



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

Ramilaben Ishwarbhai Patel

Date: 10-04-2018

Nanavat Faliyu, Puna Gam, Tal
- Choryasi, Dist - Surat.
(Gujarat)

System Generated Auto Assessment for Height Clearance

1. 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 GSR 751 (E) dated 30th Sep. 2015 for Safe and Regular Aircraft Operations has assessed the site data filled by the applicant.

2. Assessment details for Height Clearance:

NOCID : **SURA/WEST/B/041018/295924**

Applicant Name : **Mehul Prajapati**

Type of Structure : **Building**

Site Address : **Block No. - 370, O.P.No. - 151, Whose F.P. No. - 141, T.P.S. No. - 60 (Puna) of Moje - Puna, Taluka - Surat City, Dist - Surat, State-Gujarat.**

Site Coordinates : **72 53 10.73-21 12 42.64, 72 53 10.96-21 12 46.22, 72 53 11.72-21 12 43.65, 72 53 12.98-21 12 48.45, 72 53 13.54-21 12 47.20, 72 53 9.16-21 12 46.88,**

Site Elevation AMSL in **9.58 M**
Mtrs as Submitted by
Applicant:

Your site is located at a distance 18422 mts from ARP and lies in the grid F22 of the published CCZM of Surat airport. The Permitted top elevation for this grid is 109 mts.

Since the requested top elevation 69.58 mts in AMSL is below CCZM permitted top elevation, the NOC for height clearance is not required from Airports Authority of India.

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

- 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 become invalid.
- The assessment is further subject to the provisions of Section 9-A of the Indian Aircraft Act, 1934 and any notifications issued there under from time to time including the Aircraft (Demolition of Obstruction caused by Buildings and Trees etc.) Rules, 1994.
- The applicant is responsible to obtain all other statutory clearances from the concerned authorities including the approval of building plans. This assessment for height is to ensure the safe and regular aircraft operations and shall not be used as document for any other purpose/claim whatsoever, including ownership of land etc.
- This assessment has been issued w.r.t. the Civil Airports as notified in GSR 751(E). Applicant needs to seek separate NOC from Defence, if the site lies within jurisdiction of Defence Airport.

Page 1/2

राजीव गांधी भवन

सफदरजंग हवाई अड्डा नई दिल्ली-110003

दस्तावेज : 24622050
FOR ANUPAM CORPORATION

P. J. J. J.

PARTNER



भारतीय विमानपत्तन प्राधिकरण
AIRPORTS AUTHORITY OF INDIA

This assessment is system auto generated and thus does not require any signature

Designated Officer

Region Name: WEST

Address: General Manager Airports
Authority of India, Regional
Headquarter, Western Region,
Opp. Parsiwada, Sahar Road,
Vale Parle (E)

Email ID: nocwr@aai.aero

Contact No: 022-28300656

Page 2/2

राजीव गांधी भवन
Rajiv Gandhi Bhawan

सफदरजंग हवाई अड्डा नई दिल्ली-110003
Safdarjung Airport, New Delhi-110003

दूरभाष : 24632950

Phone: 24632950

FOR ANUPAM CORPORATION

P. D. Sharma

PARTNER

PRADEEP SINGH, IES
MEMBER SECRETARY
SEIAA (GUJARAT)



Government of Gujarat

STATE LEVEL ENVIRONMENT
IMPACT ASSESSMENT
AUTHORITY
GUJARAT

No. SEIAA/GUJ/EC/8(a)/1531/2018

Date: 30 SEP 2018

BY R.P.A.D
Time Limit

Sub: Environment Clearance for the Building Construction Project- "Venezia" at Block No. 370, F.P. No. 141, O.P. No. 151, T.P.S. No. 60 (Puna), Surat proposed by Mrs. Ramilaben Ishwarbhai & others. Construction project in Category 8 (a) of Schedule annexed with EIA Notification dated 14/09/2006.

Ref: Your Proposal No. SIA/GJ/NCP/75596/2018.

Dear Sir,

This has reference to your application along with Form-I, Form-1 A dated 12/07/2018, seeking Environmental Clearance under Environment Impact Assessment Notification, 2006. The project was scheduled for hearing in the SEAC meeting held on 09/08/2018. The project proponent submitted additional information / documents vide letter dated 30/08/2018 to the SEAC.

The proposal is for Environmental Clearance for the Building Construction Project- "Venezia" at Block No. 370, F.P. No. 141, O.P. No. 151, T.P.S. No. 60 (Puna), Surat proposed by Mrs. Ramilaben Ishwarbhai & others. This is a proposed building construction project having plot area of 8,498.0 m² and the proposed FSI area of the project is 22,801.02 m² with proposed built up area of 40,005.74 m². As the built up area is >20,000 m² and <1,50,000 m², it falls in the category 8(a) of the Schedule of EIA Notification, 2006.

The project will comprise of 06 numbers of buildings. No. of Blocks: 06. Scope of buildings/blocks are: 3 buildings: basement + hollow plinth + 14 floors; : 3 buildings: basement + hollow plinth + 13 floors and No. & size of Residential Units are: 324 units.

The project activity is covered in 8(a) and falls in Category 'B'. Since the proposed project is in item no.8 of the EIA notification, 2006, it does not need Public Consultation as per Para 7(i) III. Stage (3) (d) -- Public Consultation of EIA Notification, 2006.

The SEAC, Gujarat had recommended the project vide their letter dated 23/09/2018 to grant Environmental Clearance to the SEIAA, Gujarat based on the decision taken during SEAC meeting held on 05/09/2018. The proposal was considered by SEIAA, Gujarat in its meeting held on 28/09/2018 at Gandhinagar. After careful consideration, the SEIAA hereby accords Environmental Clearance to above project under the provisions of EIA Notification dated 14th September, 2006 subject to the compliance of the following conditions.

A. PROJECT SPECIFIC CONDITIONS:

A.1 CONSTRUCTION PHASE:

A.1.1 WATER:

1. Fresh water requirement during the construction phase shall be 13.55 KL/day and it shall be met through the water supply from Surat Municipal Corporation (SMC). No ground water shall be tapped during the construction phase.
2. Sewage generated during the construction phase shall be disposed off through septic tank and soak pit.

A.2 OPERATION PHASE:

A.2.1 WATER

3. Total water requirement during the operation phase shall be 202.0 KL/day, out of which fresh water requirement of 118.0 KL/day shall be met through water supply system of Surat Municipal Corporation (SMC) and the remaining 84.0 KL/day of water requirement shall be met through treated sewage. No ground water shall be tapped during the operation phase. Metering of the water shall be done and its records shall be maintained. Sewage generation during operation phase shall be 173.0 KL/day which shall be treated in the proposed onsite Sewage Treatment Plant.

The unit shall install and efficiently operate STP of adequate capacity for treating the sewage to be generated during operation phase to achieve the GPCB norms at the STP outlet. Treated sewage conforming to GPCB norms shall be utilized within premises for gardening & flushing purpose at the maximum extent possible. Only

Office: Gujarat Pollution Control Board, "Paryavaran Bhavan" Sector-10 A, Gandhinagar-382010

Phone No.:- (079) 232-32152, 232-41514 Fax No.:- (079) 232-22784

E-mail : msseiaagi@gmail.com, Website:- www.seiaa.gujarat.gov.in

FOR ANDRAN CORPORATION

PARTNE

- remaining quantity of treated sewage shall be disposed off through drainage line of Surat Municipal Corporation.
6. A proper logbook of STP operation and also showing the quantity of treated sewage utilization within premises & quantity of treated sewage discharged into the drainage line shall be maintained and furnished to the GPCB from time to time.
 7. Dual plumbing system with separate tanks and lines shall be provided for utilization of treated sewage for flushing.
 8. No bore well shall be constructed and existing bore well/s shall be either sealed or converted into the recharge well upon completion of the construction work.
 9. Rain water harvesting from rooftop and paved areas and ground water recharge through 3 nos. of percolation wells shall be carried out as per the details submitted. Before recharging the run off, pre-treatment must be done to remove suspended matter.

A.2.2 AIR:

10. A D. G. Set (1 x 125 KVA) proposed as back up power shall be of enclosed type and conform to prescribe standards under EPA rules. Necessary acoustic enclosures shall be provided at diesel generator set to mitigate the impact of noise.
11. The exhaust of the D. G. Set shall be at least 3 m above roof top.
12. The gaseous emissions from the D.G. Sets shall conform to the standards prescribed under EPA rules as amended from time to time. At no time, the emission levels shall go beyond the stipulated standards.

A.2.3 SOLID WASTE:

13. The solid waste generated shall be properly collected and segregated at source. The biodegradable waste shall be converted into useful end product by treating it into the proposed onsite Organic Waste Converter and the recyclable waste shall be sold to vendors whereas the other garbage shall be disposed off properly as per the provisions made by the Surat Municipal Corporation (SMC).

