



ક્ર.ક. - ૬૫-કેસ નં. ૧૮૩/૦૩-૦૪-વશી-૨૦૦૫/૮૨

જિલ્લા પંચાયત કચેરી,
મહેસુલ શાખા, રાજકોટ
તા. ૨૫-૫-૨૦૦૪

રાજકોટ તાલુકાના મુંજકા ગામના સ.નં. ૧૦ પેકી જમીન સં. ૨-૦૦ ગુ.
ચો.મી. ૮૦૯૪-૦૦ ને રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની
પરવાનગી આપવા બાબત

વંચાણ :-

- ૧) અરજદાર શ્રી નવીનભાઈ ખોડાભાઈ મોહપરા રે. મુંજકા તા. ૨૧/૦૫/૦૪ની અરજી અન્વયે
- ૨) ઈ.ચા.નાયબ નગર નિયોજકશ્રી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટના પત્ર નં. ૩૬-ટેક-૩૯-મુંજકા-૦૭/૦૨-૧૩૧૬ તા. ૩૦/૦૮/૦૨ તથા સહાયક નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટના પત્ર નં. ૩૬-ટેક-૩૯-મુંજકા-૦૭/૦૨-૯૨૦ તા. ૧૨/૦૪/૦૪
- ૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. એલ.એ.કયુ.- વશી-૧૧/૨૦૦૨ તા. ૦૨/૧૧/૦૨
- ૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃ વસવાટ (રિઝર્વ), રાજકોટના પત્ર નં. એલ.એ.કયુ.-વશી-એસ્ટા-૭૮૫ / ૦૨ તા. ૧૮/૧૨/૦૩
- ૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ ગ્રામ્ય, રાજકોટના પત્ર નં. રા.ગ્રા.વિ.-ટેક-૧-બીનખેતી-૭૨૨ તા. ૨૮/૦૪/૦૩
- ૬) ગ્રામ પંચાયત, મુંજકાના પત્ર નં.- નીલ - તા. ૧૬/૧૧/૦૨
- ૭) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.મ. વિભાગ, જિ.પં.-રાજકોટના પત્ર નં. મા.મ.વિ.-એસ્ટા.-૩-વશી- ૨૦૫૫ / ૫૬ તા. ૨૧/૧૧/૦૨
- ૮) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. ટીપી-જમન - બખપ - ૧-વશી-૨૦૨૯ તા. ૩૧/૧૨/૦૨ તથા ૬૬૬ તા. ૧૦/૦૫/૦૪
- ૯) મામલતદારશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. જમન-વશી-૧૦૯૧/૦૪ તા. ૧૦/૦૫/૦૪ તથા ૯૭/૦૩ તા. ૨૦/૦૧/૦૩
- ૧૦) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, સિંચાઈ વિભાગ (પંચાયત) રાજકોટના પત્ર નં. સિંચાઈ-વહી-વશી- ૧૦૩૩ તા. ૩૧/૧૨/૦૨
- ૧૧) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. પ્રાક-જમન-૧-એન.એ.-મુંજકા-સ.નં. ૧૦-વશી-૩૫૬૪ / ૦૨ તા. ૨૧/૧૨/૦૨
- ૧૨) મુખ્ય જિલ્લા આર. ગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત, રાજકોટના પત્ર નં. ડી.એસ.આઈ.-વશી- ૬૭૯ તા. ૨૮/૧૦/૦૨
- ૧૩) જિલ્લા પંચાયત રાજકોટની કારોબારી સમિતિના ઠરાવ નં. ૪૬૦ તા. ૧૭/૫/૨૦૦૪ અન્વયે
- ૧૪) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. એલ.આર.સી. - ૧૦૯૩ - ૯૨૮-ક તા. ૦૫-૦૭-૯૩ તથા એલ.આર.આર. - ૧૦૨૦૭૨ - ૧૬૪૦(૧)/ક તા. ૨૬/૧૨/૦૩ તથા એલ.આર.સી.-૧૦-૨૦૦૨-૧૬૪૦-ક તા. ૨૨/૦૪/૦૩ તથા ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ-૧૦૨૦૦૧-૨૬૮૫ -ક તા. ૧૬/૦૨/૦૪ થી રૂપાંતર કર તથા બિનખેતી આકારો નક્કી થયા છે તે



