

નં : સીએચ/એનએ/રજી.નં. ૪૪/૧૬-૧૭
 વશી. ૧૫૭/૧૬-૧૭/૨૦૧૬
 કલેક્ટર કચેરી, નવસારી,
 નવસારી. તા : ૦૮/૦૮/૨૦૧૬

વંચાણમાં લીધું:-

- (૧) અરજદારશ્રી મોહનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, રહે. કે.ઓ. પટેલ કન્સલ્ટીંગ, નિસર્ગ એપાર્ટમેન્ટ, એરુ રોડ, વિજલપોર, તા. જલાલપોર, જી. નવસારી ની તા. ૨૬/૦૨/૧૫ ની અરજી તથા ૧૪/૦૭/૧૫ ની રી ઓપન અરજી.
- (૨) જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીનાં તા. ૨૬/૦૫/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં. ડી.પી./ આરઈવી/એન.એ. રજી. ૨૫૩/વશી. ૩૨૮૫-૮૬/૧૫.
- (૩) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીનાં તા. ૧૫/૮/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં. તા. પ./એનએ/ રજી. નં. ૫૪ / વશી. ૧૩૫૬/૨૦૧૫.
- (૪) નિવાસી અધિક કલેક્ટરશ્રી, નવસારીનાં તા. ૧૨/૦૮/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં. જસુથા/એન.એ/ નવસ-૪ /વશી. ૧૧૭૪/૧૫.
- (૫) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, (નુડા), નવસારીનાં તા. ૧૬/૦૭/૧૬ નાં પત્ર નં. નુડા/બીનખેતી અભિપ્રાય/વશી. ૮૭૪/૨૦૧૬.
- (૬) નગર નિયોજકશ્રી, નવસારીના તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૫ ના પત્ર ક. બી.પી/નવસારી/છાપર/૮૦૩.
- (૭) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, નવસારીનાં પત્ર નં : એસ.એ.એન /એસ.ટી/એન.એ.સર્ટી/ ૩૬૧૦/૨૦૧૫, તા : ૦૧/૦૬/૨૦૧૫.
- (૮) કા.ઈ.શ્રી, પંચાયત(ગામ)વિભાગ, નવસારીનાં તા. ૧/૫/૨૦૧૫ નાં જા.નં. બાંધકામ/એનએ/ અભિપ્રાય/વશી. ૩૧૭૧-૩૧૭૨/૧૫.
- (૯) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ, નવસારીનાં તા. ૨૮/૦૪/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં. ડી.ડી.એન/ પીબી/ બીનખેતી/છાપર/ સ.નં. ૧૧૯/પૈકી ૧/૧૦૮૦.
- (૧૦) કા.ઈ.શ્રી, અંગિકા વિભાગ, નવસારીનાં તા. ૨૩/૦૬/૨૦૧૫ નાં જા.નં. પીબી-૩/બીનખેતી પરવાનગી/ છાપર/અભિપ્રાય/વશી. ૩૩૬૯.
- (૧૧) એક્ઝીક્યુટીવ એન્જીનીયરશ્રી, (ઓ.એમ.), ડીજીવીસીએલ, રૂરલ, નવસારીનાં તા. ૨૪/૦૪/૨૦૧૫ નાં પત્ર નં. ઈઈએન/ટીક/ડીઆરજી/નં. ૦૪૨૮૦.
- (૧૨) વિદ્યુત નિરીક્ષક, વલસાડનાં તા. ૦૭/૦૫/૨૦૧૫ નાં પત્ર ક. વન/વલસા/તપસ/૪૦૧/૨૦૧૫.
- (૧૩) સરકારશ્રી મહેસુલ વિભાગના તા. ૧-૭-૨૦૦૮નાં ઠરાવ ક્રમાંક : બામપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક.
- (૧૪) સને ૧૮૭૯ ના મુંબઈના જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ ૬૫ તથા તે હેઠળના નિયમો.
- (૧૫) સરકારશ્રી મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર ક્રમાંક:એલઆરસી/૧૦૨૦૦૨/ ૧૬૪૦-ક, તા. ૨૨/૪/૨૦૦૩.
- (૧૬) સરકારશ્રી અર્બન ડેવલપમેન્ટ વિભાગનાં તા. ૦૮/૧૨/૨૦૧૫ ના પરીપત્ર ક. જીએચ/વી/૩૨૮/ ૨૦૧૫/ મુડીએ -૧૦૨૦૧૪-૫૦૨૬(૧)-એલ.
- (૧૭) સરકારશ્રી શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા. ૨/૨/૨૦૧૬ ના હુકમ ક. પરચ/ ૧૪૨૦૧૬ - ૨૧-લ(પાર્ટ).
- (૧૮) આ કચેરીના પત્ર નં. સીએચ/એનએ/રજી. ૪૪/વશી. ૧૩૫૫ થી ૧૩૫૭/૧૬-૧૭, તા. ૦૭/૦૮/૧૬.
- (૧૯) અરજદારશ્રી વ્હારા તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૬ ની અરજી સહ રજુ થયેલ રૂપાંતર કરની રકમનું ચલણ નં. ૧૦૩/૧૬-૧૭ તથા માથણી હીની રકમ રૂ. ૧,૨૦૦/- નું ચલણ તથા વેરા ભરપાઈ કર્યાની રસીદ.

