે ચાલે છે.
૨. ઉક્ત ખેતીની ૧૯૨૩.૦૦ ચો.મી. જમીનના કબજેદારશ્રીએ વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીની અરજી કરતા આ પ્રકરણ ઉપસ્થિત થયેલ છે.
૩. અરજદાર તરફથી વડોદરા મહાનગરપાલીકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. /વોર્ડ-૭ /૩૧૧/૨૦૧૧-૧૨ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૨ રજુ કરવામાં આવેલ છે.
૪. સવાલવાળી જમીન સંપાદન હેઠળ નથી તેમ સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ એ જણાવેલ છે.
૫. અરજદારે મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરના પરીપત્ર તા.૭/૮/૯૯ અન્વયે નિયત નમુનામાં સોગંદનામું તા.૨૪/૧૧/૨૦૧૧ નું રજુ કરેલ છે. તેમાં તેઓએ આ અંગે ઉપસ્થિત થનાર સઘળી જવાબદારી અદા કરવા બાંહેધરી આપેલ છે. અને રાજ્ય સરકારશ્રીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહીં તેવું જણાવેલ છે.
૬. વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના ઝોન અંગેના વંચાણ-૭ ના તા.૦૪-૦૭-૨૦૧૧ ના અભિપ્રાય મુજબ રે.સ.નં.૪૮૦ વાળી જમીન તાલ અગતી પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનામાં સરકારશ્રી ધ્વારા મંજૂર થયેલ ફેરફાર મુજબ અને કાયદાની કલમ-૧૬ હેઠળ તા.૨૧/૧૧/૨૦૦૭

ના રોજ સરકારશ્રીમાં મંજૂરી અર્થે સાદર કરેલ મુસદ્દારૂપ ધ્વિતીય પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજના મુજબ સ્થાનિક વાણિજ્ય ઝોનમાં આવે છે. સુચિત ૭૫.૦ મી. તથા સુચિત ૧૮.૦ મી. રસ્તાની અસર થાય છે. આથી બન્ને વિકાસ યોજનાઓ પરત્વે જી.ડી.સી.આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ સ્થાનિક વાણિજ્ય ઝોનમાં વાણિજ્ય હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખુ નથી તેમ જણાવેલ છે.

૭. નાયબ કલેક્ટરશ્રી, (જ.સુ.), વડોદરા ના વંચાણ-૮ ના તા.૦૫/૦૪/૨૦૧૨ ના પત્રથી જણાવ્યા મુજબ બિનખેતીની પરવાનગી આપવાના કામે ગણોત્કાયદા અન્વયે હરકત સરખુ નથી તેમ જણાવેલ છે.
૮. નેશનલ હાઈવે ઓથોરીટી ઓફ ઈન્ડિયા ના વંચાણ-૯ ના તા. /૦૩/૨૦૧૩ ના પત્ર મુજબ સવાલવાળી જમીન હાલ ને.હા.નં.૮ ની હદમાં આવેલ નથી.
૯. મામલતદારશ્રી, બિનખેતી વડોદરા(શ) ના સર્વેયરશ્રી એ તપાસ કરી વંચાણ-૧૦ માં દર્શાવેલ પત્રોથી રજુ કરેલ અહેવાલ/અભિપ્રાય મુજબ મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં.૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. ખેતી ની જમીન વાણિજ્ય ના હેતુ માટે બિનપરવાનગીથી ઉપયોગ કરેલાનું ખાતેદારે ખુદ કબુલ કરેલ હોઈ ઉક્ત બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં ઠરાવવામાં આવે તે શરતો મુજબ વર્તવા તથા ઠરાવે તે વિ.ધારો રૂપાંતરકર તથા દંડ વિગેરે ભરવા સંમતિ જવાબ આપેલો છે, તે નજરે આ કામે વાણિજ્ય હેતુ માટે ના રૂા.૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે થતાં પ્રવર્તમાન દરે વિ. ધારો તથા તે ઉપરના અન્ય ઉપકરો તથા નિયત દંડ વસુલ લઈ બાંધકામની પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.
૧૦. અરજદારશ્રીએ સવાલવાળી જમીનની ૨૩૩ ચો.મી જમીનમાં સને ૧૯૯૫-૯૬ ગેરેજનું અનઅધિકૃત બાંધકામ કરેલ હોવાનું કબુલ કરી આ બાંધકામ દુર કરી ૧૯૨૩ ચો.મી. જમીનમાં બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી મુજબ સને ૨૦૧૦-૧૧ થી વાણિજ્ય હેતુનું બાંધકામ શરૂ કર્યો નું જણાવેલ છે. એટલે ૧૯૯૫-૯૬ થી ૨૦૦૯-૧૦ સુધીના વર્ષો માટે ૨૩૩ ચો.મી. જમીનનો વિશેષધારાના ૪૦ પટ્ટ દંડ ની રકમ અને સને ૨૦૧૦-૧૧ થી ૨૦૧૩-૧૪ સુધીના વર્ષો માટે ૧૯૨૩ ચો.મી. જમીનના વિશેષધારા ૪૦ પટ્ટ દંડની રકમ વસુલ કરવાની થાય છે. જે અંગે અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે.

