ક્રમાંક:એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૮૧/૨૦૧૭/ID.NO.212981/
વશી.૧૦૪૨૧ થી ૧૦૪૩૫/૧૭
ચીટનીશ શાખા, કલેકટર કચેરી,
બી-૫, જિલ્લા સેવા સદન-૨, અઠવા લાઇન્સ,
સુરત. તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭

વાંચનમાં લીધુ:-

૧. અરજદાર જમીનધારકોશ્રી રવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ વિગેરે રહે.૩, વૈભવ બંગ્લોઝ, રીલાયન્સ ટાઉનશીપની સામે, પીપલોદ, સુરતની તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૭ ની ફેરવિચારણા અરજી.
૨. અત્રેની કચેરીનાં વહીવટ શાખાના શેરા પત્ર નં.એલએક્યુ/વશી.૩૭૩/૨૦૧૭/એસ.આર.નં.૨૭૧/૨૦૧૭ તા.૨૧/૦૨/૨૦૧૭.
૩. અત્રેની કચેરીની યુએલસી શાખાના પત્ર નં.યુએલસી/૬(૧)/ભાઠા/અભિપ્રાય/વશી.૧૮૯૫/૨૦૧૪ તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭.
૪. મામલતદારશ્રી ચોર્યાસી તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતના શેરા પત્ર નં.આરઇવી/ભાઠા/કલમ-૬૫/રજી નં.૧૦/૨૦૧૭ તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૭.
૫. મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતનાં તા.૧૬/૦૬/૨૦૧૭ ના ઝોનીંગ સર્ટી ક્રમાંક.સુડા/ટેક/ઝો.સર્ટી/૧૬૦૨૩૯ ની નકલ.
૬. સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતમાં અરજદારે વિકાસ પરવાનગી મેળવવા કરેલ અરજી અન્વયે ભરેલ ચકાસણી ફી તથા વિકાસ ચાર્જ અંગેના ચલણ તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૪ ની નકલ.
૭. અત્રેની શાખાના હુકમ ક્રમાંક:એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૨૯/૨૦૧૬/વાંધા અરજી/ભાઠા/વશી.૪૨૮૮/૨૦૧૭ તા.૧૫/૦૬/૨૦૧૭ તથા પત્ર ક્રમાંક:એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૮૧/૨૦૧૭ તા.૨૩/૧૦/૨૦૧૭.
૮. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮.
૯. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક:એલઆરસી/૧૦-૨૦૦૨/૧૬૪૦/ક તા.૨૨/૦૪/૨૦૦૩.
૧૦. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં જાહેરનામા ક્રમાંક:જીએચએમ/૨૦૦૮/૨૨/એમ/એલઆરઆર/૧૦/૨૦૦૨/૧૬૪૦(૧)(કે) તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૮.
૧૧. અરજદારશ્રીએ સરકારશ્રીની જોગવાઇ અનુસાર જમાં કરાવેલ રૂપાંતર કર અન્વયે રજુ કરેલ ચલણ નંબર. ૬૫૬/૨૦૧૭-૧૮ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭.

હુકમ :-

આ કામની હકીકત એવી છે, કે આમુખ-૧ માં જણાવેલ અરજદાર જમીનધારકોશ્રી રવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ વિગેરે રહે.૩, વૈભવ બંગ્લોઝ, રીલાયન્સ ટાઉનશીપની સામે, પીપલોદ, સુરતનાંએ તેમની તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૬ ની ફેરવિચારણા અરજીથી તેઓએ ધારણ કરેલી **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૦(ભાઠા-બેટ) ફા.પ્લોટ નં.૬૯ ની ૪૩૧૦.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૦ ની ૧૩૯૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૧ ની ૧૨૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૮૨૭.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં હેતુ માટે જ.મ.કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે.

આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોએ તેમની અરજી સાથે નોટરી રૂબરૂનું તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ તૈયાર કરેલ સોગંદનામું રજુ કરી તેઓએ ધારણ કરેલી **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં સંબંધિત ઓથોરીટી દ્વારા સૈધ્ધાંતિક વિકાસ પરવાનગી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવાની બાંહેધરી આપી સવાલવાળી જમીનમાં ૭/૧૨ ના ક્ષેત્રફળ મુજબ બિનખેતીની પરવાનગી આપવા માંગણી કરેલ છે.

અરજદાર જમીનધારકોએ તેમની અરજી સાથે તેઓએ ધારણ કરેલી મજકુર **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭**

ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી. વાળી જમીનની **સને.૨૦૧૬-૧૭** ના વર્ષની રજુ કરેલ ૭/૧૨ માં કબજેદાર તરીકે આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોશ્રી (૧)રવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ (૨)વેલજીભાઇ મોહનભાઇ શેટા (૩)કિરીટસિંહ મોહબતસિંહ પરમાર (૪)ભગવાનભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ (૫)દિલિપ ભગવાનભાઇ પટેલ (૬)ઇશ્વરભાઇ ખોડાભાઇ ગાબાણી(પટેલ) (૭)શીલાબેન ઉર્ફે ગૌરીબેન ડુંગરશીભાઇ (૮)ડુંગરશીભાઇ ઉર્ફે ડુંગરભાઇ હીરજીભાઇ ઇટાલીયા (૯)પ્રીતેશ દેવરાજભાઇનાં નામે ચાલી આવેલ છે. જે પૈકી બ્લોક નં.૧૦૭ વાળી જમીન આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોએ **રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૫૭૬૫ તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૧** આધારે વેચાણ રાખી હોવાનું રજુ કરેલ **ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૭૪ તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૧** ની નકલથી ખાત્રી કરતાં જણાય આવે છે. તથા બ્લોક નં.૧૦૮ વાળી જમીન આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોએ **રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૪૩૬૯ તા.૧૬/૦૩/૨૦૧૧** આધારે વેચાણ રાખી હોવાનું રજુ કરેલ **ફેરફાર નોંધ નં.૫૧૧૨ તા.૨૮/૦૫/૨૦૧૧** ની નકલથી ખાત્રી કરતાં જણાય આવે છે. તથા બ્લોક નં.૧૦૯ વાળી જમીન આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોએ **રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ નં.૩૫૮/૨૦૧૪ તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૪** આધારે વેચાણ રાખી હોવાનું રજુ કરેલ **ફેરફાર નોંધ નં.૫૪૪૯ તા.૧૫/૦૫/૨૦૧૪** ની નકલથી ખાત્રી કરતાં જણાય આવે છે.