કે.ક.મ. :-

અરજદારશ્રી મોહનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ, રહે. કે.ઓ. પટેલ કન્સલ્ટીંગ, નિસર્ગ એપાર્ટમેન્ટ, એરુ રોડ, વિજલપોર, તા. જલાલપોર, જી. નવસારી એ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીને તા. ૧૬/૧૦/૧૪ ની અરજીથી મોજે. છાપર, તા. જિ. નવસારીનાં બ્લોક નં. ૧૧૯/૧/પૈકી ૧, ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેઠાણ તથા રીટેઈલ શોપ(રહેણાંક)નાં હેતુસર બીનખેતીનો પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે. જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીએ આયુખ-૨ નાં પત્રથી ૧ તા. વિ. આ. શ્રી, નવસારી, ર. મદદનીશ કલેક્ટરશ્રી, નવસારી ૩. મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, નવસારી, ૪. કા.ઈ.શ્રી, અંગિકા વિભાગ, નવસારીનો અભિપ્રાય મળેલ ન હોવાના કારણે તેમજ વિદ્યુત નિરીક્ષકશ્રી વલસાડે તેઓની કચેરીના તા. ૭/૫/૧૫ ના પત્રથી ૬૬ કે.વી. ઈલેક્ટ્રીક લાઈનની મધ્ય રેખાથી બન્ને તરફ ૯.૦૦ મીટર માર્ગીન

દર્શાવી બાંધકામ કરવા જણાવી અભિપ્રાય આપેલ છે. જ્યારે મંજૂર કરવા ભલામણ થયેલ લેઆઉટ પ્લાનમાં ૬.૦૦ મીટરનું માર્જીન દર્શાવેલ છે. જે સુસંગત ન હોવાના કારણોસર નામંજૂર કરેલ છે. અરજદારશ્રીએ તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૫ નાં રોજ ફેરવિચારણા અરજી કરી પરવાનગી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

જે સરકારશ્રીનાં તા. ૦૮/૧૨/૨૦૧૫ નાં જાહેરનામાં અંતર્ગત જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીની કચેરીમાં પેન્ડીંગ રહેલ બીનખેતી પરવાનગી મળવા અંગેના સદર પ્રકરણ અત્રેની નુકા શાખાને મોકલવામાં આવેલ.

સદર અરજી અન્વયે તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૩ નાં પત્રથી જણાવેલ છે કે, તેઓએ વિગતવાર જણાવેલ મુદ્દા નં. ૧ થી ૪૩ ધ્યાને લઈ અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબ રહેણાંક બાંધકામ માટે ખેતી સિવાયની કાયમી પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

નિવાસી અધિક કલેક્ટરશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૪ ના પત્ર થી જણાવેલ છે કે, મામલતદારશ્રી, ગ્રામ્યએ તેમના તા. ૦૬/૦૮/૨૦૧૫ ના શેરા પત્ર નં. જમન/એનએ/રજી. ૨૦/વશી. ૭૧૫/૧૫ થી વિગતવાર રીપોર્ટ કરેલ છે. જે મુજબ તેઓ તરફથી ટાઈટલની ચકાસણી કરતા,

(૧) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં ૭×૧૨ તથા ૩વાયેલ તમામ ફેરફાર નોંધોની ઉત્તરોત્તર ચકાસણી કરતાં જમીનનું ટાઈટલ કલીયર જણાય છે તેમજ ભેતફળનો ગેળ પડે છે.

(૨) પ્રશ્નવાળી જમીન નવી શરતની ગણોત્તરધારા કે અન્ય કોઈ કાયદા મુજબ પ્રશિષ્ટિત સત્તાપ્રકારની નથી.

(૩) પ્રશ્નવાળી જમીન સંપાદન હેઠળ નથી.

(૪) પ્રશ્નવાળી જમીન ગ્રામ્ય વિસ્તારની હોય શહેરી ટોચ મર્યાદા ધારા હેઠળ સરકારમાં સંપ્રાપ્ત થવાનો પ્રશ્ન નથી.

પ્રશ્નવાળી જમીનમાં ખાલિકીપણા અંગે કોઈ કેસ, વિવાદ કે અપીલની કોઈ કાર્યવાહી ચાલતી ન હોવાનું મામલતદારશ્રીએ જણાવેલ છે.

પ્રશ્નવાળી જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ લેવાનું બાકી નથી.

ઉપર મુજબની હકીકત હોય, મોજે. છાપરા, તા. જિ. નવસારીના બ્લોક નં./સ. નં. ૧૧૮/૧ પૈકી ૧ નાં પાટા નં. ૧૦૧૨.૦૦ ચો. મી. જમીનમાં અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબ રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારી, નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, નવસારીએ આમુખ-૫ નાં પત્ર થી જણાવેલ છે કે મોજે. છાપરા, તા. જિ. નવસારી ના સ. નં. ૧૧૮/૧ પૈકી ૧, ક્ષેત્રફળ. ૧૦૧૨.૦૦ ચો. મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુસર બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા આ કામનાં અરજદારશ્રી દ્વારા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારીની કચેરીમાં તા. ૧૬/૧૦/૨૦૧૪ ના રોજ અરજી કરવામાં આવેલ છે.

નામદાર સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના જાહેરનામા ક. જીએચ /વી/૩૨૮/૨૦૧૫/કુડીએ/૧૦૨૦૧૪/૫૦૨૬(૧)/એલ. તા. ૮/૧૨/૨૦૧૫ થી નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળની રચના થયેલ છે. નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં, નવસારી વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ, વિજલપોર નગરપાલિકા વિસ્તાર, નવસારી તાલુકાના ૩૮ ગામો તેમજ જલાલપોર તાલુકાના ૫૮ ગામોનો સમાવેશ કરવામાં આવેલ છે. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્ર: બખપ /૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા. ૧/૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવના ફકરા નં. ૧ માં કરવામાં આવેલ જોગવાઈ અનુસાર નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળમાં સમાવિષ્ટ ગામોની બિનખેતીની પરવાનગી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ મુજબ સક્ષમ અધિકારી તરીકે કલેક્ટરશ્રી દ્વારા આપવાની થાય છે. જે અન્વયે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી, તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી દ્વારા તા. ૮/૧૨/૨૦૧૫ પહેલા નિર્ણય અર્થે પેન્ડીંગ રહેલ બિનખેતી પરવાનગી મળવા અંગેના પ્રકરણો અત્રેની કચેરીને મોકલવામાં આવેલ.

નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ દ્વારા સૌ પ્રથમ નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ હેઠળ વિકાસ યોજના બનાવવાની થાય છે. વિકાસ યોજના બનાવવાની કામગીરી તેઓની કચેરીએથી હાથ ધરેલ છે. નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા નુકામાં સમાવેશ નગરપાલિકા વિસ્તાર તેમજ અન્ય ગામોમાં વિકાસ યોજના અમલમાં નથી તેવા વિસ્તારોમાં કપાતનું ઘોરણ નક્કી થઈ આવેલ નથી. અરજદારશ્રી દ્વારા બિનખેતીની પરવાનગી મેળવવા તા. ૮/૧૨/૧૫ પહેલા જિલ્લા વિકાસ

અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીની કચેરીમાં અરજી કરેલ હોય તો તેવી અરજીઓ વિકાસ યોજનાને અસર ન થાય તે રીતે જે તે ગુણ દોષને આધિન નિર્ણય લેવા નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની પ્રથમ બોર્ડ મિટીંગમાં નિર્ણય લેવામાં આવેલ છે.

મોજે.છાપરા, તા.જિ.નવસારીનાં સ.નં. ૧૧૯/૧ પૈકી ૧, ક્ષે. ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં રહેણાંકના હેતુસર લે આઉટ પ્લાન નગર નિયોજકશ્રી, નવસારી ધ્વારા તા. ૧૪/૦૭/૧૫ થી જરૂરી શરતોને આધિન મંજૂર કરેલ છે. તેમજ સદરહુ જમીનમાં નાયદાર સરકારશ્રી ધ્વારા વિકાસ યોજના બનાવતી વખતે કે ત્યારબાદ જે કપાતનું ધોરણ સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવે, તે અંગે અરજદારશ્રીએ તા. ૦૮/૦૭/૨૦૧૬ ના રોજ દાવા કબુલાતનામાનું પાલન કરવાની શરતે સદર સ. નં. ૧૧૯/૧ પૈકી ૧, ક્ષે. ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. વાળી જમીનમાં સરકારશ્રી ધ્વારા વિકાસ યોજના બનાવતી વખતે જે ફેરફાર થાય તે ફેરફારને આધિન બિનખેતીની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપવામાં આવેલ છે.

નગર નિયોજકશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૬ નાં પત્રથી જણાવેલ છે કે, નકશા તાંત્રિક ચકાસણી મુજબ નિયમોનુસાર હોઈ શરત નં. ૧ થી ૨૩ માં જણાવ્યા પ્રમાણે સવાલવાળી જમીનનાં લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રહેણાંકનાં મકાનો તેમજ રીટેઈલ શોપ બનાવવાનાં માટે એ-ટાઈપનાં ૧(એક) બિલ્ડીંગેનું ગ્રા.ફ્લોર પર બે(૨) રીટેઈલ શોપ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૩૫.૫૭ ચો.મી. + ફર્સ્ટ ફ્લોર રહેણાંક ૧(એક) યુનિટનું ક્ષેત્રફળ ૪૧.૭૩ ચો.મી. + સેકન્ડ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ૪૧.૭૩ ચો.મી. = ૧૧૮.૦૩ ચો.મી. બાંધકામ, બી-ટાઈપનાં રહેણાંક ૧(એક) બિલ્ડીંગ યુનિટનું ગ્રા.ફ્લોર હાઉસ હોલ સ્ટોરેજનું ક્ષેત્રફળ ૧૪.૮૭ ચો.મી. + ફર્સ્ટ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ૨૧.૫૮ ચો.મી. + સેકન્ડ ફ્લોરનું ક્ષેત્રફળ ૨૧.૫૮ ચો.મી. = ૫૮.૦૩ ચો.મી. બાંધકામ મળી કુલ ક્ષેત્રફળ ૧૭૭.૦૬ ચો.મી. બાંધકામ/ એફ.એસ. આઈ. પુરતી જ વિકાસ પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.

મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, નવસારીએ આમુખ-૭ નાં પત્રથી જણાવેલ છે કે, પ્રશ્નવાળી જમીનમાં રહેણાંકનાં હેતુસર બિનખેતી પરવાનગી (૧) પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબના સંકાસના ખાળકુવા તેમજ પાકી ગટરની પોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૨) જમીનનું રોડ લેવલ પુરાણ કરીને જમીનને સમતલ કરવાની શરતે (૩) વરસાદી તથા જાહેર ગંદા પાણીના નિકાલની પાકી ગટરની પોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૪) પીવાના પાણીની પાઈપ લાઈન, લાઈટ, ટેલીફોન અને રોડ વિગરેની પોતે વ્યવસ્થા કરવાની શરતે (૫) ભવિષ્યમાં જાહેર આરોગ્યને હાનિકર્તા પ્રદુષણ કે ગંદકીનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય તો તે તુરંત દુર કરવાની શરતે તથા (૬) જાહેર રસ્તા તથા જાહેર સંસ્થાથી નિયમ મુજબ જગ્યા છોડીને પરવાનગી આપવામાં આવે તો જાહેર આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ કોઈપણ જાતનો વાંધો યા હરકત ન હોવાનું જણાવેલ છે.

કા.ઈ.શ્રી, પંચાયત(માખમ) વિભાગ, નવસારીએ આમુખ-૮ નાં પત્રથી થી જણાવેલ છે કે, નાયબ કા.ઈ.શ્રી, પંચાયત(માખમ) પેટા વિભાગ, નવસારી ધ્વારા જરૂરી ચકાસણી કરતાં પ્રશ્નવાળી જમીનને લાગુ મુખ્ય જિલ્લા કક્ષાનો માર્ગ હોય, સરકારશ્રીના પ્રવર્તમાન નિયમોનુસાર રાખવાપાત્ર ૩૦.૦૦ મીટર માર્જીન જળવાઈ રહેતું હોય બીડાણમાં મુકેલ નં. ૧ થી ૧.૬ શરતોને અધીન આવે તો વાંધા હરકત સરખું ન હોવાનું જણાવેલ છે.

કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ, નવસારીએ આમુખ-૯ નાં પત્ર થી જણાવેલ છે કે, નાયબ કા.ઈ.શ્રી, ડ્રેનેજ પેટા વિભાગ, નવસારીની કચેરી ધ્વારા સ્થળ નિરીક્ષણ કરતા સદર જમીનમાંથી તેઓની કચેરી હસ્તકની કોઈ ડ્રેઈન પસાર થતી નથી. છતાં ચોમાસા દરમિયાન પાણીનો ભરાવો ન થાય અને પુરની પરિસ્થિતિમાં પણ પાણીનો નિકાલ સરળતાથી થાય એ બાબતે યોગ્ય તે કાળજી લઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તેમજ અહેવાલ સાથે સામેલ એનેકર - ૧ માં દર્શાવેલ ૧ થી ૫ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરીને યોગ્ય કાળજી લઈને બાંધકામ કરવા બિનખેતીની પરવાનગી આપવા ભલામણ કરેલ છે.

કા.ઈ.શ્રી, અંગિકા વિભાગ, નવસારીએ આમુખ-૧૦ નાં પત્ર થી જણાવેલ છે કે, મોજે.છાપરા, તા.જી.નવસારીના નાં સ.નં. ૧૧૯/૧ પૈકી ૧ વાળી ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. જમીન તેઓની પેટા વિભાગીય કચેરીના ક્ષેત્રિય અધિકારી મારફત સ્થળ ચકાસણી કરવામાં આવેલ છે. સદર જમીન તેઓના વિભાગની ૧૦-આર સબ માર્કીંગર એજ. નવસારી બ્રાંચ નહેરના કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવેલ છે. (નકશાની નકલ સામેલ છે) અરજદારશ્રીની બ્લોક નં. નહેરની સંપાદિત જમીનને લાગુ ન હોય નિયમ અનુસારના માર્જીનનો પ્રશ્ન રહેતો નથી. પરંતુ સદરહુ બ્લોક નંબર કમાન્ડ વિસ્તારમાં આવતો હોય તેઓના વિભાગની નક્કી કરેલ સામાન્ય શરતોને અધીન નહેરની સંપાદિત જમીનથી ૫.૦૦ મીટર ખુલ્લી જગ્યા છોડી પાકુ

બાંધકામ કરવામાં આવે તો તેઓની કચેરીને કોઈ વાંધો નથી. અરજદારશ્રી દ્વારા રૂ. ૧૦૦/- ના સ્ટેમ્પ પર કરેલ કબુલાતનામાં જણાવેલ શરતોનો ભંગ થયેથી પરવાનગી આપોઆપ રદ થવાને પાત્ર થશે.

વધુમાં તેઓના વિભાગ હસ્તકની નહેરના સર્વિસ રોડનો ઉપયોગ સદરહું બ્લોક નંબરમાં પ્રવેશ અર્થે બતાવવામાં આવેલ નથી અને નહેરના સર્વિસ રોડ તરફ કોઈ દરવાજો કે શટર પણ રાખવામાં આવેલ નથી. અનુસંધાને અરજદારશ્રી દ્વારા આપવામાં આવેલ બાંહેધરી ખતની શરત નં. ૧૫ એટલે કે "નહેરના સર્વિસ રોડ કે નહેરના હયાતા નાળા પુલનો ઉપયોગ અવર જવર માટે કરી શકાશે નહીં અને જો સરકારશ્રીના નિયમોનુસાર પરવાનગી વગર ઉપયોગ કરવામાં આવશે તો આપવામાં આવેલ બિનખેતીની પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે"ને આધીન તેમજ બાંહેધરીખતમાં આપવામાં આવેલ અન્ય શરતોને આધીન અરજદારશ્રીને તેમની રજુઆત મુજબ જમીનમાં રહેઠાણના હેતુસર કાયમી બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે તો તેઓની કચેરીને કોઈ વાંધો નથી.

એક્ઝીક્યુટીવ એન્જીનીયરશ્રી, (ઓ. એમ.), ડીજીવીસીએલ, રૂરલ, નવસારીએ આમુખ-૧૧ નાં પત્ર થી જણાવેલ છે કે પ્રશ્નવાળી જમીનની પૂર્વ દિશાની હદ ઉપરથી પસાર થતી ઈલે. લાઈનથી અંદર તરફ ૩.૦૦ મી. ભયજનક વિસ્તાર દર્શાવી તેમાં બાંધકામ ન કરવાની શરતે ના વાંધા પ્રમાણપત્ર લે-આઉટ પ્લાન ઉપર આપવામાં આવેલ છે. સદર એનઓસી ૧૧.૦૦ કે.વી. ઈલે. લાઈન પુરતું જ હોવાનું જણાવેલ છે.