૧૧. મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં.૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફારનોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
સ.નં.૧૬૧ (ક્ષેત્રફળ એ.૧-૨૧ ગુંઠા)			
૧	૫૩૪		લાગુ પડતી નથી
૨	૫૫૬		વહેંચણ ની નોંધ થયેલ છે.
૩	૫૬૫/૧૫૮		સં.ગ.ની નોંધ થયેલ છે.
૪	૫૭૨		પરચુરણ દુમાલા ની નોંધ થયેલ છે.
૫	૫૭૭		લાગુ પડતી નથી
૬	૬૪૯		ટુકડા ની નોંધ થયેલ છે.

૭	૭૩૪	૦૭/૧૧/૫૬	સં.ગ.રદ ની નોંધ થયેલ છે.
૮	૧૪૭૭		નવીન ફેસલ પત્રક ની નોંધ થયેલ છે. (નોંધ અધુરી છે.)
૯	૧૮૫૩	૨૨/૦૬/૬૫	ભાઈઓ ભાગની મોઢાની વહેંચણ ની નોંધ થયેલ છે.
૧૦	૩૨૬૮	૧૭/૦૮/૭૭	કે.જે.પી. દુરસ્તી ની નોંધ થયેલ છે.
૧૧	૩૭૪૭	૧૪/૦૭/૮૬	બોજો દાખલ ની નોંધ થયેલ છે.
૧૨	૪૬૧૨	૦૩/૦૨/૯૫	સ્થળે કબજા પ્રમાણેની નોંધ થયેલ છે.
૧૩	૬૨૮૮	૧૬/૧૨/૦૫	બોજો કમી ની નોંધ થયેલ છે.
૧૪	૬૪૪૩	૩૦/૦૮/૦૬	વેચાણ ની નોંધ થયેલ છે. જે રદ થયેલ છે.
૧૫	૬૬૨૩	૩૦/૦૮/૦૬	વેચાણ ની નોંધ થયેલ છે.

૧૨. ખાતેદારે બિનખેતીના વાણિજ્ય હેતુ માટે ૧૮૦૦.૦૦ ચો.મી. ના રૂા.૩૦/- ના દરે રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૫૭,૬૮૦/- (અંકે રૂપિયા સતાવન હજાર છસો નેવુ પુરા) તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૨ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે. તથા દંડની રકમ વિશેષધારાનાં ૪૦ પટ મુજબ ભરવાપાત્ર કુલ દંડની રકમ રૂા.૨,૬૮,૬૪૦/- (અંકે રૂપિયા બે લાખ અડસઠ હજાર છસો ચાળીસપુરા) તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૪ ના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૨૮" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે. માપણી ફી ની રકમ રૂા.૧,૨૦૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર બસો પુરા) તા.૨૦/૦૨/૨૦૧૪ રોજ તલાટીશ્રી ની કચેરીમા જમાં કરાવી પહોચ નં.૫૨ રજુ કરેલ છે. વિશેષધારાની રકમ રૂા.૨૦,૭૭૨/- (અંકે રૂપિયા વીસ હજાર સાતસો બોત્તેર પુરા) તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૪ રોજ તલાટીશ્રી ની કચેરીમા જમાં કરાવી પહોચ નં.૮ રજુ કરેલ છે. શિક્ષણ ઉપકર ની રકમ રૂા.૩,૪૬૨/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર ચારસો બાસઠ પુરા) તા.૧૮/૦૨/૨૦૧૪ રોજ તલાટીશ્રી ની કચેરીમા જમાં કરાવી પહોચ નં.૪૮ રજુ કરેલ છે.

