

નં : સીએચ/એલએનએ/રજી.નં.૦૫/૧૩-૧૪
 વર્ષી ૧૫/૨૦૧૫
 કલેક્ટર કચેરી, નવસારી,
 નવસારી, તા : ૧૬/૧૦/૨૦૧૫

વંચાણમાં લીધું:-

- (૧) અરજદારશ્રી સંતોકબેન જયંતીભાઈ ચૌધરી વિગેરે રહે. કે.ઓ. જયંત(દિવુ) મહેતા એન્ડ એસોસીએટસ, ૪-પુનમ એપાર્ટમેન્ટ, પાંચલાટડી, નવસારીએ તા.૧૩/૦૧/૧૪ની અરજી તથા ૧/૧/૧૫ ની રી-ઓપન અરજી.
 - (૨) નગર નિયંત્રકશ્રી, નવસારીનાં તા : ૨૩/૧૨/૨૦૧૩ના પત્ર નં બીબી/જલાલપોર/વિજલપોર/૧૦૧૧.
 - (૩) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ, નવસારીનાં પત્ર નં. ડીડીએન/બીબી/બિનખેતી/જલાલપોર/૪૯૩, તા:૨૬/૨/૧૪.
 - (૪) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, નવસારીનાં પત્ર નં : એસ.એ.એન/એસ.ટી/ એન.એ.સટી/૧૦૨૨/૨૦૧૪ તા : ૧૫/૦૨/૨૦૧૪
 - (૫) મામલતદારશ્રી, જલાલપોરનાં તા.૨૪/૦૭/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં.એલએનડી/રજી.નં.૨૧/વર્ષી.૯૫૩/૧૫
 - (૬) ચીફ ઓફિસરશ્રી, વિજલપોર નગરપાલિકાના તા : ૦૭/૦૨/૨૦૧૪ ના જા. નં:સ.પ.નં. ૧૦૧/૧૪
 - (૭) મદદનીશ કલેક્ટરશ્રી, નવસારીનાં તા : ૧૭/૦૨/૧૪નાં પત્ર નં.એલએનડી/એનએ/ટુ.ફા.-૨/વર્ષી-૪૪૪/૧૪,
 - (૮) ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, નવસારીનાં પત્ર નં. ડીએસઓ/બીનખેતી અભિપ્રાય/વર્ષી-૨૦૯/૧૩તા : ૨૧/૦૨/૧૪
 - (૯) કા.ઈ.શ્રી, અંબિકા વિભાગ, નવસારીનાં પત્ર નં. પીબી-૩/બીનખેતી પરવાનગી /વિજલપોર /અભિપ્રાય / વર્ષી-૨૨૨૮ તા : ૦૬/૦૪/૧૫
 - (૧૦) સરકારશ્રી મહેસુલ વિભાગના તા.૧-૭-૨૦૦૮નાં ઠરાવ ક્રમાંક : બાબ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક.
 - (૧૧) સને ૧૮૭૯ નાં મુબઈના જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ ૬૫ તથા તે હેઠળના નિયમો
 - (૧૨) સરકારશ્રી મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક:એલઆરસી/૧૦૨૦૦૨/ ૧૬૪૦-ક, તા.૨૨/૪/૨૦૦૩.
 - (૧૩) આ કચેરીનાં પત્ર નં.સીએચ/એલએનએ/રજી.૦૫/૧૩-૧૪, તા.૨૯/૦૧/૨૦૧૪.
 - (૧૪) આ કચેરીનાં મુકમ નં.સીએચ/એલએનએ/રજી.૦૫/૧૩-૧૪, વર્ષી.૪૦૩/૧૪ તા.૬/૦૫/૨૦૧૪.
 - (૧૫) આ કચેરીનાં પત્ર નં.સીએચ/આરએનએ/રજી.૦૫/૧૪-૧૫, તા.૨૩/૦૨/૨૦૧૫.
- અરજદારશ્રી વ્યારા તા. ૨૨/૦૮/૨૦૧૫ ની અરજી સહ રજુ થયેલ રૂપાંતર કરની રકમનું ચલણ નં.૬૪/૧૫-૧૬ માપણી કીની રકમ રૂ. ૧,૨૦૦/- નું ચલણ તથા વેરા ભરપાઈ કર્યાની રસીદ.



