

નં.ટી.પી./મસલ/બખપ/એસઆરનં.૩૨/વ. ૭૮૨/૧૧

તાલુકા પંચાયત કચેરી, ધોળકા

તારીખ :- ૨૦/૪/૨૦૧૧

વંચાણેલીધુ

- (૧) મોજે નાનીબોરૂ તા. ધોળકા સ.નં./બ્લોક.નં. ૧૬૭/૨ ની ૭૬૭૭ ચો.મી. જમીનનાં કબજેદારશ્રી રાજુભાઈ હરખચંદ ગાલાની તા. ૨/૪/૧૧ ની પૂર્તતા અરજી
- (૨) સ.ઈ.શ્રી તા.પં. ધોળકાનો તા. ૫/૪/૨૦૧૧ નો અભિપ્રાય.
- (૩) મામલતદારશ્રી ધોળકા નો પત્ર.નં. જમન/વ. ૧૩/૧૧ તા. ૮/૪/૧૧ નો અભિપ્રાય
- (૪) નં.ટી.એન.સી/બી.અભિ/એસ.ઓર.તાલુકા/નં. ૧૩/૧૧ મામલતદાર અને કૃષિપંચની કચેરી ધોળકા તા. ૧૧/૪/૧૧
- (૫) વધારાનાં ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી કલે.કચેરી અ.વાદ એસ.આર.નં. ૭૪૮/૧૧ તા. ૧૧/૪/૧૧
- (૬) બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી કલે.કચેરી અ.વાદ એસ.આર.નં. ૭૩૦ તા. ૧૩/૪/૧૧ (૭) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં ઠરાવ નં. કમોક/બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક/તા. ૧/૭/૦૮
- (૮) જમીન મહેસુલ સહીતા સને ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ અન્વયે
- (૯) તા.પં. ધોળકાની ખાસ સલાની તા. ૬/૭/૦૮ ની બેઠકનો ઠરાવ નં. ૭૪

:: હુકમ ::

મોજે નાનીબોરૂ તા. ધોળકાનો સ.નં. ૧૬૭/૨ ની ૭૬૭૭ ચો.મી. જમીનનાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે રજુ કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવા અંગેની કબજેદારની અરજી અત્રે તા. ૨/૪/૧૧ તથા તા. ૨/૪/૧૧ નાં રોજ મળેલ છે. સવાલ વાળી જમીનને બિન ખેતી પરવાનગી આપવા અંગે સંબંધિત કચેરીઓના અભિપ્રાયો મેળવેલ છે. જે સંદર્ભે ૨ થી ૬

માં જણાવ્યા મુજબ તમામ અભિપ્રાયો હકારાત્મક આવેલ છે. જે પરત્વે વંચાણ કમોક ૮ થી બિન ખેતી પરવાનગી આપવા લેવાયેલ નિર્ણય અનુસાર કબજેદારે રજુ કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કબજેદારને જમીન મહેસુલ સહીતા સને ૧૮૭૯ ની કલમ ૬૫ મુજબ નીચેની શરતોએ આપવામાં આવે છે.

અ.નં	સ.નં./બ્લોક.નં	૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	માંગણી/નકશા મુજબનું ક્ષેત્રફળ	વાણિજ્યનો વિશેષધારાનો દર (૧૦ પૈસા)
૧	૧૬૭/૨	૧-૫૨-૭૭	૭૬૭૭	૭૬૮.૦૦

