નં.[illegible]/૨૦૧૪

નાયબ કલેક્ટર કચેરી પારડી

પારડી,તા.૬/૦૩/૨૦૧૫

<u>વાંચવામાં લીધુ :-</u>

૧. અરજદારશ્રી જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી રહે-સમરોલી તા.ચીખલી જી.નવસારીનાઓએ મોજે ઉમરગામ,તા. ઉમરગામના સ.નં.૨૫૪/પૈકી ૪ પૈકી હે.૦-૩૮-૫૮ ચો.મી.વાળી જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુસર બીનખેતીની પરવાનગી મળવાની તા.૨૫/૦૨/૧૫ના રીજ રેઓપન તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૪ના કરેલ અરજી રી-ઓપન કરવા કરેલ અરજી

૨. ચીફ ઓફીસરશ્રી ન.પા.ઉમરગામના પત્ર નં.ન.પા.ઉ./[illegible]/વશી [illegible] તા.[illegible]/૧૦/૨૦૧૪

૩. નગર નિયોજકશ્રી વલસાડના પત્ર ક્રમાંક બીપી/ઉમરગામ/ઉમરગામ/[illegible] તા.૮/૧૦/૨૦૧૪ થી આપેલ અભિપ્રાય

૪. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી,[illegible] વિભાગ,વલસાડના પત્ર નં.[illegible] તા.[illegible]/૧૨/૨૦૧૪ થી આપેલ અભિપ્રાય

૫. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી [illegible] વિભાગ,વલસાડના પત્ર [illegible] ૧૩૯/વશી [illegible]/૨૦૧૫ તા.૦૬/૦૧/૨૦૧૫ થી આપેલ અભિપ્રાય

૬. ડી.કલેક્ટર સાહેબ વલસાડના પત્ર નં.[illegible]/૨૦૧૪ તા.[illegible]/૦૨/૨૦૧૫ થી આપેલ અભિપ્રાય

૭. અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે તારીખ:-૨૬/૦૨/૨૦૧૫ ના [illegible] નં.[illegible] થી [illegible] તથા તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી [illegible] પા.નં.૨૯

૮. મેઇ. સિક્યોરી અધિકારીશ્રી પારડીના [illegible] વેરીફીકેશન પત્ર નં.[illegible]/પારડી/[illegible]/વશી ૩૧/૦૧/૨૦૧૫/૧૦૧ તા.૦૨/૦૩/૨૦૧૫

૯. સરકારશ્રીના[illegible] વિ.ના સંકલિત ઠરાવ નં.૧૦૮૦/[illegible] તા.૨૫/૦૪/૮૦ તથા બીજા ઠરાવ ક્રમાંક/[illegible] તા.[illegible] તથા ન.વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/[illegible] ૧૦૮૦/[illegible],તારીખ:-[illegible] તથા ઠરાવ તારીખ:-[illegible]

૧૦. સરકારશ્રીના[illegible] વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/[illegible]/૧૦૦૬/[illegible] તારીખ:-[illegible]/૦૬/૨૦૦૮

૧૧. સરકારશ્રીના[illegible] વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/[illegible]/૧૦૦૬/[illegible] તારીખ:-૦૮/૦૪/૨૦૧૧

૧૨. સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક/[illegible]/૧૦૦૬/[illegible] તા.૧/૦૬/૨૦૦૮

૧૩. સને-૧૮૭૯ના મુંબઇ જમીન મહેસૂલ અધિનિયમની કલમ-૬૫

<u>હુકમ :</u>

આમુખ-૧ માં દર્શાવેલ જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી રહે-સમરોલી તા.ચીખલી જિ.નવસારી નાઓએ મોજે, ઉમરગામ તા.ઉમરગામના સ.નં.૨૫૪/પૈકી ૪ હે.૦-૩૮-૫૮ ચો.મી.વાળી જમીન જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મેળવવા તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૪ના રિજ કરેલ અરજી અગાઉ રાખવામાં [illegible] ખુટતા અરજી સંબંધી પુર્તતા કરી તા.૨૫/૦૨/૨૦૧૫ થી અરજદારશ્રી દ્વારા અરજી રી-ઓપન [illegible] અરજી કરેલ છે.

...૨...

સદર જમીન આજ દિવસે ગા.ન.નં.૭/૧૨માં કબ્જેદાર તરીકે નીચે જણાવેલ વિગતે નામો ચાલે છે જે જમીન જુની શરતની અને બોજા રહિત છે.

