

એન.એ./એસ.આર./ ૧૫૩/૨૦૧૨-૨૦૧૩

બારકોડ નં. ૫૨૧૬૪૦

નં. જમીન/ડી/કલમ-૬૫/૧૩/૨૦૦૪/

બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી,

રૂમ નં. ૩૦, કોઠી બિલ્ડીંગ,

વડોદરા તા. ૧૬/૦૮/૨૦૧૨

: વાંચ્યા :

- (૧) અરજદારશ્રી ખાલપા રણછોડભાઈ છીતીયા વિગેરે રહે. ૧૦૧, મનન રેસીડન્સી, શાન્તી ગિરેતન પાર્ક, પ્રોડક્ટીવીટી રોડ, વડોદરાની મોજે કેલનપુર તા.વડોદરાના બ્લોક નં. ૩૩૦ (સ.નં. ૪૨૪) ની ૩૩૩૯ ચો.મી. જમીનની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મળવાની તા. ૧૪/૦૬/૧૨ ની અરજી
- (૨) માગલનદારશ્રી વડોદરા ગ્રામ્યનાં પત્ર નં. જમીન/૧૩/૦૨/૨૦૧૨, તા. ૨૮/૦૬/૨૦૧૨ થી આવેલ દરખાસ્તનાં કાગળો.
- (૩) નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના ઝોન સર્ટીફિકેટ નં. પત્ર નં. યુડીએ/ઝોન સર્ટી/૧૪૬૭૭/૨૦૧૨, તા. ૨૫/૦૫/૨૦૧૨
- (૪) નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના પત્ર નં. યુડીએ/પ્લાન-૨/૯૬૫/૨૦૧૨ તા. ૨૧/૦૬/૨૦૧૨ થી આવેલ અભિપ્રાય
- (૫) નામલ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સુધારણા, વડોદરાના પત્ર નંબર ટેન-સી/અપીલ/૧૩/૪૬૮૩/૨૦૧૨ તા. ૨૩/૦૭/૨૦૧૨
- (૬) જનસેવા ટ્રસ્ટ કલેક્ટર કચેરી, વડોદરાના પત્ર નં. જનસેવા/કલમ-૬૫/બાર કોડ નંબર ૫૨૧૬૪૦ તા. ૧૪/૦૬/૧૨ થી માંગેલ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓની જુદી જુદી કચેરીના અભિપ્રાયો
- (૭) જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫
- (૮) જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૮૧(૨)
- (૯) રાજ્ય સરકાર, મહેસુલ વિભાગના, કરાવ ક્રમાંક: બબપ/૧૦૦૬/૪૨૫/૬, તારીખ: ૧-૭-૨૦૦૮

મોજે કેલનપુર તા.વડોદરાના નીચે જણાવેલ બ્લોક નંબર / સર્વે નંબર વાળી ખેતીની જંગીન (૧) શ્રી ખાલપા રણછોડભાઈ છીતીયા (૨) શ્રી ખાલપા (રોહીત) મણીબેન રણછોડભાઈ (૩) શ્રી ખાલપા (રોહીત) મણીજીભાઈ રણછોડભાઈ (૪) શ્રી ખાલપા (રોહીત) પ્રવિણભાઈ રણછોડભાઈ (૫) શ્રી ખાલપા (રોહીત) જસોદાબેન રણછોડભાઈનાં સંયુક્ત માતેઆલે છે.

