નં. બી.પ./એન.એ./એસ.આર./૩૩/૨૦૧૦-૧૧
નં. બીનખેતી/ક.૬૬/વશી/૭૫૦/૨૦૧૦
કલેકટર કચેરી, બિનખેતી શાખા, વડોદરા
તા. ૩૦/૦૯/૨૦૧૦

// વાંચ્યા //

૧. અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.એલ.એન.ડી.એસ.આર.II/૮૦ તા.૨૩/૦૬/૧૯૫૮
૨. જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૬ તથા ૬૭
૩. જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૮૧(૨)
૪. ગુજરાત સરકાર, મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના ઠરાવ ક્રમાંક /બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૧/૭/૨૦૦૮
૫. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૭/૮/૯૯ના પરીપત્ર અન્વયે જમીન ધારકશ્રીએ રજુ કરેલ તા.૧૮/૦૭/૨૦૦૯ નું સોગંદનામું.
૬. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્ર ક્રમાંક: જવડ/૨૯૦૯/૨૫૦૩/થ તા.૦૪-૦૮-૨૦૧૦
૭. અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.એલએક્યુ/વશી/૧૧૦૩/૨૦૧૦ તા.૦૩-૦૯-૨૦૧૦
૮. સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટ નં.૨, વડોદરા ના પત્ર નં.સીટીએસ/વશી/૨૦૨૬/૨૦૧૦ - તા.૦૮-૦૯-૨૦૧૦ તથા તા.૧૪-૦૯-૨૦૧૦ ના રોજ રજુ થયેલ પ્રોપર્ટી કાર્ડની નકલ.

// હુકમ //

મોજે-વડીવાડી, તા.વડોદરાના સ.નં.૫૪/અ/૧, સી.સ.નં.૮૮૩ પૈકીની ૩૩,૭૬૩.૪૫ ચો.મી. જમીન નેપચ્યુન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચર ના પાર્ટનર તથા મોનેટ સીક્યુરીટીઝ પ્રા.લી. વતી ઓથોરાઈઝ શ્રી કૃપેશભાઈ એન. પટેલ ના ખાતે ચાલે છે.

૨. ઉકત બિનખેતીની ૩૩,૭૬૩.૪૫ ચો.મી. જમીનમાં વાણીજ્ય ના હેતું માટે હેતુફેર બીનખેતી ની પરવાનગી મેળવવા અરજદારે માંગણી કરેલ છે.

૩. વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ની રજાચિઠ્ઠી નં.હાઈરાઈઝડ/વોર્ડ-૧૦/એચ.બી.-૨/૧૦-૧૧ તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૦ રજુ કરેલ છે.

૪. અરજદારે મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરના પરીપત્ર તા.૭/૮/૯૯ અન્વયે નિયત નમુનામાં સોગંદનામું તા.૧૮/૦૭/૨૦૦૯ નું રજુ કરેલ છે. તેમાં તેઓએ આ અંગે ઉપસ્થિત થનાર સઘળી જવાબદારી અદા કરવા બાંહેધરી આપેલ છે. અને રાજય સરકારશ્રીની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહી તેવું જણાવેલ છે.

૫. જમીન બિનખેતીની છે. વાણિજય હેતુનું બાંધકામ અરજદાર જાતે કરવાના હોઈ ગણોતધારા હેઠળ પરવાનગી લેવાનો પ્રશ્ન રહેતો નથી.

સરકારશ્રીના વંચાણ-૬ ના પત્રમાં દર્શાવેલ સ્પષ્ટતા મુજબ સવાલવાળી જમીન વખતરથી સંપાદન કરવામાં આવેલ છે. પરંતુ જમીન સંપાદન અધિનીયમની કલમ ૪૪(ક) વર્ષ ૧૯૬૨ થી અમલમાં આવેલ છે. જ્યારે સવાલવાળી જમીન તે અગાઉ સંપાદન થયેલ છે. તેમજ આ જમીન અંગે ૫૦ (પચાસ) વર્ષ અગાઉ વેચાણ થયેલ છે. આથી કલમ ૪૪(ક) લાગુ પાડી શકાય નહી કે પ્રિમીયમની રકમ વસુલ લેવાની રહેતી નથી જે ધ્યાને લઈ આ જમીન સંબંધમાં પ્રથમ વેચાણને પાશ્ચાત્વર્તી અસરથી વેચાણ પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. જ્યારે ત્યારબાદ વખતો વખત થયેલા વેચાણો/તબદીલી અન્વયે વેચાણ પરવાનગી મેળવવાનો કે કોઈ પ્રિમીયમની રકમ વસુલ કરવાનો પ્રશ્ન રહેતો નથી. તે પત્રને ધ્યાને લઈ વંચાણ-૭ માં દર્શાવેલ હુકમથી કલેકટરશ્રી, વડોદરએ વિગતવાર હુકમ કરેલ છે તેની નોંધ સીટી સર્વે રેકર્ડમાં તા.૧૪/૯/૨૦૧૦ ના રોજ દાખલ થયેલ છે. તે વિગતો લક્ષમાં લેવામાં આવેલ છે.