રાજકોટ તાલુકાના મુંજકા ગામના સંયુક્ત ખાતેદાર શ્રી નવીનભાઈ ખોડાભાઈ મોહપરા એ તેમના ગામના જમીન માટે ૨૦૦૦ ચો.મી. જમીન સ.નં. ૧૦ પેકી જમીન ચો.મી. ૮૦૮૪-૦૦ને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અંગે અરજી વંચાણ-૧ મુજબ રજૂ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી સંબંધમાં સંબંધિત ખાતોએની કચેરીએ "ન વાંધા પ્રમાણપત્ર" માંગવામાં આવેલ. જે ઉપરોક્ત વંચાણ-૩ થી ૧૨ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે. તેમજ બીનખેતી પ્લાન નામક નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટ તરફથી વંચાણ-૨ ના પત્રથી મંજૂર કરેલ છે.

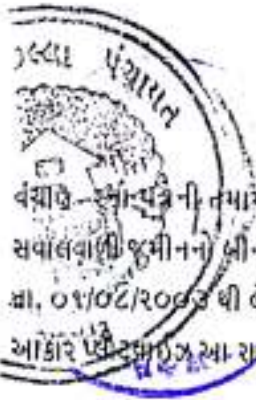
આમ ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણ-૩ થી ૧૨ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતા સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બધાના અભિપ્રાય આવેલ હોય, કોઈ હરકત સરખુ જણાતું નથી. સબબ રાજકોટ તાલુકાના મુંજકા ગામના રેવન્યુ સ.નં. ૧૦ પેકી એકર ૨-૦૦ ગુઠાને લે.રે.કોડ કલમ-૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ-૧૩ ના જિલ્લા પંચાયત, રાજકોટના ઠરાવના નિર્ણયની અમોને મળેલ અધિકારના રૂએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે અને તે સાથેના વંચાણ-૨ વાળો લે-આઉટ પ્લાન પણ આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

સવાલ વાળા આ ખેતીની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ જમીન ચો.મી. ૮૦૮૪-૦૦ દર ચો.મી. એક ના રૂ. ૧૦-૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂ. ૮૦૮૪૦/- અંકે રૂપિયા એસી હજાર નવસો ચાલીસ પુરા સ્ટેટ બેંક ઓફ સોરાષ્ટ્ર, રેસકોર્પ, રાજકોટમાં ચલન નં. ૫૩ તા.૨૧/૦૫/૦૪ થી જમા કરાવીને અસલ ચલન અત્રેને રજૂ કરવામાં આવેલ છે, જે કેસ ફાઈલે સામેલ રાખવામાં 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. ૧૦ પેકી એ.ર-૦૦ ગું. ચો.મી. ૮૦૮૪-૦૦ ને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. રહેણાંકના હેતુ સિવાય અન્ય ઉપયોગ થઈ શકે નહીં.
૨. સવાલ વાળી જમીનના મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એવીએશન પ્લાન તથા સાઈટ એવીએશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટ પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પૂરું કરવાનું રહેશે. એપ્રોચ બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
૩. આ હુકમ સાથે જોડવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૨ ની સમગ્ર શરતો તથા બાબતો આ હુકમને લાગુ પાડવામાં આવે છે. જેથી તેનો ચુસ્ત પછે અમલ કરવાનો રહેશે.
૪. આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી દિવસ-૩૦ માં અરજદારશ્રીએ જિલ્લા 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 વેચણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજી કે અન્ય કોઈ પણ પ્રકારે વેચાણ વ્યવાહાર થઈ શકશે નહીં.
૬. સવાલવાળી જમીનના આંતરીક, રસ્તાઓ, ગટરો, વીજળી વગેરે સુવિધાઓ અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિયમોનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે અથવા તો આ અંગે ધારાધોરણો સ્થાનિક ગ્રામ પંચાયતને ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.