વિદ્યુત નિરીક્ષક, વલસાડએ આમુખ-૧૨ નાં પત્ર થી જણાવેલ છે કે, સદરહું જમીનમાંથી જેટકોની માલિકીની ૬૬ કે.વી. છાપરા લાઈન નં. ૧ અને ૨ લાઈન (લો. નં. ૨૪(ટી) અને ૨૫(એસ) પસાર થાય છે. ભારતીય પટ્ટામાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ ભવિષ્યમાં નહીં કરવાની શરતે બિનખેતી અંગેની પરવાનગી આપવામાં આવે તો આ કચેરીને કોઈ પણ જાતનો વાંધો ન હોવાનું જણાવેલ છે. તેમજ તા. ૧૦/૮/૨૦૧૫ નાં પત્ર ક.વન/વલસ/તપસ/૧૭૩૨/૨૦૧૫ થી જણાવેલ છે કે, સદરહું જમીનમાંથી જેટકોની માલિકીની ૬૬ કે.વી. છાપરા એટુ લાઈન નં. ૧ અને ૨ લાઈન (લો. નં. ૨૪(ટી) અને ૨૫(એસ) પસાર થાય છે. અરજદાર દ્વારા રજુ થયેલ રીવાઈઝ નકશો ભારતીય વીજ ધારા ૨૦૦૩ અનુસાર યોગ્ય જણાયેલ છે. એટલે કે ૬૬ કે.વી. માં સદરહું લાઈનની મધ્ય રેખાથી બંને તરફ ૮ મીટરના પટ્ટામાં કોઈ પણ પ્રકારનું બાંધકામ ભવિષ્યમાં નહીં કરવાની શરતે બિનખેતીની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

વધુમાં ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ - ૧૯૭૬ અન્વયે ની કલમ - ૪.૪૮ મુજબ રહેઠાણ માટેનું એકમ (ડોમેસ્ટીક યુનિટ): રહેઠાણ માટેનાં એકમનું ધોરણ નીચે પ્રમાણે છે. (અ) એક વસવાટનું એકમ માં ૨ દુકાનો, ૨ શો-રૂમ તથા ૨ ઓફીસો મળવાપાત્ર છે. જ્યારે આ માંગણીમાં ન. નિ. શ્રીએ બે દુકાનો તથા રહેણાંક સાથેનો પ્લાન મંજૂર કરેલ છે. તેમજ નગર નિયોજકશ્રી નવસારીનાં તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૫ ના પત્રથી નકશા તાંત્રિક ચકાસણી મુજબ નિયમોનુસાર હોઈ શરત નં. ૧ થી ૨૩ માં જણાવ્યા પ્રમાણે : સવાલવાળી જમીનનાં લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ રહેણાંકનાં મકાનો તેમજ રીટેઈલ શોપ બનાવવાના અંગેનાં નકશા મંજૂર કરેલ છે. જેથી અરજદારશ્રીની માંગણી મુજબ નગર નિયોજકશ્રીનાં તા. ૧૪/૭/૧૫નાં રોજ મંજૂર કરવામાં આવેલ પ્લાન મુજબ મોજે. છાપરા, તા. જી. નવસારીનાં સ. નં. ૧૧૯/પૈકી ૧ વાળી ૧૦૧૨.૦૦ ચો. મી. વાળી જમીન માં રહેણાંક તથા રીટેઈલ શોપનાં હેતુસર બિનખેતીની પરવાનગી આપવાપાત્ર છે.

સરકારશ્રીનાં આમુખ-૧૭ નાં હુકમથી જે વિસ્તારમાં વિકાસ યોજના બનાવવામાં આવેલ નથી. તે તમામ વિસ્તારોમાં સત્તામંડળ જાહેર થયા તે તારીખે જેટલી વિકાસ પરવાનગીઓ બાકીમાં હોય તે તમામ કિસ્સાઓમાં જે તે સત્તામંડળે ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ, ૧૯૭૬ ની કલમ-૩૦ હેઠળ પરવાનગી આપવી. આવી પરવાનગી આપતી વેળાએ નવી વિકાસ યોજના બનાવવાની થાય તેમાં આપવામાં આવતી પરવાનગીને અવળી અસર ન થાય તે રીતે નિર્ણય લેવા જણાવેલ છે.

નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળની તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૬ નાં રોજ મળેલ પ્રથમ બોર્ડ બેઠકમાં ઠરાવ નં. ૫ મુજબ તા. ૮/૧૨/૨૦૧૫ સુધીમાં જિલ્લા પંચાયત, તા. પં., કલેક્ટર કચેરીમાં નિર્ણય અર્થે પેન્ડીંગ રહેલ એનએ પરવાનગીના અભિપ્રાય અંગે ગાંધિ વિકાસ યોજનાને અસર ન થાય તે રીતે નિર્ણય લેવાનું ઠરાવવામાં આવેલ છે. જે મુજબ મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, (નુડા), નવસારીએ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં

બિનખેતીની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે. તેમજ તમામ તપાસણી અધિકારીશ્રીઓના અભિપ્રાય હકારાત્મક મળી ગયેલ હોય, આ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં બિનખેતીની પરવાનગી આપવા નિર્ણય કરેલ છે.

સરકારશ્રીના આમુખ-૧૫ મુજબ આ કામે નિયત થતો રહેકાણના હેતુસર બિનખેતીમાં ફેરવવાની રૂપાંતર કરની રકમ રૂ. ૧૦,૧૨૦/- (અંકે રૂપિયા દસ હજાર એક સો વીસ પુરા) આમુખ - ૧૯ મુજબ આ કામના અરજદારે અત્રેથી મંજૂર કરાવેલ ચલણ નં. ૧૦૩/૨૦૧૬-૧૭, તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૬ થી નિયત સદરે સરકારશ્રીમાં જમા કરાવેલ છે. તેમજ માપણી ફી તથા બિનખેતી આકારની રકમ, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ વેરાની રકમ ભરપાઈ કર્યાની રસીદ રજૂ કરેલ છે. મોજે.છાપરા, તા. જિ. નવસારી નાં બ્લોક નં. ૧૧૯/૧/પૈકી ૧ વાળી ક્ષેત્રફળ ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ભોયતળિયે કુલ ૫૦.૪૪ ચો.મી. બાંધકામ કવરેજ વિસ્તાર પુરતી જ નીચેની વિગતે તથા આ હુકમ સાથે સામેલ રાખેલ પત્રક મુજબ બિનખેતી ધારાની રકમ ઉપર નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર બીજા ફેરફારના હુકમ ન થાય ત્યાં સુધી ભરપાઈ કરવાની તથા નીચે જણાવેલ વધુ શરતોને આધિન તેમજ આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ-૪ માં જણાવેલ શરતોને આધિન પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(૧) નગર નિયોજકશ્રી, નવસારીનાં આમુખ-૬ ના પત્રથી મંજૂરી માટે રજૂ થયેલ નકશો અત્રેથી મંજૂર રાખવામાં આવે છે. મંજૂર કરેલ નકશામાં ૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. જમીનમાં લાલ રંગથી દર્શાવ્યા મુજબ ભોયતળિયે કુલ ૫૦.૪૪ ચો.મી. બાંધકામ કવરેજ વિસ્તારથી વધુ જમીનમાં બાંધકામ કરવું નહીં અને બાકીની જમીન આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવી. મંજૂર કરેલ નકશામાં દર્શાવેલ વિસ્તાર / ક્ષેત્રફળની વિગત આ પ્રમાણે છે.