આ જમીનને **ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૦(ભાઠા-બેટ)** લાગુ પડતાં **ફા.પ્લોટ નં.૬૯ ની ૪૩૧૦.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૦ ની ૧૩૯૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૧ ની ૧૨૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૮૨૭.૦૦ ચો.મી.** જમીન ફાળવવામાં આવેલ હોવાનું રજુ કરેલ મજકુર ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમનાં ફોર્મ-"એફ" ની નકલથી ખાત્રી કરતા જણાય આવે છે.

આમુખ-૨ માં જણાવેલ અત્રેની કચેરીનાં વહીવટ શાખાનાં જમીન સંપાદન દફતરેથી ખાત્રી કરાવી અહેવાલ મેળવતાં તેઓની કચેરીના ૫૨(અ) ના ઉપલબ્ધ રજીસ્ટર તેમજ રેકર્ડથી ખાત્રી કરતાં **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૭૯/૧, ૭૯/૨, ૮૦ બ્લોક નં.૧૭૦** વાળી જમીનમાં જમીન સંપાદન અંગેની કાર્યવાહી ચાલુ નથી. તેમ જણાવેલ છે.

આમુખ-૩ માં જણાવેલ અત્રેની કચેરીનાં યુએલસી શાખાએ તેમનાં તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૪ ના પત્રથી રજુ કરેલ અહેવાલમાં જણાવેલ વિગતે શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા રદ કરવા બાબત અધિનિયમ-રીપીલ એક્ટ ૧૯૯૯ તેમજ ઉપલબ્ધ રેકર્ડેથી કરેલ ખાત્રી મુજબ પત્રના આસન-૧૫ માં કરેલ સ્પષ્ટતા અનુસાર **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૦ (ભાઠા-બેટ) ફા.પ્લોટ નં.૬૯ ની ૪૩૧૦.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૦ ની ૧૩૯૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૧ ની ૧૨૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૮૨૭.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીન હેતુફેર કરવા માટે પ્રવર્તમાન જોગવાઇ અનુસાર આગળની કાર્યવાહી થવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ-૪ માં જણાવેલ મામલતદારશ્રી ચોર્યાસી, તા.ચોર્યાસીએ તેમના તા.૦૨/૦૨/૨૦૧૭ ના શેરા પત્રથી આ જમીન સ્થળ ખરાઇ કરી રજુ કરેલ અહેવાલમાં જણાવેલ વિગતે **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૫૦ (ભાઠા-બેટ) ફા.પ્લોટ નં.૬૯ ની ૪૩૧૦.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૦ ની ૧૩૯૬.૦૦ ચો.મી. તથા ફા.પ્લોટ નં.૭૧ ની ૧૨૧.૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૮૨૭.૦૦ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં પ્લાન મુજબનું કોઇ બાંધકામ થયેલ નથી. જમીનની બાજુમાં સરકારી ખરાબાની જમીન આવેલ નથી. અન્ય કોઇ નદી-નાળા કે કોતર આવેલ નથી. જમીનમાંથી કોઇ હાઇટેન્શન લાઇન, લો-ટેન્શન ઇલેક્ટ્રીક લાઇન તેમજ ગેસ લાઇન પસાર થતી નથી. તેમ જણાવી અરજદારની માંગણી મુજબ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી આપવા હકારાત્મક અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ-૫ માં જણાવેલ વિગતે મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતએ આપેલ ઝોનિંગ સર્ટીફિકેટ ધ્યાંને લેતાં મજકુર **મોજે.ભાઠા, તા.ચોર્યાસીનાં બ્લોક નં.૧૦૭** વાળી જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં આવે છે. તથા વિકાસ યોજના-૨૦૩૫ નાં મુસદ્દામાં સદર જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં સુચિત કરવામાં આવેલ છે.

આમુખ-૬ માં જણાવેલ વિગતે અરજદારે આ જમીનમાં વિકાસ પરવાનગી મેળવવા માટે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતની કચેરીમાં કરેલ અરજીનાં સંદર્ભે ભરેલ ચકાસણી ફી તથા વિકાસ ચાર્જના ચલણ નં.૨૦૧/૧૪ તા.૦૭/૦૬/૨૦૧૪ ની નકલ રજુ કરેલ છે.

આ કામે રજુ થયેલ ફોર્મ-એફ મુજબ **પ્રશ્નવાળી જમીનનો મુળ ખંડ નં.૬૯ ની ૭૧૮૪-૦૦ ચો.મી.** ની સામે **અંતિમ ખંડ નં.૬૯ ની ૪૩૧૦-૦૦ ચો.મી.** તથા **મુળ ખંડ નં.૭૦ ની ૨૩૨૭-૦૦ ચો.મી.** ની સામે **અંતિમ ખંડ નં.૭૦ ની ૧૩૯૬-૦૦ ચો.મી.** તથા **મુળ ખંડ નં.૭૧ ની ૨૦૨-૦૦ ચો.મી.** ની સામે **અંતિમ ખંડ નં.૭૧ ની ૧૨૧-૦૦ ચો.મી.** દર્શાવેલ છે. જેથી નિયમોનુસાર કપાત થતી જમીન અંગે ગા.ન.નં.૭/૧૨ માં બીજા હક્કમાં **શ્રીસરકાર (સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ હસ્તક)** લખવાનું થાય છે.

વાંધેદારશ્રી રાજેશભાઇ કાનજીભાઇ પટેલનાંએ **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં બિનખેતીની પરવાનગી આપવા સામે વાંધા અરજી આપતાં કલેકટરશ્રી સુરત સમક્ષ સુનાવણી રાખતાં તા.૨૭/૦૪/૨૦૧૭ તથા તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૭ નાં રોજ આખરી સુનાવણી રાખી રજુ થયેલ જવાબો તથા પુરાવાઓ ધ્યાને લઇ અત્રેની શાખાના આમુખ-૭ માં જણાવેલ હુકમ તથા પત્રથી વાંધેદારની વાંધા અરજી સ્વીકારવા પાત્ર ન હોવાથી દફતરે કરતો હુકમ કરવામાં આવેલ છે. તથા તે અંગેની વાંધેદાર/પ્રતિવાદીઓને જાણ કરવામાં આવેલ છે.

આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકોએ નોટરી રૂબરૂનાં તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ નાં સોગંદનામાંથી જણાવેલ છે કે, તેઓએ ધારણ કરેલી **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી.** વાળી જમીનમાં હાલમાં ચાલી આવેલ ગામ નમુના નં.૭/૧૨ નાં ક્ષેત્રફળ **૯૭૧૩-૦૦ ચો.મી.** જમીનમાં બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો તે તેઓ સંબંધિત બાંધકામની પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટી દ્વારા જે નિયમોનુસાર જમીન કપાત કરી બાંધકામનાં પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે તે તેઓને બંધનકર્તા રહેશે તથા આ જમીનને લાગું પડેલ ટી.પી.સ્કીમમાં ફાઇનલ પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ સિવાયની ટી.પી.સ્કીમમાં કપાત થાય, કે રીઝર્વેશનમાં જાય તો તે આ કપાત થતી જમીન અંગે તેઓ સરકારશ્રી કે સુરત મહાનગરપાલિકા કે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સામે કોઇ વાદ, વિવાદ ઉપસ્થિત કરી ફાઇનલ પ્લોટમાં ફાળવેલ જમીન સિવાયની કપાત થતી જમીનની માંગણી કરશે નહી કે જે અંગે નામદાર સીવીલ કોર્ટ/નામદાર હાઇકોર્ટ/સુપ્રિમકોર્ટમાં કે અન્ય એપેલેટ કોર્ટમાં બિનખેતીનાં હુકમ સામે વિવાદ ઉપસ્થિત કરશે નહી અને ભવિષ્યમાં આ બાબતે તેમનાં વંશ, વાલી, વારસદારો પણ ક્યારેય દર-દાવો કે વાદ-વિવાદ કે તકરાર કરી શકશે નહી, તથા કોઇ કોર્ટ મેટર ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી. તેમજ તેઓને બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે તો તે અંગે રૂપાંતરકર, વિશેષધારો તથા અન્ય વેરાઓ સરકારશ્રીમાં ભરપાઇ કરવા સંમત હોવાનું તેમજ ભરપાઇ કરેલ નાંણાની રકમ પરત મેળવવા અંગે કોઇ માંગણી કે દાવો કરશે નહી જે અંગેની બાંહેધરી આપેલ છે અને આ કામે તેમની માંગણી મુજબ હાલમાં ૭/૧૨ માં ચાલી આવેલ ક્ષેત્રફળ મુજબ બિનખેતીની પરવાનગી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

આમ, ઉપરોકત એકંદરે હકીકત ધ્યાને લેતાં પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આ અગાઉ અત્રેથી તા.૧૫/૦૬/૨૦૧૭ નાં હુકમથી સીવીલ નેચરની ચાલતી તકરારમાં નિર્ણય અંગેનાં હુકમો અત્રે રજુ ન થાય ત્યાં સુધી બિનખેતી પરવાનગી આપવા જોગ જણાય આવતી નથી તેવું ઠરાવેલ હતુ. જે પરત્વે જમીન માલિકોએ તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૭ નાં રોજ સીવીલ કોર્ટનાં આંક-૫ નાં મનાઇ હુકમ નામંજુર કરતાં હુકમની નકલ રજુ કરેલ છે. સીવીલ કોર્ટે જમીન ખરીદનારને બોનાફાઇડ પરચેજર ગણેલ હોવાથી તથા બિનખેતી પરવાનગી આપવા સામે કોઇ મનાઇ ન હોય સક્ષમ કોર્ટનાં આ અંગેનાં વિવાદ/દાવામાં જે કાંઇ નિર્ણયો થાય તે કબજેદાર/ધારણકર્તાને સંપૂર્ણપણે બંધનકર્તા રહેશે તે શરતે તથા સંબંધિત જે તે કાયદાતળેના અમલીકરણ અધિકારીશ્રીઓ ધ્વારા આપેલ સાનુકુળ અભિપ્રાયો સહિતની વિગતો લક્ષમાં લેતાં, આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકને તેઓએ ધારણ કરેલી મજકુર **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી. પૈકી ૮૦૧૩.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં** હેતુ માટે તથા **૧૭૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં વાણિજ્યનાં** હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ ન હોય પ્રથમ રૂપાંતરકર વસુલ કરી બીનખેતી પરવાનગી આપવા અત્રેથી નિર્ણય લીધેલ છે, તે મુજબ જમીનધારકોને આમુખ-૯ માં જણાવેલ સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૨૨/૦૪/૦૩ નાં પરિપત્રની જોગવાઇ અનુસાર સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિસ્તારમાં **રહેણાંકનાં** હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવાના કામે **રૂપાંતરકર** પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૨/- લેખે ૮૦૧૩-૦૦

ચો.મી. ના **રૂ.૧૬,૦૨૬/- (અંકે રૂપિયા સોળ હજાર છવ્વીસ પૂરા)** તથા **વાણિજ્યનાં** હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાના કામે રૂપાંતરકર પ્રતિ ચો.મી. ના **રૂ.૬/-** લેખે **૧૭૦૦-૦૦ ચો.મી.** ના **રૂ.૧૦,૨૦૦/- (અંકે રૂપિયા દસ હજાર બસો પૂરા)** મળી **રૂપાંતરકરની કુલ રકમ રૂ.૨૬,૨૨૬/-(અંકે રૂપિયા છવ્વીસ હજાર બસો છવ્વીસ પૂરા)** સરકારશ્રી ખાતે ભરપાઇ કરવાં જણાવતાં તેઓએ આ રકમ સ્ટેટ બેક ઓફ ઇન્ડિયા, નાનપુરા શાખામા આમુખ-૧૧ માં જણાવેલ ચલણથી જમાં કરાવી ચલણની એક પ્રત રજુ કરેલ છે. તદઉપરાંત જમીનધારકને આમુખ-૧૦ માં જણાવેલ સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૨૯/03/0૮ ના જાહેરનામા અનુસાર અને જમીન મહેસુલ નિયમોનાં નિયમ-૮૧ મુજબ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ વિસ્તાર વર્ગ-'એ' માં સમાવિષ્ટ થયેલ હોય **રહેણાંકનાં** હેતુ માટે **વિશેષધારો** પ્રતિ ચો.મી. ના **રૂ.૦.૨૫** પૈસા લેખે ૮૦૧૩-૦૦ **ચો.મી.** જમીનનો બીનખેતી આકાર **રૂ.૨,૦૦૪/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર ચાર પુરા)** તથા **વાણિજ્યનાં** હેતુ માટે **વિશેષધારો** પ્રતિ ચો.મી. ના **રૂ.૦.૬૦** પૈસા લેખે **૧૭૦૦-૦૦ ચો.મી.** જમીનનો બીનખેતી આકાર **રૂ.૧,૦૨૦/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર વીસ પુરા)** મળી **વિશેષધારાની કુલ રકમ રૂ.૩,૦૨૪/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર ચોવીસ પુરા)** તથા તે ઉપર લેવા પાત્ર શિક્ષણ ઉપકર તથા લોકલ ફંડ શેષ તથા અન્ય કર હુકમનાં વર્ષ **૨૦૧૭-૧૮** થી ભરપાઇ કરવાની શરતે તેમજ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન **મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરતનાં સર્વે નં.૭૮, ૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી., સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી. પૈકી ૮૦૧૩.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં** હેતુ માટે તથા **૧૭૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં વાણિજ્યનાં** હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો:-

(૧) આ હુકમ થયાની તારીખથી ૬ માસમાં ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કરી તેની લેખિત જાણ **મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીને** કરવી પડશે.

