વિષય :- મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળ પરવાનગી

એનએ./એસ.આર./૬૨૫/ ૨૦૧૫-૧૬
નં.જમીન-ડી/કલમ-૬૫/વશી/ ૮૮૧૫ થી ૮૮૨૩ /૧૫
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૬ / ૧૨ / ૨૦૧૫

વંચાણમાં લીધા :-

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ રહે.દરજીવાળું ફળીયુ, મુ.પો.તરસાલી ગામ, તા.જી. વડોદરાની મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૪/૦૬/૧૫ ની અરજી તથા તા.૨૪/૦૮/૧૫ ની પુન : વિચારણા અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર (દક્ષિણ) ના (૧) પત્ર નં.જમીન/ વશી/૫૫૯/૨૦૧૫ તા.૧૫/૦૬/૧૫ (૨) પત્ર નં.જમીન/વશી/૮૬૦/૧૫ તા.૦૪/૦૯/૧૫ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા,વડોદરાના પત્ર નં.ટેનન્સી/ અપીલ/વશી/૫૭૩/૧૫ તા.૧૮/૦૬/૧૫ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/ પ્લાન-૩/અ/૬૦૯/૧૫ તા.૧૯/૦૬/૨૦૧૫

(૫) વિધુત નિરીક્ષકશ્રી, વડોદરાના પત્ર નં.વન/વડર/તપસ/પ્લાન/૨૬૨૨/૨૦૧૫ તા.૨૦/૦૬/૧૫ થી અભિપ્રાય રજુ થયેલ છે.

(૬) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (શહેર) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૧૩૧૩/૧૫ તા.૧૫/૦૬/૧૫ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ-૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/ વશી/૬૬૯/ ૨૦૧૫ તા.૨૩/૦૬/૨૦૧૫ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા યોજના વડોદરાના પત્ર નં.જશ/ નં.યો.વડોદરા/ વશી/ એસઆર/૬૯૦/૧૫ તા.૧૭/૦૬/૧૫ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

(૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

(૮) તા.૦૭ /૧૨ /૧૫ ની કાર્યાલય નોંધ ઉપર અપાયેલ આદેશ

હુકમ :-

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ ચો.મી.જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલનાં સ્વંતત્ર નામે ચાલે છે. જે ૪૦૪૭ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ-૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન સરકારશ્રી ધ્વારા મંજુર અને હાલ અમલી દિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર-૨) માં આવે છે. આથી જી.ડી. સી. આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મળવાપાત્ર થાય છે. જેથી ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

સદર કામે મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર (દક્ષિણ) મારફતે જરૂરી તપાસ કરાવેલ છે. જે અંગે મામલતદારશ્રીએ, નિયત ચેકલીસ્ટમાં દરખાસ્ત તૈયાર કરી સવાલવાળી જમીનની ફેરફાર નોંધોની ટુકી વિગતો દર્શાવતુ પત્રક તૈયાર કરી જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવા બદલ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે. તથા સવાલવાળી જમીન સ્થળે ખુલ્લી હોઈ સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની પરવાનગી આપવા માટે હકારાત્મક અભિપ્રાય સાથે આમુખ-૨ માં દર્શાવેલ પત્રોથી દરખાસ્ત અત્રે મોકલી આપેલ છે.

આમુખ-૩ માં દર્શાવેલ પત્રોથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા,વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ–૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી, વડોદરાના રજુ થયેલ અભિપ્રાય મુજબ ૧૩૨ કે.વી. વીજલાઈન પસાર થાય છે. વીજલાઈન ટાવરના મધ્યબિંદુથી બંને બાજુએ છેલ્લા તારથી ૧૩.૫ મીટર આડુ અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનુ રહેશે. આ વીજ લાઈનની નીચે કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવું નહી. વીજલાઈનની બંને બાજુએ જરૂરી અંતર દર્શાવીને " નો કન્સ્ટ્રકશન ઝોન " લાલ રંગની લીટીથી દર્શાવીને નકકી કરી આપેલ છે. આ ઝોનમાં કોઈ પણ જાતનું બાંધકામ નહી કરવાની શરતે " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપેલ છે. 49

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના આમુખ–૬ ના પત્રોથી મળેલ અહેવાલો મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની કચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી.

