

કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી, સુરત

બીનખેતી શાખા, બી-બ્લોક, પાંચમો માળ, જિલ્લા સેવા સદન-૨, અઠવાલાઈન્સ, સુરત
ફોન નં.૦૨૬૧-૨૬૫૨૧૩૭, ફેક્સ નં.૨૬૧-૨૬૫૫૭૫૭, Email Id : 43.nasurat@gmail.com
collector-sur@gujarat.gov.in

FMPS UID NO.433869

નં:(જે)બખ/તપસ/ક-૬૭/રજી.નં.૧૧૦/૨૦૧૮-૧૯

તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮

વાંચનમાં લીધું :-

૧. અરજદારશ્રી જયવીર એન્ટરપ્રાઇઝ પ્રા.લી. એક ખાનગી કંપનીના ડીરેક્ટર અરવીંદભાઈ એસ. માંગુકીયા, રહે:૧૦૫/એ.બી. વીકેન્ડ, અવધુ ઉટોપીયાની પાસે, ડુમસ, સુરતની તા.૨૭/૦૬/૨૦૧૮ની અરજી
૨. અત્રેની ચીટનીશ શાખાના હુકમ નં.એ/જમન/તત્કાલ/SR.NO.213/2016/ID NO.31131/વશી ૩૨૪ થી ૩૩૯/૨૦૧૭, તા.૨૭/૦૧/૨૦૧૭
૩. અત્રેની ચીટનીશ શાખાના હુકમ નં.એ/આરઇવી/નશજ/વશી.૧૩૪૦, ૩૦૯૫/૨૦૧૭/ તા.૧૭/૦૧/૨૦૧૮
૪. સર્કલ ઓફીસરશ્રી (બીનખેતી શાખા), સુરતના તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૮ના પત્ર નં.જે/બખ/તપસ/સ.ઓ./ પીપલોદ/રજી.નં.૮૯/૧૮ થી મળેલ દરખાસ્ત
૫. મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના તા.૦૮/૦૭/૧૫ના પત્ર નં.સુડા/ટેક/ ઓ.સર્ટી/૨૫૬૨૦/૨૦૧૫
૬. ટાઉન પ્લાનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા સુરતના તા.૦૭/૦૨/૨૦૧૮ નાં પત્ર T.D.O./DP/NO.561
૭. મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદો ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૭ તથા ૪૮,નિયમ-૮૧.
૮. ગુજરાત જમીન મહેસુલ નિયમો ૧૯૭૨ ના નિયમ-૧૦૦,૧૦૧,૧૦૨.
૯. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૨૭/૮/૧૯૮૦ નાં ઠરાવ ક્રમાંક:બખપ/૧૦૮૦/૫૯૫૬૦/ક. તથા પરિપત્ર નં.બખપ/૧૦૮૩/૨૮૨૭/ક તા.૧૬/૯/૮૩ તથા ઠરાવ ક્રમાંક:બખપ/૧૧૮૩/૩૦૩૮/ક તા.૨૦/૯/૮૪.
૧૦. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક:એલઆરસી/૧૦-૨૦૦૨/૧૬૪૦/ક. તા.૨૨/૪/૦૩.
૧૧. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ નં:ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૧-૭-૦૮.
૧૨. કલેક્ટરશ્રી,સુરતનાં જાહેરનામાં ક્રમાંક:એ/ બખપ/બીનખેતી આકાર/વશી. /૦૮ તા.૮/૯/૨૦૦૮
૧૩. કબજેદારે તા.૨૨/૧૧/૨૦૧૮ નાં પત્રથી વિશેષધારો, રૂપાંતર કર તથા દંડ વિગેરે જમા કરાવ્યાની રજુ કરેલ પહોંચો/ચલણ તથા અધિક તિજોરી અધિકારીશ્રી સુરતના તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૮ ના ખરાઈ પત્રથી સમાપ્ત થતી દરખાસ્ત

હુકમ :-

આમુખ-૧ માં જણાવેલ અરજીથી અરજદારશ્રી જયવીર એન્ટરપ્રાઇઝ પ્રા.લી. એક ખાનગી કંપનીના ડીરેક્ટર અરવીંદભાઈ એસ. માંગુકીયાએ, મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. જમીન અંગે LRC- ૬૭ હેઠળ વાણિજ્યના હેતુ માટે રીવાઇઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા વિનંતી કરી છે.