સ.નં	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કબ્જેદારનુ નામ	જમીન કયા હકે પ્રાપ્ત કરેલ	ફેરફાર નોંધ નં.	તારીખ
૨૫૪/પૈકી ૪ પૈકી	૦-૧૩-૦૫	જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી	વેચાણ	૧૦૫૨૫	૨૯/૬/૨૦૧૨
૨૬૩/૧/અ/પૈકી૧/પૈકી ૧	૦-૦૩-૦૮	જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી	વેચાણ	૧૦૫૩૦	૧૦/૭/૨૦૧૨
૨૧૬/પૈકી૧/પૈકી ૨	૦-૦૮-૦૬	જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી	વેચાણ	૧૦૫૩૧	૭/૭/૨૦૧૩
ઉપરોક્ત સર્વે નંબરોનુ એકત્રીકરણ થતા બનેલ સ.નં. ૨૫૪/પૈકી ૪	૦-૩૮-૧૮	જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી	એકત્રીકરણ હુકમ	૧૧૧૫૧	૮/૧૧/૨૦૧૪

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીન અંગે કલમ -૬૫ હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી મેળવવાના કામે આમુખ-૨ માં દર્શાવેલ ચીફ ઓફીસરશ્રી નગરપાલિકા,ઉમરગામના પત્રથી સદર જગ્યા રહેણાંક ઝોનમા આવેલ છે.સદર જમીનને રસ્તા રેખા લાઇનની અસર થાય છે તથા સદર જમીન જાહેર હેતુ માટે અનામત નથી.નગર નિયોજકશ્રી વલસાડ તથા ટાઉન પ્લાનીંગ અને સીટી ઇમ્પ્રુવમેન્ટ કમીટીનો અભિપ્રાય મેળવવાની શરતે અભિપ્રાય આપવામા આવેલ છે.

આમુખ-૩ મા દર્શાવેલ નગર નિયોજકશ્રી વલસાડના પત્રથી સવાલવાળી જમીનના નક્શાની પ્રાથમિક ચકાસણી મુજબ નિયમાનુસાર હોઇ શરત નં. ૧ થી ૨૧ નુ પાલન કરવાની શરતે અભિપ્રાય આપવામા આવેલ છે.

આમુખ-૪ મા દર્શાવેલ કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી,મા-મ.વિભાગ,સ્ટેટના પત્રથી સદર જગ્યા તેઓના કાર્યક્ષેત્રમાં આવેલ ઉમરગામ –સંજાણ-ભીલાડ રોડ પર કી.મી.૦/૬ થી ૦/૮ વચ્ચે જમણી બાજુ રસ્તાને અડીને આવેલ છે.જે મુખ્ય જિલ્લા કક્ષાનો માર્ગ છે.તથા નક્શામાં દર્શાવ્યા મુજબ બાંધકામ રેખા,રસ્તાની મધ્ય રેખાથી ૨૮.૨૨મી.દુર હોય પત્રમા દર્શાવેલ ૧ થી ૮ શરતોને આધિન પરવાનગી આપવા વાંધો ન હોવાનુ જણાવેલ છે.

આમુખ-૫ માં દર્શાવેલ કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી,મા-મ.વિભાગ,પંચાયતના પત્રથી સદર જગ્યામાં તેઓના કાર્યક્ષેત્ર હેઠળનો કોઇ રસ્તો પસાર થતો ન હોય અભિપ્રાય આપવાનો રહેતો ન હોવાનુ જણાવેલ છે.

આમુખ-૬ માં દર્શાવેલ મે.કલેક્ટર સાહેબ વલસાડના પત્રથી મુદા નં. ૧ થી ૫ આધારે શરત નં. ૧ થી ૨ નુ પાલન કરવાની શરતે " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " આપવામા આવેલ છે.પત્ર મુજબ અરજદારશ્રીએ સોગંદનામુ રજુ કરેલ છે.

આમુખ-૭ થી અરજદારશ્રીએ બીનખેતીના કામે રૂપાંતર કર રહેણાંક હેતુ માટે રૂ.૭૨૫૪/- તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે રૂ.૧૧૧૪૯/-મળી કુલ રૂ.૮૪૦૩/-ચલણ નં.૪૮/૧૫ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ તથા રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૭૩ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૬૦૩/-જમીન મહેસુલ તથા પહોંચ નં.૨૬ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૨૦૧/- શિક્ષણ ઉપકર સરકારશ્રીમા જમા કરાવેલ છે.