અરજદારશ્રીમતી સંતોકબેન જયંતીભાઈ ચૌધરી વિગેરે રહે. કે.ઓ. જયંત(દિવુ) મહેતા એન્ડ એસોસીએટસ, ૪-પુનમ એપાર્ટમેન્ટ, પાંચલાટડી, નવસારીએ તા.૧૩/૦૧/૧૪ની અરજીથી મોજે-વિજલપોર, તા.જલાલપોર, જી. નવસારીનાં સ.નં. ૩-ક પેકી ૫ વાળી ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેકાણનાં હેતુસર બીનખેતીની પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે. જે કામે તપાસણી અધિકારીશ્રીઓના અભિપ્રાય અને મળી ગયેલ છે તે પેકી મામલતદારશ્રી જલાલપોરના તા.૫/૪/૧૪ ના અહેવાલથી આ કામના અરજદારશ્રીએ તા.૧૦/૩/૧૪ ના રોજ સર્કલ ઓફિસરશ્રી, જલાલપોર રૂબરૂ જવાબ લખી જણાવેલ છે કે પ્રશ્નવાળી જમીન સંપુકત નામે ધારણ કરે છે. અને હાલ તેઓ અંગત કારણોસર પ્રશ્નવાળી જમીન બીનખેતી કરાવવા ઈચ્છતા નથી. જેથી હાલ અરજી દફતરે કરવા જણાવેલ છે. જે મુજબ આમુખ નં.૧૪ ના પત્રથી અરજી દફતરે કરવામાં આવેલ છે. ત્યાર બાદ અરજદારશ્રીએ તા.૧/૧/૧૫ ના પત્રથી કેર વિચારણા કરવા અરજી કરતાં સદર અરજી રી-ઓપન કરવામાં આવી. જે કામે અગાઉ મામ.શ્રી, જલાલપોર તથા કા.ઈ.શ્રી, અંબિકા વિભાગ સિવાયના તપાસણી અધિકારીશ્રીઓના અભિપ્રાય મળી ગયેલ હોવાથી, મામ.શ્રી, જલાલપોર તથા કા.ઈ.શ્રી, અંબિકા વિભાગ, નવસારી પાસેથી રી-ઓપન અરજી અંગે અનેની કચેરીના તા.૨૦/૧/૨૦૧૫ ના પત્રથી સ્પષ્ટ અહેવાલ મંગાવવામાં આવેલ.

જે અન્વયે મામલતદારશ્રી, જલાલપોરએ આમુખ-૫ ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, સદર કામે તપાસ કરતાં મોજે. મોજે-વિજલપોર, તા.જલાલપોર, જી. નવસારીનાં સ.નં. ૩-ક પેકી ૫ વાળી ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીન સાલની અરજદારને વેચાણ હકકથી મળેલ છે. સદર જમીન જુની સરતની છે. પ્રશ્નવાળી જમીન વિજલપોર નગરપાલિકાનાં

Richland Home
 નરિ કોમ કમ્પા
 ૨૬/૧૦/૨૦૧૫

વિસ્તારમાં આવેલ છે. પ્રશ્નવાળી જમીન વિજલપોર થી એરૂ ચાર રસ્તાનાં મધ્ય માં આવેલ છે. સદર જમીન આજુબાજુમાં રહેણાંકનાં મકાનો આવેલ છે. પ્રશ્નવાળી જમીનની પૂર્વ દિશાએ વિજલપોર - એરૂ રોડ આવેલ છે. પશ્ચિમ દિશાએ રોડ, અમૃતનગર સોસાયટી આવેલ છે. ઉત્તર દિશાએ રહેણાંકનાં મકાનો આવેલ છે. દક્ષિણ દિશાએ રહેણાંકનાં મકાનો આવેલ છે. હાલમાં સદર જમીનમાં ખેતી થઈ શકે તેમ નથી. જેથી સદર જમીન રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુસર બીનખેતી કરાવનાર છે. પ્રશ્નવાળી જમીનમાં કોઈ બોજો ચાલી આવેલ નથી. તેમજ આ જમીન અંગે ૭૪૧૨ માં ડધાપેલ કોઈપણ નોંધો રીવ્યુ-રીવીઝન હેઠળ નથી. પ્રશ્નવાળી જમીન બાબતે કોઈ કેસ ચાલતા નથી અને કોઈ શરતબંધની કાર્યવાહી ચાલતી નથી. સદર જમીનમાંથી કોઈપણ ગેસલાઈન, ટેલિફોન લાઈન પસાર થતી નથી. પ્રશ્નવાળી જમીન સ્થળે ત્રણ બાજુએ કમ્પાઉન્ડનું બાંધકામ કરેલ છે. બાકીની જમીન સ્થળે ખુલ્લી છે. પ્રશ્નવાળી જમીનનાં ૭૪૧૨ માં ડધાપેલ ઉત્તરોત્તર નોંધોની ચકાસણી કરતાં જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર છે. પ્રશ્નવાળી જમીનનાં ૭૪૧૨ માં ડધાપેલ ઉત્તરોત્તર નોંધોનું ચકલીસ્ટ સામેલ છે. તેમાં પણ મામ. શ્રી, જલાલપોરે અભિપ્રાય આપેલ છે. અરજદારશ્રીની અરજ મુજબ બીનખેતી પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