(૨) આ કામનાં અરજદારોએ બિનખેતી પરવાનગી આપવા કરેલ અરજી સંદર્ભે તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૭ નું નોટરી રૂબરૂનું સોગંદનામું રજુ કરેલ છે. જેમાં જાહેર કર્યા મુજબ તેઓએ ધારણ કરેલી અરજી હેઠળની ૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ધ્યાને લઇ બિનખેતી પરવાનગી આપવા અને જે અંગે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટી દ્વારા તેઓશ્રીનાં નિતિ-નિયમો મુજબ કપાત થતી જમીન બાદ કરી, જે ક્ષેત્રફળમાં વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવે તે તેઓને તથા તેમનાં વંશ,વાલી, વારસદારોને બંધનકર્તા રહેશે. જેમાં તેમનાં દ્વારા અત્રેથી ગામ રેકર્ડ ૭/૧૨ મુજબ ચાલી આવેલ જમીનમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ હોય, તે મુજબ વિકાસ પરવાનગી આપવા અંગેનો કોઇ વાદ-વિવાદ વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટી સમક્ષ તથા અત્રેની સમક્ષ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી તથા અરજદાર દ્વારા ૭/૧૨ મુજબનાં ક્ષેત્રફળ મુજબ રૂપાંતરકર, વિશેષધારો તથા અન્ય વેરાઓ ભરપાઇ કરેલ છે જે રીફંડ મળવાની માંગણી કરી વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત કરી શકશે નહી. **પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આ અગાઉ અત્રેથી તા.૧૫/૦૬/૨૦૧૭ નાં હુકમથી સીવીલ નેચરની ચાલતી તકરારમાં નિર્ણય અંગેનાં હુકમો અત્રે રજુ ન થાય ત્યાં સુધી બિનખેતી પરવાનગી આપવા જોગ જણાય આવતી નથી તેવું ઠરાવેલ હતુ. જે પરત્વે જમીન માલિકોએ તા.૨૧/૦૮/૨૦૧૭ નાં રોજ સીવીલ કોર્ટનાં આંક-૫ નાં મનાઇ હુકમ નામંજુર કરતાં હુકમની નકલ રજુ કરેલ છે. સીવીલ કોર્ટે જમીન ખરીદનારને બોનાફાઇડ પરચેજર ગણેલ હોવાથી તથા બિનખેતી પરવાનગી આપવા સામે કોઇ મનાઇ ન હોય સક્ષમ કોર્ટનાં આ અંગેનાં વિવાદ/દાવામાં જે કાંઇ નિર્ણયો થાય તે કબજેદાર/ધારણકર્તાને સંપૂર્ણપણે બંધનકર્તા રહેવાની શરતે આ બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં આ અંગે થનાર હુકમોની અમલવારીમાં આ બિનખેતી પરવાનગીનાં કારણે કોઇ બાધ આવશે નહી.**

(૩) આ હુકમની તારીખથી દિન-૧૫ માં અરજદારશ્રીએ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતમાં બાંધકામનાં પ્લાન મંજુર કરાવી વિકાસ પરવાનગી મેળવી તે લગત મંજુર પ્લાન મેળવી લેવાનાં રહેશે. તથા તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. તદઉપરાંત તે રજાચિઠ્ઠિ તથા તે લગત મંજુર પ્લાનના ૩(ત્રણ) સેટની સર્ટીફાઇડ નકલ અત્રે દિન-૧૫ માં રજુ કરવાની રહેશે.

(૪) જમીન ધારકોએ જિલ્લા ઇન્સ્પેકટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડઝ, સુરતની કચેરીમાં માપણી ફી **રૂ.૧,૫૦૦/-** ચલણ **નં.૭૬૧૧/૧૭-૧૮ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭** થી જમાં કરાવેલ છે. જેથી માપણી કરી/કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકનો મહેસુલી દફતરે અમલ થયા બાદ જ પ્રશ્નવાળી બિનખેતીની જમીન/પ્લોટ નું રજી.દસ્તાવેજથી થયેલ વેચાણ વ્યવહારનાં અમલ માટે નોધ પાડવાની રહેશે.

(૫) આ હુકમની શરત-૩ મુજબ મંજુર વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર કરેલ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનાં ક્ષેત્રફળની જમીનમાં ખેતી સિવાયનાં પ્લોટ પૈકી બાંધકામ માટે દર્શાવેલ મુજબનાં નિયત ક્ષેત્રફળ કરતાં વધુ જમીનમાં અત્રેની પરવાનગી વગર બાંધકામ કરવું નહિ અને બાકીની જમીન આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવી પડશે.

(૬) આ હુકમની શરત-૩ માં દર્શાવ્યા મુજબ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત ધ્વારા મંજુર કરેલ વિકાસ પરવાનગીની મુદત પુર્ણ થયેથી અને જરૂર જણાયે મુદત લંબાવવા સંબંધિત ઓથોરીટીની પરવાનગી લેવાની રહેશે.

(૭) સુરત શહેર વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરત પાસેથી વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવ્યેથી તથા મંજુર પ્લાન આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સવાલવાળી જમીન ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનું બાંધકામ ચાલુ કરી શકાશે નહિ.

(૮) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબના માપો તથા માર્જીનો સ્થળે જાળવવાના રહેશે.

(૯) લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૪૮(૪) હેઠળ કલેકટરશ્રીની અગાઉની લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય મજકુર જમીનનો તથા બાંધકામનો **રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં** હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહિ.

(૧૦) સવાલવાળી જમીનમાં તમામ પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે, રસ્તા, પાણી, ગટરલાઇન, ખાળકુવો, વીજળી, વરસાદી પાણીનો નિકાલ વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારશ્રીએ પુરી પાડવાની રહેશે.