A.2.4 SAFETY:

14. Fire fighting facilities like fire extinguishers, hose reel, wet riser, automatic water sprinkler system, manually operated electric fire alarm system, underground static water storage tank- 75 KL capacity, terrace tank -20 KL capacity (total capacity), pump near underground static water storage tank (fire pump) with minimum pressure of 3.5 kg/cm² at terrace level -one electric pump of capacity 180 lit/min etc. shall be provided as proposed.
15. All the staircases and lifts shall open out at ground level from the highest point of building (with access from each floor) for emergency evacuation. Two staircases shall be provided in each building having floor area more than 500 m² on each floor.
16. In basement at least two separate ramps of adequate width and slope shall be provided, located preferably at opposite ends.
17. Provision for adequate air changes per hour in the basement shall be made so as to avoid build up of CO in the area.
18. Car park exhaust system equipped with CO (Carbon Monoxide) sensor shall be provided to ensure operation of exhaust fans as CO concentration levels.

A.2.5 PARKING / TRAFFIC CONGESTION:

19. Minimum parking space of 9,177.85 m² [7,381.35 m² in basement + 1,796.50 m² in hollow plinth] shall be provided as proposed.

A.2.6 ENERGY CONSERVATION:

20. Energy conservation measures viz. maximum utilization of natural light, LED lighting fixtures in common areas, use of solar energy in landscape lighting, roof top solar panels of 2 KW on each building (for common area, passage, staircase lighting) etc. shall be implemented as proposed.

A.2.7 GREEN BELT

21. Green belt area of 1,347.62 m² comprising of 494.45 m² tree covered area with 150 trees within premises shall be developed as proposed. The other open spaces inside the plot shall be suitably landscaped and covered with vegetation of indigenous tree species.

B. GENERAL CONDITIONS

B1. PRE-CONSTRUCTION AND CONSTRUCTION PHASE:

22. Environment Management Cell shall be formed, which shall supervise and monitor the environment related

aspects of the project during construction and operational phases in addition to observance of Gujarat Building and other Construction Workers' (Regulation of Employment & Conditions of Service) Rules 2003.

23. Prior permission from the competent authority shall be obtained for cutting of the existing trees before site preparation work is commenced.
24. Water demand during construction shall be reduced by use of curing agents, super plasticizers and other best construction practices.
25. Temporary wind shield shall be done to prevent dust emission spreading outside the project premises. Barricade of adequate height shall be provided on the periphery of the construction site with adequate signages. Individual building within the project site shall also be provided with barricades.
26. Regular water sprinkling shall be done in vulnerable areas for controlling fugitive emission.
27. Material shall be covered during transportation to avoid the fugitive emission.
28. Uniform piling and proper storage of sand to avoid fugitive emissions shall be ensured.
29. Structural design of the project shall strictly adhere to the seismic zone norms for earthquake resistant structures.
30. The planning, designs and construction of all buildings shall be such as to ensure safety from fire.
31. The project proponent shall ensure maximum employment to the local people.
32. All required sanitary and hygienic measures shall be provided before starting the construction activities and to be maintained throughout the construction phase.
33. Provision shall be made for housing of construction labor within the site with all necessary infrastructure and facilities such as fuel for cooking, mobile toilets, mobile STP, safe drinking water, medical healthcare, crèches, electricity & ventilation, canteen, rest rooms, safe disposal system for garbage, first aid, medical and emergency facilities etc. to ensure that they do no ruin the existing environmental condition. The housing may be in the form of temporary structures to be removed after completion of the project.
34. Adequate personal protective equipments shall be provided to the construction workers to ensure their safety and the project proponent shall ensure its usage by the labours.
35. First Aid Box shall be made readily available in adequate quantity at all the times.
36. Training shall be given to all workers on construction safety aspects.
37. The project proponent shall strictly comply with the Building and other Construction Workers' (Regulation of Employment & Conditions of Service) Act 1996 and Gujarat rules made there under and their subsequent amendments.
38. The overall noise level in and around the project area shall be kept well within the prescribed standards by providing noise control measures including acoustic insulation, hoods, silencers, enclosures vibration dampers etc. on all sources of noise generation.
39. Ambient noise levels shall conform to residential standards both during day and night. Incremental pollution load on the ambient air and noise quality shall be closely monitored during construction phase.
40. The noise generating equipments, machinery and vehicles shall not be operated during the night hours and shall be maintained properly to avoid generation of high noise due to wear and tear.
41. Use of diesel generator sets during construction phase shall be strictly with acoustic enclosure and shall conform to the EPA Rules for air and noise emission standards.
42. Safe disposal of wastewater and municipal solid wastes generated during the construction phase shall be ensured.
43. All topsoil excavated during construction activity shall be used in horticultural / landscape development within the project site.
44. Construction materials and debris shall be properly stored and handled to avoid negative impacts such as air pollution and public nuisances by blocking the roads and public passages.
45. Construction debris shall be reused in construction of roads, levelling the site etc. Waste packaging material (like used cement bags, waste paper, cardboard packing material), metal scraps etc. shall be sold to recyclers or shall be sent to the nearest municipal solid waste landfill site.
46. Excavated earth to be generated during the construction phase shall be utilized within the premises to the maximum extent possible and balance quantity of excavated earth shall be disposed off with the approval of the competent authority after taking the necessary precautions for general safety and health aspects. Disposal of the excavated earth during construction phase shall not create adverse effect on neighbouring communities.
47. Provisions of Construction & Demolition Waste Management Rules-2016 shall be strictly adhered to.
48. Vehicles hired for bringing construction material at the site shall be in good conditions and conform to applicable



49. Project proponent shall ensure use of eco-friendly building materials including fly ash bricks, fly ash paver blocks, Ready Mix Concrete (RMC) and lead free paints in the project.
50. Fly ash shall be used in construction wherever applicable as per provisions of Fly Ash Notification under the E.P. Act, 1986 and its subsequent amendments from time to time.
51. Use of glass shall be minimal and only low emissive glass shall be used in the project to reduce the electricity consumption and load on air conditioning.

52. Low water consuming devices shall be provided. Fixtures for showers, toilet, flushing and drinking shall be of low flow either by use of aerators/ diffusers or pressure reducing devices etc.
53. A water meter shall be installed on rain water harvesting & ground water recharge well system & compliance report of the same shall be submitted to concerned authorities.
54. Used oil shall be sold only to the registered recycler.
55. Provisions of Solid Waste Management Rules-2016 shall be strictly adhered to.
56. Requisite fire fighting facilities as per the requirement of NBC and Gujarat Fire Prevention and Life Safety Measures Act-2013 along with the rules & regulations made there under shall be provided.
57. Underground fire water storage tanks and terrace water storage tanks of adequate capacity shall be provided as proposed. Adequate provision shall be made to ensure that water from the Fire Water Tank shall not be used for any other purpose.
58. Dedicated power back up system shall be provided in the case of power failure & emergency of fire water pumps.
59. First Aid Box shall be made readily available in adequate quantity at all the times.
60. Main entry and exit shall be separate and clearly marked in the facility.
61. Necessary emergency lighting system along with emergency power back up system shall be provided. Further necessary auto glow signage at all appropriate places shall be provided to guide the people towards exits and assembly points during emergency.
62. Sufficient peripheral open passage shall be kept in the margin area for free movement of fire tender/ emergency vehicle around the premises.
63. The overall noise level in and around the project area shall be kept well within the prescribed standards by providing noise control measures including acoustic insulation, hoods, silencers, enclosures vibrations dampers etc. on all sources of noise generation including D.G.Sets. The ambient noise levels shall conform to the standards prescribed under the Environment (Protection) Act and Rules.
64. The area earmarked for the parking shall be used for parking only. No other activity shall be permitted in this area.
65. Traffic congestion near the entry and exit points from the roads adjoining the proposed project site shall be avoided. No public space including the service road shall be used or blocked for the parking.
66. The project proponent shall install energy efficient devices, appliances, motors, and pumps conforming to the Bureau of Energy Efficiency norms.
67. The transformers and motors shall have minimum efficiency of 85%.
68. Only variable frequency motor drives shall be used in project.
69. Application of solar energy shall be incorporated for illumination of common areas, lighting for gardens and street lighting. In addition the provision for solar water heating system shall also be provided.
70. Use of glass shall be minimal to reduce the heat island effect as well as to reduce the electricity consumption.
71. The area earmarked as green area shall be used only for plantation and shall not be altered for any other purpose.
72. Drip irrigation/low volume, low angle sprinkler system shall be used for the lawns and other green area including tree plantation.
73. The project proponent shall inform to SEAC / SEIAA regarding the transfer of management responsibility to the Society / Association to be formed for the proposed project with all the supporting documents. The Society / Association formed for further management of the proposed project shall be responsible for compliance of all the conditions stipulated in the Environmental Clearance order.
74. Environmental Clearance granted for the project on the basis of documents related to land possession submitted shall become invalid in case the actual land for the project site turns out to be different from the land considered





- B3. OTHER:**

- Office: Gujarat Pollution Control Board, "Paryavaran Bhavan" Sector-10 A, Gandhinagar-382010

E-mail : msseiaagi@gmail.com, Website:- www.seiaa.gujarat.gov.in

period of 30 days as prescribed under Section 16 of the National Green Tribunal Act, 2010.