નામબ કલેક્ટરશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૭ ના પત્રથી પ્રશ્નવાળી જમીનની સ્થળ ખરાઈ કરી જણાવેલ છે કે, સદર જમીન નવસારી - વિજલપોર - એરૂ ચાર રસ્તા તરફ જતાં રોડની જમણી બાજુએ આવેલ છે. ઉત્તર દિશાએ રહેણાંકનાં મકાનો આવેલ છે. દક્ષિણ દિશાએ રહેણાંકનાં મકાનો આવેલ છે. પ્રશ્નવાળી જમીનની પૂર્વ દિશાએ રહેણાંકનાં મકાનો આવેલાં છે. પશ્ચિમ દિશાએ નવસારી - વિજલપોર - એરૂ ચાર રસ્તા તરફ જતો મેઈન રોડ આવેલ છે. સદર જમીનમાં જવા માટેનવસારી - વિજલપોર - એરૂ ચાર રસ્તા તરફ જતો મેઈન રોડ આવેલ છે. જ્યાં મેઈન રોડથી સીધી એન્ટ્રી મળે છે. જેથી રસ્તાનો પ્રશ્ન નથી. જમીન રોડ લેવલથી ઉંચી અને સમઘળ છે. પ્રશ્નવાળી જમીન સ્થળે ત્રણ બાજુએ કમ્પાઉન્ડનું બાંધકામ કરેલ છે. પ્રશ્નવાળી જમીનમાં કોઈ ઝાડ, વીજળીનાં તાર કે કોઈ સુંપડા આવેલ નથી. જેથી સદર વિસ્તારમાં પુર આપે ત્યારે રેલનાં પાણી ભરાવાનો પ્રશ્ન નથી. પ્રશ્નવાળી જમીનની નજીક કોઈ કોતર ખરાબો નથી. જેથી સદર વિસ્તારમાં અવિષમાં પુર આવે ત્યારે રેલનાં પાણી ભરાવાનો પ્રશ્ન નથી. જમીન સ્થળે ખુલ્લી છે, કોઈ બાંધકામ નથી. તથા આજુબાજુમાં સરકારી જમીન આવેલી નથી. રેકૉર્ડથી ખરાઈ કરતાં પ્રશ્નવાળી જમીન અંગે સંપાદન હેઠળની કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી નથી. ઉક્ત હકીકતે મદદનીશ કલેક્ટરશ્રીએ સદર જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુસર બીનખેતીની પરવાનગી આપવા નોંધો સરખુ ન હોવાનું જણાવી અભિપ્રાય આપેલ છે.

ચીફ ઓફીસરશ્રી, વિજલપોર નગરપાલિકાએ આમુખ-૬ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, પ્રશ્નવાળી જમીન મોજે - વિજલપોર, તા. જલાલપોર, જી. નવસારીનાં સ.નં. ૩-૬ પૈકી ૫ વાળી ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુસર રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો વિજલપોર નગરપાલિકાને કોઈ હરકત નથી એમ જણાવી અભિપ્રાય આપેલ છે.

નગર નિયોજકશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૨ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, નકશા તાંત્રિક ચકાસણી મુજબ નિયમોનુસાર હોઈ શરત નં. ૧ થી ૨૩ માં જણાવ્યા પ્રમાણે લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ એ - ટાઈપનાં ૧(એક) બિલ્ડીંગ યુનિટનું ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરનું (પાર્કીંગ) ક્ષેત્રફળ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી., ફર્સ્ટ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી. બાંધકામ, સેકન્ડ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી. બાંધકામ, સ્ટેર કેબીનનું ક્ષેત્રફળ ૧૦.૨૪ ચો.મી. બાંધકામ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૫૬૯.૨૬ ચો.મી. બાંધકામ/એસ.એસ.આઈ. પુરતી જ વિકાસ પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.

કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ નવસારીએ આમુખ-૩ના પત્રથી જણાવેલ છે કે પ્રશ્નવાળી જમીનનું સ્થળ નિરીક્ષણ કરી જણાવેલ છે કે, સદર જમીનમાંથી તેઓની કચેરી હસ્તકની કોઈ ડ્રેઈન પસાર થતી નથી, છતાં ચોમાસા દરમ્યાન પાણીનો ભરાવો ન થાય અને પુરની પરિસ્થિતિમાં પણ પાણીનો નિકાલ સરળતાથી થાય તે માટે બાંહેધરી ખતમાં દર્શાવેલ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરીને યોગ્ય તે કાળજી લઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તે માટે સ્થાનિક સંસ્થાને કાળજી રાખવા અને સદર શરતોની અમલ થાય તે જોવા તાકીદ કરવા જણાવેલ છે. બાંહેધરીપત્ર તથા શરત નં. ૧ થી ૫ પાળવાની શરતે અભિપ્રાય આપેલ છે.

Richland Homes
રચનાકર્તા

2 Partner

7

મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૪ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, પ્રમ્નવાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુસર રીવાઈઝ બીનખેતી પરવાનગી (૧) પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના સંડાસના બાબતુવા તેમજ પાકી ગટરની ખોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૨) જમીનનું રોડ લેવલ પુરાણ કરીને જમીનને સમતલ કરવાની શરતે (૩) વરસાદી તથા જાહેર ગંદા પાણીના નિકાલની પાકી ગટરની ખોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૪) પીવાના પાણીની પાર્ષ્વ લાઈન, લાઈટ, ટેલીફોન અને રોડ વિગરેની ખોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૫) ભવિષ્યમાં જાહેર આરોગ્યને હાનિકર્તા પ્રદુષણ કે ગંદકીનો પ્રમ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે તુરંત દુર કરવાની શરતે તથા (૬) જાહેર રસ્તા તથા જાહેર સંસ્થાથી નિયમ મુજબ જગ્યા છોડીને પરવાનગી આપવામાં આવે તો જાહેર આરોગ્યની દૃષ્ટિએ કોઈપણ જાતનો વાંધો ન હોવાનું જણાવેલ છે.

ડી.ઈ.લે.રે.શ્રી, નવસારીએ આમુખ-૮ ના પત્રથી પ્રમ્નવાળી જમીનનું સ્થળ તા.૧૧/૦૨/૨૦૧૪ નાં રોજ સ્થળ નિરિક્ષણ કરી જણાવેલ છે કે, સ.નં.૩-૬ પૈકી ૫ વાળી જમીન સ્થળે તા.૧૫/૧૦/૨૦૧૩નાં રોજ માપણી કરવામાં આવેલ છે. જે મુજબ બાંધકામ મળી રહે છે. સદરહુ જગ્યાના પૂર્વ રસ્તો પસાર થાય છે. લે-આઉટ પ્લાન મુજબ ૧૨.૦૦ મીટર છોડી બાંધકામ અંગે પ્લાન બનાવવામાં આવેલ છે. સદરહુ નંબરમાંથી અવર જવર માટે એપ્રોચ મળી રહે છે. સદરહુ જગ્યામાં કોઈ હાઈડ્રેશન લાઈન પસાર થતી નથી. સદરહુ નંબરની નજીક રેલ્વે લાઈન પસાર થતી નથી. રજુ કરેલ બિનખેતીના લે-આઉટ પ્લાન મુજબ પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ નથી. સદરહુ જગ્યા મોજે: વિજલપોર, તા.જલાલપોર, જી. નવસારીનાં સ.નં. ૩-૬ પૈકી ૫ વાળી જમીનમાં રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી રીવાઈઝ પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

કા.ઈ.શ્રી અંબિકા વિભાગ, નવસારીએ આમુખ-૯ ના પત્રથી પ્રમ્નવાળી જમીનનું સ્થળનિરીક્ષણ કરી જણાવેલ છે કે, પ્રમ્નવાળી જમીન તેઓના વિભાગની ૧૨- આર સબ માર્શીનોર એલા. નવસારી બ્રાંચ નહેરોના કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવેલ છે. અરજદારશ્રીનો બ્લોક નંબર નહેરની સંપાદિત જમીનને લાગુ ન હોય નિયમ અનુસારનાં માર્જનનો પ્રમ્ન રહેતો નથી. પરંતુ સદરહુ બ્લોક નંબર કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવતો હોય અનેનાં વિભાગની નક્કી કરેલ સામાન્ય શરતોને આધિન નહેરની સંપાદિત જમીનથી ૫.૦૦ મીટર જગ્યા છોડી પાકું બાંધકામ કરવામાં આવેતો કોઈ વાંધો ન હોવાનું જેથી અરજદારશ્રીને તેમની રજુઆત મુજબ જમીનમાં રહેણાંક હેતુસર રીવાઈઝ બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો તેઓની કચેરીને કોઈ વાંધો ન હોવાનું જણાવેલ છે.

