

રજી.એ.ડી.

નં.એ.એ.લે.કે.કે.-પંચાયત નં. ૨૧૪/૦૬-૦૭/વશી-૪૨૮૨/૮૯

જિલ્લા પંચાયત કચેરી,
મહેસુલ શાખા, રાજકોટ.
તા. ૦૬/૦૬/૦૭

રાજકોટ તાલુકાના વાવડી ગામના સ.નં. ૧૪૩ પૈકી ૨ જમીન
સ.નં. ૧૪૩-૦૦ ગે., ચો.મી. ૧૨૧૪૧.૦૦ રહેણાંક ના હેતુ માટે
બિનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત:-

- (૧) અરજદારશ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણી
રે. વાવડી. તા. ૨૭/૨/૨૦૦૭. અરજી અન્વયે.
- (૨) નગર નિયંજક શ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટના પત્ર નં.
રૂડા-ટેક-ડેવ-વાવડી-૪૯૧/૦૬/૪૨૩૬ તા. ૨૦/૨/૨૦૦૭
- (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. એલએકયુ-વાવડી-સ.નં. ૧૪૩ પકી
૨/૧૦૪૮/૨૦૦૭. તા. ૧૨/૦૩/૨૦૦૭
- (૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ), રાજકોટના પત્ર નં.
એલએકયુ-વશી-બીનખેતી/૮૩/૦૭ તા. ૯-૩-૨૦૦૭
- (૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ ગ્રામ્ય, રાજકોટના પત્ર નં.
આરસીડી-૩-ટેક-૧-એનઓસી-૨૫૯૧. તા. ૨૭-૪-૨૦૦૭
- (૬) ગ્રામ પંચાયત, વાવડી. ના પત્ર નં. રેવ-વશી-૮૫/૦૬-૦૭. તા. ૮-૩-૨૦૦૭
- (૭) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.મ.વિભાગ, જિ.પં. રાજકોટના પત્ર નં. મામવિ-એસ્ટા-૩-વશી-૩૪૧. તા.
૨૩-૩-૨૦૦૭
- (૮) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, જિલ્લા મા.મ.વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં. સીબી/બી.ખેતી/૧૬૨૯. તા. ૭-૩-૨૦૦૭
- (૯) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. ટીપી/જમન/બખપ-૧/વશી-૬૧૩ તા. ૧૪-૩-૨૦૦૭
- (૧૦) મામલતદાર શ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. જમન-વશી-૨૦૮૦/૨૦૦૭ તા. ૫-૩-૨૦૦૭
- (૧૧) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, સિંચાઈ વિભાગ (પંચાયત) રાજકોટના પત્ર નં. સિંચાઈ-વહી-વશી-૩૩૭
તા. ૨૧-૦૩-૨૦૦૭
- (૧૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. પ્રાક-જમન-૧-એનએ-વશી-રાતા-વશી-૮૬૭/૦૭, ૯૪૦/૦૭. તા.
૧૫-૩-૨૦૦૭
- (૧૩) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત રાજકોટના પત્ર નં. ડીએસઆઈ-વશી-૨૬૩ તા.
૯-૩-૨૦૦૭
- (૧૪) જિલ્લા પંચાયત રાજકોટની કારોબારી સમિતિના ઠરાવ નં. ૨૨૮ તા. ૧-૬-૨૦૦૭ અન્વયે.
- (૧૫) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. એલ.આર.સી. - ૧૦૮૩ - ૯૨૮ - ક તા. ૦૫/૦૭/૯૩ તથા
એલ.આર.આર. - ૧૦૨૦૦૨-૧૬૪૦(૧) - ક તા. ૨૬/૧૨/૦૩ તથા ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ - ૧૦૨૦૦૧-
૨૬૮૫ - ક તા. ૧૬/૦૨/૨૦૦૪ તથા એલ.આર.સી. - ૧૦-૨૦૦૨-૧૬૪૦- ક તા. ૨૨-૪-૨૦૦૩ તથા
પરિપત્ર ક્રમાંક એસ સી એ- ૯૧૬૪/૦૫/૧૩૫૨/૦૫/ક તા. ૩૧/૦૫/૨૦૦૬ થી રૂપાંતર કર તથા
બિનખેતી આકારો નક્કી થયા છે તે.

