

રજી.જી.પો.એડીથી

વિષય ::- મોજે : બીડજ તા. ખે.૧

સર્વે નંબર ૭૪૬, ૭૪૮ વિગેરેના ૧૪૨૧૭૨.૭૭૦ મી. જમીનનો
ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવા બાબત.

નં. જમન-૨/જનરલ એન.એ./એસ.આર.૧૯/૦૮-૦૮/વશી 2923
ખેડા જિલ્લા કલેક્ટરની કચેરી નડીઆદ
તા. ૩૦/૭/૨૦૦૮

વંચાણમાં લીધા:-

- (૧) અરજદારશ્રી પ્રજા ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્સટાઇલ 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.૩૧-૧-૨૦૦૮
- (૪) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.એને મ.વિભાગ જી.પં. નડીઆદના જા.નં.એન.એ/૧૧ તા.૯-૨-૦૮
- (૫) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, ખેડા જિલ્લા પંચાયત, નડીઆદના પત્ર નં.આરોગ્ય/ સેની સાર્વિય/વશી ૧૫ તા.૨૩-૧-૦૮
- (૬) નાયબ કલેક્ટરશ્રી ખેડાનો પત્ર નં.જમન/આર.ટી.એસ./વશી ૩૧૭/૦૮ તા.૧૬-૨-૨૦૦૮
- (૭) ખાસ જમીન સંપાદન અધિ.શ્રી, ખેડાના પત્ર નં. એલ.એ.ક્યુ/એસ.આર.૯૮/૦૮ વશી ૯૩૧/૦૮ તા.૧૯/૧/૦૮
- (૮) ડેપુ કમિશનરશ્રી ઈન્ડસ્ટ્રીઝ, ગાંધીનગર નં તા.૪-૧૨-૨૦૦૬ નો જા.નં. IC/INFRA/LAND/832/2000
- (૯) GOVTRNMENT OF GUJARAT URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT SACHIVALAYA GANDHINAGAR NOTIFICATION Dated: 31-7-2008
- (૧૦) મામ.મલી પ્રો.સિ.દર વસુ.ની કચેરી નડીઆદ નં. આઈ.આર.આર./બી.ખે./વશી ૩૨/૦૮ તા.૯-૧-૦૮
- (૧૧) ખા.જ.સ.અધિ.ન.યો. (શેઠી)એકમ-૯-નડીઆદ નં. એલ.એ.ક્યુ/બી.ખે./એસ.આર.વશી ૫૦/૦૮ તા.૧૯-૧-૦૮
- (૧૨) જિલ્લા કલેક્ટરશ્રી ખેડાનું 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. ગણા/જ.સુ.૨/બીડજ/ખેડા/૬૩એએ/વશી ૩૧૫૭ ના હુકમો તથા તા.૫-૨-૨૦૦૮ નો હુકમ ક્રમાંક ગણા/૬૩એએ/પરવાનગી/વશી ૩૦૮/૦૮
- (૧૩) કા.પા.ઈ.શ્રી (સ્ટેટ)ખેડા તથા કા.ઈ.શ્રી રાષ્ટ્રીય ધોરી માર્ગ વિભાગ, અમદાવાદના તા.૨૪-૨-૨૦૦૮ ના અભિપ્રાય

