

નં. જમન-૨/બિ.બે./૨જી.૨૪/૧૪-૧૫
જિલ્લા કલેક્ટર કચેરી, જામનગર.
તારીખ : ૭/૨/૨૦૧૫

વિષય :-

જમીન - જામનગર - શહેર
ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા અંગે.
ગામ : જામનગર
સ.નં.૦ ટીપી નં. ૧/ફા.ખોટ નં.૩૧/ચેકી ૧
ની જમીન ચો.મી. ૧૫,૦૦૦-૦૦
શ્રી અરજદારભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે, રે.જામનગર.

વંચાણો લીધા :-

- ૧) અરજદારશ્રી અરજદારભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે, રે.જામનગરની તા.૫/૧૨/૨૦૧૪ ની અરજી.
- ૨) કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગરના હુકમ નં.જેએમસી/ ટીપી / લે-આઉટ /વોર્ડ નં.૨(નવા) ટી.પી.૧/૧૫૮૮/૨૦૧૧-૧૨, તા.૨૮/૨/૨૦૧૨.
- ૩) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ટાઉન પ્લાનીંગ શાખા, જામનગર મહાનગરપાલિકાના પત્ર નં.જેએમસી/ ટી.પી./બી./૨૮/૪૨૫૭/૨૦૧૪-૧૫, તા.૩/૧/૨૦૧૫.
- ૪) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જામનગરના પત્ર નં.આરોગ્ય/એસ ૭/જમીન સાઈટ તપાસ/જામનગર/૨૬૭/૧૪, તા.૧૭/૧૨/૨૦૧૪.
- ૫) પ્રાંત અધિકારીશ્રી, જામનગર (શહેર) ના તા.૨૮/૧/૨૦૧૫ પત્ર નં.જમન/૧૫૮/બિ.બે./૨જી.૫૮/૨૦૧૫
- ૬) અરજદારે રજૂ કરેલ ચલણ નં. ૧૨૧, તા.૩/૨/૨૦૧૫.
- ૭) ગુજરાત જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫.
- ૮) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૧/૭/૨૦૦૮ ના પરિપત્ર નં.બબપ/૧૦૦૬/૪૨૫-ક.

હુકમ :-

જામનગર જિલ્લાના જામનગર શહેરના સ.નં. ૦ ટીપી નં. ૧/ફા.ખોટ નં.૩૧/ચેકી ૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૫,૦૦૦-૦૦ ને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા પરવાનગી આપવા વંચાણ-૧ ની અરજીથી શ્રી અરજદારભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે, રે.જામનગરએ માંગણી કરેલ છે. સવાલવાળી જમીન પરત્વે સંબંધિત વિભાગો તરફથી નીચે મુજબની વિગતે અભિપ્રાય મળેલ છે.

(૨) એ. કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગર :

વંચાણ-૨ ના પત્રથી મ્યુનિ.વો.ના. ૨(નવા) ટી.પી.૧ માં હિમાલય સોસાયટી પાછળના વિસ્તારમાં રે.સ.નં.૧૮૬/ચેકી, ઓ.પી.નં.૨૬, એક.પી.નં.૩૧/ચેકી માં જમીન ચો.મી. ૧૫૦૦૦-૦૦ નો રહેણાંકના હેતુ માટેનો બિનખેતી લે-આઉટ પ્લાન તેમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજૂર કરેલ છે.



બી. કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ટાઉન પ્લાનિંગ શાખા, જામનગર મહાનગરપાલિકા :-

વંચાણ-૩ ના પત્રથી સવાલવાળી જમીનનો સને - ૨૦૧૨ ની સાલમાં મંજૂર થયેલ પ્લાન પ્રવર્તમાન ઝોન તથા જી.ડી.સી.આર સાથે સુસંગત છે તે મુજબ અભિપ્રાય આપેલ છે.

સી. મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જામનગર. :-

વંચાણા-૪ ના પત્રથી જામનગર જિલ્લાના જામનગર(શહેર)ના રે.સ.નં. ૦ ટી.પી.સ્કીમ નં.૧/ફા.પ્લોટ નં.૩૧ ચૈકી ૧ ની ચો.મી. ૧૫૦૦-૦૦ ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરી આપવામાં આવે તો આરોગ્યની દૃષ્ટિએ કોઈ વાંધા સરખું જણાતું નથી તે મુજબ અભિપ્રાય આપેલ છે.