શરતો:-

૧. આ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિશેષધારો વાર્ષિક દર ચો.મી.એ ૦.૧૦/- પૈસા પ્રમાણે રૂ/-૭૬૮/- અંકે રૂપિયા સાત સો અસઠ પુરા ઠરાવવામાં આવે છે. વિશેષધારાની આ રકમમાં અત્રેથી ફેરફારો કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી કબજેદારે આ વાર્ષિક વિશેષધારાની રકમ મહેસુલી વર્ષ ૨૦૧૦-૨૦૧૧ થી દર વર્ષે ૧લી ઓગષ્ટનાં રોજ ભરવાની રહેશે. વિશેષધારાની રકમ ઉપરાંત કબજેદારે તે ઉપર નકકી થતો લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચુકવવાના રહેશે.
૨. આ પરવાનગીથી બિનખેતીમાં ફેરવવાની થતી જમીન રૂપાંતર કર દર ચો.મી.એ રૂ.૨/- પ્રમાણે રૂ. ૧૫,૩૫૪/- અંકે રૂપિયા પંદર હજાર ત્રણ સો ચોપ્પન પુરા ઠરાવવામાં આવેલ જે તા:- ૨૦/૪/૧૧ ના રોજ વસુલ આવેલ છે.
૩. બિનખેતી ઉપયોગ શરુ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી શરત નં-૧ મા ઠરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણા દરે ભરવાનો રહેશે. (માત્ર અમદાવાદ શહેર સંકુલ વિસ્તાર પુરતુ). સુપ્રિમ કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવ્યેથી તે ચુકાદાને આધિન ભરવાનો રહેશે.
૪. આ પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ આપવામાં આવેલ છે. જેથી અત્રેની પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય પરવાની હેઠળની જમીનનો કે તે ઉપરના બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.

૫. મેગર નિયોજકશ્રી પાસે વિકાસ પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. અને ત્યારબાદ આપેલ વિકાસ પરવાનગીમાં દર્શાવેલ બાંધકામોમાં સુધારા વધારા કે તેમાં દર્શાવ્યા સિવાયના વધારાના બાંધકામો અત્રેથી પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહીં. પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જનના માપો વાળી જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે રાખવાની રહેશે. અર્બન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરીટીના વિસ્તારમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરતા અગાઉ તેઓની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૬. બાંધકામો શરૂ કરતા અગાઉ ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ અન્વયે સ્થાનિક ગ્રામ/નગર પંચાયતની રજાચિઠી મેળવી લેવાની રહેશે.
૭. બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે કે તરતજ કઈ તારીખથી બાંધકામ શરૂ કર્યું તેની લેખીત જણાવ (માસ)ની અંદર સર્કલ ઇન્સ્પેક્ટર મારફતે અત્રે કરવાની રહેશે.
૮. નમુના એમ માં સણાંદો આપવાની રહેશે.
૯. બાંધકામ પાકું કરવું પડશે તેમાં સહેલાઈતી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો વાપરી શકશે નહીં.
૧૦. આ પરવાનગીની તારીખથી છ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં તમામ બાંધકામો પુરા કરવાના રહેશે.
૧૧. આ પરવાનગી આપતા પહેલાં માપણી નં. ૩/-૧૨૦૦/- અંતે રૂપિયા બારે સો પુરા ડિસ્ટ્રિક્ટ ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકૉર્ડની ધ્વારા ચલણ નં. ૬૭૮ તા. ૩૦/૩/૧૧ થી ભરેલી છે. તે મુજબ આ પરવાનગી હેઠળની જમીનની માપણી કરાવવી પડશે અને માપણી મુજબના સાઈડ પ્લાનો ની ચાર નકલો અત્રે રજૂ કરવી પડશે. જમીનની માપણી થયા બાદ તેમાં વધારો કે કમટો થશે તો તે ઉપરનો વિશેષધારો તથા અન્ય ઉપકરો કબજેદારે ભરવાનો રહેશે.
૧૨. સહર યોજનામાં પાણી પુરવઠાની તથા ગંદા પાણીના નિકાલ માટે યોગ્ય ગટર વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવાની રહેશે. ડેનેજ લે-આઉટ તેમજ સેપ્ટિક ટેન્ક તથા સોડવેલ ની સાઈઝ અને સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ મુજબ રાખવાનું રહેશે.