સરકારશ્રીના આમુખ-૧૬ મુજબ આ કામે નિયત થતો રહેણાંકના હેતુસર બીનખેતીમાં ફેરવવાની રૂપાંતર કરની રકમ રૂ.૫,૪૯૦- (અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર ચારસો નેવું પુરા) આમુખ-૧૬ મુજબ આ કામના અરજદારે અત્રેથી મંજૂર કરાવેલ ચલણ નં.૬૪/૨૦૧૫-૧૬, તા.૦૪/૦૯/૨૦૧૫ થી નિયત સદરે સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ છે. તેમજ માપણી ફી તથા બીનખેતી આકારની રકમ, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ વેરાની રકમ ભરપાઈ કર્યાની રસીદ તથા સોગંદનામું રજુ કરેલ છે.

મોજે-વિજલપોર, તા. જલાલપોર, જી. નવસારીનાં સ.નં.૩-૬ પૈકી ૫ વાળી ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ભોપતળિયે કુલ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી. બાંધકામ કવરેજ વિસ્તાર પુરતી જ નીચેની વિગતે તથા આ હુકમ સાથે સામેલ રાખેલ પત્રક મુજબ બીનખેતી ધારાની રકમ ઉપર નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર બીજા ફેરકારના હુકમ ન થાય ત્યાં સુધી ભરપાઈ કરવાની તથા નીચે જણાવેલ વધુ શરતોને આધિન તેમજ આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ-૪માં જણાવેલ શરતોને આધિન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(૧) નગર નિયોજકશ્રી, નવસારીનાં આમુખ-૨ના પત્રથી મંજૂરી માટે રજુ થયેલ નકશો અત્રેથી મંજૂર રાખવામાં આવે છે. મંજૂર કરેલ નકશામાં ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં લાલ રંગથી દર્શાવ્યા મુજબ ભોપતળિયે કુલ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી. બાંધકામ કવરેજ વિસ્તારથી વધુ જમીનમાં બાંધકામ કરવું નહીં અને બાકીની જમીન આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવી. મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવેલ વિસ્તાર / મેટ્રકનની વિગત આ પ્રમાણે છે.

Richland Homes
જમીન માલિક
Partner

મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ

ક્રમ	ઝોરીયા સ્ટેટમેન્ટ	સેતરફળ
૧	ટોટલ પ્લોટ ઝોરીયા કુલ જમીન (૭x૧૨ મુજબ)	૫૪૯.૦૦
૨	ટોટલ પ્લોટ ઝોરીયા (ડીઝાઈન/એલઆર શીટ મુજબ)	૫૪૯.૦૦
૩	બીનખેતી માટે ચોખ્ખો પ્લોટ વિસ્તાર	૫૪૯.૦૦
૪	કોમન પ્લોટ વિસ્તાર માટે (નીલ)	-----
૫	પ્લાનીંગ માટેનો ચોખ્ખો પ્લોટ વિસ્તાર	૫૪૯.૦૦
૬	ભોયતળીયે કુલ મળવાપાત્ર બાંધકામ વિસ્તાર (૪૦% મુજબ)	૨૧૯.૬૦
૭	ભોયતળીયે કુલ સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર	૧૮૬.૩૪
૮	પ્રથમ માળે સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર	૧૮૬.૩૪
૯	બીજા માળે સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર	૧૮૬.૩૪
૧૦	સ્ટેર કેબિનનો સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર	૧૦.૨૪
૧૧	કુલ સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર	૫૬૮.૨૬
૧૨	પરમીશીબલ એફ.એસ.આઈ. (૫૪૯x૧.૨)	૬૫૮.૮૦
૧૩	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર ગ્રાઉન્ડ ફ્લોર	૦૦.૦૦
૧૪	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર પ્રથમ ફ્લોર	૧૮૬.૩૪
૧૫	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર બીજો ફ્લોર	૧૮૬.૩૪
૧૬	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર	૩૭૨.૬૮
૧૭	એફ.એસ.આઈ. કન્ઝ્યુમ (૩૭૨.૬૮/૫૪૯.૦૦)	૦.૬૭
૧૮	કુલ આંતરીક રસ્તાઓ	૮૬.૮૨
૧૯	ખુલ્લી માછીનવાળો જમીન વિસ્તાર	૨૭૫.૮૪
૨૦	NET TOTAL (7+18+19)	૫૪૯.૦૦