હુકમ :-

રાજકોટ તાલુકાના વાવડી. ગામના સંયુક્ત ખાતેદારશ્રી વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ
રામાણી

એ તેમના ગા.નં. ૮ / અ ના ખાતા નં. ૨૮૭ ની સીમ જમીન સ.નં. ૧૪૩ પૈકી ૨ પૈકી જમીન ચો.મી. ૧૨૧૪૧.૦૦. ને રહેણાંક ના
હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અત્રેની અરજી વંચાણ - ૧ મુજબ રજુ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી સંબંધમાં સંબંધિત ખાતાઓની
કચેરીઓના "ન વાંધા પ્રમાણપત્ર" માંગવામાં આવેલ. જે ઉપરોક્ત વેચાણ - ૩ થી ૧૩. સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે. તેમજ બીનખેતી
પ્લાન નાયબ નગર નિયંજકશ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ તરફથી વંચાણ - ૨ ના પત્રથી મંજૂર કરેલ છે.

માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બધાનાં અભિપ્રાય આવેલ હોઈ, કોઈ હરકત સરખું જણાતું નથી. રાજકોટ તાલુકાના વાવડી ગામના રેવન્યુ સેક્ટર ૧૪૩ પૈકી ૧ નંકર ૩-૦૦ ગુંઠાને લે. રે. કોડ કલમ - ૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ- ૧૪ ના જિલ્લા પંચાયત રાજકોટના ઠરાવના નિર્ણયોને મળેલ અધિકારના રૂએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આવી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. આ સાથેના વેચાણ - ૨ વાળો લે - આઉટ પ્લાન પણ આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

સવાલવાળા આ ખેતીને જમીનને રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ જમીન ચો.મી. ૧૨૧૪૧.૦૦ દર ચો.મી. બેકના રૂ. ૧૦.૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂ. ૧૨૧,૪૧૦.૦૦. અંકે રૂપિયા એક લાખ એકવીસ હજાર ચારસો દસ પુરા. સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર, રેસકોર્પ શાખા, રાજકોટ ચલન નં. ૪૦. તા. ૮-૬-૨૦૦૭ થી જમા કરાવીને અસલ ચલન અત્રે રજૂ કરવામાં આવેલ છે., જે કેસ ફાઈલે સામેલ કરવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે છે. તે માટે નીચેની શરતો ખાતેદાર તથા ઉત્તરોત્તર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

::શરતો::

૧. સવાલવાળી જમીન સ.નં. ૧૪૩ પૈકી ૨. એ. ૩-૦૦ ગું. ચો.મી. ૧૨૧૪૧.૦૦ ને ફક્ત રહેણાંક ના હેતુ માટે જ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. રહેણાંક હેતુ સિવાય અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ.
૨. સવાલવાળી જમીન મંજૂર કરેલ લે - આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન તથા રાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ શહેરી સતાવિકાસ મંડળ, રાજકોટ પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે. અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુરું કરવાનું રહેશે. એપ્રોચ બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
૩. આ હુકમ સાથે જોડામાં આવેલ પરિશિષ્ટ - ૧ તથા પરિશિષ્ટ - ૨ ની સમગ્ર શરતો તથા બાબતો આ હુકમને લાગુ પાડવામાં આવે છે. જેથી તેનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.
૪. આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી દિવસ-૩૦ માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળી જમીનની માપણી ફી ભરી હોય માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અત્રેને રજૂ કરવાની રહેશે.
૫. સાર્વજનિક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ માટે જ થઈ શકશે. તે સિવાય વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજ અન્ય કોઈપણ વેચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહિ.
૬. સવાલવાળી જમીનના આંતરિક રસ્તાઓ, ગટર, વીજળી વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિયમોનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે. અથવા તો આ અંગે ધારાધોરણો સ્થાનિક ગ્રામપંચાયતને ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.
૭. આ હુકમની શરત નં - ૪ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયો બાદ સનંદ નિયત નમુનામાં તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી રાજકોટ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.
૮. સદર હું જમીન ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા બાંધકામ અંગેના લે - આઉટ પ્લાન સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે.
૯. સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નકડી ચાલત દરે બીનખેતીમાં આઠાર ભરવાના રહેશે.
૧૦. સવાલવાળી જમીનને પ્રવેશ લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનના રસ્તા પરથી મળે છે. સદર રોડની ઉપાત્તી, વર્ગીકરણ, બાંધકામ રેખા, બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ જીવદૂત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૧. લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોઈ તે જમીન માલિકની પ્રવેશ અંગેની સંમતિ મેળવવાની રહેશે. તેમજ સ્થળ પર લાગુ રસ્તાઓ આવતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે. તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.
૧૨. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણી બંધ જાજરૂ બનાવવાના રહેશે.
૧૩. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા સાર્વજનિક ધોરણે કરવાની રહેશે.
૧૪. નવા બનતા દરેક મકાનમાં ગંદા પાણીના નિકાલની પાકી ગટરો બનાવવાની રહેશે.
૧૫. નવા બનતા મકાનમાં નિયમિત સાફ સફાઈ કરવાની રહેશે.
૧૬. અંદરની તથા બહારના રસ્તાઓ સમથળ કરવાના રહેશે.
૧૭. સરકારશ્રીના વખતોવખતના બદલતા નિયમો લાગુ પડશે.
૧૮. નવા બનતા દરેક મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે કોસ વેન્ટીલેશન મુકવાના રહેશે.
૧૯. નવા બનતા દરેક મકાનમાં ઉદ્યોગની સ્થાપના કરવી નહિ હેતુકેર થયે ફરીથી અભિપ્રાય લેવાનો રહેશે.
૨૦. સહીયારી કોમન પ્લાન અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી માલિકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલરોની સહીયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહિ.