...૩.....

Scanned by CamScanner

જે અંગે આમુખ ૮ માં દર્શાવેલ પેટા તિજોરી અધિકારીશ્રી પારડીના પત્રથી રૂપાંતર કરના ચલણ જમા કરાવ્યા બાબત ખરાઇ કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત રજુ કરેલ બાબતો આધારે આમુખ-૯ થી ૧૨ માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવ નિગાહે લઇ નગર નિયોજકશ્રી વલસાડ દ્વારા રજુ કરાવેલ નકશા આધારે આમુખ-૧૩ માં દર્શાવેલ જમીન મહેસુલકાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ નીચે દર્શાવેલ નિયમો-શરતોને આધિન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવે છે.

ભરવાપાત્ર બીનખેતીનો આકાર તથા નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે દર્શાવતું પત્રક

અ.નં.	વિગત	રકમ રૂ.પૈસા.
૧.	બીનખેતીનીપરવાનગી આપેલ જમીનનો સર્વે નંબર કબ્જેદારનું નામ	મોજે.ઉમરગામ તા.ઉમરગામ.સ.નં.૨૫૪/પૈકી ૪પૈકી ક્ષે.૩૮૧૮.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે. અરજદારશ્રી જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી
૨.	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	૩૬૨૬.૬૪ ચો.મી.રહેણાંક માટે ૧૯૧.૩૬ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુ માટે
૩.	નિયમ મુજબ લેવાના બીનખેતીના આકાર દર તથા કેવા પ્રકારની બીનખેતીના ઉપયોગ છે. તે	રહેણાંકના હેતુ માટે રૂ.૦.૯૦ પૈસા. વાણિજ્ય હેતુ માટે રૂ.૦.૧૫ પૈસા
૪.	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂ.૩૨૬/-રહેણાંક હેતુ માટે રૂ..૨૦/-વાણિજ્ય હેતુ માટે
૫.	રૂપાંતર વેરા લેવાના થતો હોય તો તેની રકમ	રૂપાંતર કર રહેણાંક હેતુ માટે રૂ.૭૨૫૪/- તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે રૂ.૧૧૪૯/-મળી કુલ રૂ.૮૪૦૩/- ચલણ નં.૪૮/૧૫ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી જમા કરાવેલ છે.
૬.	શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૨૯ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૧૦૧/- શિક્ષણ ઉપકર ભરવામાં આવેલ છે.
૭.	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ કરવાના હોય તો તેની રકમ (જમીન મહેસુલ -લોકલફંડ)	રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૭૭ તા.૨૬/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૬૦૩/-જમીન મહેસુલ ભરવામાં આવેલ છે.
૮.	કોલમ નં.૪,૬,૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાના તે	૦૧-૦૮-૨૦૧૫ થી લેવાના છે.

.......૪.......

Scanned by CamScanner

મોજે ઉમરગામ તા.ઉમરગામ.ની જમીન બીનખેતી કરવાની વિગત

સર્વે નં.	જમીનનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નં.	ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ બીનખેતી કરવા પાત્ર જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	પ.ધ.કાયદા મુજબ થયેલ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ	પ્લાન મુજબ બાંધકામ મુજબ કરવામા આવેલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	બાંધકામ નો હેતુ
૧	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦
૧૫૪ પૈકી ૪ પૈકી	૩૮૧૮			૩૮૧૮	૩૮૧૮	૨૩૪.૨૨ ચો.મી. પ્રપોઝ્ડ બીલ્ટઅપ એરીયા (૧૦૧.૩૬ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુ સહિત)	૨૩૪.૨૨ ચો.મી. પ્રપોઝ્ડ બીલ્ટઅપ એરીયા (૧૦૧.૩૬ ચો.મી વાણિજ્ય હેતુ સહિત)	રહેણાંક તથા વાણિજ્ય
						૬૧૦.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઇન્ટર્નલ રોડ	૬૧૦.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઇન્ટર્નલ રોડ	
						૪૦૮.૦૦ ચો.મી. ઓપન પાર્કીંગ	૪૦૮.૦૦ ચો.મી. ઓપન પાર્કીંગ	
						૧૩૭૫.૭૮ ચો.મી. ઓપન લેન્ડ માર્જીન	૧૩૭૫.૭૮ ચો.મી. ઓપન લેન્ડ માર્જીન	
						૧૧૫૦.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઓપન પ્લોટ એરીયા	૧૧૫૦.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઓપન પ્લોટ એરીયા	

