કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની કચેરી વલસાડ

જિલ્લા સેવા સદન પહેલા માળે, વલસાડ-૩૯૬૦૦૧

E-MAIL: Collector-val@gujarat.gov.in

કચેરી ટેલીફોન નંબર-૦૨૬૩૨-૨૪૪૨૭૪,૨૪૪૨૭૯,૨૫૩૭૩૧,૨૫૩૬૧૩,૨૪૪૩૮૬

કચેરી ફેક્સ નંબર:-૨૪૯૩૩૫,૨૪૩૪૧૭ કન્ટ્રોલ રૂમ:૨૪૩૨૩૮

ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫(અ) હેઠળ [બિનખેતી હેતુફેર - બહુહેતુક ઉપયોગ]

હુકમ નં સીબી/એન.એ./હેતુફેર/રજી નં.૨૬/૨૦૨૪/વશી.૧૨૫૪૭/૨૫
તા. ૩૧/૧૨ /૨૦૨૫ ૧૨૫૫૪

વંચાણે લીધુ:-

(૧) અરજદારશ્રી નારણભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલ (પાર્ટનર) ઇહાન ડેવલોપર્સ, રહે. ૨૦૬, ફીરોજ કોમ્પલેક્ષ, બેચર રોડ, કેરી માર્કેટની સામે, તા.જી.વલસાડની અરજી તથા સોગંદનામુ

(૨) ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫(અ), ૪૮ અને આનુષંગિક નિયમ ઠરાવ અને પરિપત્રોની જોગવાઇઓ.

(૩) નાયબ કલેક્ટરશ્રી વલસાડ ના પત્ર ક્રમાંક નં.જમન/બીનખેતી/૬૫-અ/અબ્રામા/વશી.૯૧૩/૨૦૨૫, તા.૦૪/૦૮/૨૦૨૫ મુજબનો અભિપ્રાય

(૪) જીલ્લા તીજોરી અધિકારીશ્રીના તા. ૧૦/૧૨/૨૦૨૫ મુજબ ચણલની ખરાઇનો પત્ર

હુકમ:-

વંચાણે લીધેલ ક્રમ (૧) ની અરજી તથા સોંગદનામાથી શ્રી નારણભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલ (પાર્ટનર) ઇહાન ડેવલોપર્સ એ મોજે.અબ્રામા, તા.જિ.વલસાડ ના સીટી સરવે નં. ૫૮૫/પ્લોટ નં.૩૪ ના ક્ષેત્રફળ ૦-૦૩-૪૩ ચો.મી. ની જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫(અ) હેઠળ બિનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી મેળવવાની માંગણી કરેલ છે.

સવાલવાળી જમીનના સીટી સર્વે મુજબના પ્રોપર્ટીકાર્ડમાં કબજેદારીની વિગત નીચે મુજબ છે.

સીટી સર્વે નંબર	માંગણીનું ક્ષેત્રફળ	કબ્જેદારોના નામ
૫૮૫/પ્લોટ નં.૩૪	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	ઇહાન ડેવલોપર્સ નામની ભાગીદારી પેઢીના ભાગીદારો અરૂણભાઇ જેરામભાઇ પટેલ,નારણભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલ,મિરલ અમિત ભાલોડીયા

સવાલવાળી જમીન અંગેના રજૂ થયેલ રેકર્ડની ચકાસણી કરતાં સદર જમીન હાલમાં બિનખેતી સત્તાપ્રકારે ચાલતી આવે છે. તેમજ અરજદારે સોગંદનામામાં જાહેર કરેલ હકીકત તથા અન્ય આધાર પુરાવા ધ્યાને લેતા મહેસુલી ટાઇટલ ક્લિયર હોવાનું જાણાય છે. જેથી બિનખેતી હેતુફેરની પરવાનગી આપવાપાત્ર જણાય છે. હુકમના ઉપરોક્ત વંચાણે લીધેલ પત્રમાં જણાવેલ વિગતે અરજદારને રૂપાંતર કર, વિશેષ ધારો તથા અન્ય વેરાની રકમ સરકારશ્રીમાં ભરપાઇ કરવા અત્રેથી તેઓને જાણ કરતા. નીચે જણાવેલ વિગતે અરજદારે નાણાં સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ છે. જે નીચેની વિગતે છે.