૭. આ કમીશનરે ન—૪ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ રનંદ નિપત નમુનામાં માલુમ પાડવું અધિકારીશ્રી, રાજકોટે તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.
૮. સરકારશ્રીના ઉપરોક્ત બાંધકામ કરતા પહેલાં બાંધકામ અંગેના લે—આઉટ પ્લાન સહમ અધિકારીશ્રી માંથી મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૯. સરકારશ્રીના વખતોવખત નક્કી 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, નિર્ધારણ રેખા બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૧. લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીન માંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોય 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 બંધન કરતાં રહેશે.
૧૨. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણી બંધ જાજરુ 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 બદલાતા નિયમો લાગુ પડશે.
૧૮. નવા બનતા દરેક મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે ક્રોસ વેન્ટીલેશન મુકવાના રહેશે.
૧૯. નવા બનતા દરેક મકાનમાં ઉધોગની સ્થાપના કરવી નહીં હેતુકેર થયે ફરીથી અભિપ્રાય લેવાનો રહેશે.
૨૦. સહીયારી કોમન પ્લાન અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી માલીકની અથવા સર્વ પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી માલીકની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
૨૧. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસનું મકાન, સહકારી બંદાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ જેટલા ભાગના સેક્ટરમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકે છે.
૨૨. ઉપર-૨૧ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈ પણ હેતુ માટે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
૨૩. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજી, બહીસથી કે અન્ય કોઈ પણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
૨૪. સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાની તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
૨૫. કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે, તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના સદસ્યોનો રહેશે.
૨૬. પુણદાર્પ નગર રથના યોજનામાં સરકારશ્રી પ્વારા ફેરફાર સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨૭. સવાલવાળી જમીનમાં એપ્રોચ જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.
૨૮. સરકારશ્રી માંથી આ બાબતે વખતો વખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.
૨૯. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. બખપ-૧૦૮૨-૩૨૦૧-ક, તા.૦૬-૦૬-૨૦૮૮ સિવીલ એન્જીનિયરિંગ માટે નક્કી કર્યા મુજબ ૨૦ કી.મી.નો 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 કોઈ કેસ ચાલતો હશે તો તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.
૩૧. આ બધી કે કોઈ પણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોને કોઈ પણ એક શરત કે બધી શરતોને મંજૂ માલુમ પડ્યે લે.રે.કે.કે. હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે.



૩૨. વંચીજી-સાગર પાસેની તમામ શરતોનું ચુસ્ત પાલન કરવાનું રહેશે.
૩૩. સવાલવાળી જમીનનો બીનખેતી આકાર દર ચો.મી. એકના ૦-૫૦ પૈસા તથા ડબલ લોકલ ફંડ મુજબ ધા. ૦૧/૦૮/૨૦૦૭ થી લેવાનો રહેશે અને મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બીનખેતી આકાર પેટન્ટ મુજબના 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 રાખવા.

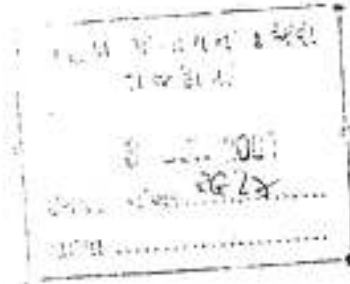
પ્રમાણિત

નાયબ ચીટનીશ
(મહેસુલ) જિ.પં.-રાજકોટ

સહી/ અમ્બિકુમાર
સચિવ
કારોબારી સમિતિ અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ

પ્રતિ,

શ્રી નવીનભાઈ ખોડાભાઈ મોહપરા,
સોનલ કૃપા, મુ. મુંજકા, તા. રાજકોટ.