સદર જમીન ગા.ન.નં.૭/૧૨ માં કબજેદાર તરીકે નીચે જણાવેલ વિગતે નામે ચાલે છે.

સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કબજેદારનું નામ	જમીન કયા હકકે પ્રાપ્ત થયેલ છે.	ફેરફાર નોંધ નંબર / તારીખ
૮૮	૮૯૦૩	જયવીર એન્ટરપ્રાઇઝ પ્રા.લી. એક ખાનગી કંપનીના ડીરેક્ટર અરવીંદભાઈ એસ. માંગુકીયા	વેચાણ	૨૧૬૦ તા.૧૬/૦૮/૧૬

પ્રશ્નવાળી જમીનના કબજેદારોએ તા.૧૩/૦૬/૨૦૧૮ના સોગંદનામાથી જરૂરી વેરાઓ ભરપાઈ કરવા સંમતિ જવાબ આપેલ છે. તથા બીનખેતીની પરવાનગીના કામે જમીનના ટાઈટલ અંગે કબજેદારોએ તા.૧૩/૦૬/૨૦૧૮ ના રોજ નોટરી રૂબરૂ કરેલ સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

(મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.(જે)/બખ/તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૧૧૦/ ૨૦૧૮-૧૯ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ નું સાંધણ)

આમુખ-૨ માં જણાવેલ અત્રેની ચીટનીશ શાખાના હુકમથી મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લો.નં.૧૦૯ ક્ષે.૬૮૩૪ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુ બીનખેતીની પરવાનગી મેળવેલ છે.

આમુખ-૩ માં જણાવેલ અત્રેની ચીટનીશ શાખાના હુકમથી મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લો.નં.૧૦૯ ક્ષે.૬૮૩૪ ચો.મી. પૈકી ૩૧૮૩ ચો.મી. જમીનમાં બિનખેતીના વાણિજ્ય હેતુ માટે હેતુકેરની પરવાનગી મેળવેલ છે.

આમુખ-૪ માં જણાવેલ પત્રથી સર્કલ ઓફીસરશ્રી (બીનખેતી શાખા), સુરતે પ્રશ્નવાળી જમીન અંગેની જરૂરી દરખાસ્ત તૈયાર કરી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા અંગેની કાર્યવાહી કરવા દરખાસ્ત કરેલ છે. તેમજ તા.૨૦/૦૭/૨૦૧૮ ના પંચક્યાસ મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં બેઝમેન્ટ સુધીનું કામ પૂર્ણ થયેલ છે. બાકીની જમીન ખુલ્લી છે.

આમુખ-૫ માં દર્શાવેલ ઝોનિંગ સર્ટિફિકેટ મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતએ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ ની જોગવાઈઓ મુજબ સરકારશ્રી દ્વારા તા.૦૨/૦૯/૨૦૦૪ ના જાહેરનામાંથી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તામંડળના મંજૂર કરાયેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનામાં મોજે:પીપલોદ તા.ચોર્યાસીના ટી.પી.૬(પીપલોદ) એક.પી.૧૦૯ ની જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં આવે છે. તેમ જણાવેલ છે.

આમુખ-૬ માં જણાવેલ પત્રથી ટાઉન પ્લાનરશ્રી, સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરતે મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લો.નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. જમીનમાં વાણિજ્ય(શોપીંગ સેન્ટર)ના હેતુ માટે સૈદ્ધાંતિક મંજૂરી આપેલ છે.

વધુમાં સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા બાબતે ૧) સગીર ભાવીની તે જીતેન્દ્રભાઈ ત્રિભોવનભાઈ સુરતી(પરમાર) ની દિકરી તથા (૨) કલ્પનાબેન તે જીતેન્દ્રભાઈ ત્રિભોવનભાઈ સુરતી(પરમાર)ની ધણિયાણી પોતે તથા નં.૧ ના કુદરતી માતા અને ઇષ્ટમિત્ર તરીકેએ વાંધાઅરજી આપેલ છે. જે વાંધાઅરજી ગ્રાહ્ય રાખવાપાત્ર ન હોય અત્રેના તા.૧૯/૧૧/૨૦૧૮ ના પત્રથી વાંધા અરજી દફતરે કરવામાં આવેલ છે.