શરતો :

૧. કબજેદાર ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની તારીખથી બે માસમાં પરંતુ આ હુકમની તારીખથી ૪ માસથી મોડુ તેટલી મુદતમાં તથા અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ નમુના "એમ" માં આ હુકમમાં જણાવેલી તમામ શરતો સહિતની સનદ મુદતમાં કરાવી લેવી પડશે.અને આ પરવાનગી સનદમાં જણાવેલ શરતોને આધિન રહેશે.જો સદર મુદતમાં સનદ કરી આપવામાં કસુર થશે તો આ બીનખેતીની મંજુરીનો હુકમ રદ થવાને પાત્ર રહેશે.

૨. જીલ્લા ઇન્સ્પેકટરશ્રી, જમીન રેકર્ડ વલસાડની કચેરીમાં માપણી ફી જમા કરાવેલ છે. જેથી માપણી કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકનો મહેસુલી દફતરે અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.

૩. સરકારશ્રીનાબ.વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/જીએમ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તારીખ:-૧/૦૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ જોગવાઇ મુજબવિકાસ પરવાનગી નગરપાલિકા ઉમરગામ પાસેથી મેળવવાની રહેશે. ત્યારબાદ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૪. લે-આઉટ પ્લાનમાં આયોજન કરેલા આંતરિક રસ્તાની જમીન હંમેશાને માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે.

૫. રસ્તાની જમીન તરઃજીથી,બક્ષીસથી કે અન્ય કોઇ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઇ શકશે નહી.

...૫....

Scanned by CamScanner

૬. રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યા સુધી મુળ ખાતેદારને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

૭. રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતા રસ્તાનો ઉપયોગ તો જાહેર રીતે જ કરવાનો રહેશે.

૮. નાયબ કલેકટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બીજા હેતુનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહી.

૯. લેન્ડ રેવન્યુ કોડની–૪૮(૪) હેઠળ નાયબ કલેકટરશ્રીની અગાઉથી લેખીત પરવાનગી મેળવ્યાસિવાય મંજુર જમીનની તથા બાંધકામની માન્ય પ્રવર્તમાન રહેઠાણ તથા દુકાન-ઓફિસ,ડીસ્પેન્સર સિવાયના હેતુ માટેના ઉપયોગ સારૂ મનાઈ ફરમાવવામાં આવે છે.

૧૦. આ હુકમ થયાની તારીખથી છ માસમાં ખેતી સિવાયનું કૃત્ય કરવું પડશે અને જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો ખેતીનો ધારો તથા દંડ જે કંઈ નકકી થાય તે ભરવા પડશે.

૧૧. ખાળ કુવાનિયમિત સાફ કરવા માટે ગોઠવણ કરવાની રહેશે.

૧૨. કુવાથી ૧૦૦ ફુટ અંદર નજીક ખાળકુવા બાંધવા નહિ તેમજ આ કુવાનો ઉપયોગ કરવો નહિ.

૧૩. ખાળ કોઠીનો ઉપયોગ મળ સંગ્રહ માટે કરવો નહી.

૧૪. મુંબઈના ગણોત અને ખેતીની જમીનના કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન આ પરવાનગી આપવામાં આવી છે.

૧૫. આ હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પુરુ કરવાનું રહેશે.અને બાંધકામ પુરુ થયા પછી ૧ માસમાં જાણ કરવાની રહેશે.

૧૬. નગરપાલીકાએ નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ અનુસાર બાંધકામ સ્ટેબીલીટી અંગેના નિયમોનો ચુસ્ત પણે અમલ કરાવવાનો રહેશે.

૧૭. એન.એ કરવામાં આવેલી જમીનમાં સર્વે નંબર ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા સરકાર માન્ય સંસ્થા પાસે સોઈલ ટેસ્ટ ફરજીયાત કરાવવાનું રહેશે.અને આ સોઈલ ટેસ્ટની નકલ બાંધકામના રેકર્ડ ઉપર રાખવાની મંજુરી સાથે સંકળાયેલ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી એજન્સીઓને ફરજીયાત પણે આપવાની રહેશે.અને આ પ્રમાણપત્ર અને મંજુરીની નકલ મકાન ખાતેદાર વ્યકિતએ બાંધકામ કરનાર વ્યકિતને પુરૂ પાડયા બદલનો દાખલો પણ નગરપાલિકાએ રેકર્ડ ઉપર રાખવાનો રહેશે.

