રજી.જી.પો.એડીથી

વિષય ::– મોજે : બીડજ તા. ખેડા
સર્વે નંબર ૭૪૬,૭૪૮ વિગેરેના ૧૪૨૧૭૨.૦૦ચો.મી. જમીનનો
ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવા બાબત.

નં.જમન ૨/જનરલ એન.એ./એસ.આર.૧૯/૦૮–૦૯/વશી 2923
ખેડા જિલ્લા કલેકટરની કચેરી નડીઆદ
તા. ૭ /૦૪/૨૦૦૯

વંચાણમા લીધા:–

(૧) અરજદારશ્રી વ્રજ ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્ષટાઈલ પાર્ક લી. બીડજ તા.ખેડા ની તા.૨૯- ૧૨–૨૦૦૮ ની અરજી.
(૨) મામ.શ્રી, ખેડાના શેરા પત્ર નં જમન/વશી/ ૫૦૧૧ તા.૩૦/૧૨/૨૦૦૮ થી પુરા થતાં કાગળો.
(૩) સિનિયર નગર નિયોજકશ્રી, અમદાવાદ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ અમદાવાદ ના પત્ર નં. બીડજ/ ૦૧૩૭૮ તા.૩૧–૧–૨૦૦૯
(૪) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા. અને મ.વિભાગ જી.પં.નડીઆદના જા.નં.એન.એ/૧૧ તા.૯–૨–૦૯
(૫) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, ખેડા જિલ્લા પંચાયત, નડીઆદના પત્ર નં.આરોગ્ય/ સેની સાઈટ/વશી ૧૫ તા. ૨૩–૧–૦૯
(૬) નાયબ કલેકટરશ્રી ખેડાનો પત્ર નં.જમન/આર.ટી.એસ./વશી ૩૧૭/૦૮ તા. ૧૬–૨–૨૦૦૯
(૭) ખાસ જમીન સંપાદન અધિ.શ્રી,ખેડાના પત્રનં. એલ.એ.કયુ/એસ.આર.૯૮/૦૮ વશી ૯૩૧/૦૮ તા.૧૯/૧/૦૮
(૮) ડેપ્યુ કમિશ્નરશ્રી ઈન્ડસ્ટ્રીઝ, ગાંધીનગરના તા.૪–૧૨–૨૦૦૬ નો જા.નં.IC/INFRA/LAND/832/2000
(૯) GOVRTNMENT OF GUJARAT URBAN DEVELOPRMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT SACHIVALAYA,GANDHINAGAR,NOTIFICATION Dated: 31-7-2008
(૧૦) મામ.મહી પ્રી.સિ.દર વસુ.ની કચેરી નડીઆદ નં.આઈ.આર.આર./બી.ખે./વશી ૩૨/૦૮ તા.૯–૧–૦૯
(૧૧) ખા.જ.સ.અધિ.ન.યો.(શેઢી)એકમ–૯–નડીઆદ નં.એલએકયુ/બી.ખે./એસ.આર.વશી ૫૦/૦૯ તા૧૯–૧–૦૯
(૧૨) જીલ્લા કલેકટરશ્રી ખેડાનુ પ્રમાણપત્ર નં.ટીએનસી/૬૩એએ/એસ.આર.૬ થી ૨૧ તા.૩૧–૮–૨૦૦૬ તથા સદર કામે મુદત વધારી આપેલાના જુદા જુદા તા.૧૮–૧૨–૨૦૦૮ ના જા.નં.ગણોત/જ.સુ.૨/બીડજ/ખેડા/૬૩એએ/વશી ૩૧૫૭ ના હુકમો તથા તા.૫–૨–૨૦૦૯ નો હુકમ ક્રમાંકગણોત/૬૩/એએ/પરવાનગી/વશી ૩૦૮/૦૯
(૧૩) કા.પા.ઈ.શ્રી (સ્ટેટ)ખેડા તથા કા.ઈ.શ્રી રાષ્ટ્રીય ધોરી માર્ગ વિભાગ, અમદાવાદનો તા.૨૪–૨–૨૦૦૯ નો અભિપ્રાય