૭. મામલતદારશ્રી બીનખેતી વડોદરા એ તપાસ કરતા મોજે-વડીવાડી, તા.વડોદરા ના સ.નં.૫૪/અ/૧, સી.સ.નં.૩૮૩ પૈકીની ૩૩,૭૬૩.૪૫ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનમાં શરતભંગ થયેલાનું અરજદારે ખુદ કબુલ કરેલ હોઈ ઉકત બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં ઠરાવવામાં આવે તે શરતો મુજબ વર્તવા તથા ઠરાવે તે નજરે આ કામે વાણિજ્ય ના હેતુ માટે રૂા.૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે થતાં પ્રવર્તમાન દરે વિ.ધારો તથા તે ઉપરના અન્ય ઉપકરો તથા નિયત દંડ વસુલ લઈ હેતુફેર બીનખેતીની પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.

૮. ખાતેદારે બિનખેતીના વાણિજ્ય હેતુ માટે ૩૩,૭૬૩.૪૫ ચો.મી.ના રૂા.૩૦/- દરે ભરવાપાત્ર રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૧૦,૧૨,૮૯૦/-(અંકે રુપિયા દશ લાખ બાર હજાર આઠસો નેવુ પુરા) તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે. તથા દંડની રકમ વિશેષધારાનાં ૪૦ ૫ટ મુજબ ભરવાપાત્ર કુલ દંડની રકમ રૂા.૮,૧૦,૩૨૦/-(અંકે રૂપિયા આઠ લાખ દશ હજાર ત્રણસો વીસ પુરા) તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૨૯" સદરે જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે. માપણી ફીની રકમ રૂા.૪,૮૦૦/-(અંકે રૂપિયા ચાર હજાર આઠસો પુરા) તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ જમા કરાવી પહોચ નં.૯ રજુ કરેલ છે.

૯. સબબ મોજે-વડીવાડી, તા.વડોદરા ના સ.નં.૫૪/અ/૧ પૈકી, સી.સ.નં.૩૮૩ પૈકી ની ૩૩,૭૬૩.૪૫ ચો.મી. બિનખેતીની જમીનનો વિ.ધારો તારીખ ૧/૮/૨૦૦૯ થી નવા દર વાણિજ્ય દર ચો.મી. રૂા.૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે બીજો હુકમ થતા સુધી સામેલ પત્રકમાં જણાવ્યા મુજબ દર વર્ષે ભરવાની શરતે વાણિજ્ય નાં હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા નીચેની વધુ શરતોને આધીન રહીને હુકમ કરવામાં આવે છે.

// શરતો //

૧. વડોદરા મહાનગર સેવા સદન ની રજાચિઠ્ઠી નં.હાઈરાઈઝડ/વોર્ડ-૧૦/એચ.બી.-૨/૧૦-૧૧ તા.૨૪/૦૫/૨૦૧૦ રજુ કરેલ છે. મંજુર થયેલ નકશા મુજબની શરતોને લગત મેળવેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશા મુજબ બાંધકામ પુરૂ કરવાનું રહેશે. કોઈપણ જાતનું ખુલ્લી જમીનમાં અગર વધારાનુ બાંધકામ અગાઉથી મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહી.

૨. સીટી સર્વે નં.૩૮૩ વાળી જમીનમાં નોધ નં.૪૨૪૫ તા. ૦૮-૦૯-૨૦૧૦ ની નોધ થી દાખલ કરવામાં આવેલ વિગત તથા નોધ નં.૪૩૦૩ તા.૧૪-૦૯-૨૦૧૦ ની નોધ થી દાખલ કરવામાં આવેલ વિગતના આખરી નીકાલની વિગતોને આધિન રહેશે અને અરજદારને તે બંધનકર્તા રહેશે.