૧૩. વગર મંજૂરીએ કે કાયદા કાનૂન વિરુદ્ધ કોઈપણ કામનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તો સક્ષમ અધિકારી તાલુકા પંચાયત અમેદાવાદ કરાવે તે મુદતમાં આવા બાંધકામો કબજેદારે દુર કરવાના રહેશે. જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો કબજેદારના ખર્ચે બાંધકામ દુર કરવામાં આવશે અને ખર્ચની રકમ જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે કબજેદાર પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે. અથવા આપેલ પરવાનગી રદ કરવામાં આવશે.
૧૪. આ પરવાનગી જમીનની તબદીલી ફેરફાર અને જમીન અંગેના બીજા કાયદાઓને આધિન રહેશે.
૧૫. નગર નિયોજકશ્રીએ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તથા સહર પત્રથી નક્કી કરવામાં આવેલ અન્ય શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. શરતભંગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી રદ કરવામાં આવશે.
૧૬. આ હુકમમાં અંગર સંદર્ભમાં કોઈ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.
૧૭. જમીન ઉપર કરવાના સુચિત બાંધકામનો પ્લાન કેન્દ્ર સરકારના ઉડયન મંત્રાલયના તા. ૧૫/૩/૭૯ ના જાહેરનામા ધ્વારા મુકવામાં આવેલ પ્રતિબંધો અને અન્ય જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત રહીને તૈયાર કરી સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી પાસે તે મંજૂર કરાવ્યા બાદ મંજૂર કરેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને આ રીતે કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફારો કે સુધારા કરવા અંગે બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરાવવાના અંગે તથા તેના અનુસંધાનમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે કેન્દ્ર સરકારના ઉક્ત જાહેરનામાની જોગવાઈઓ અને નિયમોનું પાલન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કે સુધારા કરવાના રહેશે.
૧૮. આ જમીન નો એરોગ્રામ કે રેલ્વે રસ્તાની નજીક આવતી હોય તો જે તે ખાતાના અધિકારીશ્રીના નો ઓબ્જેક્શન માં શરતો સુચવવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૯. સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન કે તારની લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે સંબંધિત ખાતાના યોગ્ય સક્ષમ અધિકારીશ્રીની મંજૂરી મેળવીને પહરના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહીં.
૨૦. બિનખેતીની મંજૂરી મેળવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં જો શહેરી જમીન ટ્રેચ મયોદાનો કાયદો ૧૯૭૬ આ જમીનને લાગુ પડે તો તે કાયદા હેઠળના સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો હુકમ આખરી ગણાશે. આથી જે બાંધકામ અરજદાર તરફથી કરવામાં આવશે અને ભવિષ્યમાં આ બાંધકામ દુર કરવાનું અથવા ફેરફાર કરવાનું જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી તરફથી ઠરાવવામાં આવે તો તે તમામ અરજદારના ખર્ચે અને જોખમે કરવામાં આવશે અને કોઈ વળતર મેળવવાને હકદાર રહેશે નહીં.
૨૧. સૌપ્રથમ તૈયાર થયેલ મકાનનો કબજો તેના કબજેદારને સોંપવામાં આવે તે પહેલાં કોમન પ્લોટનો યોગ્ય રીતે વિકાસ કરવાનો રહેશે. તેમજ કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન રાખી શકાશે નહીં. તેમજ સૌપ્રથમ તૈયાર થયેલ મકાન ફલેટનો કબજો તેના કબજેદારને જે તારીખે સોંપાય તે તારીખથી આ જમીન ઉપરના કોમન પ્લોટ તમામ કબજેદારની સહિયારી મિલકત બનશે. તેના ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં અને તે