હુ ક મ:–

મોજે. બીડજ તા.ખેડા ના નીચે જણાવેલ બ્લોક નંબરોના કબજેદારશ્રી વ્રજ ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્ષટાઈલ પાર્ક લી.ઠે.ચિરીપલ હાઉસ, શીવરંજન ચાર રસ્તા સેટેલાઈટ, અમદાવાવાદ નાએ તેઓના કબજા ભોગવટા વાળી ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં તેઓના નામે ચાલતી ખેતીની જમીન ૧૪૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા સારૂં અમદાવાદ સિનિયર નગર નિયોજકશ્રી,અમદાવાદનાએ આમુખ નં.૩ થી જણાવ્યા મુજબ સરકારશ્રીએ સત્તા મંડળના મંજુર કરેલ પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ હાલે મોજે બીડજના બ્લોક નં.૭૪૬,૭૪૮,૭૫૦,૭૫૧,૭૫૨,૭૬૮,૭૭૦,૭૭૧, ૭૭૨,૭૭૭,૭૭૯,૭૮૦,૭૯૯ પૈકીનો સમાવેશ જનરલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં આવે છે. અને બ્લોક નં.૭૯૯ પૈકી માંથી ૬૦.૦૦ મી.ના રસ્તાની કપાત થાય છે. જેમાં પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ ઔદ્યોગિક હેતુ માટે વિકાસ

પરવાનગી મળવા પાત્ર છે. પરંતુ સદર જમીનમાં ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બાંધકામ શરુ કરતાં પહેલાં ઔડાના
જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ વિકાસ પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. ત્યાર બાદ બાંધકામ કરવાનુ રહેશે.

અ.નં.	બ્લોક નં.	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.પ્ર.આરે	અ.નં.	બ્લોક નં.	ક્ષેત્રફળ હે.આરે.પ્ર.આરે
૧	૭૪૬	૦–૨૫–૩૦	૧૦.	૭૭૩	૦–૬૮–૨૯
૨	૭૫૦	૦–૨૨–૨૫	૧૧.	૭૭૩/ પૈકી.૧	૦–૬૭–૨૯
૩.	૭૫૧	૦–૧૧–૧૩	૧૨.	૭૭૭/અ	૦–૨૬–૩૦
૪.	૭૫૨	૦–૦૮–૦૮	૧૩.	૭૭૭/બ	૦–૭૨–૮૪
૫.	૭૬૮	૦–૯૭–૧૩	૧૪.	૭૭૯	૧–૧૨–૩૦
૬.	૭૭૦	૦–૭૨–૮૪	૧૫.	૭૮૦	૦–૭૦–૮૨
૭.	૭૭૧	૦–૭૨–૮૫	૧૬.	૭૯૯ પૈકી અ	૧–૪૧–૩૪
૮.	૭૪૮	૦–૫૮–૬૮	૧૭.	૭૯૯ પૈકી અ પૈકી–૧	૧–૯૨–૦૦
૯.	૭૭૨	૧–૦૯–૨૭	૧૮	૭૯૯ પૈકી બ પૈકી–૧	૧–૯૨–૦૦
			કુલ	–	૧૪–૨૧–૭૨

કંપની બીનખેડૂત હોવાથી સવાલવાળી જમીન ખરીદવાની કંપનીએ મંજારી મેળવેલ છે. તથા વંચાણ–૧૨ ના જુદા
જુદા હુકમોથી શરતી ગ.ધા.ક.૬૩ એએ ની મંજારી મેળવેલ છે. અને અને તેની મુદત જુદા જુદા હુકમોની મુદત વધારાયેલ
છે. તથા ગ.ધા.ક.૬૩એએ નુ (અંગ્રેજી)પ્રમાણપત્ર મેળવેલ છે.
આમુખ– ૪ થી ૧૩ મુજબ જુદાજુદા ખાતા / કચેરીના અભિપ્રાયો મેળવતા જમીનને બીનખેતી પરવાનગી
(લે.રે.કો.ક.૬૫–ખ) આપવા કોઈ વાધાંજનક બાબત રજુ થયેલ નથી.
અરજદારે બાંધકામના નિયમો તથા શરતા પાળવા સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આથી અરજદારશ્રીની માંગણીનો
સૈધ્ધાંતિક સ્વિકાર કરીને જમીનના રુપાંતર કર, માપણી ફી તથા અન્ય કરો વસુલ લેવા અત્રેથી જાણ કરવામાં આવેલ. તેથી
અરજદારશ્રીએ તેમની તા.૨૪–૩–૨૦૦૯ ની અરજી સાથે જમીનના રૂપાંતર વેરાની રકમ રૂા. ૬૯,૨૯,૦૪૦/–(અંકે
રૂપિયા ઓગનસીત્તેર લાખ ઓગનત્રીસ હજાર ચાલીસ પુરા) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની ખેડા શાખામાં જમા કરાવ્યા
તા.૨૪ ૩/૦૯નું ચલન રજૂ કરેલ છે. માપણી ફી ના રૂા. ૪૬,૮૦૦/– (અંકે રૂપિયા છેતાલીસ હજાર આઠસો પુરા) ભર્યા
ચલન રજુ કરેલ છે. જેથી લે.રે.કો.કલમ –૬૫ હેઠળ મળવા પાત્ર સદર જમીનમાં ૪૦ ટકા ઔદ્યોગિકના હેતુ માટે
બાંધકામ ,૧૦ ટકા ચો.મી જમીનનો કોમન પ્લોટ રાખી અન્ય જમીન જાહેર રસ્તા માટે તથા નિયમો મુજબ ખુલ્લી રાખવા
થતી જમીન ખુલ્લી રાખીને અમદાવાદ શહેર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ તરફથી પ્લાન મંજાુર કર્યા મુજબ
૧૪૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી. જમીનનો ઔદ્યોગિક. હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા મુંબઈ જમીન મહેસુલ ધારા
કલમ–૬૫(ખ) અન્વયે નીચેની શરતોને આધીન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