૩. સવાલવાળી જમીન અંગે સરકારશ્રીમાંથી જે કાંઈ નિર્ણય લેવામાં આવે કે જે કાંઈ શરતો / નિયમો નકકી કરવામાં આવે તે અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે.

૪. અન્ય પ્રવર્તમાન ધારાઓ અંગે પરવાનગી લેવાની થતી હશે તો તે કબજેદારે લેવાની રહેશે.

૫. બાંધકામ પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અત્રે લેખિત જાણ કરવી પડશે.

૬. આ જમીન ઉપરનું મંજુર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવા ચુક થયે પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે અને વસુલ ભરેલ વિ. ધારો વગેરે કોઈપણ પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહી. આ અંગે અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહી.

૭. રજાચિઠ્ઠી કે લેઆઉટ પ્લાન વિરૂધ્ધ બાંધકામ થયાના પ્રસંગે કલેકટરશ્રી આપે તે સમયમાં દુર કરવાનું રહેશે અને વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે દુર કરવા અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે અને કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.

૮. હુકમ થયા તારીખથી ૬ માસની અંદર સોસાયટી કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાનુનમાં જણાવ્યા મુજબ નમુના 'એમ' માં સનદ ભરીઆપવાની રહેશે તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે. ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

૯. જે બાંધકામ કરવામાં આવે તેવા તુર્તજ સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થ રાખી શકાશે નહી.

૧૦. સહીયારા/ કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલીકનો હકક રહેશે નહી.

૧૧. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસરોના મકાનો, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકશે.

૧૨. ઉપર (૯)માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૧૩. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહી.

૧૪. સાર્વજનિક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદારો અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો પ્રમાણસર ભરવાની રહેશે.

૧૫. કોમન પ્લોટ /રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ જ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

૧૬. કોમન પ્લોટ તથા ખુલ્લી જમીનમાં રાખવાની જગ્યામાં બાંધકામ થઈ શકશે નહી.

૧૭. આ જમીનનો વાણિજય હેતુ સિવાય અન્ય ઉપયોગ અગાઉથી કલેકટરશ્રી ની પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહી તે વિરૂધ્ધ વર્તન થવાના પ્રસંગે લે. રે. કોડની કલમ-૬૬ મુજબ પગલા લેવામાં આવશે.

૧૮. આ જમીનનો વિ.ધારો રૂા.૨૦,૨૫૮/- તારીખ ૧/૮/૨૦૦૯ થી નવા વાણિજય ના રૂા.૦-૬૦ પૈસા પ્રમાણે બીજો હુકમ થતા સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તેમજ લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠા રૂપે પત્રક સામેલ છે. તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

૧૯. માપણી જમીનમાં વધ-ઘટ થશે તો તે ઉપરનો વિ. ધારો તથા અન્ય કરો નિયમોનુસાર ભરવો પડશે.

૨૦. કોઈને અડચણરૂપ ન થાય તે રીતે આજુ-બાજુ ખુલ્લી રહેતી જગ્યામાં વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે.

૨૧. જમીન ધારકશ્રીએ વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/ સંચય માટે દર મકાન/ બહુમાળી મકાન/ (નકશા મંજુર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજુરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે.

૨૨. 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 કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા.

કલેકટર, વડોદરા.

સહી/-
(વિજય નેહરા)
કલેકટર, વડોદરા

રજી. પો. એડી.થી

પ્રતિ,
નેપચ્યુન ઈન્ફાસ્ટ્રકચર ના પાર્ટનર તથા
મોનેટ સીક્યુરીટીઝ પ્રા.લી. વતી ઓથોરાઈઝ
શ્રી કૃપેશભાઈ એન. પટેલ
"સુરેન્દ્ર ફાર્મ" મુ.પો.સેવાસી, તા.જી.વડોદરા

નકલ રવાના:

૧. મામલતદારશ્રી વડોદરા શહેર તરફ (૨ પ્રતમાં)

એક પ્રત તાલુકા નમુના નં.૪ માં ઉપજ તથા દંડની નોંધ કરાવી ગામ દફતરે રાખવા મોકલવા તથા વિ. ધારાની રકમ તારીખ ૧/૮/૨૦૦૯ થી નવા દર પ્રમાણેના હિસાબો સાધવા તથા ગામે તાલુકા ન. નં.-૨ તથા ૭/૧૨ માં વિ. ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારૂ.