- (૨) કોમન પ્લોટ તથા રોડની જમીન પ્લોટ હોલ્ડર/મકાન હોલ્ડરની સહીયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મૂળ માલિકીનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૩) જમીનના લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આવવા જવા માટેના રોડનો ઉપયોગ કરનાર છે.
- (૪.૧) મકાનમાં દર્શાવ્યા મુજબનાં માર્જીન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર હોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની રહેશે. તેમજ તે મુજબના માપો તથા માર્જીનો સ્થળે જાળવવાનાં રહેશે.
- (૪.૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં સ્થાનિક નગરપાલિકા પાસેથી પ્લાન મંજૂર કરાવી પરવાનગી મેળવવી પડશે. અને તે મુજબ માર્જીન તથા રસ્તા રેસા અને અન્ય નિયંત્રણો નિયમ મુજબ પાલન કરવાના રહેશે અને વખતોવખત પ્લીથ શેક તથા કમ્પલીશન સર્ટિફિકેટ તથા વપરાશ સર્ટિફિકેટ મેળવવાના રહેશે.
- (૪.૩) કોઈપણ જાતનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં કે મંજૂર કરેલ યુનીટમાં ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૪) પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે ગટર લાઈન, બાળકુવો, વિજળી, વરસાદી પાણીના નિકાલ તથા રસ્તા વિગેરેની સુવિધાઓ અરજદારશ્રીએ પ્રથમ પૂરી પાડવાની રહેશે.
- (૪.૫) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ રહેઠાણ હેતુસરની સદર પરવાનગી અન્વયે ભોયતળીયે બાંધકામ સેતરફળ ૧૮૬.૩૪ ચો.મી. બાંધકામ વિસ્તાર માટે જ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી છે. જેથી તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર સક્ષમ સત્તાધીશની રીવાજી પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૬) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ સુચિત બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં સ્થાનિક સંસ્થા ધ્વારા સોઈલ ટેસ્ટીંગ રીપોર્ટ અને સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી અંગેની ડીઝાઈન મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૪.૭) બાંધકામના નિયમો સહ-જોગવાઈ પ્રમાણે કોમન ઉપયોગ માટેના નિયત મુજબના હેતુઓ માટે અને તે પ્રમાણે જ કોમન બાંધકામ તથા તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે. કોમન પ્લોટનો અન્ય બીજા કોઈ હેતુ માટે બાંધકામ કે ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૮) નગર નિયોજકશ્રી નવસારીનાં આમુખ-૨નાં પત્રમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું અરજદારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૪.૯) કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની જમીનનું હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
- (૫) સાવેજીનીક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર, પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે, ત્યાં સુધી મૂળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યોથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડર પ્રમાણસર ભરવાના રહેશે.
- (૬) રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે તેમ છતાં રસ્તાનો ઉપયોગ તો પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરના રહીશોએ જ કરવાનો રહેશે.
- (૭) કલેક્ટરશ્રીની તથા સક્ષમ સત્તાધીશની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય મંજૂર કરેલ બાંધકામ કે ખેતી સિવાય પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનો વધારો અગર બીજા ફેરફાર કરવા નહીં તેમજ વધારાનું બાંધકામ કરવું નહીં.