એરીયા સ્ટેટમેન્ટ કોષ્ટક

ક્રમ	એરીયા સ્ટેટમેન્ટ	ક્ષેત્રફળ
૧	ટોટલ પ્લોટ એરીયા (૭/૧૨ મુજબ)	૧૦૧૨.૦૦
૨	ટોટલ પ્લોટ એરીયા (ડીઆઈએલઆર શીટ મુજબ)	૧૦૧૨.૦૦
૩	ટોટલ પ્લોટ એરીયા ટુ બી એનએ	૧૦૧૨.૦૦
૪	જરૂરી કોમન પ્લોટ વિસ્તાર	--
૫	૪૦% પ્રમાણે ભોયતળિયે મળવા પાત્ર બાંધકામ	૪૦૪.૮૦
૬	ભોયતળિયે કુલ સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર(એ+બી)	૫૦.૪૪
૭	પહેલા માળ/બીજા માળે કુલ સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર(એ+બી)	૧૨૬.૬૨
૮	કુલ સુચિત બાંધકામ વિસ્તાર ૬+૭ = ૫૦.૪૪ + ૧૨૬.૬૨	૧૭૭.૦૬
૯	મળવાપાત્ર એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર (1012.00*1.20)	૧૨૧૪.૪૦
૧૦	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર(ગ્રા.ફલોર)	૫૦.૪૪
૧૧	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર(ફર્ષ્ટ ફ્લોર/સેકન્ડ ફ્લોર)	૧૨૬.૬૨
૧૨	કુલ સુચિત એફ.એસ.આઈ.વિસ્તાર(૧૦+૧૧)	૧૭૭.૦૬
૧૩	એફ.એસ.આઈ. કન્ઝ્યુમડ(૧૭૭.૦૬/૧૦૧૨.૦૦)	૦.૧૭
૧૪	કુલ માતૃતરીક રચનાનો વિસ્તાર	૨૮૩.૦૬
૧૫	કુલ ઓપન માજીનલ જમીન વિસ્તાર(૧-૬-૧૪)	૬૭૪.૪૩

- (૨) કોમન પ્લોટ તથા રોડની જમીન પ્લોટ હોલ્ડર/મકાન હોલ્ડરની સહીયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મૂળ માલિકીનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૩) જમીનના લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આવવા જવા માટેના રોડનો ઉપયોગ કરનાર છે.
- (૪) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબનાં માર્જીન તથા ખુલ્લી જગ્યાઓ સ્થળ ઉપર છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી માલિકની રહેશે. તેમજ તે મુજબનાં માપો તથા માર્જીનો સ્થળે જાળવવાનાં રહેશે.
- (૪.૧) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં સ્થાનિક નગરપાલિકા પાસેથી પ્લાન મંજૂર કરાવી પરવાનગી મેળવવી પડશે. અને તે મુજબ માર્જીન તથા રસ્તા રેસા અને અન્ય નિયંત્રણો નિયમ મુજબ પાલન કરવાનાં રહેશે અને વખતોવખત પ્લીથ ચેક તથા કમ્પલીશન સર્ટીફિકેટ તથા વપરાશ સર્ટીફિકેટ મેળવવાનાં રહેશે.
- (૪.૨) કોઈપણ જાતનું વધારાનું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં કે મંજૂર કરેલ યુનિટમાં ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૩) પ્રાથમિક સુવિધાઓ જેવી કે ગટર લાઈન, ખાણકુવો, વિજળી, વરસાદી પાણીના નિકાલ તથા રસ્તા વિગેરેની સુવિધાઓ અરજદારશ્રીએ પ્રથમ પૂરી પાડવાની રહેશે.
- (૪.૪) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ રહેઠાણ હેતુસરની સદર પરવાનગી અન્વયે ભોંયતળિયે બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ૫૦.૪૪ ચો.મી. બાંધકામ વિસ્તાર માટે જ વિકાસ પરવાનગી આપવામાં આવી છે. જેથી તેમાં કોઈપણ પ્રકારનો ફેરફાર સક્ષમ સત્તાધીશની રીવાઇઝ પરવાનગી વિના કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૫) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આયોજન કરેલ સૂચિત બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં સ્થાનિક સંસ્થા ધ્વારા સોઈલ ટેસ્ટીંગ રીપોર્ટ અને સ્ટ્રક્ચરલ સ્ટેબીલીટી અંગેની ડીઝાઈન મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૪.૬) બાંધકામના નિયમો સહ જોગવાઈ પ્રમાણે કોમન ઉપયોગ માટેના નિયત મુજબના હેતુઓ માટે અને તે પ્રમાણે જ કોમન બાંધકામ તથા તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે. કોમન પ્લોટનો અન્ય બીજા કોઈ હેતુ માટે બાંધકામ કે ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૪.૭) નગર નિયોજકશ્રી નવસારીનાં આમુખ-૬ નાં પત્રમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું અરજદારે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૫) કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની જમીનનું હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
- (૬) સાર્વજનિક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર, પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે, ત્યાં સુધી મૂળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાના રહેશે.
- (૭) રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે તેમ છતાં રસ્તાનો ઉપયોગ તો પ્લોટ/મકાન હોલ્ડરના રહીશોએ જ કરવાનો રહેશે.
- (૮) કલેક્ટરશ્રીની તથા સક્ષમ સત્તાધીશની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય મંજૂર કરેલ બાંધકામ કે ખેતી સિવાય પ્લોટમાં કોઈપણ જાતનો વધારો અગર બીજા ફેરફાર કરવા નહીં તેમજ વધારાનું બાંધકામ કરવું નહીં.
- (૯) લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૪૮(૪) હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય સદર જમીનની તથા બાંધકામની રહેણાંક સિવાયના હેતુ માટેના ઉપયોગ સારું મનાઈ ફરમાવવામાં આવે છે.
- (૧૦) આ હુકમ થયાની તારીખથી ૬ માસમાં રહેઠાણના હેતુસરનું ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કરવું પડશે અને જો તેમ કરવામાં કસૂર થશે તો શરતભંગ બદલ બિનખેતીનો ધારો તથા દંડ જે કોઈ નક્કી થાય તે ભરવા પડશે.
- (૧૧) કબજેદારે ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની તારીખથી ૧(એક) માસમાં નગરપાલિકા અધિકારી મારફત ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની લેખિત જાણ મામલતદારને આપવી પડશે. જો તેમ કરવામાં કસૂર થશે તો ખેતી સિવાય ધારા ઉપરાંત દંડ ભરવાનેપાત્ર રહેશે.
- (૧૨) કબજેદારે આ હુકમ મળેથી ખેતી સિવાયના પ્લોટની માપણી સર્વે ખાતા મારફત કરાવવાની રહેશે. સર્વે ખાતા તરફથી માપણી મુજબ ક્ષેત્રફળમાં જો કોઈ ફેરફાર કરે તે મુજબ આ હુકમ તથા કરી આપવાની સન્દો ફેરફારને પાત્ર રહેશે.