૨૧. બાંધકામનાં કાર્યોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહિયારી ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન, સહકારી બંધારણ બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી

તેમ કરી શકે છે. ૨૨. જમીનના જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકે નહિ.

૨૩. રસ્તાની કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહિ. જોકે રસ્તાની કોમન પ્લોટ રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાની તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો એ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

૨૪. કોમન પ્લોટ અને રસ્તા જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે, તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તે સોસાયટીના રહેશોનો રહેશે.

૨૬. પુસદાણ પ નગર રચના યોજનામાં સરકારશ્રી દ્વારા ફેરફાર સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.

૨૭. સવાલવાળી જમીનમાં એપ્રોચ જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

૨૮. સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતોવખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.

૨૯. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. બખપ - ૧૦૮૨-૩૨૦૧-ક તા. ૦૬/૦૬/૧૯૯૮ સિવિલ એરોડ્રોમ માટે નક્કી કર્યા મુજબ ૨૦ કી.મી.ની મર્યાદામાં આવે તો આ વિસ્તાર હોય તો ઉપરોક્ત જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન વખતે એવીએશન પ્લાનનો નેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરીટીની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

૩૦. સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈ પણ નામ, કોર્ટમાં કેસ ચાલતો હશે તો અરજદારને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

૩૧. આ બધી કે કોઈપણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોને કોઈ પણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ માલુમ પડ્યે લે.રે.કો.કે.હેઠળ પ્રગલા લેવાને પાત્ર રહેશે.

૩૨. વંચાણ - ૨ ના પત્રની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૩. સવાલવાળી જમીનનો બીનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૦.૫૦ પેસા તથા ડબલ લોકલ ફંડ મુજબ તા.૦૧/૦૮/૦૬ થી લેવાનો રહેશે અને મંજૂર કરેલ લે - આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બીનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક - ૧ મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે.

ઉપરોક્ત બીનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ સંગંઠમાં કરવાની રહેશે. સંગંઠ

નમુના "એમ" માં તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ એ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અગ્રે નોંધવા આપવાના રહેશે. ગામ તથા તાલુકા દફતરે નકલો રાખવી.

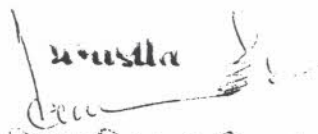
21/08/21-21-08-21
સચિવ

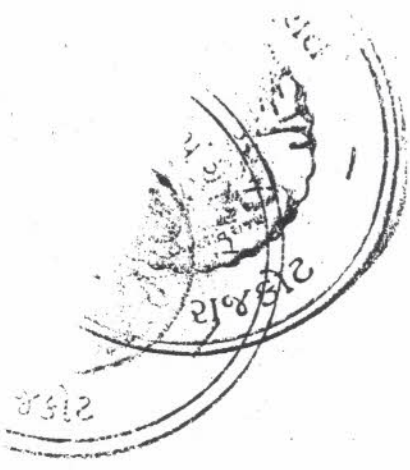
કારોબારી સમિતિ

અને

જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

રાજકોટ.


નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસુલ) જિ. વ., રાજકોટ.



૪

પ્રતિ,

શ્રી, વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણી
વલ્લભ કૃપા, ૪- રઘુવીર સોસાયટી, સહકાર મેઈન રોડ, રાજકોટ.

તકલ સાદર રવાના :-

૧. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ તાલુકા ફોર્મ નં. ૨-૪ માં નોંધ કરવી.
સનદનું પ્રકરણ મોકલી આપવા વિનંતી.
૨. કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતરખાતુ રાજકોટ. માપણી ફીની રકમ ભરેલ હોય માપણી
કરી કમી જાસ્તી પત્રક મોકલવું.
૪. તલાટી કમ મંત્રી, વાવડી. તાલુકો : રાજકોટ ગામ નમુના નં. ૨, ૪, ૬, ૭/૧૨, ૮-અ અને
૮-બ તથા ૧૧ માં નોંધ કરવી.
૫. નાયબ નગર નિયોજક શ્રી,
રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ.
૬. સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી, રાજકોટ.
૭. જનરલ હુકમની ફાઈલે.
૮. સ્થળ પત્ર.
૯. મામલતદારશ્રી (ઈ-ધરા કેન્દ્ર) રાજકોટ
હુકમ અન્વયે જરૂરી નોંધ થવા સારું.

રાજકોટ તાલુકાના વાવડી. ગામના સ.નં. ૧૪૩ પૈકી ૨ જમીન એ. ૩-૦૦ ગું. રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી અંગેના હુકમ સાથે જોડવાનું પત્રક
અત્રેની કચેરીના હુકમ નં. લેરેકાક - ૬૫- કેસ નં. ૨૧૪/૦૬-૦૭/વશી-૪૨૮૨/૮૯. તા. ૧૬/૦૬/૦૭ સાથે જોડવાનું પત્રક

પરવાનગી આપેલ જમીનનો સ.નં. ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ	પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	બીનખેતી આકારના દર તથા ઉપયોગની વિગત	વસુલ કરવાની બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂપાંતર વેરા લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	શિક્ષણ વેરા લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ કરવાનો થતો હોય તો તેની રકમ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭
સ.નં. ૧૪૩ પૈકી ૨ એ. ૩-૦૦ ગું. ૧૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી. શ્રી. વિનોદભાઈ બાવનજીભાઈ સાવલીયા તથા દિનેશભાઈ ખોડાભાઈ રામાણી	એ. ૩-૦૦ ગું. ૧૨૧૪૧.૦૦ ચો.મી.	પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ. ૦.૫૦ પેસા લેખે રહેણાંક	આકાર રૂપિયા ૬,૦૭૧.૦૦. ૬બલ લોકલ ફંડ રૂ. ૧૨,૧૪૨.૦૦. પ.નં. ૭ તા. ૮-૬-૨૦૦૬	પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ. ૧૦.૦૦ લેખે રૂ. ૧૨૧,૪૧૦.૦૦ પ.નં. ૪૦ તા. ૮-૬-૨૦૦૬	રૂ. ૧,૫૧૮.૦૦. પ.નં. ૭ તા. ૮-૬-૨૦૦૬	(૧) અંપ્રાય રોડની ડીપોઝીટ રૂ. ૧૦૦૦ / -ચ.નં. ૪૪. તા. ૮-૬-૨૦૦૭ (૨) રસ્તા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જની રકમ રૂ. ૮,૭૩૫.૦૦. ચ.નં. ૪૩ તા. ૮-૬-૨૦૦૭ (૩) પાણી વ્યવસ્થા અંગેની ડીપોઝીટ રૂ. ૧૫,૦૦૦.૦૦. ચ.નં. ૪૨ તા. ૮-૬-૨૦૦૬ (૪) માપણી ફીની રકમ રૂ. ૨૩,૧૦૦.૦૦. ચ.નં. ૪૧ તા. ૮-૬-૨૦૦૭ (૫) લેવન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સ ૧૦૦ હેઠળ દંડ રૂ. ૦.૦૦ પ.નં. ૦ તા. ૦

પ્રમાણિત

નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસાણા જિલ્લો) રાજકોટ.