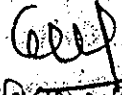


સહીયારી મીલકત (કોમન પ્લોટ) ના અંદરના ભાગની એકબાજુ ખુલ્લી રાખી બાકીની ત્રણ બાજુ એ ફેન્સીંગ કરાવી લેવાની રહેશે.

૨૨. ગૃહ હાઉસીંગ પ્રોજેક્ટના કિસ્સામાં તેના યોજકશ્રીએ તેમજ સહકારી મંડળીના કિસ્સામાં તેના ચેરમેનશ્રીએ તૈયાર થયેલ મકાનનો તેના કબજેદારન સોપાય તે પહેલાં પાણી, સ્ટ્રીટ લાઇટ, આંતરીક રસ્તા , ડ્રનેઇઝ અને સેનેટરીની પુરતી સગવડતા ઉભી કરવાની રહેશે.
૨૩. આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરવામાં આવેલ વિગતોના આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ કરેલ એકપણ કે તેથી વધુ વિગતો ખોટી હોવાનુ જાહેર થયે આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે. જેથી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૭૯ એ હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે અને વધુમાં કબજેદારે તત્કાલીન અમલમાં બીજા કોઈ પણ કાયદાની જોગવાઈઓનો બાધ આવ્યા સિવાય ઈન્ડીયન પીનલ કોડ હેઠળ ફોજદારી ગુના માટે પગલા લેવાને પાત્ર બનશે.
૨૪. સરકારશ્રીના વખતોવખતના નિયમો અને નિયંત્રણોનું પણ યોગ્ય રીતે પાલન કરવાનું રહેશે.
૨૫. સોસાયટીના રહીશો માટે આંતરીક રસ્તા પેવર અથવા ડામરથી તૈયાર કરવાના રહેશે.
૨૬. કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની અન્ય ખુલ્લી જમીન ઉપર અનઅધિકૃત બાંધકામ કે દબાણ કરી શકાશે નહી. કોમન પ્લોટનું હરાજ કે અન્ય રીતે વેચાણ થઈ શકશે નહી કે તબદીલ થઈ શકશે નહી. તેમજ આ જમીનોની આજુબાજુના વિસ્તારોમાં રહેતા લોકોના સુખાકારીના હકકોને નુકશાન કરે તેવો ઉપયોગ કરી શકાશે નહી.
૨૭. માંગણીવાળી જમીન ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલાં સરકાર માન્ય સંસ્થા પાસે સોઈલ ટેસ્ટ ફરજિયાત કરાવવાનું રહેશે. આ ટેસ્ટ રીપોર્ટની નકલ બાંધકામના રેકર્ડમાં તથા પ્રમાણિત નકલો અત્રે તથા સરકારી/અર્ધસરકારી સંબંધિત કચેરીમાં ફરજિયાત રજુ કરવાની રહેશે. તેમજ બાંધકામ ખરીદનાર દરેક વ્યક્તિને તેની નકલ પુરી પાડવાની રહેશે.
૨૮. બાંધકામ માટે લોડબેરીંગ અને બાંધકામની નિયતમર્યાદા અને પીલર્સ વિગેરે માટે સરકાર માન્ય અને જે તે સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ માન્ય સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયર પાસે જ સ્ટ્રક્ચરલ ડિઝાઇન કરાવવાની રહેશે. માન્ય સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનિયરે ભલામણ કરેલ નકશા મુજબ બાંધકામ કરી તેની નકલ સંબંધિત કચેરીઓમાં તથા બાંધકામ ખરીદનારને વિના મુલ્યે પુરી પાડવાની રહેશે. ભારત સરકારશ્રીના નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ અનુસાર સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા બાંધકામ માટેના જે કોઈ ધારાધોરણ કે નીતીનિયમો બાંધકામ માટે નક્કી કરે તે ધારા ધોરણ માટેની મંજુરી એજન્સી પાસેથી મેળવ્યા પછી જ બાંધકામ હાથ ધરી શકાશે. જે કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તે બાંધકામ કોન્ટ્રાક્ટરની સંપૂર્ણ વિગતો સંબંધિત કચેરીઓને પુરી પાડવાની રહેશે.
૨૯. ભુકંપપ્રુફ મકાનોની ડિઝાઇન માટે સરકાર માન્ય એજન્સીની સલાહ ફરજિયાતપણે લેવાની રહેશે. અને સલાહ જમીન ધારક માટે ફરજિયાતપણે બધનકર્તા રહેશે. મંજુર થયેલ ભુકંપપ્રુફ ડિઝાઇનનો જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
૩૦. સવાલવાળી જમીનના અને તે ઉપર કરવામાં આવનાર બાંધકામની સ્થિરતા અને સમર્થતાની સંપૂર્ણ જવાબદારી બાંધકામ કરનાર ઈજનેર, સ્ટ્રક્ચરલ ઈજનેર તથા જમીનમાલીક/કબજેદારની રહેશે. આ બાંધકામ ભુકંપ સામે ટકી શકવાની ક્ષમતાવાળુ કરવાનુ રહેશે. બિલ્ડીંગ મંટીરીયલ અને જાહેર સલામતી બાબતે ખાસ કરીને ભુકંપ, વાવાઝોડા અને આગ પ્રતિરોધકતા બાબતે બાબતે નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ અને ઈન્ડીયન સ્ટાન્ડર્ડ સ્પેસીફિકેશનની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનુ રહેશે.
૩૧. નાયબ નગર નિયોજકશ્રીએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ વરસાદી પાણીના નિકાલ માટે પરકોલેટીવ વેલ બનાવવાના રહેશે અને તેની એક નકલ અત્રે એક માસમાં આપવાની રહેશે.
૩૨. નાયબ નગર નિયોજકશ્રીએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબ ખારકુવા, આઈ.એસ.કોડ મુજબ બનાવવાના રહેશે અને જિલ્લા પંચાયતના સિયાઈ વિભાગના ના.કા.ઈશ્રી, પાસેથી કમ્પલીશન સર્ટી મેળવ્યા બાદ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે..
૩૩. મંજુર થયેલ પ્લાન અને મંજુર થયેલ હુકમ અને શરતોની નકલ સભાસદોને આપવાની રહેશે.
૩૪. ફાયર સેફ્ટીની જરુરી વ્યવસ્થા મકાનનો ઉપયોગ શરુ કરતા અગાઉ કરાવી લેવાનો રહેશે. અને તે મુજબની કામગીરી પુર્ણ કરવાની રહેશે.
૩૫. વરસાદી પાણીના સંગ્રહ અને ઉપયોગની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. આ અંગેના નકશા એક માસમાં અત્રે મંજુર કરાવી લેવાનો રહેશે.