ડી. પ્રાંત અધિકારીશ્રી, જામનગર (શહેર). :-

વંચાણા-૫ ના પત્રથી જણાવે છે કે, સવાલવાળી જમીનનું પ્રથમથી ઉત્તરોત્તર ક્ષેત્રફળ ચકાસતા ગા.ન.નં.૧ સાથે મળી રહે છે. સવાલવાળી ખેતીની જમીનના માલીકી હકકપણા બાબતે લગત તલાટીશ્રીના દફતરેથી પ્રમોલગેશનથી છેવટ સુધીની નોંધો તપાસતા કોઈ અનિયમિતતા જણાયેલ નથી. સવાલવાળી જમીનમાંથી કે તેની આસપાસથી કોઈ રેલ્વે લાઈન પસાર થતી નથી. સવાલવાળી જમીનમાં પ્રવેશ મંજૂર થયેલ બિનખેતીના લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ આ સ.નં.ની પુર્વ બાજુએ આવેલ ૧૮-મીટર પહોળા ટી.પી.રોડ માંથી મળે છે. સવાલવાળી જમીનમાંથી વીજળીની લાઈન કે ટેલીફોનની લાઈન પસાર થતી નથી. સવાલવાળી જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા કે ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા હેઠળ સરકારશ્રીમાં સંપ્રાપ્ત થયેલ નથી.આ જમીનમાં તથા આ જમીનને લાગુ આવેલ રે.સ.નં. ૦ જાડા ટીપી નં.૧/ફા.પ્લોટ નં.૩૧ વાળી બન્ને જમીનના સાર્વજનિક પ્લોટમાં એક ચોકીદારની ઓરડી આવેલ છે. તે સિવાય આ જમીનમાં હાલ મંજૂરી પુર્વેનું અન્ય કોઈ બાંધકામ કરવામાં આવેલ નથી. સવાલવાળી જમીનમાં નામ. શુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદા મુજબ વોટર બોડીઝની કોઈ બાબતેનું ઉલ્લંઘન થતું નથી. સવાલવાળી જમીન, જમીન સંપાદન ધારાની જોગવાઈ મુજબ સંપાદન થયેલ જમીન ચૈકીની જમીન નથી. સવાલવાળી જમીન નવી શરત સત્તાપ્રકારની હતી. જે અત્રેની કચેરીના તા.૨૬/૧૧/૨૦૧૪ ના હુકમ ક્રમાંક : જમન-૧/૩૪૨૨/૨૦૧૪ થી રૂ.૧,૬૫,૦૦,૦૦૦-૦૦ પ્રિમીયમની રકમ વસુલ લઈ રહેણાંકના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવી આપવા મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીનના માલીકીપણા અંગે કોઈ કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે કોઈ કાર્યવાહી ચાલુ કે પડતર ન હોવાનું તપાસનીશ અધિકારીઓ તરફથી જણાવવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીનમાં આ કચેરી હસ્તકનું કોઈ સરકારી લેણું હાલની સ્થિતિએ વસુલ કરવાનું બાકીમાં નથી. ખાતેદારશ્રીનું નિયત નમુનાનું તા.૧૫/૧/૨૦૧૫ નું વિગતવાર સોગંદનામું મેળવવામાં આવેલ છે. આ કામે કમિશનરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગરના તા.૨૮/૨/૨૦૧૨ ના હુકમ નં.જેએમસી/ટીપી/લે-આઉટ /વોર્ડ નં.૨(નવા) ટી.પી.૧/૧૫૮૮/૨૦૧૧-૧૨ થી રહેણાંકના હેતુ માટેનો લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે સમગ્ર હકીકત જોતા મામલતદારશ્રી, જામનગર (શહેર) ની કચેરીના રેકર્ડથી ખરાઈ કરતાં જામનગર નગરસીમના ટીકા નં.૧ ના ખાતા નં.૪૯૧ મુજબ રે.સ.નં.૦ ટીપી નં.૧/ ફા.પ્લોટ નં.૩૧/ચૈકી ૧, હે.૧-૫૦-૦૦ (જુનો રે.સ.નં.૧૮૬/ચૈકી) વાળી ખેતીની જમીન જે અરજદાર શ્રી અરજણભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે - ૯ ના સંયુક્ત ખાતે આવેલ છે તે જમીન ચો.મી. ૧૫૦૦-૦૦ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ રહેણાંકના હેતુ માટે

નિયમોનુસાર બિનખેતીમાં ફેરવી આપવામાં આવે તો હરકત સરખુ ન હોવાનો અભિપ્રાય આપેલ છે.