અડે-૯૧-૬૧-૯૨૨૬
સાયવ કારોબારી સમિતિ અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી રાજકોટ

જી.વિ.અ. શ્રી રાજકોટના હુકમ નં. રેવ. બળપ
રજી. ૨૧૪/૦૬-૦૭/વશી-૪૨૮૨/૮૯
તા. ૨૧/૦૬/૦૭ સાથે જોડવાનું પરિશિષ્ટ

પરિશિષ્ટ - ૧

- (૧) રાજકોટના હુકમ નં. ૦૧/૦૮/૦૬ થી બીનખેતીનો આકાર દર ચોરસ મીટરે ઠરાવે તે બીનખેતીના આકારના દર બાબતમાં અરજદારે તે પ્રમાણે બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.
- (૨) આ જમીનની શ્રી ડિસ્ટ્રિક્ટ ઈન્સપેક્ટર સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડ્ઝ રાજકોટ તરફથી માપણી કરવામાં આવશે અને માપણી થયા પછી જમીનના ક્ષેત્રફળની જે વધઘટ થશે તે મુજબ બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો થશે. ક્ષેત્રફળની વધઘટના સુધારાનો હુકમ અત્રેથી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવા યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ઉપરાંત હિસ્સામાં ફોર્મ નં. - ૪ પ્રમાણે સનંદમાં હિસ્સાની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયા પછી કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને મંજૂરીની કોઈ અસર થશે નહિ અને તે બાબતમાં લેન્ડ રેવન્યુ કોડ રૂલ્સ અનુસાર ધોરણસરની કાર્યવાહી થઈ શકશે.
- (૩) અરજદારે માપણી ફી ભરવી પડશે અને લે-આઉટ પ્લાન મુજબ સ્થળ ઉપર હદ નિશાન ઉભા કરવા પડશે.
- (૪) સરકારથી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ અને હવે પછી જે લાગુ કરવામાં આવે તે લોકલ ફંડ, એજ્યુકેશન સેસ, વિગેરે ઇતર વેરાની રકમ પણ અરજદારે ભરવાની રહેશે.
- (૫) હુકમમાં અગર સનંદમાં કારકુની અથવા ગણતરીની ભૂલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.
- (૬) આ જમીનનો રહેણાંક ના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.
- (૭) મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનિક હેતુ માટે રસ્તા માટે જમીન ખુલ્લી મુકવાની રહેશે અને જમીનમાં અરજદારે આંતરીક રસ્તા કરવા અને જમીનને જાહેર માર્ગ સાથે સાંકળતા એપ્રોચ રોડ કરવા પડશે અને તૈયાર કર્યા પછી જાળવવા પડશે અને તમામ ખર્ચ અરજદારે કરવું પડશે. અરજદારે ગટર તથા પાણીની તથા દિવાળતીની વિગેરે સગવડ કરવી પડશે. અને તમામ ખર્ચ અરજદારે ભોગવવાનું રહેશે. અને જયા સુધી મ્યુનીસીપાલિટી અથવા તો પંચાયત આ જવાબદારી સંભાળી લે નહિ ત્યાં સુધી અરજદારે આ સઘળું ખર્ચ ભોગવવું પડશે. જયારે આ જમીન મ્યુનીસીપાલિટી અથવા પંચાયત લ્યે ત્યારે આ જમીનનું અરજદારે કાંઈ વળતર મળશે નહિ.
- (૮) મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે જ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું છે અને પ્લોટની બાકીની જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે મુકી દેવાની છે. પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણેના માર્જિન બાંધકામ કરતી વખતે રાખવાના છે.
- (૯) મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ જ અણતરકામ કરવાનું છે. એવી પ્રથમ લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય પ્લાનમાં તેમજ બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહિ.
- (૧૦) શ્રી જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, રાજકોટના પત્ર. મહેસુલ - બળપ - ૧૯ તા. ૧૮/૧/૭૧ થી મુકરર થયેલ અને આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ - ૨ મુજબની બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશનની દરેક બાબતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે.
- (૧૧) આ પરવાનગીના હુકમ તારીખથી "છ" મારાની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને શિક્ષાત્મક બિનખેતીનો આકાર શિવા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.
- (૧૨) અરજદારે સનંદની તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર મકાનનું બાંધકામ સંપૂર્ણ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને શિક્ષાત્મક બિનખેતીનો આકાર શિવા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.
- (૧૩) આ જમીન જો એરોડ્રમ કે રેલ્વે સ્ટેશનની હદ નજીક આવતી હોય તો જે તે ખાતાના અધિકારીશ્રીના ના ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટમાં જણાવેલ શરતો પ્રમાણે અમલ કરવાના રહેશે.
- (૧૪) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના સંબંધિત અધિકારીશ્રીની મંજૂરી મેળવીને પદરના ખર્ચ ફેરવવાના રહેશે અને બાકી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના રહેશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહિ.
- (૧૫) સવાલવાળી જમીનમાંથી ટેલીફોન કે તારની લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે ઈજનેરશ્રી ટેલિગ્રાફ્સ, સંબંધિતની મંજૂરી મેળવીને પદરના ખર્ચ ફેરવવાના રહેશે. અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના રહેશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહિ.
- (૧૬) પરવાનગી વિરુદ્ધમાં બાંધેલ અથવા વપરાતા મકાન અથવા ઈમલાને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી આ અર્થે જે મુદત ઠરાવે તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસરનું ગણાશે અને ઠરાવેલ મુદત દરમ્યાન એવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.
- (૧૭) આ મંજૂરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોનો અરજદાર ભંગ કરે તો લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, મુજબ અરજદાર જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીનો આકાર શિક્ષાને