- (૯) લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૪૮(૪) હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી લેખીત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય સદર જમીનની તથા બાંધકામની રહેણાંક સિવાયના હેતુ માટેના ઉપયોગ સારું મનાઈ કરમાવવામાં આવે છે.
- (૧૦) આ હુકમ થયાની તારીખથી ૬ માસમાં રહેણાંકના હેતુસરનું ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કરવું પડશે અને જો તેમ કરવામાં કસૂર થશે તો શરતભંગ બદલ બિનખેતીનો ધારો તથા દંડ જે કાંઈ નકકી થાય તે ભરવા પડશે.
- (૧૧) કબજેદાર ખેતીસિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની તારીખથી ૧(એક) માસમાં નગરપાલિકા અધિકારી મારફત ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની લેખિત જાણ મામલતદારને આપવી પડશે. જો તેમ કરવામાં કસૂર થશે તો ખેતી સિવાય ધારા ઉપરાંત દંડ ભરવાનેપાત્ર રહેશે.
- (૧૨) કબજેદારે આ હુકમ મળ્યેથી ખેતી સિવાયના પ્લોટની માપણી સર્વે ખાતા મારફત કરાવવાની રહેશે. જો ખાતા તરફથી માપણી મુજબ ભોજકળમાં જો કોઈ ફેરફાર કરે તે મુજબ આ હુકમ તથા કરી આપવાની સનદો ફેરફારને પાત્ર રહેશે.
- (૧૩) કબજેદારે ખેતી સિવાયનું કૃત્ય ચાલુ કર્યાની તારીખથી ૨(બે) માસમાં પરંતુ આ હુકમની તારીખથી ૮ માસથી મોટું નહીં તેટલી મુદતમાં તથા અપીલનો સમય પૂરો થયા બાદ નમૂના "એમ" માં આ હુકમમાં જણાવેલી તમામ શરતો સહીતની સનદ મુદતમાં કરી આપવી પડશે અને આ પરવાનગી સનદમાં જણાવેલ શરતોને આધીન રહેશે.
- (૧૪) ખાળકૂવા તથા ગટર વ્યવસ્થા યોગ્ય નિયમિત સાફ કરાવવા માટે ગોઠવણ કરવાની જવાબદારી સાથે જ બાંધવાના રહેશે.
- (૧૫) કૂવાથી ૧૦૦ ફૂટ અંદર નજીક ખાળકૂવા બાંધવા નહીં. તેમજ આ કૂવાનો ઉપયોગ કરવો નહીં.
- (૧૬) મંજૂર કરેલ ખેતી સિવાયના પ્લોટની જમીનની આજુબાજુ કંપાઉન્ડ ટિવાલ બાંધવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો સાડા ત્રણ ફુટથી વધુ ઉંચાઈની બાંધવી નહીં. તેમજ રસ્તા તરફની બાજુએ ટિવાલ બાંધવાની હોય તો કલેક્ટરશ્રીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય બાંધવી નહીં.
- (૧૭) ખાળકૂવા અને ખાળકોલીનો ઉપયોગ મળસંમત માટે કરવો નહીં.
- (૧૮) આ હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પૂરું કરવાનું રહેશે તથા પૂર્ણ કર્યા બાદ ૧ માસમાં જાણ કરવાની રહેશે.
- (૧૯) બાંધકામમાં સહેલાઈથી બળી જાય તેવો સ્કોટક પદાર્થ સાધનોનો ઉપયોગ કરવો નહીં.
- (૨૦) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/ સંગ્રહ માટે દર મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રને આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીક એક ના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.
- (૨૧) કબજેદાર ચોમાસા દરમ્યાન પાણીનો ભરાવો ન થાય અને પુરની પરિસ્થિતિમાં પાણીનો યોગ્ય રીતે નિકાલ થાય તેવી કળજી લઈ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૨) કબજેદારે કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ટ્રેનેજ વિભાગ, નવસારીને રજુ કરેલ બાંહેધરીખતમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૨૩) આ કામે પ્રશ્નવાળી જમીન બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈ સરકારી મહેસૂલી લેણું બાકી નિકળશે તો તે નિયત સમયમાં ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી આ કામના અરજદારની રહેશે.
- (૨૪) ઉપરની તમામ શરતો તથા આ સાથે સામેલ પરીશિષ્ટ-૪માં જણાવેલ શરતોને આધિન આ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. તેમાં જણાવેલ શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો ભંગ થશે તો આ પરવાનગી પૂરી અથવા પરવાનગીનો અમુક ભાગ રદ થવાને પાત્ર થશે.
- (૨૫) **શિક્ષાત્મક કલમ:**
- અ: અરજદાર ઉપરોક્ત કોઈપણ શરતનો ભંગ કરે તો કલેક્ટરશ્રી સદરહુ કાપદાના ઠરાવો અન્વયે અરજદાર જે કોઈપણ બીજી શિક્ષાને પાત્ર હોય તેને બાંધ આપ્યા સિવાય તેને કરમાવવા યોગ્ય લાગે તો તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઈ સદરહુ જમીનનો કબજો અરજદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઈ શકશે.
- બ: ઉપરની પેટા કલમ - અ માં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આ પરવાનગી વિરુદ્ધ બાંધેલ અથવા વપરાતા કોઈપણ મકાન અથવા ઈમલાને કલેક્ટરશ્રીએ આ સાથે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવા અથવા તે ફેરફાર કરવાનું કરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો કલેક્ટરશ્રી તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસૂલી બાકી તરીકે વસૂલ કરવા મુખત્યાર છે તથા જમીન ખાલસાપાત્ર થશે.
- ક: સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ વિભાગના તા: ૨૭/૦૩/૨૦૦૧ તથા તા. ૨૮/૫/૨૦૦૧ના ઠરાવથી ઠરાવેલ પરીશિષ્ટ-૨(ડી)માં સૂચવ્યા મુજબ જે બાંહેધરી ખત આપના તરફથી રજુ થયેલ છે તે મુજબ બાંધકામ કરવામાં ન આવશે તો જમીન માલીક, ડેવલપર્સ, કોન્ટ્રાક્ટર્સ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનીયર, નગરપાલિકાના ચીફ ઓફિસર અને અન્ય જે કોઈ વ્યક્તિ સંકળાયેલી હશે તે ફોજદારી રાહે કાયદાહીને આધિન કરશે.