- (૩) પ્રકરણો રજુ થયેલ સંબંધિત ખાતાઓના હકારાત્મક અભિપ્રાયની વિગતે સવાલવાળી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા હરકત નહીં હોવાથી આ કચેરીના તા.૩/૨/૨૦૧૫ ના પત્ર નં.જમન-૨/બિ.ખે./૨જી.૨૪/ ૧૪-૧૫ થી રૂપાંતર કરની રકમ તથા મહેસુલી વર્ષ : ૨૦૧૪-૧૫ નો બિનખેતી આકાર તથા અન્ય ઇતરવેરાની રકમ સરકારશ્રીમાં જમાં કરાવવા અરજદારને જાણ કરવામાં આવી હતી. અરજદારે રૂપાંતર કરની રકમ રૂ.૧,૫૦,૦૦૦/- ચલાણ નં.૧૨૧, તા.૩/૨/૨૦૧૫ થી અસલ ચલાણ તથા બીનખેતી આકાર, લોકલ ફંડ શેષ તથા શિક્ષણવેરાની રકમ ગામ દફતરે પહોંચ નં.૧૨૦ તથા ૧૨૦, તા.૩/૨/૨૦૧૫ થી જમા કરાવી પહોંચની નકલ વંચાણ-૬ થી રજુ કરેલ છે. સબબ વંચાણ-૭ અને ૮ ની જોગવાઈ મુજબ જામનગર (શહેર)ના ખાતા નં.૪૩૧, રે.સ.નં.૦ ટીપી નં.૧/ ફા.પ્લોટ નં.૩૧/ચેકી ૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૫૦૦૦-૦૦ અરજદાર (૧) અરજણભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા (૨) હમીરભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા (૩) મશરીભાઈ સગાભાઈ ધ્રાંગુ (૪) નિલેશભાઈ મશરીભાઈ ધ્રાંગુ (૫) કાજલબેન રામદેભાઈ કંડોરીયા (૬) જીજ્ઞેશભાઈ જેસાભાઈ કંડોરીયા (૭) સગીબેન રણમલભાઈ કંડોરીયા (૮) નીરુબેન ભાવેશભાઈ કંડોરીયા (૯) અલ્પાબેન મહેશભાઈ કંડોરીયા રે.જામનગરને જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ કમિસ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલીકા, જામનગરએ મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ લે-આઉટ પ્લાન મંજૂરીના હુકમની શરતોને આધિન રહેણાંક હેતુ માટે નીચેની વધારાની શરતોને આધિન બિનખેતીની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

ક્રમ	વિગત	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.
૧	પ્લોટ નું કુલ ક્ષેત્રફળ	૧૩૪૮૮.૨૭
૨	કોમન પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ	૧૫૦૦.૭૩
૩	બિનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	૧૫૦૦૦.૦૦

શરતો : -

- ૧) આ જમીનનો વાર્ષિક બિનખેતી આકાર પ્રતિ ચો.મી. દીઠ રૂ.૧૦૦-૨૫ ચૈસા ઠરાવેલ છે. જેથી જમીન ચો.મી. ૧૫,૦૦૦-૦૦ નો વાર્ષિક બિનખેતી આકાર રૂ.૩,૭૫૦-૦૦ થાય છે, જે ૨૦૧૪-૧૫ થી લાગુ પાડવામાં આવે છે. આ આકાર સરકારશ્રીને નિયમિત ભરવાનો રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રી ધ્વારા વખતો વખત જે સુધારા થાય તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ શેષ, ફંડ, ઇતર વેરાઓ પણ વખતો-વખત નિયત થયા પ્રમાણે સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
- ૨) ઉપરોક્ત જમીનનો ઉપયોગ ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે પાકા મકાનો બાંધવા માટે કરવાનો રહેશે. આ જમીનનો અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કલેક્ટરશ્રીની પૂર્વ પરવાનગી વગર થઈ શકશે નહિ.
- ૩) આ જમીનમાં કરવાના થતાં બાંધકામ કમિસ્નરશ્રી જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગર તરફથી મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન અનુસાર તથા તેની શરતોને આધીન રહીને ધોરણસરની સક્ષમ સત્તા અધિકારીની રજા-ચીઠ્ઠી સમય મર્યાદામાં મેળવીને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