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ ચો.મી.જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
			સ.નં.૮૨૫
૧	૬૭	૦૨/૧૧/૫૨	તારણની નોંધ
૨	૩૧૨		વેચાણની નોંધ
૩	૩૮૨		લાગુ પડતી નથી
૪	૭૭૭	૦૩/૦૮/૬૦	તારણની નોંધ
૫	૧૦૭૫	૦૯/૦૮/૬૪	તારણની નોંધ
૬	૧૧૦૧	૧૦/૦૮/૬૪	કાયમ ખરડાની નોંધ
૭	૧૧૭૮	૨૨/૦૬/૬૫	વારસાઈની નોંધ
૮	૧૫૨૩	૧૦/૦૧/૭૦	તારણ કમીની નોંધ
૯	૧૫૨૭	૧૫/૦૧/૭૦	વેચાણની નોંધ
૧૦	૩૧૨૩	૧૨/૦૬/૮૪	વીલની નોંધ
૧૧	૩૬૫૬	૨૩/૦૭/૯૧	તારણ કમીની નોંધ
૧૨	૪૧૨૩	૧૩/૦૭/૯૫	તારણ કમીની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર તથા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. આર્કીટેકના તા.૦૬/૦૫/૧૫ ના સર્ટીફીકેટ મુજબ સુચિત લે–આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
ટોટલ કોમન પ્લોટ એરીયા	૪૦૪.૭૦
ટોટલ ઈન્ટરનલ રોડ એરીયા	૯૦૨.૩૯
ટોટલ પ્લોટેડ એરીયા ઓફ રેસીડન્સ	૨૭૩૯.૯૧
કુલ ક્ષેત્રફળ	૪૦૪૭.૦૦

ઉપરોકત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર–પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ–(૭) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત આમુખ–(૨) થી (૬) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતરકરની રકમ,બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૦૭/૧૨/૧૫ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રૂા.૪૦,૪૭૦/– (અંકે રૂપિયા ચાલીસ હજાર ચારસો સીતેર પુરા) તા.૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૪,૨૦૦/– (અંકે રૂપિયા ચાર હજાર બસો પુરા)

તા.૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૭,૮૫૪/- (અંકે રૂપિયા સાત હજાર આઠસો ચોપન પુરા) શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૭૫૯/- (અંકે રૂપિયા સાતસો ઓગણ સાઈઠ પુરા) તા.૦૮/૧૨/૧૫ ના રોજ તલાટીશ્રી, તરસાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

વાંધેદારશ્રી વીપીનભાઈ ચંદુભાઈ વિગેરેએ વાંધા અરજી આપી સવાલવાળી જમીનની બિનખેતીની પરવાનગી નહી આપવા રજુઆત કરેલ છે. તે અંગે વાંધેદારશ્રી તથા અરજદારશ્રીને રૂબરૂ સાંભળવા સુનાવણી તા.૨૯/૦૯/૧૫, બીજી મુદત તા.૦૮/૧૦/૧૫ ત્રીજી મુદત તા.૧૫/૧૦/૧૫ ના રોજ રાખી રૂબરૂ સાંભળવામાં આવેલ છે.

વાંધેદારશ્રી વીપીનભાઈ ચંદુભાઈ ધ્વારા મે.વડોદરાના સીવીલ જજ સી.ડી.સાહેની કોર્ટમાં સ્પે.મુ.નં.૭૪૬/૨૦૧૨ થી દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જેનો જે કાંઈ અંતિમ નિર્ણય આવે તે અમોને મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે અરજદારશ્રીએ નોટરી રૂબરૂનું તા.૨૭/૧૧/૧૫ નું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ,અરજદારશ્રીની મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ ચો.મી.જમીનની મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ અન્વયે **રહેણાંક** હેતુ માટેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો :-

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ 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 કરાવેલ હોવો જોઈશે.

(૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે,પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠીમેળવી શકશે નહી.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીગના 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 મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

(૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીશ્રીની 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 થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવાનું અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજયામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ 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 બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય ધ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજયા 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 સૂચિત 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 સૂચનાઓનું 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 પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.

(૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજુર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ–૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને વસુલ ભરેલો વિ.ધારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિં.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરુધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે બાંધકામ દુર કરાવવામાં આવશે અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. કલેકટરશ્રી 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 વિરૂધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે.ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

(૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ 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 કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ–૬૭ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.

(૨૩) " વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "

(૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજુર થયેલ સુચિત નકશા અને રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન–૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) બાંધકામ પરવાનગી સબંધી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે વુડાએ કરેલા જી.ડી.સી.આરના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૬) વુડાના જી.ડી.સી.આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૪૦૪૭ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦--૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૧,૦૧૨/– થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૫૦૬/– અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૨૫૩/– વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮) 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 નહી.

(૨૯) 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 કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા

કલેકટર વડોદરા

સહી/–
(અવંતિકા સિંઘ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ
દરજીવાળું ફળીયુ,
મુ.પો.તરસાલી ગામ,
તા.જી.વડોદરા.

નકલ રવાના :–

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર(દક્ષિણ) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૪. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી તરસાલી તા.વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોકત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારૂ.
૫. જન સેવા કેન્દ્ર, કલેકટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરુરી કાર્યવાહી કરવા સારુ.
(BAR CODE NO. 103359)
૬. રેકર્ડ શાખા
૭. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૫ ની ૪૦૪૭ 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 (૧૦/– 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 તરસાલી તા.વડોદરા સર્વે નંબર: ૮૨૫ — ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.): ૪૦૪૭ કબજેદારશ્રી :– શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ	ચો.મી. ૪૦૪૭ (રહેણાંક)	રહેણાંક ના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૨૫ પૈસા પ્રમાણે	રૂા. પૈસા ૧,૦૧૨/– (અંકે રૂપિયા એક હજાર બાર પુરા)	રૂા. પૈસા ૪૦,૪૭૦/– (અંકે રૂપિયા ચાલીસ હજાર ચારસો સીતેર પુરા)	રૂા. પૈસા ૫૦૬/– (અંકે રૂપિયા પાંચસો છ પુરા)	રૂા. પૈસા ૨૫૩/– (અંકે રૂપિયા બસો ત્રેપન પુરા)	હુકમની તારીખના વર્ષથી

નોધ :– રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૪૦,૪૭૦/– (અંકે રૂપિયા ચાલીસ હજાર ચારસો સીતેર પુરા) તા.૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા

સહી/–
(અવંતિકા સિંઘ)
કલેકટર વડોદરા

વિષય :– મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ–૬૫ હેઠળ પરવાનગી

એનએ./એસ.આર./ ૭૨૬ / ૨૦૧૫–૧૬
નં.જમીન–ડી/કલમ–૬૫/વશી/ ૮૮૩૩ થી ૮૮૪૧ /૧૫
બીનખેતી શાખા, કલેકટર કચેરી, વડોદરા.
તારીખ : ૧૬ / ૧૨ / ૨૦૧૫

વંચાણમાં લીધા :–

(૧) અરજદારશ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ રહે.દરજીવાળું ફળીયુ, મુ.પો.તરસાલી ગામ, તા.જી. વડોદરાની મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ ચો.મી.જમીનની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી માંગતી તા.૦૪/૦૬/૧૫ ની અરજી તથા તા.૨૪/૦૮/ ૧૫ ની પુન : વિચારણા અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર (દક્ષિણ) ના (૧) પત્ર નં.જમીન/ વશી/૫૫૮ /૨૦૧૫ તા.૧૫/૦૬/૧૫ (૨) પત્ર નં.જમીન/વશી/૮૫૮/૧૫ તા.૦૪/૦૯/૧૫ થી રજુ થયેલ દરખાસ્ત/ અભિપ્રાય