બ્લોક નંબર	સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)
૩૩૦	૪૨૪	૩૩૩૯

- (૨) માલિકી હકકાગ્રા (ટાઈટલ) બરાબર હોવાનું તથા યુએલસી કાયદા હેઠળ જમીન ફાજલ થયેલ નથી તેમજ સરકાર હસ્તક કબજો લેવાયેલ નથી તેમજ કબજો અરજદાર પાસે છે તથા જમીનના માલિકીપત્ર અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલ ચાલુમાં નથી તેમજ જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ લેવાનું બાકીમાં નથી તેમ માગલનદારશ્રીએ જણાવેલ છે.
- (૩) સવાલવાળી જમીન જુની ચરતની છે.
- (૪) સવાલવાળી જમીન અંગે બુડા કચેરીનું વેચાણ-૩ થી જરૂરી ઝોન સર્ટી. રજુ થયેલ છે. તે મુજબ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી દિ. પુ. વિ. યોજનામાં રહેણાંક ઝોન (આર-૩) માં આવે છે.
- (૫) નગર નિયોજકશ્રી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વડોદરાના વેચાણ-૪ ના પત્ર મુજબ સવાલવાળી જમીન હાલ અમલી મંજૂર દિ. પુ. વિ. યોજનામાં રહેણાંક ઝોન (આર-૩) માં આવે છે. જેથી જી.ડી.સી. આરના ઝોનિંગ રિયુલેશન મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે તો ઝોનની દ્રષ્ટિએ વાંચા સરખું નથી તેમ નગરનગર અભિપ્રાય આવેલ છે.



- (૬) નાયબ કલેક્ટરશ્રી જ.સુ. વડોદરાના વંચાણ-૫ ના પત્રથી સવાલવાળી જમીન અંગે ગણોત્તરધારાની જોગવાઈઓનો ભંગ થતો ન હોઈ બિનખેતીના કામે હકારાત્મક અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે.
- (૭) આ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી હેઠળ નથી એવું વંચાણ-૬ ના પત્રોથી જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓએ જણાવેલ છે.
- (૮) મામલતદારશ્રીએ તપાસ કરતાં આ જમીન ઉપર બીનપરવાનગીનું બાંધકામ કે બીનખેતીનો ઉપયોગ થયો નથી. કબજેદારે પરવાનગી આપતાં ઠરાવવામાં આવે તે શરતો મુજબ વર્તવા તથા ઠરાવે તે વિશેષધારો ભરવા સંમતિ જવાબ આપેલો છે. તથા રહેણાંક હેતુ દર ચો.મી. રૂ. ૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે તથા પ્રવર્તમાન દરે લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર અને રૂપાંતરકર ભરવાની શરતે બીનખેતી પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.
- (૯) ખાતેદારે બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટેની ૩૩૩૯ ચો.મી. ૨/- રૂ.ના દરે રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૬,૬૭૮/- (અંકે રૂપિયા છ હજાર છસો ઈક્યોતેર પુરા) તા.૦૭/૦૮/૧૨ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે તથા બિનખેતીની માપણી ફી ની રકમ રૂ. ૩,૫૦૦/- તા.૦૮/૦૮/૧૨ ના રોજ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયામાં જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે. તથા સરકારશ્રીની સુચના અનુસાર એડવાન્સમાં બે વર્ષનો વિશેષધારો રૂ. ૨,૫૦૫/- તથા લોકલફંડ રૂ. ૭,૫૧૫/- તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ રૂ. ૧,૨૫૫/- તથા તાલુકા પંચાયત શિક્ષણ ઉપકર રૂ. ૨,૫૦૫/- તા.૦૭/૦૮/૧૨ ના રોજ તલાટીશ્રી કેલનપુરની કચેરીમાં જમા કરાવી અસલ ચલન/ પહોંચ અંગે રજુ કરેલ છે.

(૧૦) સબબ, મોજે કેલનપુર તા.વડોદરાના નીચે જણાવેલ બ્લોક નંબર /સર્વે નંબરવાળી જમીનના

બ્લોક નંબર	સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૩૩૦	૪૨૪	૩૩૩૯



રહેણાંકના ૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે સામેલ પત્રકમાં દર્શાવેલ જણાવ્યા પ્રમાણે વિશેષ ધારો તથા અન્ય ઉપકરો તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૯ ના પ્રવર્તમાન દરે પત્રકમાં જણાવ્યા પ્રમાણે બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે ભરવાના રહેશે તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી પાસેથી મંજૂર કરેલા નકશા તથા રજાચિટ્ટી મેળવી બાંધકામ કરવાની શરતે બીનખેતીના રહેણાંકનાં હેતુ માટે પરવાનગી આપવા નીચેની વધુ શરતોને આધીન હુકમ કરવામાં આવે છે.