(૧૧) કબ્જેદારે ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની તારીખથી એક માસમાં ગામે અધિકારી મારફત કૃત્ય શરૂ કર્યાની લેખિત ખબર આપવી પડશે, જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો બિનખેતી ધારો ઉપરાંત દંડની રકમ લેવામાં આવશે.

(૧૨) કબજેદાર/અરજદારે પોતાનાં ખર્ચે સર્વે ખાતા મારફતે ખેતી સિવાયનાં પ્લોટની માપણી ત્રણ માસમાં કરાવવી પડશે. સર્વે ખાતા તરફથી માપણી થયા મુજબ ક્ષેત્રફળ અને આકારમાં જે કાંઇ ફેરફારને પાત્ર થાય તે ફેરફારને પાત્ર રહેશે. તથા સર્વે ખાતાને માપણીનાં કામે જરૂરી વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર પ્લાનની નકલ અરજદારશ્રીએ મુદત અંદર પુરી પાડવાની રહેશે.

(૧૩) જે ક્ષેત્રફળની જમીન બિનખેતી કરાવી કે તેના ૭/૧૨ માં અસર આપવાની રહેશે અને બીનખેતી પરત્વે સીટી સર્વે દફતરે પણ તેટલા એરીયાની નોધ કરવાની રહેશે.

(૧૪) કબ્જેદારે ખેતી સિવાયનું કૃત્ય ચાલુ કર્યાની તારીખથી અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ બે માસની મુદતમાં નમુના "એમ" માં આ હુકમમાં જણાવેલ તમામ શરતો સહીતની સનદ કરી આપવી પડશે અને આ પરવાનગીની સનદમાં જણાવેલ શરતોને આધિન રહેશે.

(૧૫) કુવાથી ૧૦૦ ફુટ અંદર નજીક ખાળકુવો બાંધવો નહિ તેમજ ખાળકુવાનો ઉપયોગ કરવો નહિ.

(૧૬) મંજુર કરેલ ખેતી સિવાયનાં પ્લોટની જમીનની આજુબાજુ કંપાઉન્ડ બાંધવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય તોસાડા ત્રણ ફુટથી વધુ ઉંચાઇએ બાંધવુ નહિ, રસ્તા તરફની બાજુએ દિવાલ બાંધવી હોયતો બાંધકામ ઓથોરીટીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બાંધવી નહિ.

(૧૭) આ હુકમની તારીખથી ૩(ત્રણ) વર્ષમાં બાંધકામ પુરૂં કરવુ પડશે. બાંધકામ પુરુ કરી એક માસમાં તેની જાણ **મામલતદારશ્રી ચોર્યાસીને** કરવી પડશે. બાંધકામ મુદત અંદર પુરુ કરવામાં ન આવશે તો મુદત માટે અરજી કરવાની રહેશે.

(૧૮) બાંધકામમાં સહેલાઇથી બળી જાય તેવા સ્ફોટક પદાર્થો યા સાધનોનો ઉપયોગ કરવો નહિ.

(૧૯) રૂપાંતરકરની રકમ **રૂા.૨૬,૨૨૬/- ચલણ નં.૧૫૬/૨૦૧૭-૧૮ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭ થી** ભરપાઇ કરવામાં આવેલ છે, જે **જીલ્લા તિજોરી અધિકારીની કચેરીમાં ખરાઇ** માટે રજુ કરેલ છે. જે ખરાઇનો રીપોર્ટ બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૦) સદરહું જમીન સક્ષમ અધિકારીની પરવાનગી વગર કોઇ પણ વિદેશીને કે જે ભારતનાં નાગરિક ન હોય તેને વેચી શકશે નહિ.

(૨૧) બાંધકામ પુરુ થયે ૧(એક) માસમાં તેની જાણ **મામલતદારશ્રી ચોર્યાસી**, તા.ચોર્યાસી જી.સુરતને કરવાની રહેશે.

(૨૨) અરજદારશ્રી સુચિત બાંધકામ કે જમીન જે તે સંસ્થા કે ઇસમને ભાડે યા વેચાણથી આપે તો હુકમમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે તેમજ વેચાણ યા ભાડાખતમાં તમામ શરતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

(૨૩) સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૨૯/૦૫/૨૦૦૧ ના હુકમ ક્રમાંક.પરચ/૧૦૨૦૦૧/૪૫૫/લ માં સ્ટ્રકચરલ સેફટી માટે દર્શાવેલ જોગવાઇઓ અને તે સાથે સામેલ એનેક્ષર એકસ-૧ થી દર્શાવેલ સ્ટ્રકચરલ સેફટી સંબંધી વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે

અને તથા તે અનુસારના બાંધકામ માટે સ્થાનિક નગરપાલિકાની પુર્વ મંજુરી લઇ ત્યારબાદ જ બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે અને અરજદારશ્રી ધ્વારા હુકમની જોગવાઇઓનું પાલન થાય છે કે કેમ તે અંગેની તકેદારી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતએ રાખવાની રહેશે અને કોઇપણ શરતોનો ભંગ થશે તો બિનખેતીની પરવાનગીની શરતનાં ભંગ બદલ અત્રે પણ સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતએ રીપોર્ટ મોકલવાનો રહેશે તથા સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતએ પણ ધોરણસરની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૨૪) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક:બખપ/૧૦૨૦૦૨/૧૯૦૭/ક તા:૨૮/૦૨/૦૩ ની સુચના મુજબ "વરસાદી પાણીના ભુર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન નકશા મંજુર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજુરી મુજબ દીઠ એકના દરે પરકાલેટીગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે."

(૨૫) આ પરવાનગી ફકત **રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં** હેતુ માટે બિનખેતીના હેતુસર આપવામાં આવે છે. પરંતુ અન્ય ખાતાઓની સંલગ્ન કોઇ કાનુન/નિયમો અન્વયે કોઇ પરવાનગી/મંજુરી લેવાની થતી હોય તો તે મેળવવાની જવાબદારી અરજદારશ્રીની રહેશે.

(૨૬) પ્રશ્નવાળી જમીન બિનખેતી કરવામાં આવે છે. જેમાં સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરત ધ્વારા તેમના નિતિનિયમોનુસાર જેટલું બાંધકામનો પ્લાન મંજુર કરવામાં આવે તે માન્ય ગણવાનો રહેશે.