આમુખ ૧૧ થી ૧૨ માં દર્શાવેલ જોગવાઈ સહ આમુખ-૧૩ થી ૧૬ ની જોગવાઈ અવલોકનમાં લઈ નીચે મુજબ વિશેષધારો,રૂપાંતરકર તથા દંડ ની રકમ જમા કરાવવા અરજદારને અત્રેના પત્ર નં.જે/બખ/તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૮૨૯/૨૦૧૮, તા.૧૯/૧૧/૨૦૧૮ થી જણાવેલ.

ક્રમ	વિગત	બાંધકામ નો હેતુ	વર્ષ પ્રમાણે ગણતરી કરેલ રકમ	વસુલ લેવાપાત્ર કુલ રકમ
૧	વિશેષધારો	વાણિજ્ય	વર્ષ-૨૦૧૭-૨૦૧૮ થી ૨૦૧૮-૧૯ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. * રૂ.૦-૬૦ પૈસા = રૂ.૧૯૦૯-૮૦ પૈસા i.e. રૂ.૧૯૧૦-૦૦ પૈસા * ૨ = રૂ.૩૮૨૦-૦૦ પૈસા	૩,૮૨૦-૦૦
૨	રૂપાંતરકર	વાણિજ્ય	ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. * રૂ.૨૦-૦૦ પૈસા = રૂ.૬૩૬૬૦-૦૦ પૈસા	૬૩,૬૬૦-૦૦
૩	દંડ	વાણિજ્ય	ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. * રૂ.૦-૬૦ પૈસા = રૂ.૧૯૦૯-૮૦ પૈસા i.e. રૂ.૧૯૧૦-૦૦ પૈસા * ૪૦ પટ = રૂ.૭૬૪૦૦-૦૦ પૈસા	૭૬,૪૦૦-૦૦
			એકંદર કુલ રકમ	૧,૪૩,૮૮૦-૦૦

આમુખ-(૧૭) માં જણાવેલ પત્રથી અરજદારે ઉપર પ્રમાણે થતી દંડ તથા વિશેષધારાની રકમ સીટી તલાટીશ્રી પીપલોદની કચેરીમાં પહોંચ નં.૭૩,૭૪ તા.૨૮/૧૧/૧૮ થી તથા પહોંચ નં.૧૫૫, તા.૨૮/૧૧/૧૮થી શિક્ષણ ઉપકર તથા સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા નાનપુરા સુરત શાખામાં ચલણ નં.૧૧૮/૧૮-૧૯ તા.૨૦/૧૧/૧૮ થી

(મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૮૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ક્ષા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.(જે)/બખ/તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૧૧૦/ ૨૦૧૮-૧૯ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ નું સાંધણ)

રૂપાંતરકરની રકમ જમા કરાવી અસલ પહોંચ તેમજ ચલણ અત્રે રજૂ કરેલ છે. તેમજ અધિક તિજોરી અધિકારીશ્રીએ તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૮ ના પત્રથી રૂપાંતરકરની રકમ ભરપાઈ થયા અંગે ચલણ ખરાઈ કરી પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

સબબ ઉપરોક્ત હકીકત ધ્યાનમાં લેતાં મોજે:પીપલોદ તા.સુરત શહેર-મજુરાની નીચે દર્શાવ્યા મુજબની જમીન અંગે, જરૂરી દંડ વસુલ લઈ હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ હેઠળ વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

-: મોજે: પીપલોદ તા.સુરત શહેર-મજુરાની જમીન બીનખેતી કરવાની વિગત :-

સર્વે નંબર	જમીનનું ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	ટી.પી.સ્કીમ નંબર	ક્ષા.પ્લોટ નંબર	ક્ષા.પ્લોટ મુજબ ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	પંચકયાસ મુજબ થયેલ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	પ્લાન મુજબ બાંધકામ સહિત બીનખેતી કરવામાં આવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	ક્ષા.પ્લોટ મુજબ બીનખેતી કરવાપાત્ર જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	બાંધકામનો હેતુ
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
૮૮	૮૮૦૩	૬ (પીપલોદ)	૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨	૩૧૮૩	૨૨૬૭.૫૧	૩૧૮૩	૩૧૮૩	વાણિજ્ય