(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા,વડોદરાના પત્ર નં.ટેનન્સી/ અપીલ/વશી/૫૭૨/૧૫ તા.૧૮/૦૬/૧૫ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૪) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, વડોદરાના પત્ર નં.યુડીએ/ પ્લાન–૩/અ/૬૧૦/૧૫ તા.૧૯/૦૬/૨૦૧૫

(૫) વિધુત નિરીક્ષકશ્રી, વડોદરાના પત્ર નં.વન/વડર/તપસ/પ્લાન/૧૬૫૧/૨૦૧૫ તા.૨૩/૦૬/૧૫ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાય.

(૬) જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓ (૧) નાયબ કલેકટરશ્રી વડોદરા (શહેર) ના પત્ર નં.જમીન/વશી/૧૩૧૨/૧૫ તા.૧૫/૦૬/૧૫ (૨) નાયબ કલેકટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી એકમ–૧, વડોદરાના પત્ર નં.જસં/વળતર/ વશી/૬૬૮/ ૨૦૧૫ તા.૨૩/૦૬/૨૦૧૫ (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી,નર્મદા યોજના વડોદરાના પત્ર નં.જશ/ નં.યો.વડોદરા/ વશી/ એસઆર/૬૮૯/૧૫ તા.૧૭/૦૬/૧૫ થી રજુ થયેલ અભિપ્રાયો.

(૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનો ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮

(૮) તા.૦૭ /૧૨ /૧૫ ની કાર્યાલય નોંધ ઉપર અપાયેલ આદેશ

હુ ક મ :–

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ ચો.મી.જમીન ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં કબજેદાર તરીકે શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલનાં સ્વંતત્ર નામે ચાલે છે. જે ૬૯૮૧ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા આમુખ–૧ માં દર્શાવેલ અરજીથી બીનખેતી પરવાનગી માંગેલ છે. આમુખ નં.૪ માં દર્શાવેલ પત્રથી વડોદરા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, વડોદરાએ સવાલવાળી જમીન સરકારશ્રી ધ્વારા મંજુર અને હાલ અમલી દિ.પુ.વિ.યોજના મુજબ રહેણાંક ઝોન (આર–૨) માં આવે છે. આથી જી.ડી. સી. આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી મળવાપાત્ર થાય છે. જેથી ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું નથી. તેમ અભિપ્રાય આપેલ છે.

સદર કામે મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર (દક્ષિણ) મારફતે જરૂરી તપાસ કરાવેલ છે. જે અંગે મામલતદારશ્રીએ, નિયત ચેકલીસ્ટમાં દરખાસ્ત તૈયાર કરી સવાલવાળી જમીનની ફેરફાર નોંધોની ટુકી વિગતો દર્શાવતુ પત્રક તૈયાર કરી જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવા બદલ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે. તથા સવાલવાળી જમીન સ્થળે ખુલ્લી હોઈ સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુની બીનખેતીની પરવાનગી આપવા માટે હકારાત્મક અભિપ્રાય સાથે આમુખ–૨ માં દર્શાવેલ પત્રોથી દરખાસ્ત અત્રે મોકલી આપેલ છે.