૧૮. બાંધકામ માટે લોડબેરીંગ અને બાંધકામની નિયત મર્યાદા અને પીલર્સ માટે સરકાર માન્ય અને જેતે સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ અથવા માન્ય સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર પાસે જ સ્ટ્રકચર ડિઝાઈન વિગેરે કરવાનું રહેશે.આ સ્ટ્રકચરલ એન્જીનીયર દ્વારા જે લેખિતમાં અભિપ્રાય આપવામાં આવે અથવા બાંધકામના નકશાઓની ભલામણ કરવામાં આવે તે બાંધકામના નકશાઓની પ્રમાણિત નકલો તમામ સંબધિત સરકારી,અર્ધસરકારી એજન્સીઓને પુરી પાડવાની રહેશે. અને આ નકશાઓ બાંધકામ કરનાર મકાન માલિકોને પણ વિના મુલ્યે બાંધકામ કરનાર એજન્સીએ ફરજિયાત પણે પુરા પાડવાના રહેશે.નગરપાલીકાએ તેઓના રેકર્ડ રાખવાનો રહેશે

Scanned by CamScanner

૧૯. ભારત સરકારશ્રીના નેશનલ બીલ્ડીંગ કોડ અનુસાર લાગુ પડતી શહેરી સત્તામંડળ દ્વારા બાંધકામ માટેના જે કોઈ ધારાધોરણ અને નિયત બાંધકામ માટેના નક્કી કરે તે ધારાધોરણ માટેની એજન્સી પાસેથી મંજુરી મેળવ્યા પછી જ બાંધકામ હાથ ધરી શકાશે તે શરતે આ બીનખેતીની મંજુરી આપવામાં આવે છે. આવુ બાંધકામ કોઈપણ પ્રકારની મંજુરી વિના શરૂ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી બીનખેતીની મંજુરી કરાવનાર જમીન ધારકની રહેશે. તે જોવાની જવાબદારી સ્થાનિક નગરપાલિકાની રહેશે.

૨૦. ઉપરોકત બીનખેતી થનાર જમીન પર જે કંઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તે બાંધકામ કરનાર કોન્ટ્રાકટરની સંપૂર્ણ વિગતો તમામ સંબંધિત સરકારી બિનસરકારી એજન્સીઓએ બાંધકામ ખાતેદાર વ્યકિતએ પુરી પાડવાની રહેશે. અને મકાન ખરીદનાર તમામ મકાન ધારકોને પણ આ બાંધકામ કઈ વ્યકિતએ અથવા કોન્ટ્રાકટરે હાથ ધરેલ છે. તેના નામ સરનામા સાથેની સંપૂર્ણ વિગતો પણ પ્રમાણિત નકલો સાથે પુરી પાડવાની રહેશે. સરકારશ્રીની જુદી જુદી એજન્સીઓ દ્વારાની રજીસ્ટ્રેશન અને કોન્ટ્રાકટર રજી. માટે જે કંઈ ધોરણો, સુચનાઓ બહાર પાડવામાં આવે તે પ્રમાણે બીલ્ડરનું રજી. ફરજીયાત કરાવી તમામ સંબધિતોની તેની લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે. તે મુજબ નગરપાલિકાએ અમલ કરાવવાનો રહેશે.

૨૧. ભુકંપ, વાવાઝોડા, પુરસબંધી ઝોન અનુરૂપ અદ્યતન સુધારેલ શરત નં.૧૯ની જોગવાઈ અનુસાર મકાનોની ડીઝાઈનનો ઉપયોગ થાય તે ખાસ જોવાની સુચના આપવામાં આવે છે. તે મુજબ નગરપાલિકાએ અમલ કરાવવાનો રહેશે.

૨૨. વરસાદી પાણીના ભુગર્ભવહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દર પર કોલોટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. નગરપાલિકાએ કાર્યવાહી કરાવવાની રહેશે.

૨૩. સદરહુ બિનખેતીની પરવાનગી આપ્યા બાદ રસ્તા, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે માટે ડિપોઝીટ નકકી થાય તો તે ભરવાની રહેશે.