નકલ સાદર રવાના :-

૧. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ
૨. કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર ખાતુ, રાજકોટ.
૪. તલાટી કમ મંત્રી, મુંજકા તાલુકો : રાજકોટ
૫. નાયબ નગર નિયોજકશ્રી,
રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ
૬. સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી, રાજકોટ
૭. જનરલ લુકમની કાર્ડલે.
૮. સ્થળ પત્ર.

તાલુકા કોર્મ નં.૨-૪ માં નોંધ કરવી
સનંદનું પ્રકરણ મોકલી આપવા વિનંતી.

માપણી કીની રકમ ભરેલ હોય માપણી
કરી કમી જાસ્તી પત્રક મોકલવું.
ગામ નમુના નં. ૨, ૪, ૬, ૭/૧૨, ૮-અ અને
૮-બ તથા ૧૧માં નોંધ કરવી.

રાજકોટ તાલુકાના મુંજકા ગામના સ.નં. ૧૦ પૈકીના જમીન એ. ૨-૦૦ ગું. પૈકીની

રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી અંગેના હુકમ સાથે જોડવાનું પત્રક

અંગેની કચેરીના હુકમ નં. હેરેકાક-૬૫-કેસ નં. ૧૮૩/૦૩-૦૪-વથી-૨૦૭૫-૮૨ તા. ૨૫/૦૫/૦૪

પરવાનગી આપેલ જમીનનો સ.નં. લેત્રકળ તથા કબજેદારનું નામ	પરવાનગી આપેલ જમીનનું લેત્રકળ	બીનખેતી આકારના દર તથા ઉપયોગની વિગત	વસુલ કરવાની બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂપાંતર વેરા લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	શિલ્પલેવેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	કોલમ એ-૬ નો નોંધ લેવાનો છે.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
સ.નં. ૧૦ પૈકી એ. ૨-૦૦ ગું. ૮૦૯૪-૦૦ ચો.મી. કી નવીનભાઈ ખોડભાઈ મોક્ષપરા	એ. ૨-૦૦ ગું. ૮૦૯૪-૦૦ ચો.મી. પૈસા લેખે રહેણાંક ના હેતુ માટે	પ્રતિ ચો.મી.ના ૨૫.૦૦-૫૦ પૈસા લેખે રહેણાંક ના હેતુ માટે	આકાર રૂપિયા ૪૦૪૩-૦૦ હાથ લોકલ ફંડ રૂ. ૮૦૯૪/- પ.નં. ૬૦ તા. ૨૦/૦૫/૦૪	પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ. ૧૦/- લેખે રૂ. ૮૦૯૪/૦૦ પ.નં. ૫૭ તા. ૨૧/૦૫/૦૪	રૂ. ૧૦૧૨/- પ.નં. ૫૦ તા. ૨૦/૦૫/૦૪	(૧) એપ્રોચ રોડની ડીપોઝીટ રૂ. ૧૦૦૦/- ચ.નં. ૫૪ તા. ૨૧/૦૫/૦૪ (૨) રસ્તા ડેવલપમેન્ટ ચાર્જની રકમ રૂપિયા પંદર ૫૫/- ચ.નં. ૫૧ તા. ૨૧/૦૫/૦૪ (૩) પાણી વ્યવસ્થા અંગેની ડીપોઝીટ રૂ. ૫૦૦૦/- ચ.નં. ૫૦ તા. ૨૧/૦૫/૦૪ (૪) માપણી ફીની રકમ રૂ. ૬૯૦૦/- ચ.નં. ૫૨ તા. ૨૧/૦૫/૦૪	તા. ૦૧/૦૮/૦૩

પ્રમાણિત

નાયબ મેજિસ્ટ્રેટ
(મહેસુલ) જિ. પં.-રાજકોટ.