આમુખ–૩ માં દર્શાવેલ પત્રોથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સુધારણા,વડોદરાએ સવાલવાળી જમીનમાં બીનખેતી પરવાનગી આપવા અંગે ગણોત કાયદા અન્વયે હરકત સરખું ન હોવાનો હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ–૫ માં દર્શાવ્યા મુજબ વિધુત નિરીક્ષકશ્રી, વડોદરાના રજુ થયેલ અભિપ્રાય મુજબ ૧૩૨ કે.વી. વીજલાઈન પસાર થાય છે. વીજલાઈન ટાવરના મધ્યબિદુંથી બંને બાજુએ છેલ્લા તારથી ૧૩.૫ મીટર આડુ અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનુ રહેશે. આ વીજ લાઈનની નીચે કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરવું નહી. વીજલાઈનની બંને બાજુએ જરૂરી અંતર દર્શાવીને " નો કન્સ્ટ્રકશન ઝોન " લાલ રંગની લીટીથી

દર્શાવીને નકકી કરી આપેલ છે. આ ઝોનમાં કોઈ પણ જાતનું બાંધકામ નહી કરવાની શરતે " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપેલ છે.

સંપાદન અધિકારીશ્રીઓના આમુખ–૬ ના પત્રોથી મળેલ અહેવાલો મુજબ સવાલવાળી જમીન અંગે તેઓની કચેરીમાં સંપાદનની કોઈ કાર્યવાહી ચાલુમાં નથી.

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ ચો.મી.જમીન અંગે હકકપત્રકમાં નીચે મુજબની ફેરફાર નોંધો પડેલ છે.

ક્રમ	નોંધ નંબર	તારીખ	નોંધની ટુંકી વિગત
સ.નં.૮૨૮			
૧	૬૭	૦૨/૧૧/૫૨	તારણની નોંધ
૨	૩૧૨		વેચાણની નોંધ
૩	૩૮૨		લાગુ પડતી નથી
૪	૭૭૭	૦૩/૦૮/૬૦	તારણની નોંધ
૫	૧૦૭૫	૦૯/૦૮/૬૪	તારણની નોંધ
૬	૧૧૦૧	૧૦/૦૮/૬૪	કાયમ ખરડાની નોંધ
૭	૧૧૭૮	૨૨/૦૬/૬૫	વારસાઈની નોંધ
૮	૧૫૨૩	૧૦/૦૧/૭૦	તારણ કમીની નોંધ
૯	૧૫૨૭	૧૫/૦૧/૭૦	વેચાણની નોંધ
૧૦	૩૧૨૩	૧૨/૦૬/૮૪	વીલની નોંધ
૧૧	૩૬૫૬	૨૩/૦૭/૯૧	તારણ કમીની નોંધ
૧૨	૪૧૨૩	૧૩/૦૭/૯૫	તારણ કમીની નોંધ

જો સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવશે તો, જે કોઈ શરતો પાળવાની થશે તે પાળવા અરજદારશ્રીએ સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આર્કીટેકનું પ્રમાણપત્ર તથા સુચિત લે–આઉટ પ્લાન રજુ કરેલ છે. આર્કીટેકના તા.૦૬/૦૫/૧૫ ના સર્ટીફીકેટ મુજબ સુચિત લે–આઉટ પ્લાનમાં નીચે મુજબ પ્લાનીગ દર્શાવેલ છે.

જમીનની વિગત	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.માં)
ટોટલ કોમન પ્લોટ એરીયા	૬૯૮.૧૦
ટોટલ ઈન્ટરનલ રોડ એરીયા	૨૨૦૪.૯૧
ટોટલ પ્લોટેડ એરીયા ઓફ રેસીડન્સ	૪૦૭૭.૯૯
કુલ ક્ષેત્રફળ	૬૯૮૧.૦૦