૨૪. દર વર્ષે પ્રસ્તુત ૩૮૧૮.૦૦ ચો.મી. જમીનનો પ્લાન મુજબ રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટે વિશેષધારો તથા તેના ઉપર થતું લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરવા પડશે તેમજ વખતો વખત સુધારેલ દરે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨૫. નગરપાલિકા ઉમરગામે મંજુર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને હુકમ થયા તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.

૨૬. રહેણાંકના હેતુ સિવાયનો ઉપયોગ કરવાનો થાય ત્યારે પ્રથમ પ્લાન મંજુર કરાવી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫એ હેઠળ કલેકટરશ્રીની હેતુફેરની મંજુરી મેળવાની રહેશે.

૨૭. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક: બખપ-૧૦૨૦૦૨-૧૯૦૭-ક તા.૨૮/૨/૦૩ની સુચના મુજબ ''વરસાદી પાણીના ભુર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન (નકશા મંજુર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજુરી મુજબ) દીઠ એકના દર પર કોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે.''

Scanned by CamScanner

૨૮. આ હુકમ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ તથા નિયમ-૧૦૦ની જોગવાઇઓને આધારે કરેલ છે. તે સિવાય કબજેદારે અન્ય સંબધીત કાયદાકીય પરવાનગી લેવાની થતી હશે તે તેમણે મેળવી અલાયદી લેવાની રહેશે.

૨૯. સદરહુ જમીનમાં ફકત રહેણાંકના તથા વાણીજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે.આ જમીન બાબતે કોઇપણ તરૂ-તકરાર,કોર્ટ પ્રકરણો,લીટીગેશન ફરીયાદો ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેની જવાબદારી પરવાનગી આપનાર અધિકારીની રહેશે નહી.

૩૦. (૧) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૮૩/૧૦૫૨/ક તા.૧૩-૯-૯૩માં ઠરાવ્યા મુજબ સહીયારા/કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલીકનો કોઇ હકક રહેશે નહી.

(૨) બાંધકામનાં નિયમોની જોગવાઇ પ્રમાણે સોસાયટીના ઉપયોગ માટે કલબ,ઓફીસનું મકાન,સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા હોલ્ડર પ્લાટ ઇચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકશે.

(૩) ઉપરોકત શરત-૯(૨)માં જણાવ્યા સિવાયની કોઇપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહી.

(૪) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનની હરાજીથી,બક્ષીસથી કે અન્ય કોઇ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઇ શકશે નહી.

(૫)કોમન પ્લોટ/રસ્તાના જમીનનુ રાજુનામુ આપ ત્યારે બિનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશો એજ કરવાનો રહે છે.

૩૧. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા.૭/૮/૯૧ પરિપત્ર નં.બખપ/૧૦૯૧/૧૭૫૬/ક ની જોગવાઇ મુજબ બીન અધિકૃત બાંધકામ બાબતે બાંધકામ નિયંત્રણ કરતી સંસ્થા ઉમરગામ નગરપાલીકાએ ધોરણસરનાં પગલા લેવાનાં રહેશે..

૩૨. સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/પાણીની કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારની પાઇપ લાઇન પસાર થતી હશે. તો તે સંદર્ભ વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ સંબધિતોનું ''ન વાંધા પ્રમાણપત્ર'' મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૩૩. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગના તા.૧/૭/૨૦૦૮ નાં ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક માં જણાવેલ નીચે મુજબની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઇન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઇસ્યુ કરાવેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મુળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઇએ. રજુ કરાવેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સમક્ષ કક્ષાએ મંજુર કરાવેલ હોવો જોઇએ.

...૮....

૨) બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાનાં રહેશે પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજાચીઠ્ઠી મેળવી શકશે.

૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૪) અરજદારે અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાનાં મધ્ય બિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

૫) ફ્લોર મીલ,સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીનાં કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૬) પેટ્રોલ,ડીઝલ,કેરોસીન,સી.એન.જી,એલ.પી.જી પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી રહેશે.

૭) ઈન્ડીયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ,ફાયરવર્કસ,દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી રહેશે.

૮) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૯) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વીજળી લાઈનના તાર/હાઈટેન્શન પાવર લાઈન પસાર થતી હોય/નાંખવામાં આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ/આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવુ "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે. અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનુંપાલન કરવાનું રહેશે.

