ક્રમાંક : એન.એ./એસ.આર./૩૮૫/૨૦૦૮–૨૦૦૯

નં.જમીન/ડી/કલમ–૬૫/વશી/૬૦૧૨/૨૦૦૯
બિનખેતી શાખા, કલેક્ટર કચેરી,
રૂમ નં. ૩૦, કોઠી બિલ્ડીંગ,
વડોદરા તા.૧૨/૦૧/૨૦૧૦

વંચાણ :

(૧) અરજદારશ્રી શ્રી પટેલ મનુભાઈ મંગળભાઈ , રહે. ગોરવા ગામમાં, વડોદરાની મોજે કરોડીયા તા. વડોદરાના સ.નં.૨૦૮/૧ વાળી ૮૦૯૪ ચો.મીં.જમીનની રહેણાંકનાં હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી મળવાની તા.૨૪/૦૮/૦૯ ની અરજી

(૨) મામલતદારશ્રી વડોદરા શહેરનાં પત્ર નં.જમીન/વશી/૫૯૭૪/૦૯, તા.૧૭/૦૯/૦૯ થી આવેલ દરખાસ્તનાં કાગળાં.

(૩) નગર નિયોજકશ્રી, શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, વડોદરાના ઝોન સર્ટીફીકેટ નં. પત્ર નં.વુડીએ/ઝોન સર્ટી/૭૫૨/૦૯, તા.૦૧/૦૬/૦૯

(૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી યુનીટ–૧, યુનીટ–૨/૧, યુનીટ–૪/૧૪, યુનીટ–૫/૧૫ તરફથી રજુ થયેલ "ના વાંધા પ્રમાણપત્રો"

(૫) જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫

(૬) જમીન મહેસુલ નિયમોનાં નિયમ–૮૧(૨)

(૭) ગુજરાત સરકાર, મહેસૂલ વિભાગના, ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તારીખ: ૧–૭–૨૦૦૮

હુકમ :

(૧) મોજે કરોડીયા તા.વડોદરાના નીચે જણાવેલ સરવે નંબરવાળી ખેતીની જમીન શ્રી પટેલ મનુભાઈ મંગળભાઈના ખાતે ચાલે છે.

કલેકટર
વડોદરા.

સરવે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૨૦૮/૧	૮૦૯૪

(૨) માલિકી હકકપણા (ટાઈટલ) બરાબર હોવાનું તથા યુએલસી કાયદા હેઠળ જમીન ફાજલ થયેલ નથી તેમજ સરકાર હસ્તક કબજો લેવાયેલ નથી તેમજ કબજો અરજદાર પાસે છે તથા જમીનના માલિકીપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલ ચાલુમાં નથી. સવાલવાળી જમીન જુની શરતની છે. તેમજ જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ લેવાનું બાકીમાં નથી તેમ મામલતદારશ્રીએ જણાવેલ છે.

(૩) સવાલવાળી જમીન અંગે વુડા કચેરીનું વંચાણ–૩ થી જરૂરી ઝોન સર્ટી રજુ થયેલ છે. તે મુજબ સવાલવાળી જમીન સ્થાનિક વાણિજ્ય ઝોનમાં આવે છે.

(૪) આ જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી હેઠળ નથી એવું વંચાણ–૪ ના પત્રોથી જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીઓએ જણાવેલ છે.

(૫) મામલતદારશ્રીએ તપાસ કરતાં આ જમીન ઉપર બીનપરવાનગીનું બાંધકામ કે બીનખેતીનો ઉપયોગ થયો નથી. કબજેદારે પરવાનગી આપતાં ઠરાવવામાં આવે તે શરતો મુજબ વર્તવા તથા ઠરાવે તે વિશેષધારો ભરવા સંમતિ જવાબ આપેલો છે. તથા રહેણાંક હેતુ દર ચો.મીં.રૂા.૦–૨૫ પૈસા પ્રમાણે તથા પ્રવર્તમાન દરે લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર અને રૂપાંતરકર ભરવાની શરતે બીનખેતી પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.