: શરતો :

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ 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 પહેલાં બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીટ્ટી 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 ડ્રેસ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર બાને લઈ રસ્તાના મળ્યાગિદ્ધથી 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) નાણાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર એન્ડર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૦) બિનખેતી ગાંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉચ્ચાઈ તથા એરોડ્રામની ટ્રસ્ટિએ 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 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 અભયારણ્ય 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 પૂરું કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અંગે લેખિતમાં જાણ કરતી પડશે.
- (૧૮) આ જમીન ઉપરનું મંજૂર થયા પ્રમાણે બાંધકામ આ હુકમ થયા તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં પૂરું 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) રજાગિદ્દિ, લેઆઉટ પ્લાન વિરુદ્ધ બાંધકામ થવાનાં 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 કરવામાં 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 પૂરું 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 થયાનાં પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ-૬૬ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.
- (૨૩) "વરસાદી માસોના ભૂગર્ભ વહન-સંચય માટે દર મકાન/બહુમકાની મકાન (નિકાશ મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાધારીએ 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 હુકમથી સામેલ પરવાનગીના સમયે જે નકશા મંજૂર થયેલા હોઈ અને તેમાં જે કોમન પ્લોટની જગ્યા નક્કી કરવામાં આવેલ હોય તે કોમન પ્લોટની જગ્યા કલેક્ટરશ્રીની પુર્વ મંજૂરી સિવાય તબદીલ કે વેચાણ કરી શકાશે નહીં.
- (૨૭) આ જમીનનો વિશેષધારો રહેણાંકના કામે ૩૩૩૯ ચો.મી.નો દર ચો.મી.નાં ૦-૨૫ પૈસા પ્રમાણે રૂ.૮૩૫/- બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા લોકલ ફંડ રૂ.૪૧૮/- અથવા પ્રવર્તમાન દરે તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂ.૨૦૯/- વિશેષધારા ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે.તે અંગે કોઈપણ પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.
- (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

રજા એ.ડી.શ્રી
પ્રતિ,

- (૧) શ્રી ખાલપા રણછોડભાઈ છીતીયા
(૨) શ્રી ખાલપા (રોહિત) મહીબેન રણછોડભાઈ
(૩) શ્રી ખાલપા (રોહિત) મહીજીભાઈ રણછોડભાઈ
(૪) શ્રી ખાલપા (રોહિત) પ્રવિણભાઈ રણછોડભાઈ
(૫) શ્રી ખાલપા (રોહિત) જશોદાબેન રણછોડભાઈ

૧૦૧, મનન રેસીડન્સી,
શાન્તી નિકેતન પાર્ક,
પ્રોડક્ટીવીટી સેડ,
વડોદરા.

નકલ જય ભારત સહ રવાના :-

- (૧) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ (વુડા), એલ એન્ડ ટી. સર્કલ નંબર, વી.આઈ.પી. રોડ, વુડા ભવન, કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ
- (૨) મામલતદારશ્રી વડોદરા ગ્રામ્ય તરફ (હુકમની નકલ બે પ્રતમાં)
એક પ્રત તાલુકા નમુના નં. ૪ માં ઉપજની નોંધ કરાવી ગાય દફતરે રાખવા મોકલવા તથા વિ.ધારાની રકમ સને ૨૦૦૯-૨૦૧૦ નાં હિસાબોમાં સાધવા તથા ગામે તા.નં.૨ તથા ૭/૧૨માં વિ.ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારું.
- (૩) જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર વડોદરા (કામના કાગળો સહ)
રાં જરૂરી કાર્યવાહી થવા સારું
- (૪) તલાટીશ્રી, કેલનપુર તા.વડોદરાના ગ્રામ નમુના નં. ૨ માં તથા ૪ નોંધ કરવા સારું
- (૫) સર્કલ ઓફિસરશ્રી / સર્વેયરશ્રી, બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ.
- (૬) બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરીના કલમ- ૬૬ દફતર તરફ
- (૭) નાયબ નગર આયોજન અધિકારીશ્રી, નર્મદા ભુવન વડોદરા તરફ.
- (૮) જન સેવા કેન્દ્ર, કલેક્ટર કચેરી, વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.
- (KAR CODE VDR NO 521640)