(૨૭) સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/પાણીની કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની પાઇપલાઇન પસાર થતી હશે તો તે સંદર્ભે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ સંબધિતોનું એન.ઓ.સી. મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૨૮) બિનખેતી પરવાનગી આપેલ આ જમીનના આકાશી ભાગમાંથી ઇલેકટ્રીક હાઇટેન્શન તથા લો-ટેન્શન લાઇન પસાર થતી હોય તો જમીનધારકોએ જે હકીકત બાંધકામના પ્લાન મંજુર કરી વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટી સમક્ષ જાહેર કરી પ્રથમ સંબંધિત ખાતાનું એન.ઓ.સી. મેળવી તે ધ્યાનમાં લઇને બાંધકામનાં પ્લાન મંજુર કરવાનાં રહેશે તથા જમીનધારકોએ આ બાબતે સંબંધિત વિભાગ/ખાતા ધ્વારા આપવામાં આવતી એન.ઓ.સી. માં જણાવેલ શરતોનું તથા નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૯) આ પરવાનગીથી જમીનના માલિકી હકક બાબતે કોઇ તકરાર ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થાય તો તેમાં પરવાનગી આપનારની કોઇ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૩૦) **સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવનાં ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮ નાં ઠરાવથી પરિશિષ્ટ-૪ થી નિયત કરેલ નીચે જણાવેલ શરતોનો ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.**

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઇન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઇસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેનો ઉપર મુળ ટીપ્પણી ની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઇએ. રજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજુર કરાવેલ હોવો જોઇશે.

(૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે. પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી મેળવી શકશે નહિ.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજુર થઇ ગયેલ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર અને ઝોનીગનાં નિયમોનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) મંજુર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થય ની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઇ કરવાની રહેશે.

(૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઇ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી રહેશે.

(૬) **ઔધોગિકના** હેતુ માટે મંજુરી માંગેલ હોયતો બાંધકામ કરતા પહેલા જીલ્લા ઉધોગ અધિકારીની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૭) ફલોર મીલ, સિનેમા/ટુરીગ સિનેમા/થીયેટર માટે બીનખેતી પરવાનગીના કામે જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી, એલ.પી.જી. પંપ નાખવા માટે બિનખેતી પરવાનગી કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૯) ઇન્ડીયન એક્ષપ્લોઝીવ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્કસ, દારૂખાના માટે બિનખેતી ની કાર્યવાહી કરતાં પહેલાજીલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજુરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનુ રહેશે.

(૧૧) સવાલવાળી જમીન નો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વે હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૨) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડનાં તાર/હાઇટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનં રહેશે.

(૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીનનો એરોડ્રામ આસપાસનાં ૨૦ કિ.મી. ની ત્રિજયામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામ ઉંચાઇ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવુ "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ એવીનેશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાનાં નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઇ મથક તથા ઇન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય દ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૫) ઓ.એન.જી.સી. ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિચાંઇ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાનાં થતા અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭) અરજદારે જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક **(PROTECTED MONUMENTS)** તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારક થી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઇઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) અરજદારે જયાં જરૂરી હોય ત્યા ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાનાં અંતર બાબતની જોગવાઇઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૯) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ-૧૯૭૨ અન્વયે અભયારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઇપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાનાં થતા અંતર બાબતની જોગવાઇઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૩૧) અરજદારે ઉપરોકત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ બદલ સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

શિક્ષાત્મક કલમો:-

(૩૧-અ) અરજદાર ઉપરોકત કોઇ પણ શરતનો ભંગ કરે તો કલેકટર સદરહુ કાયદાના ઠરાવો અન્વયે અરજદાર બીજી કોઇ પણ શિક્ષાને પાત્ર હોય તો તેને બાધ આવ્યા સિવાય કે જે ફરમાવવાનું યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઇ સદરહુ જમીનનો કબજો અરજદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઇ શકાશે.

(૩૧-બ) ઉપરોકત પેટા કલમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં કલેકટરશ્રી સદરહુ હુકમ વિરુધ્ધ બાંધેલ અથવા વધારાના કોઇ પણ બાંધકામને કલેકટરશ્રીએ આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમા ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવામાં ન આવે તો તેમ કરાવવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

રવાનાં કર્યું
ચીટનીશ ટુ ધી કલેકટર સુરત

સહી/-
(મહેન્દ્ર પટેલ)
કલેકટર સુરત

રજી.પો.એ.ડી. ધ્વારા

પ્રતિ,શ્રી

(૧) રવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ

રહે.૩, વૈભવ બંગ્લોઝ, રીલાયન્સ ટાઉનશીપ સામે, પીપલોદ, સુરત.

(૨) વેલજીભાઇ મોહનભાઇ શેટા

રહે.૧"આંગન", રેલીબાગ સોસાયટી, આદર્શ સોસાયટીની બાજુમાં, અઠવા લાઇન્સ, સુરત.

(3) કિરીટસિંહ મોહબતસિંહ પરમાર

રહે.૧૧૦, દિપ મંગલ સોસાયટી, અઠવાગેટ, સુરત.

(૪) ભગવાનભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ

(૫) દિલિપભાઇ ભગવાનભાઇ પટેલ

બન્ને રહે.૧૩, ઉત્તર ગુજરાત પટેલ નગર સોસાયટી, સરગમ શોપિંગ સેન્ટર સામે. પારલે પોઇન્ટ, સુરત.

(૬) ઇશ્વરભાઇ ખોડાભાઇ ગાબાણી(પટેલ)

રહે.૩૦૧, પ્લોટ નં.૫, કૃષ્ણવાટીકા, સીટીલાઇટ, સુરત.

(૭) શીલાબેન ઉર્ફે ગૌરીબેન ડુંગરશીભાઇ

(૮) ડુંગરશીભાઇ ઉર્ફે ડુંગરભાઇ હીરજીભાઇ ઇટાલીયા

બન્ને રહે.૧૦, વૈભવ બંગ્લોઝ, રીલાયન્સ ટાઉનશીપ સામે, પીપલોદ, સુરત.

(૯) પ્રીતેશ દેવરાજભાઇ

રહે.૧૨૨, સર્જન સોસાયટી, પારલે પોઇન્ટ, સુરત.

૨/- સુરત શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, ધ્વારા મંજુર કરેલ વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાન અસલ પ્રત સહીવાળી દિન-૧૫ માં રજુ કરવા સારૂ.