- ૪) લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ આંતરિક રસ્તાઓ તથા પ્લોટથી પ્લોટને જોડતા રસ્તાઓ વિગેરે મેટલના તથા ડામરના બનાવવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે. આ જમીનમાં રસ્તા, ગટર, પાણીની પાઈપ લાઈન, લાઈટ વિગેરે પ્રાથમિક સુવિધાની વ્યવસ્થા અરજદારે કરવાની રહેશે.
- ૫) સંબંધિત વિસ્તાર માટે વખતોવખતના બાંધકામ વિગેરે નિયમો / પેટા નિયમોનું પરિપાલન થાય તે પ્રમાણેના રહેણાંકના મકાનમાં બાંધકામના પ્લાન તૈયાર કરીને તે વિસ્તારના સક્ષમ અધિકારી પાસે તે મંજૂર કરાવીને તથા બાંધકામના પ્લાન અનુસાર બાંધકામ કરવાની રજાચીટ્ટી મેળવી લીધા બાદ રહેણાંકના મકાનમાં બાંધકામને લગતું ચણતર તેમજ અન્ય આનુષંગિક કામકાજ હાથ ધરી શકાશે.
- ૬) મંજૂર કરાયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ હોવાની અથવા તો ચાલુ બાંધકામમાં, બાંધકામના પ્લાનમાં કરાયેલ સુધારા વધારા અંગે લેખિત જાણ સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રીને બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક માસની અંદર કરીને બાંધકામની પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ) જે તે વિસ્તારના સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી મેળવી લેવાનું રહેશે.
- ૭) મંજૂર કરાયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ સંબંધિત હેતુ માટેનો ઉપયોગ આ હુકમની તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરવાના રહેશે અને તમામ બાંધકામ ત્રણ વર્ષમાં પુરા કરી લેવાના રહેશે.
- ૮) આ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જમીન મહેસુલ કાયદા નીચે આપવામાં આવેલ છે. આ સિવાય અન્ય કોઈ કાયદાકીય નિયમો હેઠળ મંજૂરી લેવાની થતી હશે તો તે સંબંધિત ખાતા પાસેથી અરજદારે મેળવી લેવાની રહેશે.
- ૯) જે હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે ઉપયોગ શરૂ કર્યેથી એક માસમાં તેની લેખિત જાણ મામલતદારશ્રી તથા આ કચેરીને કરવાની રહેશે, તે જ પ્રમાણે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી એક માસમાં તે અંગેની જાણ આ બન્ને કચેરીઓને કરવાની રહેશે.
- ૧૦) સાર્વજનિક હેતુ માટે અનામત રખાયેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીનનો અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ તેમજ તે કોઈપણ રીતે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
- ૧૧) ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ કે અન્ય વિદ્યુત બોર્ડ કંપનીની લાઈનો જે જમીન ઉપરથી પસાર થતી હોય, તે જમીનના હેતુ માટે ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા અક્ષમાતના પ્રસંગો નિવારી શકાય તે હેતુથી ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ કે સંબંધિત વિદ્યુત કંપનીના પરામર્શમાં રહીને બાંધકામ કરવાના રહેશે તથા પસાર થતી વિજળીની લાઈન સલામત સ્થળે ખસેડાવી લેવાની રહેશે.
- ૧૨) રેલ્વેની માલિકીની જમીન, રેલ્વેના થાંભલા કે રેલ્વે લાઈનની હદથી ૩૦ મીટર કરતાં ઓછા અંતરે આવેલ ખેતીની જમીનનો જે તે હેતુ માટે ઉપયોગ કરતા પહેલા રેલ્વેના તે વિસ્તારના સંબંધિત ડીવીઝનલ મેનેજરશ્રીના પરામર્શમાં રહીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૧૩) નાગરીક ઉડયનના હવાઈ મથકોના આસપાસના વિસ્તારોમાં કેટેકટલી ઉચાઈના બાંધકામ વાળી ઈમારતો કે અન્ય બાંધકામો કરી શકાશે તે બારામાં કેન્દ્ર સરકારના નાગરીક ઉડયન અધિનિયમ હેઠળ વખતો વખત મુકરર કરાયેલ ઉચાઈથી વધુ ઉચાઈએ બાંધકામ કરી શકાશે નહીં. અને મુકરર કરાયેલ ઉચાઈની મર્યાદામાં રહીને બાંધકામ કરાવીને તે સંદર્ભમાં જે તે હવાઈ મથકના સ્થાનિક અધિકારી સાથે પરામર્શ કરી લેવાનો રહેશે.
- ૧૪) રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ, રાજ્ય ધોરીમાર્ગ, મુખ્ય જિલ્લા માર્ગ અને ગ્રામ માર્ગ તરીકે અંકિત કરેલા માર્ગની નજીકમાં અને લાગુ આવેલ ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ

કરીને બાંધકામ કરવાના પ્રસંગે મહેસુલ વિભાગના તા.૧૭/૭/૧૯૮૦ ના ઠરાવ નંબર : જપવ-૧૦૭૯-૨૦૬૪-ક દ્વારા કરાયેલ રેખા નિયંત્રણ ધોરણો કે હવે પછી વખતો વખત મુકરર કરાતા ધોરણો પ્રમાણેનું અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આના સંદર્ભમાં મુકરર માર્જીન અંતર છોડીને બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે અને તે બારામાં કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય નહી તે હેતુથી સંબંધિત વિસ્તારના માર્ગ અને મકાન વિભાગ, રાજ્ય / પંચાયત વિભાગના કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીની રજાથીઠી અને સુચના અનુસાર બાંધકામ કરવાનું આયોજન રાખવાનું રહેશે.

૧૫) આ જમીનમાં બાંધકામ માટે કે અંદર કોઈ સ્કોટક પદાર્થ વાપરી શકાશે નહી.
૧૬) રસ્તા, પાણી, લાઈટ અને ગટર વિગેરેની સર્વેસના ધોરણો ડેવલોપમેન્ટ ઓર્જાઈસ સંબંધિત સરકારશ્રીના એકમમાં અરજદારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૧૭) રસ્તાની ગોળાઈ નિયમાનુસાર છોડેલ છે તે કાયમી બુલ્કી રાખવાની રહેશે.

૧૮) આ જમીનની માપણી અરજદારે પોતાના ખર્ચે એક માસમાં કરાવી લેવાની રહેશે. માપણી મુજબનું ક્ષેત્રફળ આખરી ગણાશે અને તે મુજબ દુરસ્તી કરવાની રહેશે.

૧૯) સહીયારા / કોમન પ્લોટ રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકનો હકક રહેશે નહી.

૨૦) બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે. ઉપર જણાવ્યા સિવાયના કોઈ પણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૨૧) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્સીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહી.

૨૨) સાર્વજનિક પ્લોટ / રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદારે અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

૨૩) કોમન પ્લોટ / રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે, તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ જ સહીયારો કરવાનો રહેશે અને તે કોઈ પ્રકારે તબદીલ કરી શકાશે નહી.

૨૪) વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન / સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રને આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.

૨૫) ઉપર જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને સંબંધીત ખેતીની જમીનના ખાતેદાર રહેણાંકના હેતુ માટે ખેતીની જમીનનો ઉપયોગ કરી શકશે. જો ઉપરોક્ત શરતો ચેકી કોઈ પણ શરતનો ભંગ કરીને તથા પરિપાલન કર્યા સિવાય ખેતીની જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ

કરેલ હોવાનું જણાશે અથવા તપાસમાં ફલીત થશે તો જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૯૭૯ની જોગવાઈ તથા સદરહુ અધિનિયમ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ જમીન મહેસુલ નિયમોનુસાર તેમજ સંબંધીત અન્ય કાયદા નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સંબંધીત ખાતેદારને કોઈ અન્ય શિક્ષાને પાત્ર થાય તેને બાદ આવ્યા સિવાય સક્ષમ અધિકારી પોતે કરાવે તેટલો દંડ અથવા આકારણી ભર્યેથી કબજેદારના ભોગવટા હેઠળની જમીન

પોતે કરાવે તેના ઉપરનું બાંધકામ ચાલુ રાખી શકાશે.