(૬) ખાતેદારે બિનખેતીના રહેણાંક હેતુ માટેની ૮૦૯૪ ચો.મી.૧૦/— રૂ. ના દરે રૂપાંતરકરની રકમ રૂ.૮૦,૯૪૦/– (અંકે રૂપિયા એસી હજાર નવસો ચાલીસ પુરા) તા.૦૧/૧૨/૨૦૦૯ ના રોજ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયામાં "૦૦૩૫" સદરે જમા કરાવી અસલ ચલન રજુ કરેલ છે તથા માપણી ફી ની રકમ રૂ.૬૦૦/– તા.૦૭/૧૨/૨૦૦૯ ના રોજ જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે.

(૭) સબબ, મોજે કરોડીયા તા.વડોદરાના નીચે જણાવેલ સરવે નંબર વાળી જમીનના

સરવે નંબર	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૨૦૮/૧	૮૦૯૪

રહેણાંકના રૂ. ૦–૨૫ પૈસા પ્રમાણે સામેલ પત્રકમાં દર્શાવેલ જણાવ્યા પ્રમાણે વિશેષ ધારો તથા અન્ય ઉપકરો પ્રવર્તમાન દરે પત્રકમાં જણાવ્યા પ્રમાણે તા.૧/૮/૨૦૦૯ થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે ભરવાની તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી પાસેથી મંજુર કરેલા નકશા તથા રજાચિઠ્ઠી મેળવી બાંધકામ કરવાની શરતે બીનખેતીના રહેણાંકનાં હેતુ માટે પરવાનગી આપવા નીચેની વધુ શરતોને આધીન હુકમ કરવામાં આવે છે.

: શરતો :

પરિશિષ્ટ—૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બિનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બિનખેતીની પરવાનગી આપતા હુકમ સાથે અચૂક જોડવાનું રહેશે.)

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે–આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈશે.

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

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

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

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

(૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

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

(૮) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૯) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૦). બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૧) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજયા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

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

(૧૩) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

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

(૧૫) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો, શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

વધુમાં અરજદારશ્રીએ નીચેની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) બાંધકામ શરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં અને બાંધકામ પુંરૂ કર્યા તારીખથી એક માસમાં એમ બન્ને પ્રસંગોએ અત્રે લેખિતમાં જાણ કરવી પડશે.

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

(૨૦) રજાચિઠ્ઠિ,લેઆઉટ પ્લાન વિરુધ્ધ બાંધકામ થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી હુકમ કરે તે સમયમાં દૂર કરવાનું રહેશે. અને તે વિરુધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કબજેદારને ખર્ચે દૂર કરાવવામા અને ખર્ચ જમીન મહેસુલ બાકી રાહે વસુલ કરવાપાત્ર થશે.અને કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવો પડશે.

(૨૧) હુકમ થયા તારીખથી છ માસની અંદર કબજેદારે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવ્યા મુજબ નમુના "એમ" માં સનદ ભરી આપવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાનાં પ્રસંગે કલેકટરશ્રી ઠરાવે તે દંડ ભરવાનો રહેશે.ઉકત સનદ અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ ભરી આપવાની રહેશે.

(૨૨) જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એક માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને કબજેદારે કરવાની રહેશે.

(૨૩) આ જમીનની જે હેતુ માટે પરવાનગી આપી છે તે હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરતાં પહેલાં કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લેવાની રહેશે. તે વિરૂધ્ધ વર્તન થયાના પ્રસંગે લે.રે.કોડની કલમ–૬૬ મુજબ પગલાં લેવામાં આવશે.

કલેકટર
વડોદરા.

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

(૨૫) જમીન ધારકશ્રીએ **સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રી** તરફથી મંજૂર થયેલ સુચિત નકશા મુજબ રજાચિઠ્ઠી મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે તથા મંજૂર થયેલ રજાચિઠ્ઠી તથા નકશાની એક નકલ દિન–૩૦ મા રજુ કરવાના રહેશે.