સહી / અધિકારીનું નામ
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

જી.વિ.અ.શ્રી, રાજકોટનાં હુકમ નં. રેવ. બપપ-
૨૭૭/૧૬૩/૦૩૫/૨૭૭૧-૨
તા. ૨૪/૦૪/૨૦૨૧ સાથે જોડવાનું પરિશિષ્ટ.

પરિશિષ્ટ-૧

શરતો

૧. હુકમમાં જણાવ્યા પ્રમાણે જમીનનો તા. ૧/૮/૨૦૦૩ થી બિનખેતીનો આકાર દર ચોરસ મીટરે દરાવે તે મુજબ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાનો રહેશે. સરકાર તરફથી વખતો વખત હુકમ થશે તે અનુસાર બિનખેતીના આકારના દર બાબતમાં અરજદારે તે પ્રમાણે બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.
૨. આ જમીનનાં શ્રી ટિફ્ટીક ઈ-સ્પેક્ટર સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડ્સ રાજકોટ તરફથી માપણી કરવામાં આવશે અને માપણી થયા પછી જમીનના ક્ષેત્રફળની જે વધઘટ થશે તે મુજબ બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો થશે. ક્ષેત્રફળની વધઘટના સુધારાનો હુકમ અત્રેથી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવા યોગ્ય કાર્યાલયી કરવાની રહેશે. ઉપરાંતમાં હિસ્સા કોર્મ નં. ૪ પ્રમાણે સનંદમાં હિસ્સાની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયા પછી કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને મંજૂરીની કોઈ અસર થશે નહીં 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. સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ અને હવે પછી જે લાગુ કરવામાં આવે તે લોકલ ફંડ, એજ્યુકેશન સેસ, વિગેરે ઇતર વેરાની રકમ પણ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાની રહેશે.
૫. હુકમમાં અગર સનંદમાં કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.
૬. આ જમીનનો ૨૪/૦૪/૨૦૨૧ ના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે.
૭. મંજૂર થયેલ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનિક હેતુ માટે રસ્તા માટે જમીન ખુલ્લી મુકવાની રહેશે અને જમીનમાં અરજદારે નાંતરીક રસ્તા કરવા અને જમીનને જાહેર માર્ગ સાથે સાંકળતા એપ્રોચ રોડ કરવા પડશે અને તેવાર કયાં પછી જાળવવા પડશે અને આ તમામ ખર્ચ અરજદારે કરવું પડશે. અરજદારે ગટર તથા પાણીની તથા દિવાબતીની વિગેરે સગવડ કરવી પડશે. અને તમામ ખર્ચ અરજદારે ભોગવવું પડશે. અને જ્યાં સુધી મ્યુનિસિપાલિટી અથવા તો પંચાયત આ જવાબદારી સંભાળી લે નહિ ત્યાં સુધી અરજદારે આ સઘળું ખર્ચ ભોગવવું પડશે. જ્યારે આ જમીન મ્યુનિસિપાલિટી અથવા પંચાયત લ્યે ત્યારે આ જમીનનું અરજદારે કોઈ વળતર મળશે નહીં.
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 ચણતરકામ કરવાનું છે. એથી પ્રથમ લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય પ્લાનમાં તેમજ બાંધકામમાં કોઈ પણ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

(પાછળ) ...