હુકમ:-

મોજે. બીડજ તા.ખેડા ના નીચે જણાવેલ બ્લોક નંબરોના કબજેદારશ્રી પ્રજા ઈન્ટીગ્રેટેડ ટેક્સટાઇલ પાર્ક લી. ઠ. ચિરીપલ હાઉસ, શીવરંજન ચાર રસ્તા સેટેલાઈટ, અમદાવાદના એ તેઓના કબજા ભોગવતા વાળી ૭/૧૨ ના રેકર્ડમાં નેઓના નામે ચાલતી ખેતીની જમીન ૧૪૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા સારું અમદાવાદ સિનિયર નગર નિયોજકશ્રી, અમદાવાદના એ આમુખ નં. ૩ થી જણાવ્યા મુજબ સંસ્કારશ્રીએ સત્તા મંડળના મંજૂર કરેલ પુનરાવર્તન વિકાસ યોજનાની દરખાસ્ત મુજબ હાલે મોજે બીડજના બ્લોક નં. ૭૪૬, ૭૪૮, ૭૫૦, ૭૫૧, ૭૫૨, ૭૬૮, ૭૭૦, ૭૭૧, ૭૭૨, ૭૭૭, ૭૭૮, ૭૮૦, ૭૮૮ પૈકીનો સમાવેશ જનરલ ઈન્ડસ્ટ્રીયલ ઝોનમાં આવે છે. અને બ્લોક નં. ૭૮૮ પૈકી માંથી ૨૦.૦૦ 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 શરૂ કરતાં પહેલાં ઔડાના જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ વિકાસ પરવાનગી મેળવી લેવાની રહેશે. ત્યાર બાદ બાંધકામ કરવાનું 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	૦-૬૮-૨૮
૨.	૭૫૦	૦-૨૨-૨૫	૧૧.	૭૭૩/પૈકી.૧	૦-૬૭-૨૮
૩.	૭૫૧	૦-૧૧-૧૩	૧૨.	૭૭૭/અ	૦-૨૬-૩૦
૪.	૭૫૨	૦-૦૮-૦૮	૧૩.	૭૭૭/બ	૦-૭૨-૮૪
૫.	૭૬૮	૦-૮૭-૧૩	૧૪.	૭૭૮	૧-૧૨-૩૦
૬.	૭૭૦	૦-૭૨-૮૪	૧૫.	૭૮૦	૦-૭૦-૮૨
૭.	૭૭૧	૦-૭૨-૮૫	૧૬.	૭૮૮ પૈકી અ	૧-૪૧-૩૪
૮.	૭૪૮	૦-૫૮-૬૮	૧૭.	૭૮૮ પૈકી અ પૈકી-૧	૧-૮૨-૦૦
૯.	૭૭૨	૧-૦૮-૨૭	૧૮.	૭૮૮ પૈકી બ પૈકી-૧	૧-૮૨-૦૦
			કુલ		૧૪-૨૧-૭૨

કંપની બીનખેડૂત હોવાથી સવાલવાળી જમીન ખરીદવાની કંપનીએ મંજૂરી મેળવેલ છે. તથા વંચાણ-૧૨ ના જુદા જુદા હુકમોથી શરતી ગ.ધા.ક.૬૩ એએ ની મંજૂરી મેળવેલ છે. અને અને તેની મુદત જુદા જુદા હુકમોની મુદત વધારાવેલ 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 વાધાજનક બાબત રજુ થયેલ નથી.

અરજદારે બાંધકામના નિયમો તથા શરત પાળવા સંમતિ જવાબ આપેલ છે. આથી અરજદારશ્રીની માંગણીનો સંઘાતિક સ્વિકાર કરીને જમીનના રૂપાંતર કર, માપણી ફી તથા અન્ય કરો વસુલ લેવા અત્રેથી જાણ કરવામાં આવેલ. તેથી અરજદારશ્રીએ તેમની તા.૨૪-૩-૨૦૦૮ ની અરજી સાથે જમીનના રૂપાંતર વેરાની રકમ રૂા. ૬૮,૨૮,૦૪૦/- (અંકે રૂપિયા ઓગનસીત્તેર લાખ ઓગનત્રીસ હજાર ચાલીસ પુરા) સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાની ખેડ શાખામાં જમા કરાવ તા.૨૪ ૩/૦૮નું ચલન રજૂ કરેલ છે. માપણી ફી ના રૂા. ૪૬,૮૦૦/- (અંકે રૂપિયા છેતાલીસ હજાર આઠસો પુરા) ભ ચલન રજૂ 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 મંજૂર 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.