કરની વિગત	માંગણીનું ક્ષેત્રફળ	દર/તફાવત દર રૂ.પ્રતિ ચો.મી.	કુલ રકમ રૂ.	ચલણ/રીસીપ્ટ નં.
રૂપાંતર કર	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૪૦	૧૩૭૨૦/-	૨૭/૨૦૨૫
વિશેષ ધારો	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૦.૩૫	૧૨૦/-	૧૬
લોકલ ફંડ	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૦.૭૦	૨૪૦/-	૧૬
શિક્ષણ ઉપકર	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૦.૩૫	૧૨૦/-	૬૬

સબબ, ઉપરોક્ત હકીકત ધ્યાનમાં લેતા નીચે દર્શાવ્યા મુજબની જમીન અંગે હુકમમાં જણાવેલ શરતોને આધીન જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫(અ) હેઠળ કાર્યવાહી થયા બાદ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મળવાપાત્ર બાંધકામના પ્રમાણિત નકશા મુજબ બિનખેતી હેતુફેર [બહુહેતુક ઉપયોગ] કરવા પરવાનગી આપવા આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

-:મોજે : અબ્રામા તાલુકા : વલસાડ ની જમીન બિનખેતી હેતુફેર કરવાની વિગત :-

સીટી સર્વે નંબર	જમીનનું પ્રોપર્ટીકાર્ડ મુજબનું ક્ષેત્રફળ	અગાઉના હુકમ મુજબ બાંધકામ સહિત બિનખેતી કરવામાં આવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	આ હુકમથી બિનખેતી કરવામાં આવેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)
૫૮૫/પ્લોટ નં.૩૪	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.	૦-૦૩-૪૩ ચો.મી.

શરતો :-

(૧) જિલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, જમીન રેકર્ડની કચેરીમાં માપણી ફી જમા કરી માપણી કરી / કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકની મહેસુલી દફતરે અમલ થયા બાદ જ પ્રશ્નવાળી બિનખેતીની જમીન / પ્લોટનું રજી. દસ્તાવેજથી ગયેલ વેચાણ વ્યવહારના અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.

(૨) અરજદારે પ્રતિ વર્ષે ખેતી સિવાયનો ધારો (વિશેષધારો) દર પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ. ૦.૩૫ પ્રમાણે રૂ. ૧૨૦/- તેમજ નિયમ પ્રમાણે લોકલ તથા શિક્ષણ સેસ ભરવો પડશે જે અંગેનો દર વખતો વખત ફેરફારને પાત્ર રહેશે.

(૩) વલસાડ નગર નિયોજક કચેરી/નગરપાલિકાએ મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૯૩/૧૦૫૨/ક તા. ૧૩/૦૯/૧૯૯૩ માં ઠરાવ્યા મુજબ સહીયારા કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની માલિકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલિકીની ગણાશે તે ઉપર મૂળ માલિકનાં કોઇ હકક રહેશે નહિ

(૫) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા. ૦૭/૦૮/૯૧ ના પરિપત્ર નં. બખપ-૧૦૯૧/૧૫૬/ક ની જોગવાઇ મુજબ બિનઅધિકૃત બાંધકામ બાબતે બાધકામ નિયંત્રણ કરતી સંબંધિત નગરપાલિકા - શહેરી વિસ્તાર સત્તા મંડળએ ધોરણસરના પગલા લેવાના રહેશે.

(૬) સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ / પાણીની કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની પાઇપલાઇન પસાર થતી હશે તો તે સદર્ભે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરિટીએ સંબંધિતોનું ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા. ૦૧/૦૩/૨૦૦૮ ના ઠરાવ ન બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫૮૬ માં જણાવેલ નીચે મુજબની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧.જિલ્લા ઇન્સ્પેકટરશ્રી જમીન રેકર્ડ દ્વારા ઇસ્યુ કરાવેલ માપણી સીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટીપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઇએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પાન સંક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવી જોઇએ.

૨. બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે. પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચિઠ્ઠી મેળવી શકશે નહિ.

૩. શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર થઇ ગઇ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર અને ઝોનિંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૪. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીનાં નિકાલની જોગવાઇ કરવાની રહેશે.