રાજકોટ ના પરાંત જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીના આકાર શિક્ષા તરીકે વેચવા લેવા વગેરે તે અજદારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ મંજૂરી જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પેકી કોઈપણ શરતોના અજદારને આપે તો અજદારને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીના આકારના શિક્ષા કરે તે ઉપરાંત મંજૂરી પણ રદ કરી શકશે અને સનંદ જો અપાઈ ગયેલ હોઈ તો તે પણ રદ કરી શકશે.

રાજકોટ

રાજકોટ

સી. ૬૬- ૯૪૧. ૮૧. ૮૧. ૮૧

સચિવ

કારોબારી સમિતી

અને

જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

રાજકોટ.

પ્રમાણિત

સચિવ

રાજકોટ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસુલ) રાજ. પ., રાજકોટ.

પરિશિષ્ટ - ૨

જમીન મીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જ્યારે માંગે ત્યારે આપવાનું કરવાના થતા રાજકોટ જિલ્લાના જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સના વહીવટી હુકમ નં. ૧૨૬/૦૬ નીચે નક્કી કરેલ મકાન બાંધકામના નિયમો અને અનુસરવાની થતી કારવાહી માટેના નિયમો.

(૧૨) જ્યારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણના વસવાટ કોલોની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનનો લે - આઉટ પ્લાન તેની અરજ સાથે સામેલ રાખવો ફરજિયાત છે. નહિતર તેની ખેતીની

જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજ સંઘરવામાં આવશે નહિ.