- 93 Submission of any false or misleading information or data which is material to screening or scoping or appraisal or decision on the application makes this environment clearance cancelled.

With regards,
Yours sincerely,



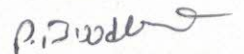
(PRADEEP SINGH)
Member Secretary

Issued to:

M/s. Bimalbhai Sukhadiya,
G- 1, Subham Residency,
Nr. Krishna Circle,
Archana School,
Parvat Patiya Road,
Surat- 395010



FOR ANUPAM CORPORATION



PARTNER



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

Sub:- N.O.C./OPINION Fire& Emergency Services Dept. For High Rise Residential building

Reference:- A Letter from T.D.O Shri bearing No. T.D.O/4763,Dtd.1/11/2018

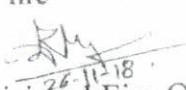
PROPOSED SITE :-REVISED LAYOUT PLAN FOR RESIDENTIAL HIGHRISE BUILDINGS(AFFORDABLE HOUSING)ON BLOCK NO.370 ,O.P.NO.151,F.P.NO-141,T.P.S.NO-60(PUNA) TAL-SURAT CITY,DIST-SURAT.

Submitted ,

As per said plan the above building is a High Rise Residential building A-1+B-1+A (Basement +Ground + 14th floor) with Height of 44.85Mtrs. & B,C,D(Basement +Ground + 13th floor) with Height of 41.89Mtrs

As per N.B.C.- 2016 The aforesaid Building is to be considered as High Rise 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 norms.


26-11-18
Divisional Fire Officer

T.D.O.Shri,
For information & further process please.

FES/ OUTWARD/NOC/436
DT. 26/11/2018


I/C CHIEF FIRE OFFICER
Surat Municipal Corporation

FOR ANUPAM CORPORATION


PARTNER

ક્રમાંક:એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૧૬/ID.NO.26593

વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬

ચીટનીશ શાખા, કલેક્ટર કચેરી,

બી-૫, જિલ્લા સેવાસદન-૨, અઠવા લાઇન્સ,

સુરત. તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

વાંચનમાં લીધું:-

૧. અરજદાર જમીનધારકોશ્રી રમીલાબેન તે ઇશ્વરભાઈ પરભુભાઈની વિધવા વિગેરેના કુલમુખત્યાર તરીકે નિલેશભાઈ છીતુભાઈ પટેલ રહે.નાણાવટ ફળીયું, પુણાગામ, સુરતની તા.૦૭/૦૪/૨૦૧૬ ની ફેરવિચારણા અરજી.
૨. અત્રેની કચેરીનાં વહીવટ શાખાનાં પત્ર નં.એલએક્યુ/વશી.૧૯૬૮/૨૦૧૫/એસ.આર.નં.૫૯૯/૨૦૧૫ તા.૨૩/૦૪/૨૦૧૫.
૩. અત્રેની કચેરીનાં યુ.એલ.સી. શાખાનાં પત્ર નં.યુએલસી/૬(૧)/પુણા/અભિપ્રાય/વશી.૭૬૩/૨૦૧૫ તા.૦૭/૦૪/૨૦૧૬.
૪. મામલતદારશ્રી સુરત શહેર પુણાના શેરા પત્ર નં.જમન/કલમ-૬૫/આઈડી નં.૧૭૨૪૧/વશી.૨૧૯૭/૨૦૧૫/ એસ.આર.નં.૬૩/૨૦૧૪ તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૫.
૫. મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ સુરતનાં તા.૩૧/૧૨/૨૦૧૩ ના ઝોનીંગ સર્ટી ક્રમાંક.સુડા/ટેક/ઝો.સર્ટી.૧૩૬૩૦/૨૦૧૩ ની નકલ.
૬. સુરત મહાનગરપાલિકા સુરતમાં અરજદારે વિકાસ પરવાનગી મેળવવા કરેલ અરજી અન્વયે ભરેલ ચકાસણી ફી તથા રસ્તા રોકાણ ડીપોઝીટ અંગેની રસીદ તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૪ ની નકલ તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મેળવેલ સૈધ્ધાંતિક વિકાસ પરવાનગી નં.CTDO/OUT/2219/2015-2016 તા.૨૯/૦૯/૨૦૧૫ ની નકલ.
૭. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૦૧/૦૭/૨૦૦૮.
૮. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક:એલઆરસી/૧૦-૨૦૦૨/૧૬૪૦/ક તા.૨૨/૦૪/૨૦૦૩.
૯. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં જાહેરનામા ક્રમાંક:જીએચએમ/૨૦૦૮/૨૨/એમ/એલઆરઆર/૧૦/૨૦૦૨/ ૧૬૪૦(૧)(કે) તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૮.

અરજદારશ્રીએ સરકારશ્રીની જોગવાઈ અનુસાર જમા કરાવેલ રૂપાંતર કર અન્વયે રજુ કરેલ ચલણ નં. ૧૬૪૦/૧(કે) તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૮ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬.

આ કામની હકીકત એવી છે, કે આમુખ-૧ માં જણાવેલ અરજદાર જમીનધારકોશ્રી રમીલાબેન તે ઇશ્વરભાઈ પરભુભાઈની વિધવા વિગેરેના કુલમુખત્યાર તરીકે નિલેશભાઈ છીતુભાઈ પટેલ રહે.નાણાવટ ફળીયું, પુણાગામ, સુરતએ તેમની તા.૦૭/૦૪/૨૦૧૬ ની ફેરવિચારણા અરજીથી તેઓએ ધારણ કરેલી મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી વાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી વાળી જમીનમાં વાણિજ્યનાં હેતુ માટે જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે.

અરજદાર જમીનધારકોએ તેમની અરજી સાથે તેઓએ ધારણ કરેલી મજફૂર મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી (પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. વાળી જમીનની સને ૨૦૧૪-૧૫ ના વર્ષની રજુ કરેલ ૭/૧૨ માં કબજેદાર તરીકે (૧) રમીલાબેન તે ઇશ્વરભાઈ પરભુભાઈની વિધવા (૨) મિતેશકુમાર ઇશ્વરભાઈ (૩) મીતુલકુમાર ઇશ્વરભાઈ (૪) અમીતભાઈ ઇશ્વરભાઈ તમામ રહે.714, SPENCE LANE NASHVILLE, TN-37217, USAના સંયુક્ત નામે ચાલી આવેલ છે. આ જમીન પર

FOR ANUPAM CORPORATION

P.2000

જા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બીનખેતી હેતુ માટે કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

કામનાં અરજદાર જમીનધારકો વારસાઇ આધારે ધારણ કરતાં હોવાનું રજુ કરેલ ફેરફાર નોંધ નં.૨૯૫૧ તા.૨૩/૦૨/૧૯૯૫ ની નકલથી ખાત્રી કરતાં જણાય આવે છે.

આ જમીનને ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) લાગુ પડતાં ડ્રા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૭૦૦૦-૦૦ ચો.મી જમીન ફાળવવામાં આવેલ હોવાનું રજુ કરેલ મજકુર ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમનાં ફોર્મ-“એફ” ની નકલથી ખાત્રી કરતા જણાય આવે છે. ત્યારબાદ નગર રચના અધિકારી એકમ-૭ સુરતના તા.૨૯/૧૧/૨૦૧૪ ના પત્ર નં.નરયો/સુરત નં.૬૦(પુણા)/મુળખંડ નં.૧૫૧/૮૧૯ થી પ્રશ્નવાળી જમીનને મુળખંડ નં.૧૫૧ ક્ષે.૧૦૬૨૩-૦૦ ચો.મી ની સામે અંતિમખંડ નં.૧૪૧ ક્ષે.૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી જમીન ફાળવવા વિચારેલ હોવાનું જણાવેલ છે.

આમુખ-૨ માં જણાવેલ અત્રેની કચેરીનાં વહીવટ શાખાનાં જમીન સંપાદન દફતરેથી ખાત્રી કરાવી અહેવાલ મેળવતાં તેઓની કચેરીના પર(અ) ના ઉપલબ્ધ રજીસ્ટર તેમજ રેકર્ડથી ખાત્રી કરતાં મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, વાળી જમીનમાં જમીન સંપાદન અંગેની કાર્યવાહી ચાલુ નથી. તેમ જણાવેલ છે.