૩૭. આ મંજૂરી ગણોત્થારાને પ્રાપ્ત રહેશે.
૩૮. વરસાદી પાણીના નિકાલમાં નડતર રૂપ ન થાય તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તથા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.
૩૯. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા. ૧/૭/૦૮ ના પરિશિષ્ટ-૪મા દર્શાવેલ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૪૦. પ્લોટની હદે આંતરીક રસ્તા ઉપર અને કોમન પ્લોટમાં કોઈને અંતરાય રૂપ ન થાય તે રીતે યોગ્ય સ્થળોએ દર ૧૦૦ ચો.મી.એ. ૧(એક) વૃક્ષનું વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે. વૃક્ષારોપણ મીડામાં મોડુ ઓકટો-૨૦૧૦ સુધી કરી અત્રે જાણ કરવાની રહેશે. ત્યારબાદ વૃક્ષોની સ્થિતિ અંગે ત્રણ વર્ષ સુધી દરેક વર્ષમાં જુલાઈ માસમાં રીપોર્ટ કરવાનો રહેશે.
૪૧. નગર નિયોજકશ્રી પ્લાન મંજૂર કરાવાની શરતે: (ત્રણ માંસમાં)
ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થશે તો પરવાની રદ કરવામાં આવશે. જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૭૯ એ અન્વયે કબજેદારની હાકલપટ્ટી કરવામાં આવશે. ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થશે તો જમીન મહેસુલ નિયમોના નિયમ-૧૦૦ અનુસાર યોગ્ય તે દંડ કરવામાં આવશે. કોઈપણ યોગ્ય લાગે તેવા એક કે વધુ પગલા લઈ શકાશે.

બિડાણ:- સરકારશ્રીના તા. ૧/૭/૦૮ના ઠરાવથી આવેલ પરિશિષ્ટ-૪


તાલુકા વિકાસ અધિકારી
ધોળકા



રવાના:-

પ્રતિ,
શ્રી રાજુભાઈ હરખચંદ ગાલા
સરનાંમું : નવનીત હાઉસ, ગુરુકુલ રોડ, મેમનગર,
અમદાવાદ, જી. અમદાવાદ
નકલ રવાના:-

- (૧) તલાટી કમ મંત્રીશ્રી નાનીબોડે, તા. ધોળકા તરફ જાણ સારુ તથા સ.ન નં./બ્લોક નં. ૧૬૭/૨ ની ૭૬૭૭ ચો.મી જમીનના ગામ દફતરે જરૂરી નોંધ કરવા સારુ. વિશેષધારાની રકમ વસુલ કરી તેની જાણ અત્રે કરવાની રહેશે.
- (૨) ડિસ્ટ્રિક્ટ ઇન્સપેક્ટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડ્સ, અખબાર નગર તરફ જરૂરી કાર્યવાહી થવા સારુ. તથા દફતરે જરૂરી નોંધ કરવા સારુ.
- (૩) નગર નિયોજકશ્રી પહેલો માળ, નંદનવન શોપીંગ કોમ્પ્લેક્સ, માધવબાગની પાછળ નિર્ણયનગર, અમદાવાદ તરફ જાણ સારુ.
- (૪) મામલતદારશ્રી, (ઈ-ધરા) તા. ધોળકા
- (૫) નાયબ કલેક્ટરશ્રી (ઈ-ધરા) પાંત ધોળકા જી. અમદાવાદ