૧૦. શ્રી જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, રાજકોટનાં પત્ર. મહેસુલ-બખત-૧૯, તા. ૧૮/૧/૭૧ થી મુકરર થયેલ અને આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ-૨ મુજબની બિલ્ડીંગ રેગ્યુલેશનની દરેક બાબતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું છે.
૧૧. આ પરવાનગીના હુકમ તારીખથી "છ" માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને શિક્ષાત્મક બિનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.
૧૨. અરજદારે સનંદની તારીખથી ત્રણ વર્ષની અંદર મકાનનું બાંધકામ સંપૂર્ણ કરવું પડશે. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને શિક્ષાત્મક બિનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.
૧૩. આ જમીન જો એરોડ્રોમ કે રેલ્વે સ્ટાનની હદ નજીક આવતી હોય તો જે તે ખાતાના અધિકારીશ્રીના નો-ઓબ્જેક્શન સર્ટીફિકેટમાં જણાવેલ શરતો પ્રમાણે અમલ કરવાનો રહેશે.
૧૪. સવાલવાળી જમીનમાંથી ઇલેક્ટ્રીક લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના સંબંધિત અધિકારીશ્રીની મંજૂરી મેળવીને પદરના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહીં.
૧૫. સવાલવાળી જમીનમાંથી ટેલીફોન કે તારની લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે વિભાગીય ઇજનેરશ્રી ટેલીગ્રાફસ, સંબંધિતની મંજૂરી મેળવીને પદરના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના થશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહીં.
૧૬. પરવાનગી વિરુદ્ધમાં બાંધેલ અથવા વપરાતા મકાન અથવા ઇમલાને 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 પ્રમાણેની શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોને અરજદાર ભંગ કરે તો લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, મુજબ અરજદાર જે કાંઈ દંડ અને બિનખેતીનો આકાર શિક્ષાને પાત્ર હોય તે ઉપરાંત જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કાંઈ દંડ અને બિનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે વસુલ લેવા ઠરાવે તે અરજદારે ભોગવવાનો રહેશે.
૧૮. આ મંજૂરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતનો અરજદાર ભંગ કરે તો અરજદારને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કાંઈ દંડ અને બિનખેતીના આકારની શિક્ષા કરે તે ઉપરાંત મંજૂરી પણ રદ કરી શકશે અને સનંદ જો અપાઈ ગયેલ હોય તો તે પણ રદ કરી શકાશે.

પ્રમાણિત

૧૮-૬-૭૧
મુખ્ય મંત્રીશ્રી
(મહેસુલ રજીસ્ટ્રાર)

સહી-જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

સ્ત્રી : સચિવ

કારોબારી સમિતિ

અને

જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

સહી

મુખ્ય મંત્રીશ્રી
મહેસુલ રજીસ્ટ્રાર



પરિશિષ્ટ-૨

જી.વિ.અ.શ્રી, રાજકોટનાં હુકમ નં. રેવ. બબપ-
૨જી. / ૧૬૩/૦૩-૦૪/વસી/ ૨૮૭૪-૮૨
તા. ૨૪.૧૦.૦૪ સાથે જોડવાનું પરિશિષ્ટ.

ખેતીની જમીન ખીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જ્યારે માગે ત્યારે તેઓએ પાલન કરવાના થતાં રાજકોટ જિલ્લાનાં જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ લેન્ડ રેવન્યુ ટ્રસ્ટના વહીવટી હુકમ ૨૪:એ નીચે નક્કી કરેલ મકાન બાંધકામના નિયમો અને અનુસરવાની ધતી કાર્યવાહી માટેના નિયમો.