૫. અરજદારે રિબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઇ રસ્તાના માધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

૬. ફ્લોર, મિલ, સિનેમા/ટુરિંગ સિનેમા/થિયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે

૭. પેટ્રોલ, ડીઝલ કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે

૮. ઇન્ડિયન એક્ષપ્લોઝિવ એકટ અન્વયે મેગેનિઝ, ફાયર વર્કસ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતા પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે

૯. સવાલવાળી જમીન જો રેલવે હદની નજીક હોય તો રેલવેની હદથી નિયમ મુજબ જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે

૧૦. સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વીજળી ગ્રિડના તાર/હાઇટેન્સન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૧૧. બિનખેતી માગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસ નિયમ મુજબની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઇ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર સિવિલ એવિએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે. અને સિવિલ એવિએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૨. ઓ.એન.જી.સી ના કુવાની નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. નર્મદા કેનાલ અન્ય સિંચાઇ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સંચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૪. અરજદારે/જયાં જરૂરી તૈયાર ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન મારફથી નિયમ મુજબનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઇઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૮) જો આ જમીન પર કોઇ બેંક/મંડળીનો બીજો બાકી હોય તો, તે ભરપાઇ કથી સિવાય આ મિલકત કોઇપણ પ્રકારે વેચાણ, ભેસ, વસિયત, બાનાખત, ગિરો કરી શકાશે નહિ અને કોઇપણ અન્યને પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે માલિકી કે કબજો ભોગવટો તબદીલ કરી શકાશે નહિ.

(૯) પ્રશ્નવાળી જમીનમા નગરપાલિકા / મહાનગરપાલિકા / શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્રારા જે શરતોએ પરવાનગી આપવામા આવશે તે શરતોનું પાલન તથા બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૦) આ જમીનમાં વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન / સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દરે આ જમીનમાં ઉપર પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે તથા વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૧) ઉપરની કોઇપણ શરતનો ભંગ થયેથી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ મુજબ શિક્ષાત્મક પગલા લેવામાં આવશે તેમજ બીજી કોઇપણ શિક્ષાને પાત્ર હશે તો તેને બાધ આણ્યા સિવાય કે જે ફરમાવવાનું યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઇ સદરહુ જમીનનો કબજો કબજેદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઇ શકાશે.

(૧૨) ઉપરોક્ત શરતોમાં ગમે તે મજકૂર હોય તેમ છતા, કલેકટરશ્રી સદરહુ હુકમ વિરૂધ્ધ બાંધેલા અથવા વધારાના કોઇપણ મકાન અથવા ઇમલાને કલેક્ટરશ્રીએ, આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમિયાન તેવી

રીતે ખસેડવામા ન આવે કે સૂચવ્યા મુજબ ફેરફાર ન કરવામાં આવે તો તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

(૧૩) મંજૂરી હેઠળની જમીન પરત્વે અલગ અલગ હિસ્સા (સબ પ્લોટ)ના કિસ્સામાં સંબંધિત ડી.ઇ.લે.રે. કચેરીમાં માપણી ફી અલગ અલગ ભરપાઇ કરવાની રહેશે.

વધુમાં ઉપરોક્ત શરતોને આધિન અરજદાર દ્વારા રજૂ થયેલ સોંગદનામાની વિગતોમાં તેઓ દ્વારા જાહેર કરેલી હકીકતોને આધારે સવાલવાળી જમીનના બિનખેતી ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવામા આવે છે. તદઅનુસાર સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રીએ આ હુકમની સબંધિત રેકર્ડમાં નોંધ રાખી પ્રતિ વર્ષ વિશેષધારો તથા અન્ય ઉપકર વસુલ કરવાના રહેશે.

રવાના કર્યું

ચીટનીશ ટુ કલેક્ટર

વલસાડ

COLLECTOR કલેક્ટર જીલ્લો વલસાડ VALSAD DISTRICT

સહી/-***

(ભવ્ય વર્મા)

કલેકટર વલસાડ

<u>આર.પી.એ.ડી.</u>

પ્રતિ,

અરજદારશ્રી નારણભાઇ નરસિંહભાઇ પટેલ (પાર્ટનર) ઇહાન ડેવલોપર્સ, રહે. ૨૦૬, ફીરોજ કોમ્પલેક્ષ, બેચર રોડ, કેરી માર્કેટની સામે, તા.જી.વલસાડ તરફ જાણ સારું...

<u>નકલ રવાના:-</u>

(૧) નાયબ કલેક્ટરશ્રી વલસાડ તરફ.

(૨) સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી વલસાડ તરફ.

૨/-રેકર્ડે નોંધ પાડી હુકમની અસર આપી અમલવારી કરવા સારૂ..

(૩) મામલતદારશ્રી વલસાડ શહેર તરફ.

(૪) ચીફ ઓફીસરશ્રી વલસાડ નગરપાલિકા તરફ.