



ફાઇલ નં. ૧૭૫/૦૫-૦૬/વશી/૧૮૭૫/૮૨

જિલ્લા પંચાયત કચેરી,
મહેસુલ શાખા, રાજકોટ.
તા: ૨૫/૦૪/૦૬

વિષય : રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા ગામના સ.નં. ૧૨૦ / પૈકી ૨ જમીન
સં. ૨-૨૪ ગું. ૧૦૫૨૨.૦૦ ચો.મી. ને રહેણાંક ના હેતુ માટે
બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત:-

- વંચાણ : (૧) અરજદારશ્રી કેશુભાઈ હરજીભાઈ નભોયા
રે. કોઠારીયા. તા ૧૭/૨/૨૦૦૬. અરજી અન્વયે.
- (૨) નગર નિયોજક શ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટના પત્ર નં. ૩૬/ ટેક/
ડેવ/કોઠારીયા/ ૩૭૮/૦૫/૪૧૧૦ તા. ૧૭/૨/૨૦૦૬
- (૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. એલએક્યુ-કોઠારીયા-સ.નં. ૧૨૦ પૈકી ૨ /
૧૧૭ / ૨૦૦૬. તા. ૨૭-૨-૨૦૦૬
- (૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ), રાજકોટના પત્ર નં.
એલએક્યુ-વશી-૧૦૦/૦૬ તા ૨૫-૨-૨૦૦૬
- (૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ ગ્રામ્ય, રાજકોટના પત્ર નં.
આરઆરડી-ટેક-૨-બીનખેતી-૧૧૧૨૮. તા. ૧૭-૩-૨૦૦૬
- (૬) ગ્રામ પંચાયત, કોઠારીયા. ના પત્ર નં. પંચા-વશી-૫૮/૨૦૦૫-૦૬. તા. ૪-૩-૨૦૦૬
- (૭) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.મ.વિભાગ, જિ.પં. રાજકોટના પત્ર નં. મામવિ-એસ્ટા-૩-વશી-૩૦૨.
તા. ૧૪-૩-૨૦૦૬
- (૮) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, જિલ્લા મા.મ.વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં. સીબી-બીખે-૧૪૧૫. તા.
૩-૩-૨૦૦૬
- (૯) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. ટીપી-જમન-બખપ-૧-વશી-૪૫૦
તા. ૧૩-૩-૨૦૦૬
- (૧૦) મામલતદાર શ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. જમન-વશી-૮૬૩/૦૬ તા. ૧-૩-૨૦૦૬
- (૧૧) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, સિંચાઈ વિભાગ (પંચાયત) રાજકોટના પત્ર નં. સિંચાઈ-વહી-વશી-૨૭૩
તા. ૭-૩-૨૦૦૬
- (૧૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. પ્રાક-જમન-૧-એનએ-રા.તા.-વશી-૪૬૩/૦૬ અને
૫૮૮/૦૬. તા. ૧૬-૩-૨૦૦૬
- (૧૩) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત રાજકોટના પત્ર નં. ડીએસઆઈ-વશી-૪૧૭
તા. ૧૪-૩-૨૦૦૬
- (૧૪) જિલ્લા પંચાયત રાજકોટની કારોબારી સમિતિના ઠરાવ નં. ૪૩..... તા. ૩૧-૩-૨૦૦૬
અન્વયે.
- (૧૫) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. એલ.આર.સી. - ૧૦૮૩ - ૮૨૮ - ૬
તા. ૦૫/૦૭/૮૩ તથા એલ.આર.આર. - ૧૦૨૦૦૨-૧૬૪૦(૧) - ૬ તા. ૨૬/૧૨/૦૩ તથા
ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ - ૧૦૨૦૦૧- ૨૬૮૫ - ૬ તા. ૧૬/૦૨/૨૦૦૪ તથા એલ.આર.સી. -
૧૦-૨૦૦૨-૧૬૪૦- ૬ તા. ૨૨-૪-૨૦૦૩ થી રૂપાંતર કર તથા બિનખેતી આકારો નક્કી
થયા છે તે.