નકલ સવિનય રવાના:-

૧. કલેક્ટરશ્રી, અમદાવાદ જિલ્લો, અમદાવાદ તરફ.
સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ તા. ૧/૭/૦૮ ના આધારે જાણ સારુ
૨. મે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત અમદાવાદ તરફ.
- ૨/- સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં-૧/૭/૦૮ ના આધારે જાણ સારુ

નં.ટી.પી./મસલ/બખપ/એસઆરનં. ૨૮/૧૧/૧૧
 તાલુકા પંચાયત કચેરી, ધોળકા
 તારીખ: ૨૦/૪/૨૦૧૧

વંચાણ લીપુ:-

- (૧) મોજે નાનીબોરૂ તા. ધોળકા સ.ન./બ્લોક.નં. ૧૬૭/૨ ની ૭૬૦૦ ચો.મી. જમીનના કબજેદારશ્રી રાજુભાઈ હરખચંદ ગાલાની તા. ૨/૪/૧૧ ની પૂર્તતા અરજી
- (૨) સ.ઈ.શ્રી તા.પં. ધોળકાનો તા. ૪/૪/૨૦૧૧ નો અભિપ્રાય.
- (૩) મામલતદારશ્રી ધોળકા નો પત્ર નં. જમન/વ.૧૨/૧૧ તા. ૮/૪/૧૧ નો અભિપ્રાય
- (૪) નં.ટી.એન.સી/બી.અભિ/એસ.આર.તાલુકા/નં. ૧૨/૧૧ મામલતદાર અને કૃષિપંચની કચેરી ધોળકા તા. ૧૧/૪/૧૧
- (૫) વંધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી કલે.કચેરી અ.વાદ એસ.આર.નં. ૭૨૬/૧૧ તા. ૮/૪/૧૧
- (૬) બીજા વંધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી કલે.કચેરી અ.વાદ એસ.આર.નં. ૭૮૬ તા. ૭/૪/૧૧ (૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં. ક્રમાંક/બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક/તા. ૧/૭/૦૮
- (૮) જમીન મહેસુલ સહીતા સને ૧૮૭૮ ની કલમ ૬૫ અન્વયે
- (૯) તા.પં. ધોળકાની ખાસ સેભાની તા. ૬/૭/૦૮ ની બેઠકનો ઠરાવ નં. ૭૪

:: હુકમ ::

મોજે નાનીબોરૂ તા. ધોળકાનાં સ.નં. ૧૬૭/૨ ની ૭૬૦૦ ચો.મી. જમીનનાં રહેણાંકનાં હેતુ માટે રજુ કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી આપવા અંગેની કબજેદારની અરજી અત્રે તા. ૨/૪/૧૧ તથા તા. ૨/૪/૧૧ નાં રોજ મળેલ છે. સવાલ વાળી જમીનને બિન ખેતી પરવાનગી આપવા અંગે સંબંધિત કચેરીઓના અભિપ્રાયો મેળવેલ છે. જે સંદર્ભે ૨ થી ૬ માં જણાવ્યા મુજબ તમામ અભિપ્રાયો હકારાત્મક આવેલ છે. જે પરત્વે વંચાણ ક્રમાંક ૮ થી બિન ખેતી પરવાનગી આપવા લેવાયેલ નિર્ણય અનુસાર કબજેદારે રજુ કરેલ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરી ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી કબજેદારને જમીન મહેસુલ સહીતા સને ૧૮૭૮ ની કલમ ૬૫ મુજબ નીચેની શરતોએ આપવામાં આવે છે.