આમુખ-૩ માં જણાવેલ યુએલસી શાખાએ તેમનાં તા.૦૭/૦૪/૨૦૧૬ ના પત્રથી રજુ કરેલ અહેવાલમાં જણાવેલ વિગતે પ્રસ્તુત કામે તેઓની કચેરીના ઉપલબ્ધ રેકર્ડથી ખાત્રી કરતાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા-૧૯૭૬ ના અમલ સમયના જમીનધારક પરભુભાઇ દયારામ પટેલ તે ઇશ્વરભાઇ પરભુભાઇ પટેલના કુલમુખ્યાર તરફથી તા.૧૨/૦૮/૧૯૭૬ ના રોજ મોજે.પુણાના સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ ની અનુક્રમે ૯૨૦૭-૦૦ ચો.મી અને ૧૪૧૬-૦૦ ચો.મી જમીન સહિત તેમની અન્ય જમીન/મિલ્કત અંગેની જાહેરાત કરવામાં આવેલ. જમીનધારકની અન્ય મોજે.કરંજના સ.નં.૩૭/૨ વાળી જમીન અંગે કલમ-૨૧(૧) ની યોજના મુકવામાં આવેલ, જે સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો તા.૨૨/૦૪/૧૯૮૭ ના હુકમથી કલમ-૨૧(૧) ની યોજના નામંજુર કરવામાં આવેલ છે. સદરહું હુકમથી નારાજ થઇ જમીનધારકે નામદાર શહેરી જમીન પંચ અમદાવાદ સમક્ષ અપીલ ક્રમાંક.૭૫/૮૭ દાખલ કરતાં તા.૨૭/૦૭/૧૯૮૮ ના હુકમથી વિવાદીની વિવાદ અરજી નામંજુર કરી સક્ષમ અધિકારીશ્રીનાં તા.૨૨/૦૪/૧૯૮૭ નો હુકમ કાયમ રાખેલ, આમ, જમીનધારકની મોજે.કરંજના સ.નં.૩૭/૨ વાળી જમીન અંગે કલમ-૨૧(૧) ની યોજના નામંજુર થતા સક્ષમ અધિકારીએ કલમ-૯(૪) હેઠળ પુનઃસુનાવણી કરી તા.૩૦/૦૮/૧૯૯૩ ના હુકમથી જમીનધારકની મોજે.કરંજના સ.નં.૩૭/૨ ની રૂ.૨૦૬૩૯.૦૦ ચો.મી. તથા સ.નં.૨૯/૨ પૈકી ની ૩૧૩૩૨-૦૦ ચો.મી. મળી કુલ ૫૧૯૭૧-૦૦ ચો.મી જમીન વધારાની ફાળવ જાહેર કરવામાં આવેલ છે. જે અંગે કલમ-૧૦(૧) નું જાહેરનામું સરકારી રાજ્યપત્રમાં તા.૧૪/૦૪/૧૯૯૪ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ, સદરહું કેસ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગમાં સમીક્ષા અર્થે રજુ કરવામાં આવેલ. દરમિયાનમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા ૨૬ કરવા બાબતનો અધિનિયમ તા.૩૦/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજ અમલમાં આવેલ કલમ-૩૪ હેઠળની નિકાલ બાકી કાર્યવાહી બંધ પડે છે. એવું કરાવી સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક.યુએલસી.૩૪૯૬/૬૦૬૬/૬૧૯૮/વ.૩ તા.૨૭/૦૫/૧૯૯૯ અન્વયે કામના કાગળો તેઓને પરત કરેલ છે. સદરહું યુએલસી કેસમાં સમવિષ્ટ એવી જમીનધારકની મોજે.કરંજના સ.નં.૩૭/૨ વાળી જમીનમાં જમીનધારકે રજુ કરેલ કલમ-૨૧(૧) ની યોજના નામંજુર કરવા અંગેના તા.૨૨/૦૪/૧૯૮૭ ના હુકમ સામે જમીનધારકે નામદાર શહેરી જમીન પંચ અમદાવાદ સમક્ષ અપીલ ક્રમાંક.સુરત/૭૫/૮૭ દાખલ કરેલ, જેમાં નામદાર શહેરી જમીન પંચે તા.૨૨/૦૪/૧૯૮૭ ના હુકમથી વિવાદીની વિવાદ અરજી નામંજુર કરી સક્ષમ અધિકારીનો તા.૨૨/૦૪/૧૯૮૭ નો હુકમ કાયમ રાખેલ. જે હુકમ સામે જમીનધારકે નામદાર હાઇકોર્ટ સમક્ષ સ્પે.સી.એ.નં.૭૦૦૫/૮૮ ફાઇલ કરેલ. જેમાં નામદાર હાઇકોર્ટે તા.૨૭/૦૧/૧૯૯૨ ના ઇન્સીન ઓર્ડરથી મેટર સ્ટે કરેલ, નામદાર હાઇકોર્ટે મજકુર મેટર તા.૦૫/૦૫/૧૯૯૯ ના રોજ ડીસપોઝ કરેલ, જેમાં રાજ્યમાં તા.૩૦/૦૩/૧૯૯૯ ના રોજ રીપીલ એક્ટ અમલમાં આવતાં સદરહું પીટીશન એબેટ કરવાનો આદેશ કરેલ છે. નામદાર હાઇકોર્ટેના ઉક્ત તા.૦૫/૦૫/૧૯૯૯ ના ચુકાદા પરત્વે સરકારશ્રીના જરૂરી આદેશો થઇ આવવા તેઓની કચેરીના પત્ર નં.યુએલસી/સ્પે.સી.એ.નં.૭૦૦૫/૧૯૮૮ તા.૦૪/૦૮/૨૦૧૫ અને તા.૨૦/૧૦/૨૦૧૫ ના પત્રોથી દરખાસ્ત સાદર કરવામાં આવેલ. મજકુર બાબતે સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્ર નં.એસ-૩૦/એસસીએ-૭૦૦૫/૮૮/વ.૪ તા.૨૨/૦૩/૨૦૧૬ થી મોજે.પુણાના સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦ ની જમીનનો મુળ જમીનધારકે ફોર્મ-૧ માં ઉલ્લેખ કરેલ હતો પરંતુ આ જમીનને ફાળવ થયેલ નથી જેથી પ્રશ્નવાળી જમીનને શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા અન્વયેનું “ન વાંધા પ્રમાણપત્ર” આપવામાં હરકત સરખુ ન હોય, તે

મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ડ્રા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બીનમેતી હેતુ માટે અત્રેની કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બાબપરી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

મુજબ કાર્યવાહી હાથ ધરવા તેઓની કચેરીને જણાવેલ છે. જે અનુસાર પ્રશ્નવાળી જમીન અંગે યુએલસી અંગે અભિપ્રાય આપવા પાત્ર થાય છે. શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા રદ કરવા બાબત અધિનિયમ-રીપીલ એક્ટ ૧૯૯૯ તેમજ ઉપલબ્ધ રેકર્ડથી કરેલ ખાત્રી મુજબ ઉપરોક્ત સ્પષ્ટતા અનુસાર મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ડ્રા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. વાળી જમીન હેતુકેર કરવા માટે પ્રવર્તમાન જોગવાઈ અનુસાર આગળની કાર્યવાહી થવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ-૪ માં જણાવેલ મામલતદારશ્રી સુરત શહેર, પુણા એ તેમના તા.૨૨/૦૬/૨૦૧૫ ના શેરા પત્રથી આ જમીન સ્થળ ખરાઈ કરી રજુ કરેલ અહેવાલમાં જણાવેલ વિગતે મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી (પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ડ્રા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ડ્રા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં હાલ કોઈ બાંધકામ આવેલ નથી. તેમજ શરતભંગ કે દંડ થયેલ નથી. સવાલવાળી જમીનમાં હાલ કોઈ બોજો આવેલ નથી. તેમજ કુવો કે બોર આવેલ નથી. અસલ રેકર્ડથી ખાત્રી કરતા પ્રશ્નવાળી જમીન જૂની શરતની છે. તેમ જણાવી હાલના અરજદાર ધારણ કરતા વારસાઈ હક્કે જમીન ધારણ કરતાં હોવાનું પ્રમાણપત્ર આપેલ છે. અરજદારની માંગણી મુજબ જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં હેતુ માટે બીનમેતી પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

આમુખ-૫ માં જણાવેલ મદદનીશ નગર નિયોજકશ્રી, સુરત શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, સુરતએ આપેલ ઝોનીંગ સર્ટીફિકેટ લક્ષમાં લેતા, મજકુર મોજે.પુણા, તા.ચોર્યાસી, જી.સુરતનાં બ્લોક નં.૩૭૦ ની જમીન રેસીડેન્સીયલ ઝોનમાં આવે છે.

આમુખ-૬ માં જણાવેલ વિગતે અરજદારે આ જમીનમાં વિકાસ પરવાનગી મેળવવા માટે સુરતમહાનગર પાલિકા, સુરતની કચેરીમાં કરેલ અરજીનાં સંદર્ભે ભરેલ ચકાસણી ફી તથા રસ્તા રોકાણ ડિપોઝીટની રસીદ નં.૧૮૮૯૩૪, તથા ૧૮૯૨૦૩, તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૪ ની નકલ રજુ કરેલ છે. તથા સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી મેળવેલ સૈધ્ધાંતિક વિકાસ પરવાનગી નં.CTDO/OUT/2219/2015-2016 તા.૨૬/૦૯/૨૦૧૫ ની નકલ રજુ કરેલ છે.