નકલ કામનાં કાગળો સહ રવાના : મામલતદારશ્રી ચોર્યાસી, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરત તરફ

૨/- આ હુકમની અમલવારી કરી, ગા.ન.નં.૨ તથા ૪ માં નોધ કરાવી વિશેષધારો વસુલ કરવા તેમજ સનદ "એમ" નમુનામાં તૈયાર કરી બે માસમાં બીનચુક રજુ કરવા સારૂ.

૩/- આ હુકમની શરતો મુજબ ગામ દફતરે અમલ કરવા ઇ-ધરા નાયબ મામ.શ્રીને સુચના આપવા સારૂં.

૪/- પ્રશ્નવાળી જમીન બાબતે સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળના ફોર્મ-એફ મુજબ કપાત થતી જમીન અંગે ગા.ન.નં.૭/૧૨ માં બીજા હક્કમાં શ્રીસરકાર (સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ હસ્તક) મુજબ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

નકલ રવાના: નાયબ મામલતદારશ્રી (ઇ-ધરા), મામલતદાર ક્ચેરી ચોર્યાસી, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરત તરફ

૨/- આ હુકમની અમલવારી કરવા સારૂ.

નકલ રવાના: તલાટી કમ મંત્રીશ્રી ભાઠા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરત તરફ.

૨/- આ હુકમની ગામ ન.નં.૨ તથા ૪ માં જરૂરી નોધ કરી વિશેષધારો વસુલ કરવા તથા બાંધકામ નિયત સમયમાં શરૂ થયેલ છે કે કેમ? તેની ખાત્રી કરી અત્રે જાણ કરવા સારૂ.

નકલ રવાના: જીલ્લા ઇન્સ્પેકટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડ, સુરત તરફ

૨/- જમીનધારકોએ ચલણ નંબર.૭૬૧૧/૧૭-૧૮ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭ થી માપણી ફી રૂા.૧,૫૦૦/- સરકારશ્રીમાં જમાં કરાવેલ હોય સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળએ આપેલ વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર કરેલ પ્લાનની સર્ટીફાઇડ નકલ મેળવી માપણી કરી મામલતદારશ્રી ને જાણ કરવા સારૂ.

નકલ સવિનય રવાના: મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરત તરફ

૨/- જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી અર્થે તથા અરજદારે આ જમીનમાં વિકાસ પરવાનગી માટે કરેલ અરજી પરત્વે મંજુર કરેલ વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર પ્લાનની એક નકલ અત્રે મોકલવા સારૂ.

નકલ રવાના: નાયબ કલેકટરશ્રી, ઓલપાડ પ્રાંત, જિ.સુરત તરફ જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી સારૂ.

નકલ રવાના: મામલતદારશ્રી એન.એ.શાખા સુરત તરફ જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી સારૂ.

નકલ રવાના:- રેકર્ડ શાખા કલેકટર કચેરી, સુરત તરફ

૨/- રેકર્ડ શાખામાં હુકમનું રેકર્ડ રાખવા સારૂ.

પત્રક

બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનાં સર્વે નં. / બ્લોક નં. તથા કબજેદારનું નામ	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	નિયત દર મુજબ લેવાનાં બીનખેતી આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારના બીનખેતીનો ઉપયોગ તેની વિગત	વસુલ કરવાની બીનખેતી આકારની કુલ રકમ (રૂ.પૈસા)
(૧)	(૨)	(૩)	(૪)
(૧)રવજીભાઇ પ્રેમજીભાઇ (૨)વેલજીભાઇ મોહનભાઇ શેટા (૩)કિરીટસિંહ મોહબતસિંહ પરમાર (૪)ભગવાનભાઇ પ્રેમજીભાઇ પટેલ (૫)દિલિપ ભગવાનભાઇ પટેલ (૬)ઇશ્વરભાઇ ખોડાભાઇ ગાબાણી(પટેલ) (૭)શીલાબેન ઉર્ફે ગૌરીબેન ડુંગરશીભાઇ (૮)ડુંગરશીભાઇ ઉર્ફે ડુંગરભાઇ હીરજીભાઇ ઇટાલીયા (૯)પ્રીતેશ દેવરાજભાઇ મોજે.ભાઠા તા.ચોર્યાસી, જિ.સુરત સર્વે નં.૭૮,૮૦ બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૭૧-૮૪ ચો.મી. સર્વે નં.૭૯/૨ બ્લોક નં.૧૦૮ ક્ષે.હે.૦-૨૩-૨૭ ચો.મી. સર્વે નં.૭૯/૧ બ્લોક નં.૧૦૯ ક્ષે.હે.૦-૦૨-૦૨ ચો.મી. એકત્ર બ્લોક નં.૧૦૭ ક્ષે.હે.૦-૯૭-૧૩ ચો.મી. પૈકી	૮૦૧૩-૦૦ ચો.મી. રહેણાંક હેતુ માટે તથા ૧૭૦૦-૦૦ ચો.મી. વાણિજ્યનાં હેતુ માટે	રહેણાંકનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૦.૨૫ પૈસા લેખે ૮૦૧૩-૦૦ ચો.મી. નાં રૂા.૨,૦૦૪/- તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૦.૬૦ પૈસા લેખે ૧૭૦૦-૦૦ ચો.મી. નાં રૂા.૧,૦૨૦/- મળી કુલ રૂા.૩,૦૨૪/-	રૂા.૩,૦૨૪/- (અંકે રૂપિયા ત્રણ હજાર ચોવીસ પૂરા)
૮૦૧૩.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૧૭૦૦.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં વાણિજ્યનાં હેતુ માટે			
રૂપાંતર વેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	શિક્ષણ વેરો લેવાનો થતો હોયતો તેની રકમ	અન્ય કોઇ વેરો વસુલ કરવાનો થતો હોયતો તેની રકમ	કોલમ નં ૪,૬,૭ ના વેરા કઇ તારીખથી લેવાના થાય છે.
(૫)	(૬)	(૭)	(૮)
રહેણાંકનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૨/- લેખે ૮૦૧૩-૦૦ ચો.મી. ના રૂા.૧૬,૦૨૬/- તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૬/- લેખે ૧૭૦૦-૦૦ ચો.મી.ના રૂા.૧૦,૨૦૦/- મળી કુલ રૂા.૨૬,૨૨૬/- ચલણ નંબર.૧૫૬/૨૦૧૭-૧૮ તા.૨૪/૧૦/૨૦૧૭ થી જમાં	નિયમ મુજબ	લોકલ ફંડ સેસ નિયમ મુજબ	સને ૨૦૧૭-૧૮

ક્રમાંક:એ/બખપ/એસ.આર.નં.૯૮૧/૨૦૧૭
/ID NO.212981/વશી.૧૦૪૨૧ થી ૧૦૪૩૫/૧૭
ચીટનીશ શાખા, કલેકટર કચેરી,
બી-૫, જિલ્લા સેવાસદન-૨, અઠવા લાઇન્સ,
સુરત. તા.૦૧/૧૧/૨૦૧૭

રવાનાં કર્યુ
ચીટનીશ ટુ ધી કલેકટર સુરત

સહી/-
(મહેન્દ્ર પટેલ)
કલેકટર સુરત

COLLECTOR કલેક્ટર DISTRICT SURAT જિલ્લા સુરત

भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
पश्चिमी क्षेत्र मुख्यालय

AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA
WESTERN REGION HQRS.