૨૬) કરવામાં આવેલ જોગવાઈઓ ઉપરાંત ખેતીની જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાના સંદર્ભમાં સુકરર કરાયેલી શરતો અને બોલીઓનું પાલન કર્યા સિવાય બાંધકામવાળા રહેણાંકના મકાનનું બાંધકામ તોડી પાડવા અથવા તો બાંધકામમાં ફેરફારો કરવા અંગે સક્ષમ અધિકારી જે કોઈ સુચનાઓ આપે તે કાયદેસર ગણાશે અને તેઓ દ્વારા કરવામાં આવેલી મુદતની અંદરવાળું બાંધકામ તોડી પાડીને અથવા તેમાં ફેરફાર કરીને બાંધકામ પુરુ કરવામાં આવે નહીં તો તે બાંધકામ સંબંધીત સક્ષમ અધિકારી પુરુ કરાવી શકશે અને આ પ્રમાણે કામ પુરુ કરાવવા બદલ થયેલ ખર્ચની રકમ સંબંધીત ખાતેદાર કે જેમણે ઉપરોક્ત શરતો અને બોલીઓનું પાલન કરેલ નથી તેમની પાસેથી જમીન મહેસુલ બાકી તરીકે વસુલ કરી શકાશે.

૨૭) આ જમીનમાં જવા-આવવા માટેના એપ્રોચ રોડની અલગથી મંજૂરી જમીન માલીકે પોતાના ખર્ચે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી મેળવવાની રહેશે. એપ્રોચ રોડની કાયદેસરની સુવિધા ઉપલબ્ધ થયા બાદ જ જે તે પ્લોટમાં બાંધકામની મંજૂરી સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રીએ આપવાની રહેશે.

૨૮) આ હુકમની મંજૂરી અન્વયે અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ નમુના " એમ " માં સનંદ આપવી. ઉક્ત વિગતે મોજે : જામનગર શહેરના રે.સ.નં.૦ ટીપી નં.૧/ ફા.પ્લોટ નં.૩૧/પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૫૦૦૦-૦૦ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી કરી આપ્યાના આ હુકમોની નોંધ ગામ દફતરે કરવાની રહેશે.

૨૯) સલાહવાળી જમીનમાં પ્રવેશ માટે સંબંધિત કચેરીમાંથી એપ્રોચ રોડની મંજૂરી મેળવી, એપ્રોચ રોડ માટેની થતી ધોરણસરની ફી ની રકમ ભર્યા અંગેનો આધાર દિન-૩૦ માં રજુ કરવાનો રહેશે.

૩૦) કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગરએ મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનની તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૧) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા. ૧/૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંક : બબપ/ ૧૦૦૬/૪૨૫/ક સાથેના પરિશિષ્ટ-૪ માં જણાવેલ તમામ શરતોનું અરજદારે પાલન કરવાનું રહેશે. (પરિશિષ્ટ-૪ ની નકલ સામેલ છે)

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

રવાના કર્યું :

સહી : નલિન ઉપાધ્યાય,
કલેક્ટર,
જિલ્લો : જામનગર.

કલેક્ટર જામનગર વતી.

પ્રતિ, (રજી.એ.ડી.)

શ્રી અરજદારભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે,
કે./ઓ. મયુર કોર્પોરેશન પ્રા.લી.,
એરોશુમ રોડ, બોડીયાર મંદીર સામે,
જામનગર.

આ હુકમની નોંધ ગામ દફતરે થયા બાદ તે અંગેના આધારો તથા માપણી થયા બાદ માપણી શીટની નકલ અત્રે અવશ્ય રજુ કરના નોંધ લેશે.

નકલ રવાના : -

(૧) કમિશ્નરશ્રી, જામનગર મહાનગરપાલિકા, જામનગર.