આમ, મોજે.પુણા તા.ચોર્યાસી (હાલ- સુરત શહેર પુણા) નું આ ગામ મુળ જાગીરીગામ હતું. આ ગામની જાગીરી ખાલસા થવાથી જે તે જમીનધારણ કરનાર ઈસમોને ધી બોમ્બે મજ્ડ ટેરીટરીઝ એન્ડ ઝોનિંગ જાગીર એબોલીશન એક્ટ-૧૯૫૩ હેઠળ કબજેદાર તરીકે ઠેરવવામાં આવેલ છે. જે અંગેના હુકમ નં.૧૦/૪/૧૯૫૯ ના પત્રક મુજબ ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ નં.૬૫૭ તા.૨૬/૧૨/૧૯૫૯ થી પાડવામાં આવેલ અને ત્યારથી જે તે કબજેદારોએ ધારણ કરેલી જમીનો જુની શરત તરીકે ચાલી આવેલ છે. સદર ફેરફાર નોંધ નં.૬૫૭ માં સમાવિષ્ટ થયેલ બ્લોક નં.૨૦૪ વાળી જમીનનાં જમીનધારક તરફથી જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનમેતી પરવાનગી મેળવવા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, સુરતને અરજી કરતાં, આ જમીન નવી શરતની ગણવી કે જુની શરતની ગણવી તે અંગેનો પ્રશ્ન ઉદભવેલ. જેથી અત્રેનાં પત્ર ક્રમાંક:ગમપ/વશી.૩૦૭૬/૦૪ તથા તા.૧૬/૧૧/૦૪ તથા પત્ર નં.ગમપ/વશી.૧૧૧/૦૫ તા.૨૪/૦૧/૨૦૦૬ થી મજકુર મોજે.પુણા તા.ચોર્યાસી (હાલ સીટી(પુણા) તાલુકા,સુરત) નાં બ્લોક નં.૨૦૪ વાળી જમીન નવી શરતની ગણવી કે જુની શરતની ગણવી તે અંગેનાં અર્થઘટન થઈ આવવા સરકારશ્રીમાં દરખાસ્ત સાદર કરવામાં આવેલ, જેના સંદર્ભે સરકારશ્રીનાં મહેસૂલ વિભાગનાં પત્ર નં.ગણત/૧૬૨૦૦૪/૪૦૭૪/ઝ તા.૦૯/૦૪/૨૦૦૭ થી આ બાબતે અત્રેની સત્તા મર્યાદામાં સવાલવાળી દરેક ગામનાં સર્વે નંબર અલગ- અલગ રીતે સ્વતંત્રપણે ચકાસી કાયદા તથા નિતિ નિયમોને સુસંગત રહી મુળ રેકર્ડની ચકાસણી કરી યોગ્ય નિર્ણય કરવા જણાવેલ હતું. જેના સંદર્ભે-

અત્રેનાં પત્ર નં.ગમપ/વશી.૧૨૪૦/૦૭ તા.૭/૫/૨૦૦૭ થી આ અંગેની સંપૂર્ણ વિગતો આથે સરકારશ્રીમાં અહેવાલ સાદર કરી અત્રેની કક્ષાએથી આ જમીનો જુની શરતની ગણવાની થતી હોવાનું મંતવ્ય આપી આવી જુની શરતની ગણવા અંગે સમર્થન માંગવામાં આવેલ. જેના સંદર્ભે સરકારશ્રીનાં મહેસૂલ વિભાગના પત્ર નં.ગણત/૧૬૨૦૦૪/૪૦૭૪/ઝ તા.૨૪/૫/૨૦૦૭ થી આ બાબતે સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગનાં તા.૯/૪/૨૦૦૭ ના પત્રથી જણાવેલ વિગતે નિર્ણય કરવા ઠરાવેલ, ત્યારબાદ-

સરકારશ્રી તરફથી આ બાબતે વખતો-વખત આ પ્રશ્નનો નિકાલ કરવા માટે સૂચવવામાં આવેલ અને આ કામે આ બાબત તત્કાલિન સચીન સ્ટેટના જાગીરી ગામ તરીકે પુણા ગામના સંબંધિત સર્વે નંબરની

જમીનનું તેના રેકર્ડ આધારિત ચકાસણી કરતાં પહેલાં નિયત મુદ્દાઓ પરત્વે કાર્યવાહી કરવી જરૂરી જણાવેલ હોવાથી અને ઉપલબ્ધ રેકર્ડ પરત્વે પ્રસ્તુત કેસમાં સરકારીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઉચ્ચ અધિકારી સાથે વિગતે ચર્ચા કરવાની જરૂર જણાય આવતાં અત્રેના પત્ર નંબર:એ/ગમપ/વશી.૧૭૬૧/૦૭ તા.૧૮/૧૦/૨૦૦૭ થી સરકારશ્રીમાં રેકર્ડન્સ કરવામાં આવેલ. જેનાં સંદર્ભમાં સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્ર નંબર:ગણત/૧૬૨૦૦૭/૨૩૧૪/ઝ તા.૧૬/૧/૨૦૦૮ થી તા.૧/૨/૨૦૦૮ ના રોજ સંબંધિત રેકર્ડ સાથે અગ્રસચિવશ્રી (જ.સુ.) સમક્ષ બેઠક રાખવામાં આવેલ હતી.આ બેઠકમાં થયેલ ચર્ચા અનુસાર અરજદારશ્રીઓ ધ્વારા રજુઆત સાથે કાયદા વિભાગનાં અભિપ્રાયની જે નકલ રજુ કરવામાં આવેલ છે. તે કાયદા વિભાગના અભિપ્રાયની નકલ જિલ્લા કક્ષાએ મોકલી આપવા તેમજ જિલ્લા કક્ષાએ સંબંધિત અધિકારશ્રીઓની કમિટિ બનાવી આ મુદ્દા પરત્વે સંયુક્ત અહેવાલ/રીપોર્ટ મેળવી જિલ્લા કક્ષાએ યોગ્ય નિર્ણય કરવા માટે ચર્ચા કરવામાં આવેલ હતી. જે અનુસાર અત્રેથી હુકમ નં.એ/ગમપ/વશી.૧૪૭/૦૮ તા.૧૧/૪/૨૦૦૮ થી સરકારશ્રી કક્ષાએ મળેલ બેઠકમાં થયેલ ચર્ચા અન્વયેનાં પ(પાંચ) મુદ્દા પરત્વે નિમ્ન નિર્દિષ્ટ અધિકારીશ્રીઓ (૧) અધિક કલેક્ટરશ્રી (સંકલન) સુરત (૨) નિવાસી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સુરત (૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરત એમ ત્રણ અધિકારીશ્રીઓની સમિતિની રચના કરવામાં આવેલ હતી અને આ સમિતિએ સરકારશ્રી કક્ષાએ થયેલ પાંચેય મુદ્દા પરત્વે ચકાસણી કરી રીપોર્ટ રજુ કરવા જણાવેલ હતું જે અન્વયે આ ત્રણેય અધિકારીશ્રી ઓની બનેલ સમિતિએ તા.૨૩/૫/૨૦૦૮ થી ચકાસણી રીપોર્ટ રજુ કરેલ છે. જેમાં આ પુણા ગામના હયાત ગા.ન.નં.૭૫૧૨ નું રેકર્ડ સરકારશ્રીના કાયદા વિભાગનાં અભિપ્રાય, ભારતનાં માજી મુખ્ય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એમ.અહમદી સાહેબ અભિપ્રાય તેમજ નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતનાં અભિપ્રાયમાં જમીન જુની શરતની ગણવા હકારાત્મક અભિગમ રહ્યો છે તેમજ ગામના ખેડૂતોના જુના વર્ષોનાં વેચાણ દસ્તાવેજો પ્રમાણે જમીનની માલિકી અંગે ભોગવટા હકક હોય ત્યારે જમીનની માલિકી જાગીરદારની ન હતી, તેમ માનવાને પીઠબળ મળી રહે છે. આથી જાગીરી ગામ ખાલસા થવાથી જાગીરી મટી જાય છે. પરંતુ જમીનનાં ખેડૂત ખાતેદારો એના એજ રહે છે અને તેઓને કબજેદાર તરીકે પણ ઠેરવવામાં આવેલ હોય જાગીરી ગામ ખાલસા થયા બાદ ખાતેદારો ઉપર સરકારશ્રીમાં જમીન મહેસુલ ભરવાની જવાબદારી આવી જાય છે. આમ, મોજે.પુણા ગામના રેકર્ડમાં પડેલ ફેરફાર નોંધ નં.૬૫૭ તા.૨૬/૧૨/૧૯૫૯ ને કારણે ગામ દફતરે કાયદાની પ્રસ્થાપિત થયેલ નવી શરતની જમીન સિવાયની જમીનો ઉપર નવી શરતનું નિયંત્રણ લાગુ પાડી શકાય નહીં માટે "જમીન જુની શરત" તરીકે ગણવા સમિતિએ મંતવ્ય આપેલ છે. દરમ્યાનમાં -

અત્રેથી તા.૧૧/૪/૨૦૦૮ ના હુકમથી ત્રણ અધિકારીશ્રીઓની સમિતિ બનાવેલ હતી. જે અધિકારશ્રીઓમાં સમાવેશ થયેલ નિવાસી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સુરતની જગ્યા સરકારશ્રીએ બંધ કરી, નિયામક અધિક કલેક્ટરશ્રી તરીકે હાલનાં અધિક કલેક્ટરશ્રી (સંકલન) ની જગ્યાએ નામા ભિધાન થયેલ હોય તથા નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ચોર્યાસી પ્રાંત, સુરતને બદલે નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સીટી(પુણા) પ્રાંત, સુરત તરીકે નામાભિધાન થયેલ હોય અત્રેનાં તા.૧૧/૪/૦૮ ના હુકમમાં સુધારો કરી હવે નીચે જણાવેલ અધિકારીઓની આ કામમાં નિર્ણય લેવા સારૂ સમિતિની રચના કરવામાં આવેલ છે.