No. BT-1/NOCC/CS/MUM/14/NOCAS/SURA/270 1524 555 Date: 3/9/2014

RAJIVBHAI PREMJIBHAI

SANJAY JOSHI
201,RITZ SQURE,NR.INDOOR STADIUM,
GHOD DOD ROAD
SURAT-395007

NO Objection Certificate for Height Clearance

This NOC is issued by Airports Authority of India (AAI) in pursuance of responsibility conferred by and as per the provisions of Govt. of India (Ministry of Civil Aviation) order SO84 (E) dated 14th Jan. 2010 for Safe and Regular Aircraft Operations.

1. References:

NOCID	SURA/WEST/B/072814/52589
Applicant Letter	NIL dated 21.08.2014
AAI Reference	MUM/14/NOCAS/SURA/270

2. NOC Details for Height Clearance:

Applicant Name	RAJIVBHAI PREMJIBHAI
Type of Structure	Building
Site Address	**FP.NO.69,70,71,OP.NO.65,66,RS.NO.107,108,109, TPS.NO.50, BHATHA,TAL,CITY, DIST,**
Site Cordinates	21 11 27.75N -72 45 55.17E
Site Elevation AMSL in **Mtrs**	**7.30 Mtrs (Seven deci three zero)**
Permissible height above Ground Level in Mtrs	**60.00 Mtrs** (Six zero deci zero zero)
Permissible Top Elevation AMSL in Mtrs	**67.30 Mtrs** (Six seven deci three zero)

3. This NOC is subject to the terms and conditions as given below:

a. The site-elevation **and site coordinates** provided by the applicant are taken for calculation of the permissible top elevation for the proposed structure. If,however, at any stage it is established that the actual data is different from the one, provided by the applicant, this NOC will be invalid.

b. The issue of the 'NOC' is further subject to the provisions of Section 9-A of the Indian Aircraft Act, 1934 and those of any notifications issued there under from time to time including the Aircraft(Demolition of Obstruction caused by buildings and trees etc.) Rules,1994.

c. No radio/TV Antenna, lighting arresters, staircase, Mumtee, Overhead water tank and attachments of fixtures of any kind shall project above the **Permissible Top Elevation 67.30 Mtrs**, indicated in para 2.

d. The use of oil fired or electric fired furnace is mandatory, within 8 KM of the Aerodrome Reference Point.

e. The certificate is valid for a period of **5** years from the date of its issue. If the building/structure/Chimney is not constructed & completed within the period, the applicant will be required to obtain a fresh 'NOC' from the Designated Officer of Airports Authority of India. The date of completion of Building/Structure/Chimney should be intimated to this office of AAI. Request for revalidation of NOC will not be entertained after the expiry of its validity period.

क्षेत्रीय कार्यपालक निदेशक का कार्यालय, पारसीवाडा के सामने, सहार रोड, विलेपार्ले (पूर्व), मुंबई - 400 099. Tel.: 91-22-29217400
Office of The Regional Executive Director, Opp. Parsiwada, Sahar Road, Vile Parle, (East) Mumbai - 400 099.

ए.टी.एस. कॉम्प्लेक्स, सहार कार्गो के पास, सुतार पखाडी रोड, सहार, मुंबई - 400 099. Tel.: 91-22-26819300
ATS Complex, Near Sahar Cargo, Sutar Pakadi Road, Sahar, Mumbai - 400 099.

SURAT MUNICIPAL CORPORATION
FIRE & EMERGENCY SERVICES
HEAD QUATERS, MUGLISARA,
SURAT - 395003

Ph.: S.M.C. : 0261 - 2423750 TO 56, CONTROL : 2414195 -96, FAX : 2451935, 9724345553

To,
Town Planar,
Surat Shaheri Vikash Sattamandal,
"Sudabhavan", Near Collector Kacheri,
Behind-Bahumadi Building, Nanpura ,
Surat.

Subject:N.O.C./OPINION Fire & Emergency Services Dept. for Residential building

Ref:-A letter from "Sudabhavan"FILENo.SUDA.BBT/0164/0126/17-18/2837,Date 22/03/2018

PROPOSEDSITE:-PROPOSED HIGHRISE RESIDENTIAL BUILDING PLAN ON DRAFT T.P.S.NO-50(BHATHA-BET),BLOCK NO. 107 ,108 ,109 ,O.P.NO .69, 70,71,F.P.NO. 69,70,71 AT-BHATHA,TA-CHORYASI,AT-SURAT.

AS Shown in the enclosed plan. The proposed Residential building A ,B,C,D,E (Basment-1+Basment-2+Ground +13th floor) having the height of 44.80 Mtrs .

As per the N.B.C. -2016 The aforesaid Building is to be considered as a Residential building .Hence this dept. has no-objection if the applicant concerned makes necessary fire fighting arrangement in said building as per N.B.C. norms../existing DCR norms. Attached Drawing.

(1) The Fire Fighting System to be maintained in perfect working condition all the time.
(2) In case of Emergency, Fire Safety System must be operated by your trained person immediately to control the situation.
(3) The Fire dept. of SMC will not be responsible for any loss of life & property due to Fire / Emergency incident in your building premises.
(4) Trained man-power shall be available for fire fighting & Lift Rescue in the building premises round the clock.
(5) This opinion is given on the basis of submitted drawing / documents only.
(6) Any other instructions given by fire dept. from time to time about fire safety of the building premises to be followed.

13-4-18
Divisional Fire Officer

12/4/2018
I/C CHIEF FIRE OFFICER
Surat Municipal corporation

FES/OUTWARD/NOC. | 28
DT 13-04-2018

SURAT MUNICIPAL CORPORATION • FIRE & EMERGENCY SERVICES • SURAT