Richland Homes

૨૨૫ ૪૫૫ ૫૫૫૫૫

Partner

ભરવાપાત્ર બીનખેતીની આકાર તથા નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે દર્શાવતું પત્રક

અનુ.	વિગત / રકમ
૧. બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનો સર્વેન્સબર/ શેત્રફળ/ કબજેદારનું નામ	મોજે-વિજલપોર, તા.જલાલપોર જી. નવસારીનાં સ.નં.૩-૬ પીટી ૫ વાળી ૫૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીન કબજેદાર શ્રીમતિ સંતોકબેન જયંતીભાઈ ચૌધરી વિગેરે
૨. બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનું શેત્રફળ	૫૪૯.૦૦ ચો.મી.
૩. નિયમ મુજબ લેવાના બીનખેતીના આકારના દર તથા કેવા પ્રકારની બીન ખેતીના ઉપયોગ છે તે વિગત	રહેણાંકના હેતુસર પ્રતિ ચો.મી.ના રૂા.૦.૧૫ પૈસા પ્રમાણે
૪. વસુલ કરવામાં આવનાર બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂા.૮૨/-
૫. રૂપાંતર કર ની રકમ	રકમ રૂા.૫,૪૯૦/- તા. ૦૪/૦૯/૧૫નાં ચલણનં.૬૪/૧૫-૧૬ થી ભરપાઈ કરેલ છે.
૬. અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાના હોય તો તેની રકમ (લોકલ ફંડ)	રૂા.૪૧/-
૭. શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	રૂા.૨૧/-
૮. કોલમ નં.૪,૬,૭ નો વેરો કઈ તારીખથી લેવાના છે.	તા : ૦૧/૦૮/૨૦૧૫



(રમ્યા મોહન)
સ્લેક્ટર નવસારી

હાથોક્ષર/રજી. પો. એ. ડી. થી :

પ્રતિ,

શ્રીમતિ સંતોકબેન જયંતીભાઈ ચૌધરી,

રહે. કે.ઓ. જયંત(દેવુ)મહેતા એન્ડ એસોસીએટ્સ,

૪-યુનમ એપાર્ટમેન્ટ, પાંચલાટકી, નવસારી

નકલ રવાના : થીફ ઓફીસરશ્રી, વિજલપોર નગરપાલિકા તરફ જાણ તથા અમલ સારું.

(મંજુર થયેલ નકશાની નકલ સહિત)

નકલ રવાના : નગર નિયોજકશ્રી, નવસારી તરફ જાણ સારું. (મંજુર થયેલ નકશાની નકલ સહિત)

નકલ રવાના : મામલતદારશ્રી, જલાલપોર તરફ જાણ સારું. (મંજુર થયેલ નકશાની નકલ સહિત)

નકલ રવાના : કા.ઈ.શ્રી, ટ્રેનેજ વિભાગ, નવસારી તરફ જાણ તથા આપના દ્વારા સુચવવામાં આવેલ શરતોનું સ્થળે પાલન કરાવવા સારું.

નકલ રવાના : ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, નવસારી તરફ જાણ તથા માપણીની તેમજ અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું.

(મંજુર થયેલ નકશાની નકલ તથા ભરેલ માપણી ફીનું મુળ ચલણ સહિત)

નકલ એમએ સિલેક્ટ ફાઈલે.

Richland Homes
રચના કાર્યકર પુનભાઈ.
(સહી) Partner