- (૧) નિવાસી અધિક કલેક્ટરશ્રી, સુરત
- (૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી (જમીન સુધારણા) સુરત
- (૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સીટી પ્રાંત, સુરત

આ નવી નિયુક્ત કરેલ સમિતિએ સદર બ્લોક નં.૩૭૦ વાળી જમીન જુની શરતની હોવાનું ઠરાવી બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં હરકત સરખું નથી તેમ જણાવેલ છે.

આમ, નવી નિયુક્ત સમિતિનાં નિર્ણય મુજબ આ કામના અરજદાર જમીનધારકોએ ધારણ કરેલી મજકુર મોજે.પુણા તા.સુરત સીટી(પુણા)જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. વાળી જમીન જુની શરતની ગણવાપાત્ર થાય છે તથા આ જમીનમાં રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા સંબંધે સંબંધિત જે તે કાયદાતોનાં અમલીકરણ અધિકારીશ્રીઓ ધ્વારા આપેલ સાનુંકુળ અભિપ્રાયો સહિતની હકિકત લક્ષમાં લેતાં બિનખેતી પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય થાય છે.

આ કામે રજુ થયેલ ફોર્મ-એફ મુજબ પ્રશ્નવાળી જમીનને મુળખંડ નં.૧૫૧ ક્ષે.૧૦૬૨૩-૦૦ ચો.મી. ની સામે અંતિમ ખંડ નં.૧૪૧ ક્ષે.૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી દર્શાવેલ છે. જો નિયમોનુસાર કંપાત થતી

મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બીનખેતી હેતુ માટે અત્રેની કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

૨૧૨૫-૦૦ ચો.મી. જમીન અંગે ગા.નં.૭/૧૨ માં બીજા હક્કમાં શ્રી સરકાર (સુરત મહાનગરપાલિકા હસ્તક) લખવાનું થાય છે.

આમ, ઉપરોક્ત સમગ્ર હકીકત ધ્યાને લેતાં તથા સંબંધિત જે તે કાયદાતંત્રોનાં અમલીકરણ અધિકારીશ્રીઓ ધ્વારા આપેલ સાનુકુળ અભિપ્રાયો સહિતની વિગતો લક્ષમાં લેતાં, આ કામનાં અરજદાર જમીનધારકને તેઓએ ધારણ કરેલી મજકુર મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. વાળી જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાળી જમીન વાણિજ્યનાં હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખું ન હોય, પ્રથમ નિયમોનુસારનો રૂપાંતરકર વસુલ કરી બીનખેતી પરવાનગી આપવા અત્રેથી નિર્ણય લીધેલ છે. તે મુજબ જમીનધારકોને આમુખ-૮ માં જણાવેલ સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગ તા.૨૨/૦૪/૦૩ નાં પરિપત્રની જોગવાઈ અનુસાર તથા સુધારેલ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭(એ)(૩) મુજબ ખેતીની જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાના કામે રૂપાંતરકર પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૧૦/- લેખે ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. જમીનના રૂ.૭૬,૪૨૭/- (અંકે રૂપિયા છોત્તેર હજાર ચારસો સત્તાવીસ પૂરા) તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાના કામે રૂપાંતરકર પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૩૦/- લેખે ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. જમીનના રૂ.૨૫,૬૬૨/- (અંકે રૂપિયા પચ્ચીસ હજાર છસો બાંસઠ પૂરા) મળી કુલ રૂ.૧,૦૨,૦૮૯/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ બે હજાર નેવ્યાંસી પૂરા) ની રકમ સરકારશ્રી ખાતે ભરપાઈ કરવાના થતાં હોવાથી તેઓને આ રકમ ભરપાઈ કરવા જણાવતા તેઓએ આ રકમ સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, નાનપુરા, સુરત શાખામાં આમુખ-૧૦ માં જણાવેલ ચલણથી જમા કરાવી ચલણની એક પ્રત અત્રે રજૂ કરેલ છે. તદ્દઉપરાંત જમીનધારકોએ આમુખ-૮ માં જણાવેલ સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનાં તા.૨૯/૦૩/૨૦૦૮ નાં જાહેરનામા અનુસાર અને જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૮૧ મુજબ સુરત મહાનગરપાલિકા વિસ્તાર વર્ગ-એ માં સમાવિષ્ટ થયેલ હોય રહેણાંકનાં હેતુ માટે વિશેષધારો પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૦.૨૫ પૈસા લેખે ક્ષેત્રફળ ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી આકાર રૂ.૧,૬૫૧/- (અંકે રૂપિયા એક હજાર નવસો અગિયાર પૂરા) તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે વિશેષધારો પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૦.૬૦ પૈસા લેખે ક્ષેત્રફળ ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી આકાર રૂ.૫૧૪/- (અંકે રૂપિયા પાંચસો ઓઠ પૂરા) મળી કુલ રૂ.૨,૪૨૫/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર ચારસો પચ્ચીસ પૂરા) તથા તે ઉપર લેવા પાત્ર શિક્ષણ ઉપર તથા લોકલ ફંડ શેષ તથા અન્ય કર હુકમના વર્ષ સને.૨૦૧૫-૧૬ થી ભરપાઈ કરવાની શરતે તેમજ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨, બ્લોક નં.૩૭૦, ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦(પુણા)ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. વાળી જમીન રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાળી જમીન વાણિજ્યનાં હેતુ માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો:-

- (૧) આ હુકમ થયાની તારીખથી ૬ માસમાં ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કરી તેની લેખિત જાણ મામલતદારશ્રી સુરત શહેર, પુણાને કરવી પડશે.
- (૨) આ હુકમની તારીખથી દિન-૧૫ માં અરજદારશ્રીએ સુરત મહાનગરપાલિકા, સુરતની કચેરીમાં વિકાસ પરવાનગી માટે રજૂ કરેલ અરજી સંબંધે વિકાસ પરવાનગી મેળવી બાંધકામ કરવાની રજા ચિકી તથા મંજૂર કરેલ બાંધકામનાં પ્લાન મેળવી લેવાનાં રહેશે.તથા તેમા દર્શાવેલ તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.તદઉપરાંત તે રજાચિકી તથા તે લગત મંજૂર પ્લાનના ૩(ત્રણ) સેટની સર્ટીફિકેટ નકલ અત્રે દિન-૧૫ માં રજૂ કરવાની રહેશે.
- (૩) જમીન ધારકોએ જિલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડઝ, સુરતની કચેરીમાં માપણી ફી રૂ.૧૫,૦૦૦/- ચલણ નંબર.૧૩૭૬/૨૦૧૬-૧૭ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬ થી 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 બિનખેતીની જમીન/પ્લોટ નું રજી.દસ્તાવેજથી થયેલ વેચાણ વ્યવહારનાં અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.