- (૨) દરેક મકાનના પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને લગતા મકાનોવાળા પ્લોટની અંદર પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતા ૬૦ ટકા ક્ષેત્રફળ કરતા ઓછી નહી તે રીતે ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.
- (૩) જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતા ઓછું નહિ હોય તો કુલ માળ " એક જમીન " ઉપરનો અને એક બે "ઉપરના માળ" માટેની મકાનની પરવાનગી આપવામાં આવશે. જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતા ઓછું હશે તો કુલ બે માળ "એક જમીન" ઉપરનો અને એક "ઉપરનો માળ" માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જ્યાં પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતા ૬૦ ટકા કરતા ઓછી નહિ તેટલી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાનું નક્કી કરેલ છે ત્યાં બે માળ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.
- (૪) રેલ્વેની હદથી ૧૦૦ ફુટની અંદર મકાનનું ચણતર કરવા પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ. (સિવાય કે રેલ્વે સત્તાવાળાઓ પાસેથી " નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ " મેળવીને અરજ સાથે રજુ કરવામાં આવશે.)
- (૫) એરોડ્રામની હદથી એક માઈલના વર્તુળમાં મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ સિવાય કે સિવિલ એવીએશન ખાતા પાસેથી "નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટ" મેળવીને અરજ સાથે રજુ કરવામાં આવશે.
- (૬) અરજદારે તેની અરજ સાથે સાઈટ અને એવીએશન સેક્સન એલીવેસન ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન સ્કેલથી તૈયાર કરેલા મોકલશે નહિ તો જમીનનો રહેણાંકના મકાનનો હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગીની માંગણી અરજ સંઘરવામાં આવશે નહિ.
- (૭) મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે એવી શરતો પરવાનગી આપવામાં આવશે કે કબજેદાર ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ અનુસાર તૈયાર કરીને અથવા ચાલુ અસ્તિત્વ ધરાવતા રસ્તા સુધારીને જવા આવવાનાં યોગ્ય રસ્તાઓ માટે વ્યવસ્થા કરે.
- (૮) સામાન્ય રીતે બાંધવાના દરેક મકાનનું મુખ રસ્તા પર રહેશે.
- (૯) ચાલ દરેક દિશામાં ૧૦૦ ફુટ કરતા વધારે માપની નહિ એ રીતે બાંધવાની રહેશે.
- (૧૦) મુખ્ય રસ્તા સિવાયના બીજા રસ્તાઓના હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાન બાંધકામ કરવું નહિ.
- (૧૧) જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમાપ્ત આવેલ છે તેમાં રાજ્યની જમીન પટ્ટી વિકાસ અટકાવવા માટે બાંધકામ અને નિર્વહના રેખાના નિયમો " રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ " માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ.
- (૧૨) પ્લોટની હદથી "પીરી મીટર" ૧૦ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહિ.
- (૧૩) મુખ્ય મકાનને જોડેલ અને એકબાજુની પેરાપેટ દેવા સિવાય ત્રણ બાજુની ખુલ્લી વાહન રાખવા માટેના ઝાળીવા વગરનો પોર્ચ પાછળથી જગ્યા સિવાય કોઈ એક જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.
(એ) મુખ્ય મકાનને પોર્ચ સમાંતર હોવો જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતા પહોળો, ૧૨ ફુટ કરતા લાંબો ઉંચાઈમાં એક માળ કરતા વધારે હોવો જોઈએ નહિ.
(બી) પ્લોટની તે બાજુની હદ પોર્ચ વચ્ચે ઓછામાં ઓછી પાંચ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઈએ.
(સી) પોર્ચનો ઉપલો ભાગ ટેરેસ તરીકે વાપરી શકાશે નહિ.
(ડી) પ્લોટનો બાંધકામ થયેલ ક્ષેત્રફળની ગણતરી કરતી વખતે પોર્ચની ઢંકાયેલ વિસ્તારનું ક્ષેત્રફળ ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહિ.
- ૧૪) જ્યારે પ્લોટમાં એક કરતા વધારે મકાનો હોય ત્યારે દરેક મકાન અલગ પ્લોટમાં છે તેમ ગણીને દરેક મકાનને ફરતી તેમજ માજીન પ્રમાણે ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે. સિવાય કે પ્લોટની પાછળની બાજુમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એકમાળના જમીન ઉપર સંડાસ અથવા બહારના ઘર આઉટ હાઉટ એક માળના જમીન ઉપરના કે જેમાં મદદરૂપ સગવડો માટેના જેવા કે મોટર ગેરેજ, નોકરના મકાન, રસોડું, સ્ટોરરૂમ બાંધકામ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.
- (૧૫) રહેણાંકના મકાનોના કિસ્સામાં જમીનના સામાન્ય લેવલથી ઓછામાં ઓછી ૨ ફુટ ઉપરની પ્લાન્થ હોવી જોઈએ.
- (૧૬) રહેણાંકના ઉપયોગ માટે લેવાના રૂમની કોઈપણ બાજુ ૧૦ ફુટ લંબાઈ કરતા ઓછી હોવી જોઈએ નહિ આવા દરેક રૂમની કોઈપણ એક બાજુ તેની પુરી લંબાઈ સાથે ફરતી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર આવી હોવી જોઈએ. રહેણાંક રૂમની સપાટીનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૪ ચો. ફુટ કરતા ઓછું હોવું જોઈએ નહિ.
- (૧૭) મુખ્ય મકાનની બાજુમાં અથવા પાછળ સંડાસ કરવા જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતા ઓછી નહિ તેવા અંતરે હોવા જોઈએ. સંડાસ પડોશીને નુકસાનકારક હોવું જોઈએ નહિ. કુવાથી ૩૦ ફુટની અંદરના અંતરે સંડાસ હોવા જોઈએ નહિ અને જાહેર જનતાની નજરથી ઢાંકેલા હોવા જોઈએ.
- (૧૮) જો નિયમીત અને બરાબર સાફ કરવા માટેની કોઈ વ્યવસ્થા અસ્તિત્વમાં નહિ હોય તેવા દટણ જાજરૂ "સેસપુલ" ચણતર કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ.
- (૧૯) કુવાથી ૧૦૦ ફુટની અંદર દટણ જાજરૂ "સેસપુલ" બનાવવું નહિ અને વાપરવું નહિ.
- (૨૦) મળમુત્ર એકત્રિત કરવા માટે કોઈપણ બાળ કુવો અથવા બાળ કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહિ.