- (૧) જ્યારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણના વસવાટ કોલોની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનનો લેઆઉટ પ્લાન તેની અરજ સાથે સામેલ રાખવો ફરજિયાત છે. નહીતર તેની ખેતીની જમીન ખીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજ સંધરવામાં આવશે નહીં.
- (૨) દરેક મકાનના પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને લગતા મકાનોવાળા પ્લોટની અંદર પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતાં ૬૦ ટકા ક્ષેત્રફળ કરતાં ઓછી નહીં તે રીતે ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.
- (૩) જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતાં ઓછું નહીં હોય તો કુલ માળી "એક જમીન" ઉપરનો અને એક બે ઉપરાન માળ માટેની મકાનની પરવાનગી આપવામાં આવશે. જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતાં ઓછું હશે તો કુલ બે માળ "એક જમીન" ઉપરનો અને એક "ઉપરનો માળ" માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જ્યાં પ્લોટના ક્ષેત્રફળના ૬૦ ટકા કરતાં ઓછી નહીં 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 નહીં. (સિવાય કે રેલ્વે સત્તાવાળાઓ પાસેથી "નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ" મેળવીને અરજ સાથે રજૂ કરવામાં આવશે.
- (૫) એરોડ્રોમની હદથી એક માઈલના વર્તુળમાં મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં. સિવાય કે સિવિલ એવીએશન ખાતા પાસેથી "નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ" મેળવીને અરજ સાથે રજૂ કરવામાં આવશે.
- (૬) અરજદાર તેની અરજ સાથે સાર્ટટ અને એવીએશન સેક્શન એલીવેશન ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન સ્કેલથી તૈયાર કરેલા મોકલશે નહીં. તો જમીનનો રહેઠાણના મકાનનો હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગીની માંગણી અરજ સંધરવામાં આવશે નહીં.
- (૭) મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે એવી શરતથી પરવાનગી આપવામાં આવશે કે કબજેદાર ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ અનુસાર રસ્તા તૈયાર કરીને અથવા ચાલુ અસ્તિત્વ ધરાવતા રસ્તાને સુધારીને જવા આવવાનાં યોગ્ય રસ્તા માટે વ્યવસ્થા કરે.
- (૮) સામાન્ય રીતે બાંધવાના દરેક મકાનનું મુખ્ય રસ્તા પર રહેશે.
- (૯) ચાલ દરેક દિશામાં ૧૦૦ ફુટ કરતાં વધારે માપની નહીં એ રીતે બાંધવાની રહેશે.
- (૧૦) મુખ્ય રસ્તાઓ સિવાયનાં બીજા રસ્તાઓની હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાન બાંધકામ કરવું નહીં.
- (૧૧) જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમીપ આવેલ છે તેમાં રાજ્યની જમીન પટ્ટી વિકાસ અટકાવવા માટે બાંધકામ અને નિયંત્રણ રેખાના નિયમો "રીબન ડેવલપમેન્ટ ટ્રસ્ટ" માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.
- (૧૨) પ્લોટની હદથી "પીરી મીટર" ૧૦ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહીં.
- (૧૩) મુખ્ય મકાનને જોડેલ અને એક બાજુની પેરાપેટ દિવા સિવાય ત્રણ બાજુની ખુલ્લી વાહન રાખવા માટેના કાળીયા વગરનો પોચ પાછળથી જગ્યા સિવાય કોઈ એક જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.
 - (અ) મુખ્ય મકાનને પોચ સમાંતર હોવો જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતાં પહોળો, ૧૨ ફુટ કરતાં લાંબો ઉંચાઈમાં એક માળ કરતાં વધારે હોવો જોઈએ નહીં.
 - (બ) પ્લોટની તે બાજુની હદ પોચ વચ્ચે ઓછામાં ઓછી પાંચ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઈએ.

(પાછળ) ...

(સી) પોર્ચનો ઉપલો ભાગ ટેરેસ તરીકે વાપરી શકાશે નહીં.

(ડી) પ્લોટનો બાંધકામ થયેલ સેતરફની ગણતરી કરતી વખતે પોર્ચની ડંકાયેલ વિસ્તારનું કોઈ પણ ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહીં.

(૧૪) જ્યારે પ્લોટમાં એક કરતાં વધારે મકાનો હોય ત્યારે દરેક મુખ્ય મકાન અલગ પ્લોટમાં છે તેમ ગણીને દરેક મકાનને ફરતી તેમજ માર્જિન પ્રમાણે ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે. સિવાય કે પ્લોટની પાછળની બાજુમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એકમાત્ર જમીન ઉપર સંડાસ અથવા બહારના ઘર આઉટ હાઉટ એક માત્રના 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 પ્લીન્થ હોવી જોઈએ.