FOR ANUPAM CORPORATION

D.3 2016

- (૪) આ હુકમની શરત-૨ મુજબની મહાનગરપાલિકાની રજાચિક્રી તથા તે લગત મંજૂર કરેલ પ્લાન દર્શાવ્યા મુજબનાં ક્ષેત્રફળ ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. 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.
- (૫) આ હુકમની શરત-૨ માં દર્શાવ્યા મુજબ મેળવેલ સુરત મહાનગરપાલિકાની રજા ચિક્રીની મુદત પૂર્ણ થયેથી અને જરૂર જણાયે મુદત લંબાવવા અંગેની પરવાનગી લેવાની રહેશે.
- (૬) સુરત મહાનગરપાલિકા તરફથી રજાચિક્રી તથા મંજૂર પ્લાન આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સવાલવાળી જમીન ઉપર કોઇ પણ પ્રકારનું બાંધકામ ચાલુ કરી શકાશે નહિ.
- (૭) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબના માપો તથા માર્જીનો સ્થળે જાળવવાના રહેશે.
- (૮) લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૪૮(૪) હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉની લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય મજકુર જમીનનો તથા બાંધકામનો રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઇ શકશે નહિ.
- (૯) આ જમીનમાં તમામ પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે, રસ્તા, પાણી, ગટરલાઇન, ખાળકુવો, વીજળી, વરસાદી પાણીનો નિકાલ વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારશ્રીએ પુરી પાડવાની રહેશે.
- (૧૦) કબજેદારે ખેતી સિવાયનું કૃત્ય કર્યાની તારીખથી એક માસમાં ગામે તલાટી મારફત કૃત્ય શરૂ કર્યાની લેખિત ખબર આપવી પડશે, જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો બિનખેતી ધારો ઉપરાંત દંડની રકમ લેવા આવશે.
- (૧૧) 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 રજાચિક્રી તથા તે લગત મંજૂર પ્લાનની નકલ અરજદારશ્રીએ મુદત અંદર પુરી પાડવાની રહેશે.
- (૧૨) જે ક્ષેત્રફળની જમીન બિનખેતી કરાવી કે તેના ૭/૧૨ માં અસર આપવાની રહેશે અને બીનખેતી પરત્વે સીટી સર્વે દફતરે પણ નેટલા એરીયાની નોંધ કરવાની રહેશે.
- (૧૩) કબજેદારે 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.
- (૧૪) કુવાથી ૧૦૦ ફુટ અંદર નજીક ખાળકુવો બાંધવો નહિ તેમજ ખાળકુવાનો ઉપયોગ કરવો નહિ.
- (૧૫) મંજૂર કરેલ ખેતી સિવાયનાં પ્લોટની જમીનની આજુબાજુ કંપાઉન્ડ બાંધવાનો પ્રસંગ ઉભો થાય તો સાડા ત્રણ ફુટથી વધુ ઉંચાઇએ બાંધવું નહિ, રસ્તા તરફની બાજુએ દિવાલ બાંધવી હોયતો બાંધકામ ઓથોરીટીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બાંધવી નહિ.
- (૧૬) આ હુકમની તારીખથી ૩(ત્રણ) વર્ષમાં બાંધકામ પુરું કરવું પડશે. બાંધકામ પુરું કરી એક માસમાં તેની જાણ મામલતદાર સુરત શહેર, પુણાને કરવી પડશે. બાંધકામ મુદત અંદર પુરું કરવામાં ન આવશે તો મુદત માટે અરજી કરવાની રહેશે.
- (૧૭) બાંધકામમાં સહેલાઇથી બળી જાય તેવા સ્ફોટક પદાર્થો યા સાધનોનો ઉપયોગ કરવો નહિ.
- (૧૮) રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૧,૦૨,૦૮૯/- ચલણ નં.૧૬/૨૦૧૬ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬ થી ભરપાઇ કરવામાં આવેલ છે, જે જીલ્લા તિજોરી અધિકારીની કચેરીમાં ખરાઇ માટે રજૂ કરેલ છે. જે ખરાઇનો રીપોર્ટ બંધનકર્તા રહેશે.
- (૧૯) સદરહું જમીન સક્ષમ અધિકારીની પરવાનગી વગર કોઇ પણ વિદેશીને કે જે ભારતનાં નાગરિક ન હોય તેને વેચી શકશે નહિ.
- (૨૦) બાંધકામ પુરું થયે ૧(એક) માસમાં તેની જાણ મામલતદારશ્રી, સુરત શહેર પુણાને તેમજ સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડેન્ટશ્રી વિભાગ નં.૩ સુરત ને કરવાની રહેશે.
- (૨૧) અરજદારશ્રી સુચિત બાંધકામ કે જમીન જે તે સંસ્થા કે ઇસમને ભાડે યા વેચાણથી આપેતો હુકમમાં દર્શાવેલ તમામ શરતોનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે તેમજ આજુબાજુનાં પ્લોટનાં શરતોનો ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બિનખેતી હેતુ માટે અત્રેની કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

(૨૨) સરકારશ્રીનાં શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૨૯/૦૫/૨૦૦૧ ના હુકમ ક્રમાંક:પરચ /૧૦૨૦૦૧/૨૨૬/૧૫/લ માં સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી માટે દર્શાવેલ જોગવાઈઓ અને તે સાથે સામેલ એનેક્સર એક્સ-૧ થી દર્શાવેલ સ્ટ્રક્ચરલ સેફ્ટી સંબંધી વિકાસ નિયંત્રણ નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે અને તથા તે અનુસારના બાંધકામ માટે સ્થાનિક નગરપાલિકાની પુર્વ મંજૂરી લઈ ત્યારબાદ જ બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે અને અરજદારશ્રી ધ્વારા હુકમની જોગવાઈઓનું પાલન થાય છે કે કેમ તે અંગેની તકેદારી સુરત મહાનગર પાલિકાએ રાખવાની રહેશે અને કોઈપણ શરતોનો ભંગ થશે તો બિનખેતીની પરવાનગીની શરતનાં ભંગ બદલ અત્રે સુરત મહાનગરપાલિકાએ રીપોર્ટ મોકલવાનો રહેશે તથા સુરત મહાનગર પાલિકાએ પણ ધોરણસરની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૨૩) 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 મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ દીઠ એકના દરે પરકાલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.”

(૨૪) આ પરવાનગી ફક્ત રહેણાંક-કમ-વાણિજ્યનાં હેતુ માટે બિનખેતીના હેતુસર આપવામાં આવે છે. પરંતુ અન્ય ખાતાઓની સંલગ્ન કોઈ કાનુન/નિયમો અન્વયે કોઈ પરવાનગી/મંજૂરી લેવાની થતી હોય તો તે મેળવવાની જવાબદારી અરજદારશ્રીની રહેશે.

(૨૫) પ્રશ્નવાળી જમીન બિનખેતી કરવામાં આવે છે. જેમાં સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા તેમના નિતિનિયમોનુસાર જેટલું બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવે તે માન્ય ગણવાનો રહેશે.

(૨૬) આ જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/પાણીની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની પાઇપલાઇન પસાર થતી હશે તો તે સંદર્ભે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ સંબંધિતોનું એન.ઓ.સી. મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૨૭) બિનખેતી પરવાનગી આપેલ આ જમીનના આકાશી ભાગમાંથી ઇલેક્ટ્રીક હાઇટેન્શન તથા લો-ટેન્શન લાઇન પસાર થતી હોય તો જમીનધારકોએ જે હકીકત બાંધકામના પ્લાન મંજૂર કરી વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટી સમક્ષ જાહેર કરી પ્રથમ સંબંધિત ખાતાનું એન.ઓ.સી. મેળવી તે ધ્યાનમાં લઈને બાંધકામનાં પ્લાન મંજૂર કરવાનાં રહેશે તથા જમીનધારકોએ આ બાબતે સંબંધિત વિભાગ/ખાતા ધ્વારા આપવામાં આવતી એન.ઓ.સી. માં જણાવેલ શરતોનું તથા નિયમોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. આ પરવાનગીથી જમીનના માલિકી હકક બાબતે કોઈ તકરાર ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થાય તો તેમાં પરવાનગી આપનારની કોઈ જવાબદારી રહેશે નહિ.

(૨૮) આ પરવાનગી સુરત મહાનગરપાલિકા કચેરીમાં ભરવાના થતાં ઇન્કીમેન્ટલ ચાર્જિસ (આઈ.સી) ના નાણાં ભરવાની શરતે બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(૩૦) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવનાં ક્રમાંક:બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૦૧/૦૭/૦૮ નાં ઠરાવથી પરિશિષ્ટ-૪ થી નિયત કરેલ નીચે જણાવેલ શરતોનો ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઇન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઇસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેનો ઉપર મુળ ટીપ્પણી ની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવો જોઈશે.

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

(૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનગીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગયેલ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગનાં નિયમોનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્ય ની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

(૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો **FOR ANUPAM CORPORATION** મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી રહેશે.

P. J. J. J. PARTNER

- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોયતો બાંધકામ કરતા પહેલા જીલ્લા ઉધોગ અધિકારીને જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી 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 મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૯) ઇન્ડિયન એક્સપ્લોઝીવ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતી ની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૪૭ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) સવાલવાળી જમીન જો 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 કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીનનો એરોડ્રામ આસપાસનાં ૨૦ કિ.મી. ની ત્રિજ્યા આવતી હોય ત્યારે બાંધકામ ઉંચાઇ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું “ના વાંધા પ્રમાણપત્ર” સીવીલ એવીએશન 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 સિયાંઇ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાનાં થતા અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદાનીયે રક્ષિત સ્મારકો (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારક થી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૮) અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાનાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૯) અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ-૧૯૭૨ અન્વયે અભયારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઇપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાનાં થતા અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૩૧) અરજદારે ઉપરોક્ત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ બદલ સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

શિક્ષાત્મક કલમો:-

- (૩૧-અ) અરજદાર ઉપરોક્ત કોઇ પણ શરતનો ભંગ કરે તો કલેક્ટર 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.