૧૩. મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં.૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. જમીનનો વિ.ધારો તારીખ ૧/૮/૨૦૧૦ થી બીજો હુકમ થતા સુધી સામેલ પત્રકમાં જણાવ્યા મુજબ દર વર્ષે ભરવાની શરતે વાણિજ્ય ના હેતુ માટે કરેલ બાંધકામ નિયમબધ્ધ કરી નીચેની વધુ શરતોને આધીન રહીને બિનખેતી ની પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

// શરતો //

૧. વડોદરા મહાનગરપાલીકામાં રજાચિઠ્ઠી નં. /વોર્ડ-૭ /૩૧૧/૨૦૧૧-૧૨ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૨ રજુ કરેલ છે. તે લગત મંજૂર થનાર નકશા મુજબની શરતો અને તે લગત મંજૂર થયેલ લેઆઉટ

- પ્લાન મુજબ બાંધકામ પુરૂ કરવાનું રહેશે, કોઈપણ જાતનું ખુલ્લી જમીનમાં અગર વધારાનું બાંધકામ અગાઉથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહીં.
૨. અન્ય પ્રવર્તમાન ધારાઓ અંગે પરવાનગી લેવાની થતી હશે તો તે કબજેદારે લેવાની રહેશે.
 ૩. બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં તથા પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિત જાણ કરવી પડશે.
 ૪. આ જમીન ઉપરનું મંજૂર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી, ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવા ચુક થયે કલમ-૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે. અને વસુલ ભરેલ વિ. ધારો વગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહીં. આ અંગે અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહીં.
 ૫. રજાચિકી કે લેઆઉટ પ્લાન વિરૂધ્ધ બાંધકામ થયાના પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી આપડે તે સમયમાં દુર કરવાનું રહેશે અને વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે દુર કરવા અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે અને કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.
 ૬. હુકમ થયા તારીખથી ૬ માસની અંદર સોસાયટી કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાનુનમાં જણાવ્યા મુજબ નમુના 'એમ' માં સનદ ભરી આપવાની રહેશે તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે કલેક્ટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે. ઉક્ત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.
 ૭. જે બાંધકામ કરવામાં આવે તેવા તુર્તજ સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થ રાખી શકાશે નહીં.
 ૮. સહીયારા/ કોમન પ્લોટના જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલીકનો હકક રહેશે નહીં.
 ૯. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસરોના મકાનો, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલર ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે.
 ૧૦. ઉપર (૯)માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહીં.
 ૧૧. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
 ૧૨. સાર્વજનિક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદારો અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલરો પ્રમાણસર ભરવાની રહેશે.
 ૧૩. કોમન પ્લોટ /રસ્તાની જમીનનું રાજનામું આપે ત્યાર બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ જ સહીયારો કરવાનો રહેશે.
 ૧૪. કોમન પ્લોટ તથા ખુલ્લી જમીનમાં રાખવાની જગ્યામાં બાંધકામ થઈ શકશે નહીં.
 ૧૫. આ જમીનનો પ્લાન મુજબ વાણિજ્ય ના હેતુ સિવાય અન્ય ઉપયોગ અગાઉથી કલેક્ટરશ્રી ની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહીં તે વિરૂધ્ધ વર્તન થવાના પ્રસંગે લે. રે. કોડની કલમ-૬૬ મુજબ રગલા લેવામાં આવશે.
 ૧૬. આ જમીનનો વિ. ધારો તારીખ ૧/૮/૨૦૧૦ થી વાણિજ્ય હેતુ માટે ના દર ચો.મી. રૂા. ૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણ બીજા હુકમ થતા સુધી દર વર્ષે જે તે સમયે લાગુ દરે લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠા રૂપે પત્રક સામેલ છે. તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