શ ર તો :-

- (૧) આ હુકમ મળ્યેથી બે માસમાં (પરંતુ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ) "એમ" નમુનામાં સનદ કરી આપવી પડશે.
- (૨) જીલ્લા ઈન્સ્પેક્ટરશ્રી, જમીન રેકર્ડ સુરતની કચેરીમાં માપણી ફી જમા કરાવેલ છે. જેથી માપણી કરી/કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું /કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકનો મહેસુલી દફતરે અમલ થયા બાદ જ પ્રશ્નવાળી બીનખેતીની જમીન/પ્લોટનું રજી.દસ્તાવેજી થયેલ વેચાણ વ્યવહારના અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.
- (૩) દર વર્ષે પ્રસ્તુત ક્ષે. ૩૧૮૩ ચો.મી. જમીનનો વાણિજ્ય હેતુ માટે વિશેષધારો તેના ઉપર થતું લોકલ ફંડ શિલ્પણ ઉપકર વિગેરે ભરવા પડશે તેમજ વખતો વખત સુધારેલ દરે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
- (૪) સુરત મહાનગરપાલિકાએ મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને હુકમ થયા તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે.
- (૫) વાણિજ્યના હેતુ સિવાયનો ઉપયોગ કરવાનો થાય ત્યારે પ્રથમ પ્લાન મંજૂર કરાવી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫-એ હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની હેતુકેરની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
- (૬) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક:બખ-૧૦૨૦૦૨-૧૯૦૭-ક તા.૨૮/૨/૦૩ ની સુચના મુજબ "વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન / સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે."
- (૭) આ હુકમ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ તથા નિયમ-૧૦૦ ની જોગવાઈઓને આધારે કરેલ છે. તે સિવાય કબજેદારે અન્ય સંબંધિત કાયદાકીય પરવાનગી લેવાની થતી હશે તે તેમણે અલાયદી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૮) સદરહુ જમીનમાં ફક્ત વાણિજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. આ જમીન બાબતે કોઈપણ તર-તકરાર, કોર્ટ પ્રકરણો, લીટીગેશન ફરિયાદો ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેની જવાબદારી પરવાનગી આપનાર અધિકારીની રહેશે નહીં.

- (૯) (૧) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૯૩/૧૦૫૨/ક તા.૧૩-૯-૯૩ માં ઠરાવ્યા મુજબ સહીયારા/કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલીકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં.
- (૨) બાંધકામનાં નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે.
- (૩) ઉપરોક્ત શરત-૯(૨) માં જણાવ્યા સિવાયની કોઈપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
- (૪) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીન ની હરાજી થી, બક્ષીસ થી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
- (૫) સાર્વજનિક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતીનો આકાર,પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે જ્યાં સુધી મુળ ખાતેદારે અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
- (૬) કોમન પ્લોટ/રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બિનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ જ કરવાનો રહે છે.
- (૧૦) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૭/૮/૯૧ પરિપત્ર નં.બખપ/૧૦૯૧/૧૭૫૬/ક ની જોગવાઈ મુજબ બીન અધિકૃત બાંધકામ બાબતે બાંધકામ નિયંત્રણ કરતી સંસ્થા સુરત મહાનગરપાલિકાએ ધોરણસરનાં પગલાં લેવાનાં રહેશે.
- (૧૧) સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/પાણીની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની પાઈપલાઈન પસાર થતી હશે તો તો સંદર્ભે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ સંબંધિતોનું "ન વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૧૨) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૧/૭/૨૦૦૮ નાં ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક માં જણાવેલ નીચે મુજબની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૧. ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મુળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ.રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈએ.
૨. બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામનાં નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાનાં રહેશે,પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજૂઆત મેળવી શકશે નહીં.
૩. શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર.અને ઝોનીંગનાં નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૪. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીનાં નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
૫. અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાનાં મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
૬. ફ્લોર મીલ,સિનેમા/ટુંડીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીનાં કામે જિલ્લા મેજસ્ટ્રેટ ની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૭. પેટ્રોલ,ડીઝલ,કેરોસીન,સી.એન.જી.એલ.પી.જી.પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગી નાં કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૮. ઈન્ડીયન એક્સપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ,ફાયરવર્ક્સ,દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૯. સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૧૦. સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર / હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૧૧. બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું "ન વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન 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 સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાનાં થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૪. અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારનાં કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