FOR ANUPAM CORPORATION

P. P. Patel

મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બીનખેતી હેતુ માટે અત્રેની કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

(૩૧-બ) ઉપરોક્ત પેટા કલમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં કલેક્ટરશ્રી સદરહુ હુકમ વિરુદ્ધ બાંધેલ અથવા વધારાના કોઈ પણ બાંધકામને કલેક્ટરશ્રીએ આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમિયાન ખસેડવાનું અથવા તેમા ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમિયાન તેવી રીતે ખસેડવામાં ન આવે તો તેમ કરાવવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલીની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

રવાનાં કર્ચુ

સીટીનાં કલેક્ટર સુરત.

રજી.પો.એ.ડી. ધ્વારા

પ્રતિ,

(૧) રમીલાબેન તે ઇશ્વરભાઈ પરભુભાઈની વિધવા

(૩) મીતુલકુમાર ઇશ્વરભાઈ

રહે.714, SPENCE LANE NASHVILLE, TN-37217, USA

(૫) નિલેષકુમાર છીતુભાઈ તે અનુ.નં.૧ થી ૪ નાં કુલમુખત્યાર

રહે.નાણાવટ ફળીયુ, મું.પુણાગામ, તા.સુરત સીટી, જિ.સુરત.

૨/- સુરત મહાનગરપાલિકા ધ્વારા મંજુર કરેલ વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર કરેલ બાંધકામ પ્લાન અસલ પ્રત સહીવાળી દિન-૧૫ માં રજુ કરવા સાડું.

નકલ કામનાં કાગળો સહ રવાના : મામલતદારશ્રી સુરત શહેર (પુણા વિસ્તાર) તરફ

૨/- આ હુકમની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ પડાવી, ગા.ન.નં.૨ તથા ૪ માં નોંધ કરાવી વિશેષ ધારો વસુલ કરવા તેમજ સનદ "એમ" નમુનામાં તૈયાર કરી બે માસમાં બીનચુક રજુ કરવા સાડું.

૩/- આ હુકમની શરત નં.૧૨ મુજબ ગામ દફતરે અમલ કરવા ઇ-ધરા નાયબ મામ.શ્રીને સુચના આપવા સાડું.

૪/- પ્રશ્નવાળી જમીન બાબતે સુરત મહાનગર પાલિકાના વિકાસ પરવાનગી પત્ર મુજબ કપાત થતી રૂ.૨૫-૦૦ ચો.મી. જમીન અંગે ગા.ન.નં.૭/૧૨ માં બીજા હક્કમાં ૨૧૨૫-૦૦ ચો.મી. જમીન શ્રી સરકાર (સુરત મહાનગર પાલિકા હસ્તક) મુજબ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે.

નકલ રવાના: નાયબ મામલતદારશ્રી (ઇ-ધરા), મામલતદાર કચેરી સુરત શહેર, પુણા તરફ

૨/- આ હુકમની ગામ દફતરે ફેરફાર નોંધ પાડી અમલ કરવા અને ફેરફાર નોંધની નકલ સાથે મામલતદારશ્રી મારફત રીપોર્ટ કરવા સાડું.

નકલ રવાના: સીટી તલાટીશ્રી પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા વિસ્તાર) તરફ

૨/- આ હુકમની ગામ ન.નં.૨ તથા ૪ માં જરૂરી નોંધ કરી ગા.ન.નં.૬ માં નોંધ પાડી વિશેષધારો વસુલ કરવા તથા બાંધકામ નિયત સમયમાં શરૂ થયેલ છે કે કેમ? તેની ખાત્રી કરી અત્રે જાણ કરવા સાડું.

નકલ રવાના: જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડ, સુરત તરફ

૨/- જમીન ધારકોએ ચલણ નંબર.૧૩૭૬/૧૬-૧૭ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬ થી માપણી ફી રૂ.૧૫,૦૦૦/- સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ હોય સુરત મહાનગરપાલિકાએ આપેલ રજાચિક્રી તથા તે લગત મંજુર કરેલ પ્લાનની સર્ટીફિકેટ નકલ મેળવી માપણી કરી મામલતદારશ્રી ને જાણ કરવા સાડું.

નકલ સવિનય રવાના: કમિશ્નરશ્રી સુરત મહાનગર પાલિકા સુરત તરફ

૨/- જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી અર્થે સવાલવાળી જમીનની વિકાસ પરવાનગી તથા તે લગત મંજુર પ્લાનની એક નકલ અત્રે મોકલવા સાડું.

નકલ રવાના: નાયબ કલેક્ટરશ્રી સીટી પ્રાંત, સુરત તરફ

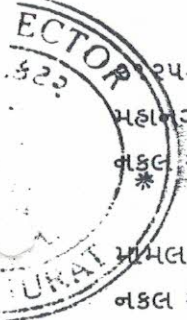
નકલ રવાના: મામલતદારશ્રી એન.એ.શાખા સુરત, તરફ

નકલ રવાના: સીટી સર્વે સુપ્રી.શ્રી વિભાગ નં.૩ તરફ

૨/- બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ આ જમીનને જ્યારે પણ સરકારના અમલ સીટી સર્વે દફતરે કરવા સાડું.



સહી-
(મહેન્દ્ર પટેલ)
કલેક્ટર સુરત



FOR ANUPAM CORPORATION

૧૩૭૬

DATED

મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા) જી.સુરતનાં સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી.સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંક તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં બીનખેતી હેતુ માટે અરજી કચેરીના હુકમ ક્રમાંક.એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૨૦૧૬/ID.NO.26593/વશી નં.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬ તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

નકલ રવાના: રેકર્ડ શાખા, કલેક્ટર કચેરી, સુરત તરફ

૨/- રેકર્ડ શાખામા હુકમનું રેકર્ડ રાખવા સારું.

પત્રક

બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનમાં સ.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) રમીલાબેન તે ઇશ્વરભાઈ પરભુભાઈની વિધવા (૨) મિતેશકુમાર ઇશ્વરભાઈ (૩) મીતુલકુમાર ઇશ્વરભાઈ (૪) અમીતભાઈ ઇશ્વરભાઈ	૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં હેતુ માટે	રહેણાંકનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૦.૨૫ પૈસા લેખે ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. ના રૂ.૧,૯૧૧/- તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ.૦.૬૦ પૈસા લેખે ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. ના રૂ.૫૧૪/-	રૂ.૨,૪૨૫/- (અંકે રૂપિયા બે હજાર ચારસો પચ્ચીસ પૂરા)
મોજે.પુણા, તા.સુરત સીટી(પુણા), જી.સુરત સ.નં.૩૨૭, ૩૩૨ બ્લોક નં.૩૭૦ ક્ષેત્રફળ હે.૧-૦૬-૨૩ ચો.મી. ફા.ટી.પી સ્કીમ નં.૬૦ (પુણા) ફા.પ્લોટ નં.૧૪૧ ની ૮૪૯૮-૦૦ ચો.મી. પૈકી ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી. રહેણાંકનાં હેતુ માટે તથા ૮૫૫-૩૯ ચો.મી. વાણિજ્યનાં હેતુ માટે			
રૂપાંતર વેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	શિક્ષણ વેરો લેવાનો થતો હોયતો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો થતો હોયતો તેની રકમ	કોલમ નં ૪,૬,૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાના થાય છે.
(૫)	(૬)	(૭)	(૮)
રહેણાંકનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી ના રૂ.૧૦/- લેખે ૭૬૪૨-૬૧ ચો.મી ના રૂ.૭૬,૪૨૭/- તથા વાણિજ્યનાં હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી ના રૂ.૩૦/- લેખે ૮૫૫-૩૯ ચો.મી ના રૂ.૨૫,૬૬૨/- મળી કુલ રૂ.૧,૦૨,૦૮૯/- ચલણ નંબર.૧૬/૨૦૧૬ તા.૦૫/૦૭/૨૦૧૬ થી જમા	નિયમ મુજબ	લોકલ ફંડ શેષ નિયમ મુજબ	સને ૨૦૧૫-૧૬

ક્રમાંક:એ/બખપ/રી.એસ.આર.નં.૨૦૮/૧૬

/ID NO.26593/વશી.૫૦૧૩ થી ૫૦૨૫/૧૬

ચીટનીશ શાખા, કલેક્ટર કચેરી,

બી-૫, જિલ્લા સેવાસદન-૨, અઠવા લાઇન્સ,

સુરત. તા.૨૫/૦૭/૨૦૧૬

રવાનાં કર્યું

ચીટનીશ ટુ ધી કલેક્ટર સુરત.

સહી/-

(મહેન્દ્ર પટેલ)

કલેક્ટર સુરત



FOR ANUPAM CORPORATION

PARTNER