૧૭. માપણી જમીનમાં વધ-ઘટ થશે તો તે ઉપરનો વિ. ધારો તથા અન્ય કરો નિયમોનુસાર ભરવો પડશે.
૧૮. કોઈને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે આજુ-બાજુ ખુલ્લી રહેતી જગ્યામાં વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે.
૧૯. જમીન ઉપર કરવાના સુચિત બાંધકામનો પ્લાન કેન્દ્ર સરકારની નાગરીક ઉડયન મંત્રાલયની તા.૧૫-૩-૭૯ ના જાહેરનામાં ધ્વાન મુકવામાં આવેલ પ્રતિબંધો અને જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત રહીને તૈયાર કરી સંબંધિત સક્ષમ સંસ્થા/સક્ષમ અધિકારી પાસે તે મંજૂર કરાવ્યા બાદ મંજૂર કરેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને આ રીતે કરવામાં આવેલા બાંધકામમાં ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફારો કે સુધારો વધારો કરવા અંગે બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરવાના પ્રસંગે તથા તેના અનુસંધાનમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે કેન્દ્ર સરકારના ઉક્ત જાહેરનામાની જોગવાઈઓ અને નિયમોનું પાલન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કે સુધારા વધારા કરવાના રહેશે.
૨૦. જમીન ધારકશ્રીએ વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/ સંચય માટે દર મકાન/ બહુમાળી મકાન/ (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે.
૨૧. ઉપરની કોઈપણ શરત અગર સનંદમાં 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

સહા/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા

રજી. પો. એડી. થી

પ્રતિ,

શ્રી રમેશચંદ્ર ચતુરભાઈ પટેલ

એ-૧૦૪, નતાશા પાર્ક-૨,

મિલીટ્રી બોયઝ હોસ્ટેલ પાસે, નિઝામપુરા, વડોદરા

નકલ રવાના :-

૧. મામલતદારશ્રી વડોદરા શહેર (૨-પ્રતમાં)

એક પ્રત તાલુકા નમુના નં. ૪માં ઉપજ તથા દંડની નોંધ કરાવી ગામ દફતરે રાખવા, મોકલવા તથા વિ. ધારાની રકમ તા. ૧/૮/૨૦૧૦ થી નવા દર ના હિસાબોમાં સાધવા તથા ગામે તાલુકા ન. નં.-૨ તથા ૭/૧૨માં વિ. ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારૂ.

૨. તલાટીશ્રી, છાણી, વડોદરા તરફ

૨/- વિ. ધારાની રકમ તારીખ ૧/૮/૨૦૧૦ થી નવા દર વાણિજ્ય હેતુ માટે ના દર ચો.મી. રૂ. ૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે ગામે નમુના નં. -૨ માં નોંધ કરવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારૂ.

૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, વડોદરા તરફ (કામના કાગળો સહ)
૨/-આગળની યોગ્ય તે ઘટિત કાર્યવાહી થવા સારું.
૪. સર્કલ ઓફિસરશ્રી / સર્વેયરશ્રી, (બિનખેતી શાખા), કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ.
૫. નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ.
૬. મ્યુનિસિપલ કમિશનરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવા સદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ.

મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં. ૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. ખેતી ની જમીનમાં બિનખેતીની પરવાનગી આપવાનું 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	રૂપાંતરકર લેવાની વિગત	લોકલ ફંડની વિગત	શિક્ષણ ઉપકરની રકમ	કોલમ-૪નો વિ. ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે તેની વિગત.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
મોજે-છાણી તા.વડોદરાના સ.નં. ૪૮૦/૧ ની ૧૯૨૩ ચો.મી. ખેતી ની જમીન રમેશચંદ્ર ચતુરભાઈ પટેલ ૭/૧૨ મુજબ	વાણિજ્ય ૧૯૨૩.૦૦ ચો.મી.	વાણિજ્યના ૦.૬૦ ચૈસા પ્રમાણે	રૂ. ૧૧૫૪/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર એકસો ચોળ્પન પુરા)	રૂ. ૫૭,૬૮૦/- (અંકે રૂપિયા સતાવન હજાર છસો નેવુ પુરા)	રૂ. ૫૭૭/- (અંકે રૂપિયા પાંચસો સિત્તોતેર પુરા)	રૂ. ૨૮૮/- (અંકે રૂપિયા બસો નેવ્યાસી પુરા)	તારીખ ૧/૮/૨૦૧૦ થી પ્રવર્તમાન દરે જે વધુ હોય તે

નોંધ:-રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૫૭,૬૮૦/- (અંકે રૂપિયા સતાવન હજાર છાસો નેવુ પુરા) તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૪ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે. તથા દંડની રકમ વિશેષધારાનાં ૪૦ પટ મુજબ ભરવાનાં કુલ દંડની રકમ રૂ. ૨,૬૮,૬૪૦/- (અંકે રૂપિયા બે લાખ અડસઠ હજાર છસો ચાલીસપુરા) તા. ૧૯/૦૨/૨૦૧૪ ના સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૨૯" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યું

[Signature]

મામલતદાર બિનખેતી,
કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા



સહી/-
(વિનોદ રાવ)
કલેક્ટર વડોદરા



Vadodara Fire & Emergency Services

Vadodara Municipal Corporation.