<u>શરતો</u> ::-

(૧) જમીનના કબજેદારે દર ચો.મી. રૂ.૧.૦૦ પૈસાના દરે બીનખેતીનો ધારો રૂ. ૧,૪૨,૧૭૨-૦૦ દર વર્ષે ચુકવવા પડશે.

(૨) બીનખેતીના ઉપયોગ માટે બાંધકામ શરુ કર્યા તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર પુરૂ કરવું પડશે તેમ કરવામાં ચુક થશે તો બીનખેતીની ઉપજ અને દંડ લેવામાં આવશે તેમજ ઉપરોકત પરવાનગી રદ થયેલી જાણવી.

(૩) કબજેદાર બીનખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યેથી એક માસની અંદર મામલતદારશ્રી / સીટી સર્વે સુપ્રિટેન્ડન્ટશ્રીને બીનખેતી ઉપયોગ ચાલુ કર્યાની લેખિત જાણ કરવી તેમ કરવામાં ચુક થશે તો વિશેષધારા ઉપરાંત દંડ લેવામાં આવશે તથા બાંધકામ પુરૂ થયે એક માસની અંદરે અત્રે તેની જાણ કરવાની રહેશે.

(૪) કબજેદાર બીનખેતી પ્લોટ માપવા માટે માપણી ફી ની રકમ ભરી છે. સદર પ્લોટની સર્વે ખાતેથી માપણી થયા મુજબ હુકમમાં તેમજ સનદમાં જણાવેલ ક્ષેત્રફળ અને વિશેષધારો (બદલાશે) સુધારવાને પાત્ર થશે.

(૫) સિનિયર નગર નિયોજકશ્રી અમદાવાદ શહેર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ અમદાવાદનાએ મંજુર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવું પડશે અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય કોઈ પણ વધારાનું તથા નવું બાંધકામ કરી શકાશે નહી.

(૬) પ્લાનમાં નકકી કર્યા પ્રમાણે જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાનો રહેશે આ સિવાયનો બીજો કોઈ પણ ઉપયોગ લે. રે. કોડ કલમ – ૪૮(૪) મુજબ પ્રતિબંધિત છે. બાંધકામનો ઉપયોગ જો બદલવાનો હશે તો અત્રેથી અગાઉ મંજુરી લેવાની રહેશે.

(૭) એકદમ સળગી જાય તેવા પદાર્થો મકાનમાં બાંધકામમાં વાપરવા નહી.

(૮) કોઈ પણ ખાળકુવો જો તેને યોગ્ય રીતે ચોખ્ખુ રાખવાની વ્યવસ્થા ન હોય તો કરવો નહી.

(૯) પીવાના કુવાથી સો ફુટના અંતરમાં કોઈ પણ ખાળકુવો કરવો નહી અગર ઉપયોગ લેવો નહી.

(૧૦) મળમુત્ર એકત્રિત કરવા માટે કોઈ પણ ખાળકુવો અગર ખાર કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહી.

(૧૧) કમ્પાઉન્ડની દિવાલ કરવાની હોય તો તે સાડા ત્રણ ફુટ કરતા વધારે ઉંચી કરવીનહી.