- (૧૩) કબજેદાર ખેતી સિવાયનું કૃત્ય ચાલુ કર્યાની તારીખથી ૨(બે) માસમાં પરંતુ આ હુકમની તારીખથી ૮ માસથી મોડું નહીં તેટલી મુદતમાં તથા અપીલનો સમય પૂરો થયા બાદ નમૂના "એમ" માં આ હુકમમાં જણાવેલી તમામ શરતો સહીતની સનદ મુદતમાં કરી આપવી પડશે અને આ પરવાનગી સનદમાં જણાવેલ શરતોને આધીન રહેશે.
- (૧૪) ખાળકૂવા તથા ગટર વ્યવસ્થા યોગ્ય નિયમિત સાફ કરાવવા માટે ગોકવજા કરવાની જવાબદારી સાથે જ બાંધવાના રહેશે.
- (૧૫) કૂવાથી ૧૦૦ ફૂટ અંદર નજીક ખાળકૂવા બાંધવા નહીં. તેમજ આ કૂવાનો ઉપયોગ કરવો નહીં.
- (૧૬) મંજૂર કરેલ ખેતી સિવાયના પ્લોટની જમીનની આજુબાજુ કંપાઉન્ડ દિવાલ બાંધવાનો પ્રસંગ ઉપસ્થિત થાય તો સાડા ત્રણ ફુટથી વધુ ઉચાઈની બાંધવી નહીં. તેમજ રસ્તા તરફની બાજુએ દિવાલ બાંધવાની હોય તો કલેક્ટરશ્રીની પૂર્વ મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય બાંધવી નહીં.
- (૧૭) ખાળકૂવા અને ખાળકોઠીનો ઉપયોગ મળસંગ્રહ માટે કરવો નહીં.
- (૧૮) આ હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પૂરું કરવાનું રહેશે તથા પુર્ણ કર્યા બાદ ૧ માસમાં જાણ કરવાની રહેશે.
- (૧૯) બાંધકામમાં સહેલાઈથી બળી જાય તેવો સ્કોટક પદાર્થ સાધનોનો ઉપયોગ કરવો નહીં.
- (૨૦) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/ સંચય માટે દર મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રને આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એક ના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.
- (૨૧) કબજેદાર ચોમાસા દરમ્યાન પાણીનો ભરાવો ન થાય અને પુરની પરિસ્થિતિમાં પાણીનો યોગ્ય રીતે નિકાલ થાય તેવી કાળજી લઈ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૨) કબજેદારે કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ, નવસારીને રજુ કરેલ બાહેધરીખતમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૨૩) આ કામે પ્રખવાળી જમીન બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈ સરકારી મહેસુલી લેણું બાકી નિકળશે તો તે નિયત સમયમાં ભરપાઈ કરવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી આ કામના અરજદારની રહેશે.
- (૨૪) ઉપરની તમામ શરતો તથા આ સાથે સામેલ પરીશિષ્ટ-૪માં જણાવેલ શરતોને આધિન આ પરવાનગી આપવામાં આવે છે. તેમાં જણાવેલ શરતો પૈકી કોઈપણ શરતોનો ભંગ થશે તો આ પરવાનગી પૂરી અથવા પરવાનગીનો અમુક ભાગ રદ થવાને પાત્ર થશે.
- (૨૫) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, નવસારીનાં આશુખ-૫ ના ખતમાં જણાવ્યા મુજબ "સદરહુ જમીનમાં નામદાર સરકારશ્રી દ્વારા વિકાસ યોજના બનાવતી વખતે કે ત્યારબાદ જે કપાતનું ધોરણ સરકારશ્રી તરફથી નક્કી કરવામાં આવે તે અંગે અરજદારશ્રીઓએ તા. ૮/૭/૨૦૧૬ નાં રોજ ના દાવા કબુલાતનામાનું પાલન કરવાનું રહેશે."