1st Floor, City Command Control Centre

Badamdi Baug, Vadodara- 390209

Phone 0265-241 36 35, 241 37 54, 242 08 81, 241 37 53

E-Mail - cfo@vmc.gov.in



Fire Safety Opinion

Outward No.-3651/21-22

Date: 04-12-2021

To,

Shri Rameshchandra Chaturbhai Patel And

Others,

Moje: Chhani, Vadodara.



Subject: Fire Safety Opinion for the application made by concern person to Vadodara Fire and Emergency Services department for Building to be constructed at site details given below.

Reference: File submitted by you with Plan/Drawing Dated 04-12-2021 File No: 184

Site Details: Moje: Chhani, Vadodara, RS No.-480/1, FP No.-119, TP No.-47, Land to be used for construction of High-rise / Commercial / Residential Building. Height of the propose building is 24.60 Meters.

Type of Occupancy: Mercantile

Building usage: Shops

This is to inform the Applicant about the application made by him/her on date 04-12-2021 at the concern office with Application Letter and Plan/Drawing for issuing fire safety opinion for the place of Construction mentioned in subject. Considering your application for High-rise / Commercial / Residential Building necessary firefighting system installation and fire safety recommendation for public safety should be followed by Builder/Owner/Occupant all the time. Gujarat Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2013 Rules 2014/2021 and Regulations 2016/2018/2019 along with CGDCR Norms as applicable and NBC guidelines for fire safety should be strictly followed as per the nature of construction.

Building Plan/Drawing submitted by the applicant (Preferably from Registered Organization or Architect) should have all Firefighting arrangements as recommended in Gujarat Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2013, Rules 2014/2021, Regulations 2016/2018/2019, Chapter 04 of National Building Code 2016 and Comprehensive General Development Control Regulations 2017 at all-time as applicable.

Note: For any Building that falls under category where public safety comes under threat as per norms and was constructed before 2017 in person inspection will be done by concern Officer and changes if required will be recommended as per Gujarat Fire Prevention and Life Safety Measures Act, 2013, Rules 2014/2021, Regulations 2016/2018/2019, Chapter 04

of National Building Code 2016 and CGDCR, such changes must be done as suggested without any delay. (Important for TDO Department to take note of)

Details of the Plan/Drawing submitted by the applicant are found as per rules and regulations at time of application.

If in case any changes, addition or subtraction done by the Builder/Owner/Occupant in presented Plan/Drawing after getting necessary approval, the issued opinion certificate will be considered as terminated.

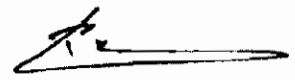
Site Details as per Plan/Drawing:

Type & Occupancy:	<u>Mercantile, Shops</u>
Height of Building:	<u>24.60 Meters.</u>
Area of Construction:	<u>5816.07 Square Mt.</u>
Number of Towers:	<u>02</u>
Number of Basement/Floor:	<u>B1+B2+G+07 Floor</u>

Name and Number will be mentioned as per TDO Letter only, in case of any changes in name and number or Dispute, Department of Vadodara Fire & Emergency Services will not take any responsibility.

Once the construction of Building is done, inspection will be done by the concern officer if construction is found as per the proposed plan presented and satisfactory only then Fire Safety Certificate will be issued.




Parth Brahmbhatt
I/C Chief Fire Officer
Vadodara Municipal Corporation
Vadodara

(R.S.No.=Revenue Survey Number, CS No.=City Survey Number, FP=Final Plot, TP=Town Planning Scheme)

Copy to: Town Development Officer, Vadodara Municipal Corporation. Process initiated as per the law at our end.