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

શિક્ષાત્મક કલમ :-

- (૧૩) ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયેથી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ મુજબ શિક્ષાત્મક પગલા લેવામાં આવશે તેમજ બીજી કોઈપણ શિક્ષાને પાત્ર હશે તો તેને બાધ આપ્યા સિવાય કે જે ફરમાવવાનું થોડું બાકી હોય તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઈ સદરહુ જમીનનો કબજો કબજેદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઈ શકાશે.
- (૧૪) ઉપરોક્ત પેટા કલમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં, કલેક્ટરશ્રી સદરહુ હુકમ વિરુદ્ધ બાંધેલ/ અથવા વધારાના કોઈપણ મકાન અથવા ઈમલાને કલેક્ટરશ્રીએ આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમિયાન તેવી રીતે ખસેડવામાં ન આવે કે સુચવ્યા મુજબ ફેરફાર ન કરવામાં આવે તો તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

મામલતદારશ્રી સુરત શહેર-મજુરાએ આ હુકમની ગામના તથા તાલુકાના સંબંધિત રેકર્ડમાં નોંધ રાખી પ્રતિ વર્ષ વિશેષધારો તથા અન્ય ઉપકર વસુલ કરવાના રહેશે.

સહી/xxx

રવાના કરવા માટે અધિકૃત

(ડૉ.ધવલ પટેલ)

મામલતદાર (બીનખેતી)

કલેક્ટર સુરત

કલેક્ટર કચેરી, સુરત

BY R.P.A.D. :-

પ્રતિ,

જયવીર એન્ટરપ્રાઇઝ પ્રા.લી. એક ખાનગી કંપનીના ડીરેક્ટર અરવીંદભાઈ એસ. માંગુકીયા,

રહે:૧૦૫/એ,બી, વીકેન્ડ, અવધ ઉટોપીયાની પાસે, ડુમસ, સુરત.

ર/-સુરત મહાનગરપાલિકા પાસે મંજુર કરાવેલ પ્લાન/રજાચિઠ્ઠીની નકલ અત્રે રજુ કરવા વિનંતી છે.

(મોજે:પીપલોદ તા:મજરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૯૩ ચો.મી. જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.(જે)/બખ/તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૧૧૦/ ૨૦૧૮-૧૯ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ નું સાંધણ)

નકલ સવિનય રવાના :- કમિશ્નરશ્રી, (શહેર વિકાસ વિભાગ) સુરત મહાનગરપાલિકા, મુખ્યલેસરા, સુરત તરફ

૨/- જાણ તથા અત્રે રજુ થયેલ પ્લાન ધ્યાને લઈ આપના તરફથી મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન તથા રજાચિઠ્ઠીની નકલ મોકલવા વિનંતી સહ.

નકલ રવાના:-જિલ્લા નિરિક્ષકશ્રી જમીન દફતર ખાતુ,સી/૧ બહુમાળી મકાન નાનપુરા સુરત તરફ.

૨/- આપની કચેરીમાં અરજદારશ્રીએ ચલણ નંબર.૪૧૯૭/૧૮-૧૯ તા.૨૨/૧૧/૧૮ થી માપણી ફી પેટે રૂ.૯૬૦૦/- સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા, નાનપુરા શાખામાં જમા કરાવેલ છે. જેથી અરજી / ચલણ મેળવી માપણીની કાર્યવાહી પૂર્ણ કરી કમી જાસ્તી પત્રક દિન-૩૦ માં તૈયાર કરાવી તેની એક નકલ અત્રે અચુક મોકલવા સાહે.

નકલ રવાના :- મામલતદારશ્રી, સુરત શહેર-મજરા, જિ. સુરત તરફ

૨/-ગા.ન.નં.૨ તથા ૪ માં જરૂરી નોંધ કરાવી, ગા.ન.નં.૨ ની નકલસહ રીપોર્ટ કરવા સાહે નોંધ નિર્ણય થયે નોંધની તથા ૭/૧૨ ની નકલસહ રીપોર્ટ કરવા સાહે તથા વિશેષધારો વસુલ કરવા સાહે તેમજ "એમ" નમુનામાં સનદ તૈયાર કરી બે માસમાં બીનચુક સાદર કરવા સાહે.