(૨૬) શિલાલક કલમ :

- અ: અરજદાર ઉપરોક્ત કોઈપણ શરતનો ભંગ કરે તો કલેક્ટરશ્રી સદરહુ કાયદાના ઠરાવો અન્વયે અરજદાર જે કોઈપણ બીજી શિલાને પાત્ર હોય તેને બાધ આવ્યા સિવાય તેને ફરમાવવા યોગ્ય લાગે તો તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઈ સદરહુ જમીનનો કબજો અરજદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઈ શકશે.
- બ: ઉપરની પેટા કલમ - આ માં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં આ પરવાનગી વિરુદ્ધ બાંધેલ અથવા વપરાતા કોઈપણ મકાન અથવા ઈમલાને કલેક્ટરશ્રીએ આ સાથે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવા અથવા તે ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો કલેક્ટરશ્રી તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલી બાકી તરીકે વસુલ કરવા મુખત્યાર છે તથા જમીન ખાલસાપાત્ર થશે.
- ક: સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ વિભાગના તા: ૨૭/૦૩/૨૦૦૧ તથા તા. ૨૯/૫/૨૦૦૧ના ઠરાવથી ઠરાવેલ પરીશિષ્ટ-૨(ડી)માં મુચવ્યા મુજબ જે બાહેધરી ખત આપના તરફથી રજુ થયેલ છે તે મુજબ બાંધકામ કરવામાં ન આવશે તો જમીન માલીક, ડેવલપર્સ, કોન્ટ્રાક્ટર્સ, સ્ટ્રક્ચરલ એન્જિનીયર, નગરપાલિકાના ચીફ ઓફિસર અને અન્ય જે કોઈ વ્યક્તિ સંકળાયેલી હશે તે કોજદારી રાહે કાર્યવાહીને આધિન ઠરશે.

ભરવાપાત્ર બીનખેતીની આકાર તથા નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિભેરે દર્શાવતા પત્રક

અનુ.	વિગત / રકમ
૧. બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનો સર્વેનંબર/ ક્ષેત્રફળ/ કબજેદારનું નામ	મોજે- છાપરા, તા.જિ.નવસારીના સર્વે/બ્લોક નં.૧૧૯/૧/પૈકી ૧, ક્ષે.૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી. મોહનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ
૨. બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	૧૦૧૨.૦૦ ચો.મી.
૩. નિયમ મુજબ લેવાના બીનખેતીના આકારના દર તથા કેવા પ્રકારની બીન ખેતીના ઉપયોગ છે તે વિગત	રહેણાકના હેતુસર પ્રતિ ચો.મી.ના રૂા.૦.૨૫ પૈસા પ્રમાણે
૪. વસુલ કરવામાં આવનાર બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂા.૨૫૩/-
૫. રૂપાંતર કર ની રકમ	રકમ રૂા.૧૦,૧૨૦/- તા. ૦૮/૦૮/૧૬ ના ચલણનં.૧૦૩/૧૬-૧૭ થી ભરપાઈ કરેલ છે.
૬. અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાના હોય તો તેની રકમ (લોકલ ફંડ)	રૂા.૧૨૭/-
૭. શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	રૂા.૬૪/-
૮. કોલમ નં.૪,૬,૭ નો વેરો કઈ તારીખથી લેવાના છે.	તા : ૦૧/૦૮/૨૦૧૬



૯વી ધ્વજાંકી
(રવિ કુમાર અરોરા)
કલેક્ટર નવસારી

હાથોહાથ/રજી.પો. એ.ડી.મી

પ્રતિ,

મોહનભાઈ ડાહ્યાભાઈ પટેલ,

રહે.કે.ઓ.પટેલ કન્સલ્ટીંગ,નિર્માણ એપાર્ટમેન્ટ,

એનુ.રોડ,વિજલપોર, તા.જલ્લાલપોર, જી.નવસારી

નકલ રવાના : મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, નવસારી શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ(નુડા), નવસારી તરફ જાણ તથા અપલ સારું. (મંજુર થયેલ નકશાની નકલ સહિત)

નકલ રવાના : નગર નિયોજકશ્રી, નવસારી તરફ જાણ સારું. (મંજુર થયેલ નકશાની નકલ સહિત)

નકલ રવાના : તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, નવસારી તરફ જાણ સારું.

નકલ રવાના : મામલતદારશ્રી, નવસારી(ગ્રામ્ય) તરફ જાણ સારું.

નકલ રવાના : કા.ઈ.શ્રી, ડ્રેનેજ વિભાગ, નવસારી તરફ જાણ તથા આપના દ્વારા સૂચવવામાં આવેલ શરતોનું અળે પાલન કરાવવા સારું.

નકલ રવાના : ડી.આઈ.એલ આર.શ્રી, નવસારી તરફ જાણ તથા માપણીની તેમજ અન્ય જરૂરી કાર્યવાહી કરવા સારું. (મંજુર થયેલ નકશાની નકલ તથા ભરેલ માપણી ફીનું મુળ ચલણ સહિત)

નકલ એનએ સિલેક્ટ ફાઈલે.

પરિશિષ્ટ-૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઉચિત અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકૉર્ડ્સ દ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સહમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવો જોઈએ.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં બાંધકામના નકશા સહમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા થીકી મેળવી શકશે નહીં.
- (૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ ફ્લેસ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યભિદ્ધથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે. અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/થિયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૯) ઈન્ડિયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ઝીડના તાર/લાઈટિંગના પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી. ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય દ્વારા જાહેરનામાથી વખતોવખત બહાર પાડવામા આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૬) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૮) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૯) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત સુચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતબંગ ગણી સહમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.



(રતિ કુમાર અરોરા)
કલેક્ટર નવસારી