General Requirement for Buildings:

- In reference to Chapter 4 of National Building Code of India all rules to be followed for Fire and Safety.
- Every tower should have 4inch Diameter GI pipe with Wet Riser system properly painted in red also Pipes which are underground should be covered and coated.
- On every floor of tower there should be proper Hose Box with Hose pipe of 63mm Diameter 1 Branch pipe with Valve on riser line. This condition should be applicable to all towers in case of multiple towers.
- Fire alarm should be placed on each and every floor, which should be audible to entire tower in case of emergency.
- 6KG Capacity ABC Stored pressure Fire Extinguisher & CO2 fire extinguisher of 9Ltr Capacity 1 on every floor with ISI approved "Certificate" with Tower name.
- Courtyard/Margin should be as per standard and motorable road should be obstacle free for Hydraulic Elevated Platform to work in case of fire. (As per Drawing)

- Staircase should be constructed in such a way that Travel Distance should not exceed 22.5 Meters between two Staircase
- For hollow parking sprinkler system is must with Yard Hydrant.
- Emergency Close Valve to be placed at Height of 4 Feet on Fire Hydrant Raiser line in each tower.
- All Fire Fighting Instruments irrespective to size must have Buildings name engraved or painted on it.
- All side of the Construction site should be clear for operation by Fire Department in case of emergency, In case if there are any Telecom Electric or Trees planted such obstacles should be cleared.
- All Drain covers and flooring within premises should be of heavy duty with minimum load bearing capacity of 25 Tons if building is below 45 meters height and 50 Tons if building is above 45 Meters.
- Four way collecting head should be out of premises but on front side of tower, and Two Way collecting head for each tower separately.
- Proper Ventilation should be taken care of, Smoke management system should be connected with generator.
- Emergency Lill, Staircases, Ramp, Water tank OII/UG (Inlet should be connected to VMC water supply line), Passage & Corridors should be kept as per guideline of NBC 2016. (Applicable to 18 Meters & above: Every Tower should have Individual Underground water tank with Capacity of 1 Lakh Liters and Overhead tank with Capacity of 20000 Liters connected to Fire Pump supported by Generator/Diesel Pump. Testing of water pressure will be done once pump is connected with GEB & Generator connection)
- In case of any specific suggestion or changes guided by Chief Fire Officer should also be done on priority basis.
- Fix Firefighting systems & instruments should be of ISI Standards.
- GEB Transformers should not be in morotable road.
- The Highest point of the tower should have approved Lightning arrester.
- FSC will be issued for the purpose that is mentioned at time of application if the structure is used for other then mentioned one, the Given FSC will stand terminated
- Entrance gate of the society should be minimum 6 Meters in width and 5Meters in height.
- In case if you are appointing Fire Safety Vendors they should Registered Fire Vendors.
- If Floor area is big, than for every Staircase there should be separate Riser Line.
- Isolation Valve with Two way collecting head to be placed on all Raiser Line.
- 3KG Flow pressore on terrace should be maintained.
- Smoke management system should be installed in basement with sprinklers system in case if area if more than 200 Sq. meters.
- Basement, Semi Basement and Second Basement all should have positive air pressure.
- External Staircase should be made available in case if needed or instructed.
- ACP/Glass facade elevation should be properly Ventilated and Openable on every floor. Glass quality for elevation should be as per standards of NBC for which certificate need to be provided.
- In case of Roof top shades be it any material are used it should be done such a way that they should not be obstacle in case of Fire Emergency.
- Electric wiring/cable installed in the premises should be as per Electricity Acts & Rules and should be tested from Government approved Electrical Inspector.
- Roads construction should be as it is mentioned/presented in plan. Quality of road should be of either Bituminous or Concrete.
- All Fire Signage should be installed with Emergency Evacuation plan (Auto Glow).
- Sky light wired Glass should be minimum of 30 minutes fire resistance as per NBC and certificate for the same to be produced.
- HFL Levels should be maintained at time of Construction (D-Watering pumping System should be installed).
- If construction work is not completed within 3 years from the date of Opinion certificate issued, in such case NOC will be considered as terminated.
- If any wrong information if provided for the road in the given Map NOC will not be considered valid.
- Other than Special Building construction like Residential Building, Commercial Building, Residence + Commercial, School/College, Hospitals, Hotel/Restaurants/Party Plot/Petrol Pump/ Classes and any others places where public gatherings are done will have to follow all above given instruction at all time in case of violation the issued NOC will be "Canceled".

I _____ the undersigned have read and understood all the above instructions.

Designation of Receiver: _____

Contact details: _____

Signature _____

VFES/ISAP/OUTWARD: 3651/21-22

Date: 04-12-2021

Receivers