(૧૨) આ પરવાનગી ગણોતધારા તેમજ ટોચ મર્યાદા ધારાની જોગવાઈઓને આધિન છે જે કબજેદાર માલિકને બંધનકર્તા રહેશે.

~~(૧૩) બાંધકામ ચાલુ કર્યા પછી બે માસની અંદર કબજેદારે નમુના "એમ" માં હુકમમાં જણાવેલ શરતો તેમાં દાખલ કરી સનદ ભરવાની રહેશે, અન્યથા પરવાનગી રદ થશે.~~

(૧૪) રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સનો ભંગ થાય તે રીતે બાંધકામ કરી શકશે નહી.

(૧૫) આ જમીનના કબજેદારોને સદરહું બીનખેતી પરગાનગીથી સને ૧૯૫૪ ના મુંબઈ નગર રચના અધિનિયમની કલમ – ૧૨-૨૯ મુજબ ગ્રામ પંચાયત પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટીફીકેટ મેળવવામાંથી મુકિત મળતી નથી. જેથી પરવાનગી મુજબનું ખેતી સિવાયનું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલાં ગ્રામ પંચાયત પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટીફીકેટ મેળવવુ પડશે.

(૧૬) સરકારશ્રી તરફથી નકકી કરેલ (વિશેષ ધારો) બીનખેતી ધારા ઉપરાંત લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ નિયમાનુસાર કબજેદારે ભરવાની રહેશે તથા વખતોવખત જે કાંઈ ફેરફાર થાય તે બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૭) કબજેદાર જો ઉપરોકત શરતોનો ભંગ કરશે અને જો જમીન ખેતીની પોતાના કબજામાં ચાલુ રાખશે તો તે લેન્ડ રેકોર્ડની કલમો અને રૂલ્સના નિયમોને અનુલક્ષીને કલેકટર અગર બીનખેતીની પરવાનગી આપનાર અધિકારી ફરમાવે તે પ્રમાણે તેમણે ઉપજ ફંડ અથવા સાંથ વસુલ આપવા પડશે.

(૧૮) આ પરવાનગી વિરૂધ્ધ કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અગર કરેલું બાંધકામ જે ઉપયોગ માટે મંજુર કરેલ હશે તેના સિવાય બીજા કોઈ પ્રકારના ઉપયોગમાં લેવામાં આવ્યુ હશે અને તે મુદતમાં દુર કરવા અગર ઉપયોગ બદલવા કલેકટરશ્રી કાયદેસર ફરમાન કરી શકશે અને જો નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં તે ઉપયોગ બંધ થાય નહી અગર બાંધકામ દુર થાય નહી તો સરકારી રાહે દુર કરવા પગલાં લેવામાં આવશે અને તે અંગેનો તમામ ખર્ચ કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને પાત્ર થશે.

(૧૯) રસ્તા અંગેની કોઈ તકરાર ઉપસ્થિત થાય તો તેની સઘળી જવાબદારી જમીનના કબજેદારે ભોગવવાની શરતે બિનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.

(૨૦) મકાનના બાંધકામમાં વપરાશ કરવાપાત્ર ઈંટો ૧૦૦ ટકા ફલાય એશ માંથી બનાવેલ ઈંટોનો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

(૨૧) વરસાદી પાણીના નિકાલને અડચણરૂપ ન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
(૨૨) સવાલવાળી જમીનના જુદા જુદા કુલ ૧૯ બ્લોક છે. તે એકત્ર કરાવી લેવાના રહેશે.
(૨૩) અમદાવાદ શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ પાસે પ્લાન મંજુરી કરાવી તેના પ્લાનની એક નકલ અત્રે તથા મામ.શ્રી ખેડાને અને જીલ્લા માપણી અધિકારીશ્રી નડીઆદને પુરી પાડવાની રહેશે.
(૨૪) આ પરવાનગી સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૨૦૦૧/૨૬૮૫/ક તા.૧૬–૦૨–૦૪ ને આધીન આપેલ છે. સામેલ લે–આઉટ પ્લાનની ગ્રામ પંચાયતએ ચકાસણી કરવાની રહેશે. ૧૦ ટકા કોમન પ્લોટની જોગવાઈઓનુ પાલન કરવાનુ રહેશે.