(૧૬) રહેણાંકના ઉપયોગ માટે લેવાના રૂમની કોઈપણ બાજુ ૧૦ ફુટ લંબાઈ કરતાં ઓછી હોવી જોઈએ નહીં. આવા દરેક રૂમની કોઈપણ એક બાજુ તેની પુરી લંબાઈ સાંધે ફરતી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર આવી હોવી જોઈએ. રહેણાંકની રૂમની સપાટીનું સેતરફ ૧૪૪ ચો. ફુટ કરતાં ઓછું હોવું જોઈએ નહીં.

(૧૭) મુખ્ય મકાનની બાજુમાં અથવા પાછળ સંડાસ કરવા જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતાં ઓછી નહીં તેવા અંતર જોઈએ. સંડાસ પડોશીને નુકસાન કારક હોવું જોઈએ નહીં. કુવાથી ૩૦ ફુટની અંદરના અંતરે સંડાસ હોવા જોઈએ નહીં અને જાહેર જનાતાની નજરથી ઢાંકેલા હોવા જોઈએ.

(૧૮) જો નિયમિત અને બરાબર સાફ કરવા માટેની કોઈ વ્યવસ્થા અસ્તિત્વમાં નહીં હોય તેવા દટણ જાજરૂ “સેસપુલ” ચણતર કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

(૧૯) કુવાથી ૧૦૦ ફુટની અંદર દટણ જાજરૂ “સેસપુલ” બનાવવું નહીં અને વાપરવું નહીં.

(૨૦) મળમુત્ર એકત્રીત કરવા માટે કોઈપણ બાળ કુવો અથવા બાળ કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહીં.

(૨૧) રહેણાંકનાં કોઈપણ મકાનમાં ઢોર રાખવું નહીં. તબેલો અથવા ઢોરનું છાપરૂ રહેણાંકના મકાનથી ૧૦ ફુટની અંદર ચણવું નહીં.

(૨૨) દરેક મકાનનું ચણતર પાકુ હોવું જોઈએ અને તેઓને ચણતરમાં સહેલાઈથી સળગી ઉઠતા પદાર્થો વાપરવા નહીં.

(૨૩) જ્યાં દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું હોય ત્યાં રસ્તાની હદ અને દુકાનની વચ્ચેની જગ્યા સખ્ત પટાર્થ જેવા કે મેટલ મોરમ, લેવેલ અને રોલ ફેરવીને મજબુત બનાવીને તૈયાર કરવી જોઈએ.

(૨૪) જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી સિવાય તે મકાનમાં ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકાશે નહીં.

(૨૫) પ્લોટનું વિભાજન અથવા ટુકડાં પાડી શકાશે નહીં. કારણકે પ્રત્યેક પ્લોટ સરવે નંબરની પેટા વિભાગ “સબડિવિઝન” છે.

(૨૬) રસ્તા તરફના માર્જિન વિસ્તારમાં કમ્પાઉન્ડની દિવાલ ૩૫ ફુટ કરતાં ઊંચી હોવી જોઈએ નહીં અને તે ખસેડવાની જરૂરિયાત ઉભી થશે ત્યારે આવી દિવાલ ખસેડી શકાશે અને તે માટે કોઈપણ જાતના વળતર દાવો થઈ શકશે નહીં.

(૨૭) મકાનમાં પ્લોટ અંદરના ચોકથી રોકાયેલ વિસ્તાર બાંધકામ નહીં થયેલી ખુલ્લી જગ્યા તરીકે ગણી શકાશે નહીં.

(૨૮) ઔદ્યોગિક હેતુ માટેના બાંધકામમાં ચારે બાજુ ૨૦ ફુટનું માર્જિન રાખવાનું રહેશે.

બાંધકામ અટકી પડેલ પ્રતિરોધક કરવાનું રહેશે. અને વરણાની પાણી સંચય માટે વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

અમાણીત

૧૮.૦૬.૧૯

માધવ સી.નીશ

(મહેસાણા મળવા)

જિલ્લા પંચાયત

૨૦૨૨

૨૦.૦૬.૨૦૨૨

સચી : સચિવ

કારોબારી સમિતિ

અને

જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

રાજકોટ