તલાટી શ્રી, વડીવાડી તરફ
વિ. ધારાની રકમ તારીખ ૧/૮/૨૦૦૯ થી નવા દર પ્રમાણે વસુલ કરવા તથા ગામે નમુના નં.-૨ માં વિ. ધારાની નોંધ કરવા અને નિયમપ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારૂ.

૩. જિલ્લા નિરિક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, વડોદરા તરફ (કામના કાગળો સહ)
આગળની યોગ્ય તે કાર્યવાહી થવા સારૂ.

૩. સીટી સર્વે સુપ્રિ. શ્રી વડોદરા યુનિટ નં.-૨ તરફ (કામના કાગળો સહ)
આગળની યોગ્ય તે કાર્યવાહી થવા સારૂ.

૪. સ.ઓ. / સર્વેયર, મામલતદારશ્રી બીનખેતી ની કચેરી, વડોદરા તરફ
૪. મામલતદારશ્રી, વડોદરા ગ્રામ્ય તરફ.

૫. નાયબ નગર આયોજન અધિકારીશ્રી નર્મદાભવન, વડોદરા

૬. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, વડોદરાતરફ

TRUE COPY
2014 2014

TRUE COPY
S. A. PATHAN
NOTARY (Govt. of India)

GOVT. OF INDIA
NOTARY

GOVT. OF INDIA

. ... , ... સ.નં.૫૪/... ની ૩૩૭૬૩.૪૫ ચો.મી.

જમીનમાં ... હેતુ માટે રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી ... આપવા અંગેનું પત્રક.

નિયમબધ્ધ કરી આપવાની જમીનનો સર્વે નંબર, ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ	જમીનનું ક્ષેત્રફળ	નિયમ મુજબ લેવાનો વિશેષધારા ની રકમ	વસુલ કરવાની વિશેષધારા ની રકમ	રૂપાંતરકરની વિગત	લોકલ ફંડની વિગત	શિક્ષણ ઉપકરની રકમ	કલમ-૪ની વિ. ધારો કઈ તારીખથી લેવાનો છે, તેની વિગત.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
મોજે- વડીવાડી તા.વડોદરા ના સ.નં.૫૪/એ/૧, સીટી સર્વે નં.૩૮૩ પૈકી ની ૩૩૭૬૩.૪૫ ચો.મી. નેપ્ચ્યુન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રકચરના પાર્ટનર તથા મોનેંટ સીક્યુરીટી પ્રા.લી. વતી ઓથોરાઈઝ્ડ કૃપેશ એન. પટેલ	વાણિજ્ય ૩૩૭૬૩.૪૫ ચો.મી	વાણિજ્ય ના રૂ.૦.૬૦ પૈસા પ્રમાણે	રૂ. ૨૦,૨૫૮/- (અંકે રૂપિયા વીસ હજાર બસો અઠ્ઠાવન પુરા)	રૂ.૧૦,૧૨,૮૯૦/- (અંકે રૂપિયા દસ લાખ બાર હજાર આઠસો નેવું પુરા)	રૂ.૧૦,૧૨૯/- (અંકે રૂપિયા દસ હજાર એકસો ઓગન ત્રીસ પુરા)	રૂ.૫,૦૬૫/- (અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર પાસઠ પુરા)	તારીખ ૧/૮/૨૦૦૯ થી પ્રવર્તમાન દરે જે વધુ હોય તે

નોંધઃ- રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૧૦,૧૨,૮૯૦/-(અંકે રુપિયા દસ લાખ બાર હજાર આઠસો નેવું પુરા) તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે. તથા દંડની રકમ વિશેષધારાનાં ૪૦ પટ મુજબ ભરવાપાત્ર કુલ દંડની રકમ રૂ.૮,૧૦,૩૨૦/-(અંકે રુપિયા આઠ લાખ દસ હજાર ત્રણસો વીસ પુરા) તા.૨૪/૦૯/૨૦૧૦ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૨૯" સદરે જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે.

TRUE COPY
2014
NOTARY (Govt. of India)

રવાના કર્યું
મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા.

સહી/-
(વિજય નેહરા)
કલેકટર વડોદરા

TRUE COPY
S.A. PATHAN
NOTARY