(૨૬) તેમજ વુડાના જી.ડી.સી.આર ના ઝોનીંગ રેગ્યુલેશન મુજબ બાંધકામની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ જ અરજદારે બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે.

(૨૭) આ જમીનનો **વિશેષધારો રહેણાંકના** કામે ૮૦૯૪ **ચો.મી.** નો દર ચો.મી.નાં ૦–૨૫ **પૈસા** પ્રમાણે રૂા.૨,૦૨૪/– તા.૧/૮/૨૦૦૯ થી બીજો હુકમ થતાં સુધી દર વર્ષે પ્રવર્તમાન દરે તથા **લોકલ ફંડ** રૂા.૧,૦૧૨/-- **પવર્તમાન દરે** તથા **શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૫૦૬/– વિશેષધારા** ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે.તે અંગે કોઠારૂપે પત્રક સામેલ છે તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૨૮) ઉપરની કોઈપણ શરત અગર સનદમાં જણાવેલી શરતો પૈકી કોઈપણ શરતનો ભંગ થયા પ્રસંગે જમીન મહેસુલ કાયદામાં જણાવેલી શિક્ષાને કબજેદાર પાત્ર અને તેનો બાધ લીધા સિવાય કલેકટરશ્રી જે પગલાં લેશે તે કબજેદારને બંધનકર્તા રહેશે.

રવાના કર્યુ
મામલતદાર(બિનખેતી)
કલેકટર કચેરી,વડોદરા

કલેકટર
વડોદરા.

સહી/–
(વિજય નેહરા)
કલેકટર વડોદરા

પુ.પી.સી.શ્રી
પ્રતિ,
શ્રી પટેલ મનુભાઈ મંગળભાઈ
ગોરવા ગામમાં,
વડોદરા.

નકલ જયભારત સહ રવાના :–

(૧) મ્યુનિસીપલ કમિશ્નરશ્રી,(બાંધકામ શાખા),વડોદરા મહાનગર સેવા સદન,ખંડેરાવ માર્કેટ,વડોદરા તરફ
(૨) મામલતદારશ્રી વડોદરા શહેર તરફ (હુકમની નકલ બે પ્રતમાં)
એક પ્રત તાલુકા નમુના નં.૪ માં ઉપજની નોધ કરાવી ગામ દફતરે રાખવા મોકલવા તથા વિ.ધારાની રકમ સને ૨૦૦૯--૨૦૧૦ નાં હિસાબોમાં સાધવા તથા ગામે તા.નં.નં.૨ તથા ૭/૧૨માં વિ.ધારાની નોંધ કરાવવા અને નિયમ પ્રમાણે આગળની તજવીજ કરવા સારુ.
(૩) જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર વડોદરા **(કામના કાગળો સહ)**
(૪) સીટી સર્વે સુપ્રિ શ્રી *નં.૨,વડોદરા* તરફ
૨/–જરૂરી કાર્યવાહી થવા સારૂ.
(૫) સર્કલ ઓફિસરશ્રી / સરર્વેયરશ્રી,બિનખેતી શાખા,કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ.
(૬) બિનખેતી શાખા,કલેકટર કચેરીના **કલમ–૬૬** દફતર તરફ
(૭) નાયબ નગર આયોજન અધિકારીશ્રી, નર્મદા ભુવન વડોદરા તરફ.
(૮) જન સેવા કેન્દ્ર, કલેકટર કચેરી,વડોદરા તરફ જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ.
(BAR CODE NO.194408)
(૯) નગર નિયોજકશ્રી, વડોદરા શહેરી વિકાસ સતા મંડળ (વુડા), એલ એન્ડ ટી. સર્કલ નજીક, વી.આઈ.પી. રોડ, વુડા ભવન, કારેલીબાગ, વડોદરા તરફ