હુકમ :-

રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા. ગામના સંયુક્ત ખાતેદારશ્રી કેશુભાઈ હરજીભાઈ નભોયા
એ તેમના ગા.ન.નં. ૮ / અ ના ખાતા નં. ૫૦૫ ની સીમ જમીન સ.નં. ૧૨૦ / પૈકી ૨ પૈકી જમીન ચો.મી.
૧૦૫૨૨.૦૦. 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 નિયોજકશ્રી, રાજકોટ શહેરી
વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ તરફથી વંચાણ - ૨ ના પત્રથી મંજૂર કરેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણ -૩ થી ૧૩ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતા સવાલવાળી જમીન રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બધાના અભિપ્રાય આવેલ હોઈ , કોઈ હરકત સરખું જણાતું નથી. રાજકોટ તાલુકાના કોઠારીયા ગામના રેવન્યુ સ.નં. ૧૨૦/ પૈકી ૨ એકર ૨-૨૪ .ગુંઠાને લે.રે.કોડ કલમ -૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ- ૧૪ ના જિલ્લા પંચાયત રાજકોટના ઠરાવના નિર્ણયની અમોને મળેલ અધિકારના રૂએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આવી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને તે સાથેના વેચાણ -૨ વાળો લે - આઉટ પ્લાન પણ આથી સંજુર કરવામાં આવે છે.

સવાલવાળા આ ખેતીને જમીનને રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ જમીન ચો.મી. ૧૦૫૨૨.૦૦ દર ચો.મી. એકના રૂા. ૧૦.૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા ૧૦૫,૨૨૦.૦૦ . અંકે રૂપિયા એક લાખ પાંચ હજાર બસો વીસ પુરા.. સ્ટેટ બેન્ક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર રેસર્વોર્સ શાખા, રાજકોટ. ચલન નં. ૨૨.. તા. ૩/૪/૨૦૦૬ 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. ૧૨૦/ પૈકી ૨. એ. ૨-૨૪ .ગું.ચો.મી. ૧૦૫૨૨.૦૦ 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 સાર્ટ એલીવેશન પ્લાન તથા સાર્ટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ શહેરી સત્તાવિકાસ મંડળ, રાજકોટ પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે. અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુરુ 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 અત્રે 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 હરરાજી 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 નકકી થાય તે દરે બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.
૧૦. સવાલવાળી જમીનને પ્રવેશ લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનના રસ્તા પરથી મળે છે. સદર રોડની હેયાતી , વર્ગીકરણ, બાંધકામ રેખા, બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૧. લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોઈ તે જમીન માલીકની 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 જાજર 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. સરકારી જમીનના વખતના બદલતા નિયમો લાગુ પડશે.
૧૮. નવા બનીને ફરકે મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે કોસ વેન્ટિલેશન મુકવાના રહેશે.
૧૯. નવા બનીને ફરકે મકાનમાં ઉધોગની 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 હોલ્ડરોની સહીયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મુજબ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહિ.
૨૧. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકે છે.
૨૨. ઉપર - ૨૧ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહિ.
૨૩. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહિ.
૨૪. સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુજબ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાની તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો એ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
૨૫. કોમન પ્લોટ અને રસ્તા જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે, તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તે સોસાયટીના રહિશોનો રહેશે.
૨૬. પુસદારૂપ 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 ખાતાનો નેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરીટીની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૩૦. સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈ પણ નામ, કોર્ટમાં કેસ ચાલતો હશે તો અરજદારને તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.
૩૧. આ બધી કે કોઈપણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોને કોઈ પણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ માલુમ પડયે લે.રે.કો.કે.હેઠળ પગલા 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 પૈસા તથા ૩બલ લોકલ ફંડ મુજબ તા ૦૧/૦૮/૦૫ 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 સનંદમાં કરવાની રહેશે. સનંદ નમુના "એમ" માં તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ એ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાનો રહેશે.

ગામ તથા તાલુકા દફતરે નકલો રાખવી.

પ્રમાણિત

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

સહી/- જોડા. એ. નરમાવાલા
કારોબારી સમિતિ
અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

પ્રતિ,

શ્રી, કેશુભાઈ જી. જી. ભાઈ નભોયા

૧૫૩ - બેકબોન કોમર્શિયલ સેન્ટર, માયાણી ચોક, રાજકોટ.

નકલ સાદરજવાના :

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, કોઠારીયા. તાલુકો : ~~કાંઠારીયા~~ ગામ નમુના નં. ૨,૪,૬,૭/૧૨,૮-અ અને ૮-બ તથા ૧૧ માં નોંધ કરવી.

૫. ~~નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ~~ / નાયબ નગર નિયોજક શ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ.

૬. સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી, રાજકોટ.

૭. જનરલ હુકમની ફાઈલે.

૮. સ્થળ પત્ર.