૧૧) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૨) દમણગંગા કેનાલ /અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાનાં થતા અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

.....૯....

Scanned by CamScanner

૧૩) અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

૩૪. સવાલવાળી જમીનની બિનખેતી ઉપયોગ કરતા પહેલા ડી.આઈ.એલ.આર પાસે અરજદારશ્રીએ માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.

૩૫. અન્ય કચેરી તરફથી શરતોને આધિન અભિપ્રાય આપેલ જે તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૬. આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોને આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઇ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની કોઇપણ શરતનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે. તથા જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૭૯(એ) હેઠળ પગલાં લેવાને પાત્ર રહેશે. અને તત્કાલિન અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઇપણ કાયદાની જોગવાઈઓના બાધ વિના ઈન્ડિયન પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારો ફોજદારી ગુન્હા માટે શિક્ષાત્મક પગલા લેવાને પાત્ર બનશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૬ તથા નિયમોના નિયમ-૧૦૦ અનુસાર યોગ્ય તે દંડાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહિતના એક કે વધુ પગલા લેવામાં આવશે.

<u>૨૬. શિક્ષાત્મક કલમ</u>

અ. અરજદાર કોઈ પણ શરતનો ભંગ કરે તો નાયબ કલેક્ટરશ્રી સદરહુ કાયદાના કરાવો અન્વયે અરજદાર જે કોઈપણ બીજી શિક્ષાને પાત્ર હોય અને તેને બાધ આવ્યા તેને ફરમાવવા યોગ્ય લાગે તો તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર વસુલ લઈ શકશે.

બ. ઉપરની પેટા કલમ "અ"માં ગમે તે મજકુર હોય તો તેમ છતાં નાયબ કલેક્ટરશ્રીએ આ સદરહુ પરવાનગી વિરુદ્ધ બાંધેલા અથવા વપરાતા કોઈ પણ મકાન અથવા ઈમલાને નાયબ કલેક્ટરશ્રીએ આ સાથે મુદત ઠરાવી હોય તો તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવા અથવા તે ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસરનું ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો નાયબ કલેક્ટરશ્રી તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે. તથા જમીન ખાલસા પાત્ર થશે.

મામલતદારશ્રી ઉમરગામએ આ હુકમની ગણના તથા તાલુકાના સંબંધિત રેકર્ડમાં નોંધ રાખી પ્રતિવર્ષ જમીન મહેસુલ તથા અન્ય ઉપકર વસુલ કરવાનો રહેશે.

નાયબ કલેક્ટર પારડી.

<u>રજી.પો.એડી.</u>

પ્રતિ,
શ્રી જેઠાલાલ લાલજી ભાનુશાલી
મુ.પો.સમરોલી
તા.ચીખલી જી.નવસારી

Scanned by CamScanner

નકલ સવિનય રવાના :—કલેક્ટરશ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારૂ.

નકલ રવાના :—ડી.ઈ.લે.રે.શ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારૂ. (નકશો સામેલ છે.) 13

નકલ રવાના :—નગરનિયોજકશ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારૂ.

નકલ રવાના :—મામલતદારશ્રીઉમરગામ તરફ

૨/-ગામ નમુના નં.૨ તથા ૪ માં જરૂરી નોંધ કરી ગામ દફતરે જરૂરી નોંધ કરાવી "એમ" નમુનામા સનદ તૈયાર કરી બે માસમા બીનચુક સાદર કરાવા સારૂ.

નકલ રવાના :—ઈ—ધરા નાયબ મામલતદારશ્રીઉમરગામતરફ

૨/જાણ તથા હકક પત્રકે નોંધ પાડી નોંધની નકલ તથા ૭/૧૨ અત્રેને રજુ કરવા વિનંતી છે.

નકલ રવાના :—ચીફઓફિસરશ્રીઉમરગામ નગરપાલિકા તરફ જાણ તથા અમલ સારૂ.

૨/ જાણ તથા રજુ થયેલ પ્લાન ધ્યાને લઇ આપના તરફથી મંજુર કરવામા આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ રજાચિઠ્ઠીની નકલ મોકલવા સારૂ.

નકલ રવાના : તલાટી કમ મંત્રીશ્રી ઉમરગામ તરફ

૨/- જાણ વ જમીન મહેસુલ વસુલાત સંબંધી કાર્યવાહી સારૂ

Scanned by CamScanner