- (૨૧) રહેણાંકના કોઈ પણ મકાનમાં દોર રાખવું નહિ. તળાવો અથવા દોરવું છાપવું રહેણાંકના મકાનની નજીક કુદની અંદર થાયું નહિ.
- (૨૨) દરેક મકાનનું ચોરસ પાકુ હોવું જોઈએ અને તેઓને ચણતરમાં સહેલાઈથી સળગી ઉઠતા પદાર્થો વાપરવા નહિ.
- (૨૩) જ્યાં દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું હોય ત્યાં રસ્તાની હદ અને દુકાનની વચ્ચેની જગ્યા સખ્ત પદાર્થ જેવા કે મેટલ મોરમ, લેવલ સિમેન્ટ રોલ ફેરવીને મજબુત બનાવીને તૈયાર કરવી જોઈએ.
- (૨૪) જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી સિવાય તે મકાનમાં ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકાશે નહિ.
- (૨૫) પ્લોટનું વિભાજન અથવા ટુકડા પાડી શકાશે નહિ. કારણકે પ્રત્યેક પ્લોટ સર્વે નંબરની પેટા વિભાગ "સબડીવીઝન"

- (૨૬) રસ્તા તરફના માર્જન વિસ્તારમાં કંમ્પાઉન્ડની દિવાલ ૩૫ ફુટ કરતા ઉંચી હોવી જોઈએ નહિ અને તે ખસેડવાની જરૂરીયાત ઉભી થશે ત્યારે આવી દિવાલ ખસેડી શકાશે અને તે માટે કોઈપણ જાતના વળતર દાવો થઈ શકશે નહિ.
- (૨૭) મકાનમાં પ્લોટના અંદરના ચોકથી રોકાયેલ વિસ્તાર બાંધકામ નહિ થયેલી ખુલ્લી જગ્યા તરીકે ગણી શકાશે નહિ.
- (૨૮) ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના બાંધકામમાં ચારે બાજુ ૨૦ ફુટનું માર્જન રાખવાનું રહેશે.
- (૨૯) બાંધકામ ધરતીકંપ પ્રતિરોધક કરવાનું રહેશે અને વરસાદી પાણી સંગ્રહ માટે વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

સર્જન-૯૧-૪૧-૯૯૪૮
સચિવ
કારોબારી સમિતિ
અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

પ્રમાણિત
નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસુલ) : જ. પ., રાજકોટ.

નકલ

પેપર-૨૦
પ્લોટ નં.: ૭૯-૪
ગામ: ઘાવડી
અરજી આપ્યા તા.: ૨૪/૧૧
નકલ આપ્યા તા.: ૩૦/૧૧

નકલ નં.: ૩૦૮
તા.: ૩૦/૧૧
સર્વે નં.: ૧૪૩ થી ૨

નાયબ-ચિટનીશ
જિ. પ. - (મહેસુલ)
૨૪/૧૧