૧૨ તો :-

- (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 શરૂ કર્યા તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર પુરૂ કરવું પડશે તેમ કરવામાં ચુક થશે તો બીનખેતીની ઉપજ અને દંડ લેવામાં આવશે તેમજ ઉપરોક્ત પરવાનગી રદ થયેલી જાણવી.
- (૩) કબજેદાર બીનખેતી ઉપયોગ ચાલુ રહેથી 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 અંદર અત્રે તેની જાણ કરવાની રહેશે.
- (૪) કબજેદાર બીનખેતી પ્લોટ માપવા માટે માપણી ફી ની રકમ ભરી છે. સદર પ્લોટની સર્વે ખાતેથી માપણી કર્યા મુજબ હુકમમાં તેમજ સનદમાં જણાવેલ ક્ષેત્રફળ અને વિશેષધારો (બદલાશે) સુધારવાને પાત્ર થશે.
- (૫) સિનિયર નગર નિયોજકશ્રી અમદાવાદ શહેર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ અમદાવાદના એ મંજૂર કરેલ પ્લાન મુજબનું બાંધકામ કરવું પડશે અગાઉથી લેખિત પરવાનગી લીધા સિવાય કોઈ પણ વધારાનું તથા નવું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
- (૬) પ્લાનમાં નક્કી 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 મંજૂરી લેવાની રહેશે.
- (૭) એકદમ સળગી જાય તેવા પદાર્થો મકાનમાં બાંધકામમાં વાપરવા નહીં.
- (૮) કોઈ પણ ખાળકુવો જો તેને યોગ્ય રીતે ચોખ્ખું રાખવાની વ્યવસ્થા ન હોય તો કરવો નહીં.
- (૯) પીવાના કુવાથી સો ફૂટના અંતરમાં કોઈ પણ ખાળકુવો કરવો નહીં અગર ઉપયોગ લેવો નહીં.
- (૧૦) મળમુત્ર એકત્રિત કરવા માટે કોઈ પણ ખાળકુવો અગર ખાર કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહીં.
- (૧૧) કમ્પાઉન્ડની દિવાલ કરવાની હોય તો તે સાડા ત્રણ ફૂટ કરતા વધારે ઉંચી કરવી નહીં.
- (૧૨) આ પરવાનગી ગણતંત્રધારા 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) રીબર્ડ ઉવલપમેન્ટ રૂલ્સનો ભંગ થાય તે રીતે બાંધકામ કરી શકશે નહીં.
- (૧૫) આ જમીનના કબજેદારોને સદરહુ બીનખેતી પરવાનગીથી સને ૧૯૫૪ ના મુબઈ નગર ઝનના અધિનિયમની કલમ - ૧૨-૨૯ મુજબ આમ પંચાયત પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટીફિકેટ મેળવવામાંથી મુક્તિ મળતી નથી. જેથી પરવાનગી મુજબનું ખેતી સિવાયનું બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલાં આમ પંચાયત પાસેથી કમેન્સમેન્ટ સર્ટીફિકેટ મેળવવું પડશે.
- (૧૬) સરકારશ્રી તરફથી નક્કી 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 ઉપરોક્ત શરતોનો ભંગ કરશે અને જો જમીન ખેતીની પોતાના કબજામાં ચાલુ રાખશે તો તે લેન્ડ રેકૉર્ડની કલમો અને રૂલ્સના નિયમોને અનુલક્ષીને કલેક્ટર અગર બીનખેતીની પરવાનગી આપનાર અધિકારી કરમાવે તે પ્રમાણે તેમજ ઉપજ ફંડ અથવા સાંથ વસુલ આપવા પડશે.
- (૧૮) આ પરવાનગી વિરુદ્ધ કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવામાં આવશે અગર કરેલું બાંધકામ જે ઉપયોગ માટે મંજૂર કરેલ હશે તેના સિવાય કોઈ પ્રકારના ઉપયોગમાં લેવામાં આવ્યું હશે અને તે મુદતમાં દૂર કરવા અગર ઉપયોગ બદલવા કલેક્ટરશ્રી કાયદેસર કરમાન કરી શકશે અને જો નિયત કરેલ સમય મર્યાદામાં તે ઉપયોગ બંધ થાય નહીં અગર બાંધકામ દૂર થાય નહીં તો સરકારી રાહે દૂર 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 ઈટો ૧૦૦ ટકા ફલાય એશ માંથી બનાવેલ ઈટોનો 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 મંજૂરી કરાવી તેના પ્લાનની એક નકલ અત્રે તથા મામ.શ્રી ખેડાને અને જિલ્લા 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 ડેમન પ્લોટની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

રવાના કક્કુ
નિવાસી માયબ કલેક્ટર
ખેડા - નડીઆદ

સહી/-
(મોહમ્મદ શાહીદ)
બ્લેકટર, ખેડા
નડીઆદ.