ઉપરોકત હકીકત તથા રજુ થયેલ આધાર–પુરાવા તેમજ કેસના કાગળો જોતાં આ અંગે આમુખ–(૭) માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવની જોગવાઈઓ તથા ઉકત આમુખ–(૨) થી (૬) ના અભિપ્રાયો ધ્યાને લઈ, સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની માંગણી ગ્રાહય રાખતાં, અરજદારશ્રીને સદરહું જમીનના રૂપાંતરકરની રકમ,બીનખેતી માપણી ફી તથા અન્ય ઉપકરો સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેના તા.૦૭/૧૨/૧૫ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ રૂપાંતરકરની રૂા.૬૯,૮૧૦/– (અંકે રૂપિયા ઓગણ સીતેર હજાર આઠસો દસ પુરા) તા.૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન, બીનખેતી માપણી ફી રૂા.૬,૬૦૦/– (અંકે રૂપિયા છ હજાર છસો પુરા) તા.૦૭/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ જમા કરાવી, અસલ ચલન તેમજ બે વર્ષનો એડવાન્સ વિ.ધારો + લોકલ ફંડ રૂા.૪,૫૫૪/– (અંકે રૂપિયા ચાર હજાર પાંચસો ચૈાપન પુરા) શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૧,૩૧૧/– (અંકે રૂપિયા એક હજાર ત્રણસો અગીયાર પુરા) તા.૦૮/૧૨/૧૫ ના રોજ તલાટીશ્રી, તરસાલી દ્વારા સરકારશ્રીમાં વસુલ લેવાયેલ છે, તેની અસલ પહોંચો રજુ કરેલ છે.

વાંધેદારશ્રી વીપીનભાઈ ચંદુભાઈ વિગેરેએ વાંધા અરજી આપી સવાલવાળી જમીનની બિનખેતીની પરવાનગી નહી આપવા રજુઆત કરેલ છે. તે અંગે વાંધેદારશ્રી તથા અરજદારશ્રીને રૂબરૂ સાંભળવા સુનાવણી તા.૨૯/૦૯/૧૫, બીજી મુદત તા.૦૮/૧૦/૧૫ ત્રીજી મુદત તા.૧૫/૧૦/૧૫ ના રોજ રાખી રૂબરૂ સાંભળવામાં આવેલ છે.

વાંધેદારશ્રી વીપીનભાઈ ચંદુભાઈ ધ્વારા મે.વડોદરાના સીવીલ જજ સી.ડી.સાહેની કોર્ટમાં સ્પે.મુ.નં.૭૪૬/૨૦૧૨ થી દાવો દાખલ કરવામાં આવેલ છે. જેનો જે કાંઈ અંતિમ નિર્ણય આવે તે અમોને મંજુર અને બંધનકર્તા રહેશે તે અંગે અરજદારશ્રીએ નોટરી રૂબરૂનું તા.૨૭/૧૧/૧૫ નું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

ઉપર મુજબની હકીકત હોઈ,અરજદારશ્રીની મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ ચો.મી.જમીનની મુંબઈ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫ અન્વયે **રહેણાંક** હેતુ માટેનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા, નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો :–

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ 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 કરાવેલ હોવો જોઈશે.

(૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે,પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠીમેળવી શકશે નહી.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીગના 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 મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

(૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીશ્રીની 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 થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવાનું અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજયામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ 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 બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય ધ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી 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 સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૪) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્માંરક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૫) અરજદારે/જયાં 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.

69

(૧૬) અરજદારે/જયાં 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 ઉપરોકત સૂચનાઓનું 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 પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.

(૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજુર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ–૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને વસુલ ભરેલો વિ.ધારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિં.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરુધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે બાંધકામ દુર કરાવવામાં આવશે અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. કલેકટરશ્રી 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 વિરૂધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે.ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

(૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ 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 કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ–૬૭ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.

(૨૩) " વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "

(૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજુર થયેલ સુચિત નકશા અને રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન–૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) બાંધકામ પરવાનગી સબંધી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે વુડાએ કરેલા જી.ડી.સી.આરના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૬) વુડાના જી.ડી.સી.આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૬૯૮૧ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦–૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૧,૭૪૫/– થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૮૭૩/– અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૪૩૭/– વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮) 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 નહી.

69

(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 સૂચનાઓનું 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 પુરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.

(૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજુર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. તેમ કરવામાં ચુક થયે કલમ–૬૭ હેઠળ કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને વસુલ ભરેલો વિ.ધારો વિગેરે કોઈપણ સંજોગોમાં પરત મેળવવાનો હકક રહેશે નહિં.આ અંગે અપીલનો સમય પૂરા થયા બાદ કોઈ હકક રહેશે નહિં.

(૧૯) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરુધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે બાંધકામ દુર કરાવવામાં આવશે અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે. કલેકટરશ્રી 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 વિરૂધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે.ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

(૨૧) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ 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 કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ–૬૭ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.

(૨૩) " વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "

(૨૪) જમીન ધારકશ્રીએ સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી તરફથી મંજુર થયેલ સુચિત નકશા અને રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. મંજુર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની નકલ દિન–૩૦ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૨૫) બાંધકામ પરવાનગી સબંધી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવતી વખતે વુડાએ કરેલા જી.ડી.સી.આરના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૬) વુડાના જી.ડી.સી.આરના ઝોનીગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૬૯૮૧ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦–૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂા.૧,૭૪૫/– થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂા.૮૭૩/– અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૪૩૭/– વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે. તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮) 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 નહી.

(૨૯) 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 કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યું

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી, વડોદરા

સહી/–
(અવંતિકા સિંઘ)
કલેકટર વડોદરા

પ્રતિ,
શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ
દરજીવાળું ફળીયુ,
મુ.પો.તરસાલી ગામ,
તા.જી.વડોદરા.

<u>નકલ રવાના</u> :–

૧. મામલતદારશ્રી, વડોદરા શહેર(દક્ષિણ) તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
૨. મ્યુનિસિપલ કમિશ્નરશ્રી, વડોદરા મહાનગર સેવાસદન, ખંડેરાવ માર્કેટ, વડોદરા તરફ જાણ સારૂ.
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર / સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી નં.૧, ૨, ૩, ૪ વડોદરા તરફ...
૪. તલાટી કમ મંત્રીશ્રી તરસાલી તા.વડોદરા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોકત શરતોનો ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ પાડવા સારૂ.
૫. જન સેવા કેન્દ્ર, કલેકટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરુરી કાર્યવાહી કરવા સારુ. (BAR CODE NO. 103362)
૬. રેકર્ડ શાખા
૭. સિલેકટ ફાઈલ

મોજે તરસાલી તા.વડોદરાના સ.ન.૮૨૮ ની ૬૯૮૧ 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 (૧૦/– 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 તરસાલી તા.વડોદરા		ચો.મી. ૬૯૮૧ (રહેણાંક)	રહેણાંક ના હેતુના દરે દર ચો.મી. ના ૦.૨૫ પૈસા પ્રમાણે	રૂા. પૈસા ૧,૭૪૫/– (અંકે રૂપિયા એક હજાર સાતસો પિસ્તાલીસ પુરા)	રૂા. પૈસા ૬૯,૮૧૦/– (અંકે રૂપિયા ઓગણ સીતેર હજાર આઠસો દસ પુરા)	રૂા. પૈસા ૮૭૩/– (અંકે રૂપિયા આઠસો તોતેર પુરા)	રૂા. પૈસા ૪૩૭/– (અંકે રૂપિયા ચારસો સાડત્રીસ પુરા)	હુકમની તારીખના વર્ષથી
સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)							
૮૨૮	૬૯૮૧							
કબજેદારશ્રી :– શ્રી પટેલ ભોગીલાલ ભાઈલાલ								

નોંધ :– રૂપાંતરકરની રકમ રૂા.૬૯,૮૧૦/– (અંકે રૂપિયા ઓગણ સીતેર હજાર આઠસો દસ પુરા) તા.૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડીયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે.

રવાના કર્યુ

મામલતદાર (બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

સહી/–
(અવંતિકા સિંઘ)
કલેકટર વડોદરા