રવાના કર્યુ
નિવાસી નાયબ કલેકટર
ખેડા – નડીઆદ

સહી/–
(મોહમંદ શાહીદ)
કલેકટર, ખેડા
નડીઆદ.

પ્રતિ,
વ્રજ ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્ષટાઈલ પાર્ક લી.
કે.ચિરીપલ હાઉમકસ, શીવ રંજન ચાર રસ્તા
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ

નકલ રવાના ::–
(૧) કામના કાગળો સહીત મામલતદારશ્રી, ખેડા તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારૂ ૨/– હુકમ મુજબ ફેરફાર નોધ પાડી તેની તેનો નિકાલ થયેથી ફે.નોધ તથા ૭/૧૨, ૮અ નકલ સાથે રીપોર્ટ કરવા સારુ..
(૨) જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીનદફતર, ખેડા –નડીઆદ તરફ (માપણી ફીના અસલ ચલન સાથે)
(૩) સિનયર નગર નિયોજકશ્રી અમદાવાદ શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ તરફ ૨/– આપની કચેરીના પત્ર નં. બીડજ/ ૦૧૩૭૬ તા.૩૧–૧–૨૦૦૯ અન્વયે જાણ સારુ તથા પ્લાન મંજુર કર્યેથી તેની એક નકલ અત્રે તથા મામલતદાર કચેરી ખેડા અને જીલ્લા માપણી અધિકારીશ્રી નડીઆદને પુરી પાડવા વિનંતી છે.
(૪) તલાટી કમ મંત્રીશ્રી, બીડજ તા.ખેડા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારૂ તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત શરતોની ફેરફાર નોધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોધ ઈ–ધરા કેન્દ્ર મામ.કચેરી ખેડામાં પડાવવા સારૂ.
(૫) નકલ સીલેકટ ફાઈલે.

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક: બખપ/૧૦૭૦/૩૯૧૧૫-ક તા. ૧૭-૨૨-૭-૭૯ થી નકકી થયા મુજબ લે.રે.કોડની કલમ-૬૫ (ખ) હેઠળની મંજુરીની હુકમ સામે સામેલ રાખવાનુ પત્રક

સરકારશ્રીના મ.વિ.ના પરીપત્ર ક્રમાંક:બખપ/૧૦૭૯/૩૯૧૧૫-ક તા.૧૭/૨૨-૭-૭૯ થી નકકી થયા મુજબ લે.રે.કોડની કલમ -૬૫ ના હેઠળની મંજુરીના હુકમ સામે સામેલ રાખવાનુ પત્રક	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બી.ખે.આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારનો બી.ખે.નો ઉપયોગ કરવાનો છે. તેની વિગત	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રુપાંતર કર લેવાનો હોય તો તેની રકમ રુા.	શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ રુા.	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો હોય તો તેની રકમ રુા.	કોલમઅ૪ થી ૫,૬,૭, વેરો કઈ તારીખથી વર્ષનો લેવાનો છે.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
મોજે : બીડજ તા.ખેડા સ.નં./બ્લોક નં.૭૪૬, ૭૪૮ વિગેરે કુલ-૧૫ બ્લોક વાળી જમીનના કબજેદારશ્રી વ્રજ ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્ષટાઈલ પાર્ક લી. ઠે.ચેરીપાલ હાઉસ, શીવરંજન ચાર રસ્તા સેટેલાઈટ, અમદાવાદ	૧૪૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી.	દર ચો.મી.ના રુા.૧.૦૦ પૈ. લેખે	૧૪૪૩૯૭/-	રુા.૪૩,૩૧,૯૧૦/-	૨૫,૫૪૩/-	૭૧,૦૮૬/-	હુકમ કર્યા તારીખના વર્ષથી

નોંધ: માપણી ફીની રકમ રુા. ૨૨,૮૦૦/- તા. ૨૪-૩-૨૦૦૯ ના રોજ ચલણથી જમા કરાવેલ છે.

સહી/-
(મહંમદ શાહીદ)
કલેકટર, ખેડા
નડીઆદ

રવાના કર્યુ,

નિવાસી નાયબ કલેકટર, ખેડા-નડીઆદ

નં.જમન-૨-લે.રે.કો.ક.૬૫(ખ)૧૯/૦૮-૦૦/વશી ૩૧૨૩-૨૮
જીલ્લા કલેકટરની કચેરી,
ખેડા-નડીઆદ તા. ૩-૭-૨૦૦૯