અ.નં.	સ.નં./બ્લોક.નં.	૭/૧૨ મુજબનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	માંગણી/નકશા મુજબનું ક્ષેત્રફળ	વાણિજ્યનો વિશેષધારાનો દર (૧૦૦ પૈસા)
૧	૧૬૭/૨	૧-૫૨-૭૭	૭૬૦૦	૭૬૦.૦૦

શરતો:-

૧. આ પરવાનગી હેઠળની જમીનનો વિશેષધારી વાર્ષિક દર ચો.મી.એ ૦.૧૦/- પૈસા પ્રમાણે રૂ/-૭૬૦/- અંકે રૂપિયા સાત સો સાઈઠ પુરા ઠરાવવામાં આવે છે. વિશેષધારાની આ રકમમાં અત્રેથી ફેરફારો કરવામાં ના આવે ત્યાં સુધી કબજેદારે આ વાર્ષિક વિશેષધારાની રકમ મહેસુલી વર્ષ ૨૦૧૦-૨૦૧૧ થી દર વર્ષે ૧લી ઓગષ્ટના રોજ ભરવાની રહેશે. વિશેષધારાની રકમ ઉપરાંત કબજેદારે તે ઉપર નક્કી થતો લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર તથા અન્ય કરવેરા પણ દર વર્ષે ચુકવવાના રહેશે.
૨. આ પરવાનગીથી બિનખેતીમાં ફેરવવાની થતી જમીન રૂપાંતર કર દર ચો.મી.એ રૂ.૨/- પ્રમાણે રૂ. ૧૫,૨૦૦/- અંકે રૂપિયા પંદર હજાર બ સો પુરા ઠરાવવામાં આવેલ જે તા:-૨૦/૪/૧૧ ના રોજ વસુલ આવેલ છે.
૩. બિનખેતી ઉપયોગ શરૂ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી શરત નં-૧ માં ઠરાવેલ વિશેષધારો દર વર્ષે બમણા દરે ભરવાનો રહેશે. (માત્ર અમદાવાદ શહેર સંકુલ વિસ્તાર પુરતું). સુપ્રિમ કોર્ટમાં આ બાબતનો નિકાલ આવ્યેથી તે ચુકાદાને આધિન ભરવાનો રહેશે.
૪. આ પરવાનગી ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ આપવામાં આવેલ છે. જેથી અત્રેની પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય પરવાની હેઠળની જમીનનો કે તે ઉપરના બાંધકામનો અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.