(૨) પ્રાંત અધિકારીશ્રી, જામનગર (શહેર).

- (૩) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત, જામનગર.
(૪) મામલતદારશ્રી, જામનગર (શહેર).

આ હુકમની નોંધ મહેસુલી તપાસણી કમિશનરશ્રી, ગાંધીનગરના તા.૧૨/૮/૧૧ ના પત્ર ક્રમાંક : મતક-વહટ-વશી-૧૩૮૪-૨૦૧૧ થી નિયત થયેલ નમુના મુજબ ગામ દક્તરે થયા બાદ તે અંગેના આધારો અત્રેને રજુ કરવા સારું.
(૫) ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, જામનગર.

સવાલવાળી જમીનની માપણી થયા બાદ માપણી શીટની નકલ અત્રેને મોકલી આપવા સારું.

- (૬) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જામનગર.
(૭) તલાટીશ્રી, જામનગર શહેર, મામલતદારશહેરની કચેરી, જામનગર.
(૮) હુકમની સિલેક્ટ ફાઈલે.

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં.બખપ/૧૦૭૯/૩૯૧૧૫/ઘ
તારીખ : ૧૭/૭/૭૯ અન્વયે નિયત રાખેલ પત્રક : -

આ કચેરીના હુકમ નં.જમન-૨/બિ.ખે./૨જી.૨૪/૧૪-૧૫
તારીખ : ૭/૨/૨૦૧૫ અન્વયે બીનખેતી આકાર વસુલ કરવાનું પત્રક : -

બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનના સ.નં./ તથા કબજેદારનું નામ	બીનખેતી પરવાનગી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બીનખેતી આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારના બીનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ છે તેની વિગત	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ રૂા. પૈ.
૧. ગામ : જામનગર શહેરના સ.નં. ૦ ટીપી નં. ૧/કા.પ્લોટ નં. ૩૧/પૈકી ૧ ની જમીન ચો.મી. ૧૫૦૦૦-૦૦ શ્રી અરજણભાઈ રામદેભાઈ ચેતરીયા વિગેરે., રે.જામનગર.	૨. ૧૫,૦૦૦-૦૦ ચો.મી.	૩. રૂા.૦૦-૨૫ પૈસા રહેણાંકના હેતુ માટે	૪. રૂા.૩,૭૫૦-૦૦

રૂપાંતર વેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ રૂા. પૈસા	શિક્ષણવેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ રૂા. પૈસા	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ કરવાના થતા હોય તો તેની રકમ લોકલ ફંડ રોપ રૂા. પૈસા	કોલમ ૪, ૬, ૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાના છે.
૫. રૂપાંતર કર રૂા. ૧,૫૦,૦૦૦-૦૦ ચલણ નં. ૧૨૧, તા. ૩/૨/૨૦૧૫ થી વસુલ આવેલું છે.	૬. રૂા.૯૩૮-૦૦	૭. રૂા.૧,૮૭૫-૦૦	૮. તા. ૧/૮/૨૦૧૪ થી

રવાના કર્યું :

કલેક્ટર જામનગર વતી.

સહી : નલિન ઉપાધ્યાય.

કલેક્ટર,
જિલ્લો : જામનગર.

આ કચેરીના હુકમ નં.જમન-૨/બિ.બે./૨જી.૨૪/૧૪-૧૫

તારીખ : ૭/૨/૨૦૧૫ ની સાથેનું પરિશિષ્ટ-૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બીનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બીનખેતીની પરવાનગી આપતા હુકમ સાથે અનુક્ર જોડવાનું રહેશે.)

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણ ની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવો જોઈશે.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી 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 દૃષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલાં જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમાટુરીંગ સિનેમા/ થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા સેજીસ્ટ્રેટની 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 એક્સપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્કસ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલાં 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/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૩) બીનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો ઓરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા ઓરોડ્રામની દૃષ્ટિએ 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 ૮૦૦ મીટરની 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 કેન્ટ્રલ 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 ન 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 સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

રવાના કર્યું :

સહી : નલિન ઉપાધ્યાય,

કલેક્ટર,
જિલ્લો : જામનગર.

કલેક્ટર જામનગર વતી.