પ્રતિ,
મજ ઈ-ટીએટેડ ટેક્સટાઈલ પાર્ક લી.
કે.ચિરીપલ હાઉસકસ, શીવ રંજન ચાર રસ્તા
સેટેલાઈટ, અમદાવાદ
નકલ રવાના :-

- (૧) કામના કાગળો સહીત મામલતદારશ્રી, ખેડા તરફ આગળની જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું
૨/- હુકમ મુજબ ફેરફાર નોંધ પાડી તેની તેનો નિકાલ થયેથી કે નોંધ તથા ૭/૧૨, ૮એ નકલ સાથે રીપોર્ટ કરવા
સારું.
- (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. ૩૧-૧-૨૦૦૮ અન્વયે જાણ સારું તથા પ્લાન નંજીર કચેરી
તેની એક નકલ અત્રે તથા મામલતદાર કચેરી ખેડા અને જિલ્લા માપણી અધિકારીશ્રી નડીઆદને પુરી પાડવા
વિનંતી છે.
- (૪) તલાટી કમ મંત્રીશ્રી, બીડજ તા. ખેડા તરફ હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા સારું તથા ગામ દફતરે ઉપરોક્ત
શરતોની ફેરફાર નોંધમાં જરૂરી ઉલ્લેખ કરી ફેરફાર નોંધ ઈ-ધરા કેન્દ્ર મામ. કચેરી ખેડામાં પડાવવા સારું.
- (૫) નકલ સીલેક્ટ ફાઈલે.

સરકારશ્રીના મ.વિ.ના પરીપત્ર ક્રમાંક: બપ/૧૦૭૦/૩૮૧૧૫-૩ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૦ મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક: બપ/૧૦૭૦/૩૮૧૧૫-૩ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૦ ની હુકમ સામે સામેલ રાખવાનું પત્રક હેઠળની મંજૂરી ની હુકમ સામે	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બી.એ.આકરનો દર તથા કેવા પ્રકારનો બી.એ.નો ઉપયોગ કરવાનો છ. તેની વિગત	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકરની કુલ રકમ	રૂપાંતર કરેલેવાનો હોય તો તેની રકમ રૂ.	શિલ્પવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ રૂ.	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો હોય તો તેની રકમ રૂ.	કોલમ અઠ થી ૫, ૬, ૭, વેરો કઈ તારીખથી વર્ષનો લેવાનો છે.
સરકારશ્રીના મ.વિ.ના પરીપત્ર ક્રમાંક: બપ/૧૦૭૦/૩૮૧૧૫-૩ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૦ મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક: બપ/૧૦૭૦/૩૮૧૧૫-૩ તા. ૨૬/૧૨/૨૦૧૦ ની હુકમ સામે સામેલ રાખવાનું પત્રક હેઠળની મંજૂરી ની હુકમ સામે	૧૪૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી.	૨	૧૪૪૩૮૭/-	૫	૬	૭	હુકમ કર્યા તારીખના વર્ષથી
મોજે: બીડજ તા. ખેડા સ.નં./બ્લોક નં. ૭૪૬, ૭૪૮ વિગેરે કુલ-૧૫ બ્લોક વારી જમીનના કબજેદારશ્રી વ્રજ ઈન્ડીપેન્ડેન્ટ ટેલિફોન પાર્ક લી. ટે. ચેરીપાલ હાઉસ, શીવરંજન ચાર રસ્તા સેટેલાઈટ, અમદાવાદ							

સહી-
(મંમદ શાહીદ)
ફલેક્ટર, ખેડા
નડીયાદ

1958, श्रीवरंजन

2011-12

निवासी नाथन क्लेकटर, ખેડા-નડીયાદ

નં. જીમન-૨-લે.રે.કો.ક. ૬૫(ખ)૧
 ધો. ૧૧ કલેક્ટરની કચેરી,
 ખેડા-નડીઆદ તા. ૧૭-૨-૨૦૦૬