૫. નગર નિયોજકશ્રી પાસે વિકાસ પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. અને ત્યારબાદ આપેલ વિકાસ પરવાનગીમાં દર્શાવેલ બાંધકામોમાં સુધારા વધારા કે તેમાં દર્શાવ્યા સિવાયના વધારાના બાંધકામો અત્રેથી પુર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહીં. પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્લનના માપો વાળી જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે રાખવાની રહેશે. એવન ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટીના વિસ્તારમાં બાંધકામમાં ફેરફાર કરતા અગાઉ તેઓની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૬. બાંધકામો શરૂ કરતાં અગાઉ ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમ અન્વયે સ્થાનિક ગ્રામ/નગર પંચાયતની રજાચિઠી મેળવી લેવાની રહેશે.
૭. બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે કે તરતજ કઈ તારીખથી બાંધકામ શરૂ કર્યું તેની લેખીત જાણ ૧(માસ)ની અંદર સર્કલ ઇન્સ્પેક્ટર મારફતે અત્રે કરવાની રહેશે.
૮. નમુના એમ માં સંજોગો આપવાની રહેશે.
૯. બાંધકામ પાકું કરવું પડશે તેમાં મહેલાઈતી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો વાપરી શકશે નહીં.
૧૦. આ પરવાનગીની તારીખથી ૭ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં તમામ બાંધકામો પુરા કરવાના રહેશે.
૧૧. આ પરવાનગી આપતા પહેલાં માપણી ફી રૂ/-૧૨૦૦/- અને રૂપિયા બાર સો પુરા ડિસ્ટ્રીક્ટ ઇન્સપેક્ટરશ્રી, લેન્ડ ડેવલોપમેન્ટ ઓથોરિટીના ઓફિસ તા. ૩૦/૩/૧૧ થી ભરેલી છે. તે મુજબ આ પરવાનગી હેઠળની જમીનની માપણી કરાવવી પડશે અને માપણી મુજબના સાઈઝ પ્લાન ની ચાર નકલો અત્રે રજૂ કરવી પડશે. જમીનની માપણી થયા બાદ તેમાં વધારો કે ઘટાડો થશે તો તે ઉપરની વિશેષધારો તથા અન્ય ઉપકરો કબજેદાર ભરવાનો રહેશે.
૧૨. સદર યોજનામાં પાણી પુરવઠાની તથા ગંદા પાણીના નિકાલ માટે યોગ્ય ગટર વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે અને જોખમે કરવાની રહેશે. ડેનેજ લે-આઉટ તેમજ સેપ્ટીક ટેન્ક તથા સોડવેલ ની સાઈઝ અને સંખ્યા નેશનલ બિલ્ડીંગ કોડ મુજબ રાખવાનું રહેશે.
૧૩. વગર મંજૂરીએ કે કાયદા કાનુન વિરૂધ્ધ કોઈપણ કામનું બાંધકામ કરવામાં આવશે તો સક્ષમ અધિકારી તાલુકા પંચાયત અમદાવાદ ઠરાવે તે મુદતમાં આવા બાંધકામો કબજેદારે દુર કરવાના રહેશે. જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો કબજેદારના ખર્ચે બાંધકામ દુર કરવામાં આવશે અને ખર્ચેની રકમ જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે કબજેદાર પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે. અથવા આપેલ પરવાનગી રદ કરવામાં આવશે.
૧૪. આ પરવાનગી જમીનની તબદીલી ફેરફાર અને જમીન અંગેના બીજા કાયદાઓને આધિન રહેશે.
૧૫. નગર નિયોજકશ્રીએ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તથા સદર પત્રથી નક્કી કરવામાં આવેલ અન્ય શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે. શરતભંગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી રદ કરવામાં આવશે.
૧૬. આ હુકમમાં અગર સનદમાં કોઈ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.
૧૭. જમીન ઉપર કરવાના સુચિત બાંધકામનો પ્લાન કેન્દ્ર સરકારના ઉડયન મંત્રાલયના તા. ૧૫/૩/૭૯ ના જાહેરનામા ધ્વારા મુકવામાં આવેલ પ્રતિબંધો અને અન્ય જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત રહીને તૈયાર કરી સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી પાસે તે મંજૂર કરાવ્યા બાદ મંજૂર કરેલા બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને આ રીતે કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફારો કે સુધારા કરવા અંગે બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરાવવાના અંગે તથા તેના અનુસંધાનમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે કેન્દ્ર સરકારના ઉક્ત જાહેરનામાની જોગવાઈઓ અને નિયમોનું પાલન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કે સુધારા કરવાના રહેશે.
૧૮. આ જમીન નો એરોડ્રામ કે રેલ્વે સ્ટાનની નજીક આવતી હોય તો જે તે ખાતાના અધિકારીશ્રીના નો ઓબ્જેક્શન માં શરતો સુચવવામાં આવેલ હોય તો તે તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૧૯. સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન, ટેલીફોન લાઈન કે તારની લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે સંબંધિત ખાતાના યોગ્ય સક્ષમ અધિકારીશ્રીની મંજૂરી મેળવીને પદરના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહીં.
૨૦. બિનખેતીની મંજૂરી મેળવ્યા બાદ ભવિષ્યમાં જો શહેરી જમીન ટ્રોય મપોદાનો કાયદો ૧૯૭૬ આ જમીનને લાગુ પડે તો તે કાયદા હેઠળના સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો હુકમ આખરી ગણાશે. આથી જે બાંધકામ અરજદાર તરફથી કરવામાં આવશે અને ભવિષ્યમાં આ બાંધકામ દુર કરવાનું અથવા ફેરફાર કરવાનું જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી તરફથી ઠરાવવામાં આવે તો તે તમામ અરજદારના ખર્ચે અને જોખમે કરવામાં આવશે અને કોઈ વળતર મેળવવાને હકદાર રહેશે નહીં.
૨૧. સૌપ્રથમ તૈયાર થયેલ મકાનનો કબજો તેના કબજેદારને સોંપવામાં આવે તે પહેલાં કોમન પ્લોટનો યોગ્ય રીતે વિકાસ કરવાનો રહેશે. તેમજ કોમન પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનો માલસામાન રાખી શકાશે નહીં. તેમજ સૌપ્રથમ તૈયાર થયેલ મકાન ફલેટનો કબજો તેના કબજેદારને જે તારીખે સોંપાય તે તારીખથી આ જમીન ઉપરના કોમન પ્લોટ તમામ કબજેદારની સહિયારી મિલકત બનશે. તેના ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં અને તે