નકલ રવાના:-સીટી તલાટીશ્રી, પીપલોદ તરફ.(મામલતદાર કચેરી, મજરા મારફત)

૨/-ગામ નમુના નં.૨, ૪ માં જરૂરી નોંધ કરી તેની એક નકલ અત્રે રજૂ કરવા તથા વિશેષધારો વસુલ કરવા સાહે.તથા "એમ" નમુનામાં સનદ તૈયાર કરી મામલતદારશ્રીને રજૂ કરવા સાહે.

નકલ રવાના : રેકર્ડ કીપરશ્રી, એ-બ્લોક બહુમાળી મકાન, નાનપુરા, સુરત તરફ જાણ સાહે.

નકલ રવાના: સીલેક્ટ ફાઈલે



(મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. જમીન અંગે અત્રેની કચેરીના હુકમ નં.(જે)/બખ/તપસ/ક-૬૭/૨જી.નં.૧૧૦/ ૨૦૧૮-૧૯ તા.૧૮/૧૨/૨૦૧૮ નું સાંધણ)

પત્રક

બિનખેતીનું બાંધકામ નિયમબદ્ધ કરી આપેલ જમીનની વિગત તથા કબજેદારનું નામ.				પંચકથાસ મુજબ બાંધકામનું ક્ષેત્રફળ	પ્લાન મુજબ નિયમબદ્ધ કરેલ બાંધકામ નો બિનખેતી ઉપયોગનો પ્રકાર તથા તેના વિશેષધારાના દરની વિગત.
(૧)				(૨)	(૩)
મોજે:પીપલોદ તા:મજુરાના સ.નં.૮૮ ક્ષે.૮૯૦૩ ચો.મી. ટી.પી.સ્કીમ નં.૬(પીપલોદ) ફા.પ્લોટ નં.૧૦૯ પૈકી નોશનલ ડીવીઝન-૨ ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. કબજેદારો: જયવીર એન્ટરપ્રાઇઝ પ્રા.લી. એક ખાનગી કંપનીના ડીરેક્ટર અરવીંદભાઈ એસ. માંગુકીયા				૨૨૬૭.૫૧ ચો.મી.	વાણિજ્ય વિષયક : ક્ષે.૩૧૮૩ ચો.મી. + રૂ.૦-૬૦ પૈસા = રૂ.૧૯૦૯-૮૦ પૈસા i.e. રૂ.૧૯૧૦-૦૦ પૈસા વત્તા અન્ય ઉપકર
વસુલ કરવામાં આવેલ				અન્ય ઉપકર.	કોલમ નં ૩ અને ૮ ના વેરા કઇ તારીખથી લેવાના થાય છે
વિશેષધારાની રકમ	દંડની રકમ	રૂપાંતરકરની રકમ	વસુલ લીધેલ રકમ		
(૪)	(૫)	(૬)	(૭)	(૮)	(૯)
રૂ.૩૮૨૦/- પહોંચ નં.૭૩ તા.૨૮/૧૧/૧૮	રૂ.૭૬૪૦૦/- પહોંચ નં.- ૭૪ તા.૨૮/૧૧/૧૮	રૂ.૬૩,૬૬૦/- ચલણ નં.૧૧૮/૧૮-૧૯ તા.૨૦/૧૧/૧૮	રૂ.૧,૪૩,૮૮૦/-	નિયમોનુસાર	સને ૨૦૧૮-૧૯ થી
મુખ્ય સદર-૦૦૩૫-કૃષિ વિષયક જમીન સિવાયની સ્થાવર મિલકત પર કર.ગૌણ સદર-૧૦૧-સામાન્ય પ્રાપ્તિ. પેટા સદર-(૧)- બિનખેતી આકારણી દરની પ્રાપ્તિ.				મુખ્ય સદર-૦૦૩૫-કૃષિ વિષયક જમીન સિવાયની સ્થાવર મિલકત પર કર. ગૌણ સદર-૮૦૦-અન્ય પ્રાપ્તિ.પેટા સદર-(૧)- બિનકૃષિ વિષયક રૂપાંતર કર	



રવાના કરવા માટે અધિકૃત

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેક્ટર કચેરી, સુરત

સહી/xxx

(ડૉ.ધવલ પટેલ)
કલેક્ટર સુરત