

વિષય: ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બાબત.

ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૮૪-૦૦ ચો.મી.

શ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગર.

- વંચાણે લીધા:-
- (૧) અરજદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગરની તા.૫/૭/૨૦૧૪ ના રોજ રજુ થયેલ અરજી.
 - (૨) ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.ડીએસઓ-૫/અચકયુએ/૧૪૨૬/૨૦૧૪, તા.૧૭/૭/૨૦૧૪
 - (૩) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, ભાવનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગરના પત્ર નં.બીએડીએ/ડી.બી./અધેવાડા અભિપ્રાય/કા.૨૦૧૪/૪/વશી/૪૩૭/૨૦૧૪, તા.૧૪/૭/૧૪
 - (૪) ટાઉન પ્લાનીંગ ઓફિસરશ્રી, ટાઉન પ્લાનીંગ વિભાગ, મહાનગરપાલિકા, ભાવનગરના પત્ર નં.ટા.પ્લા.જા.નં.૨૮૭, તા.૨૭/૭/૨૦૧૪
 - (૫) આર.ઓ.શાખા, ક્લેક્ટર કચેરી, ભાવનગરના પત્ર નં.આર.ઓ./૨/વશી/૭૦૪/૨૦૧૪, તા.૨૨/૭/૨૦૧૪
 - (૬) નગર રચના અધિકારીશ્રી, નગર રચના યોજના, એકમ-૧, ભાવનગરના પત્ર નં.ટીપીએસ/ભાવ/જનરલ/કલે.રેક./કલમ-૬૫(૧)/૫૬૬, તા.૧૮/૭/૧૪
 - (૭) નગર નિયંત્રકશ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.ડેવ/ભાવનગર/અધેવાડા/૧૬૮૪, તા.૧૮/૭/૧૪
 - (૮) ઈન્કવાયરી ઓફિસરશ્રી, સીટી સર્વે વધારાનો વિસ્તાર, ભાવનગરના પત્ર નં.ઈ.ઓ./સી.સ.વ.વિ./બી.પે./અધેવાડા/૨૦૧૪, તા.૧૭/૭/૨૦૧૪
 - (૯) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, પંચાયત માર્ગ અને મકાન વિભાગ, ભાવનગરના પત્ર નં.ડીપી/મામવિ/સીબી/બિનખેતી/૭૫૮/૨૦૧૪, તા.૩૦/૭/૨૦૧૪
 - (૧૦) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.સ્પે.એલ.એ.ઓ./૨જી. નં.૫૮/૨૦૧૪, તા.૨૩/૭/૨૦૧૪
 - (૧૧) નાયબ ઈજનેરશ્રી, પી.જી.વી.સી.એલ., વરતેજના પત્ર નં.વીએસડી/ટિક/ડીઈ/૫૦૫૬, તા.૨૩/૭/૨૦૧૪
 - (૧૨) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને ગડન વિભાગ (રાજ્ય), ભાવનગરના પત્ર નં.સીબી/બિનખેતી/૧૧૮૬/૨૦૧૪, તા.૧/૮/૨૦૧૪
 - (૧૩) તાલુકા મામલતદારશ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.જમીન/વશી/૧૦૬૫૫/૧૪, તા.૩૦/૭/૨૦૧૪
 - (૧૪) નાયબ ક્લેક્ટરશ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.જમીન/વશી/૫૦૨૭/૨૦૧૪, તા.૬/૮/૨૦૧૪
 - (૧૫) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, ભાવનગરના પત્ર નં.ડીપી/પીએચ/એફ/૧૪૫/૨૦૧૪, તા.૬/૮/૨૦૧૪
 - (૧૬) અરજદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગરની તા.૧૨/૮/૧૪ ની અરજી સાથે રૂપાંતર કર ભરપાઈ થયાના અસલ ચલન નં-X-, તા.૧૦/૮/૨૦૧૪ તથા બીનખેતી આકાર તથા કર, ઉપકર ભરપાઈ થયાની તલાટી-કમ-મંત્રીશ્રી,અધેવાડા, તા.ભાવનગરની પહોંચ નં.૪૪ તથા ૬૮, તા.૧૦/૮/૨૦૧૪ ની નકલ.
 - (૧૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક, તા.૧/૭/૨૦૦૮ તથા સરખા ક્રમાંકના તા.૮/૪/૨૦૧૧ નો ઠરાવ.

ભાવનગર જિલ્લાના ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩ માં લખાતી રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. લે.રે.કો.કલમ-૬૫(૧) હેઠળ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મળવા સરકારશ્રીના વંચાણે-(૧૭) ના ઠરાવથી નિયત થયેલ નમૂના અનુસારની તા.૫/૭/૨૦૧૪ ની અરજીથી ખાતેદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગરએ માંગણી કરેલ છે.

સદરહું જમીનની રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી મળવાની માંગણી કામે સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧/૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવના પરિશિષ્ટ-૫(૧૮) મુજબના સક્ષમ અધિકારીશ્રીઓના અભિપ્રાયો તા.૮/૭/૨૦૧૪ ની નોટીસથી મંગાવતા વંચાણે લીધા-(૨) થી (૧૫) ની વિગતેનાં અધિકારીશ્રીઓ તરફથી હકારાત્મક અભિપ્રાય રજુ થયેલ છે.

આ કામના અરજદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગરને મોજે : અધેવાડા ગામના ગામ દફતરે દાખલ થયેલ હકકનોંધ નં.૩૨૬૨ ની વિગતે મોજે.અધેવાડા ગામના સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન વહેંચણ હકકથી પ્રાપ્ત થયેલ છે. જેથી બીનખેતી માંગણીવાળી જમીનના યોગ્ય રેકૉર્ડમાં અરજદાર થયેલ છે. જેથી અરજદારશ્રી ધ્વારા બીનખેતી માંગણી અરજી સાથે રજુ કરેલ રેવન્યુ સર્વેના આધારો જેવા કે, ગામ નમુના નં-૧, ગામ નમુના નં-૬, ૭/૧૨ તથા ૮-અ ને ધ્યાનમાં લેતાં સવાલવાળી જમીનનું ટાઈટલ ઉત્તરોત્તર રીતે મળી રહેતું હોઈ, તેમજ સવાલવાળી જમીન ઉપર કોઈ બોજા નથી. સવાલવાળી જમીન નવી શરતની ગણીત ધારા કે અન્ય કોઈ કાયદા મુજબ સંબંધિત સત્તાપ્રકારની આવેલ નથી કે સવાલવાળી જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ કરવાનું બાકીમાં નથી. માંગણીવાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર ધ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએ/ટેક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વશી/૧૨૯૪/૨૦૧૪, તા.૨૧/૬/૨૦૧૪ થી શરતોને આધિન રહીને મંજૂર કરેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે, આ કામના અરજદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા વિગેરે, રહે.ભાવનગરને ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩, રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫(૧) હેઠળ બીનખેતી પરવાનગી આપવા સંદર્ભે ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણે લીધા-(૨) થી (૧૫) મુજબ રજુ થયેલ સક્ષમ અધિકારીશ્રીઓના હકારાત્મક અભિપ્રાય નજરે, તેમજ સંબંધિત ખાતા/કચેરીએ ઠરાવેલ શરતોને આધિન બીનખેતી પરવાનગી આપવાના કામે ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. જમીનનો સૈદ્ધાંતિક સ્વીકાર થતાં, અરજદારશ્રીને સવાલવાળી જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવાની માંગણીવાળી જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી.નો રૂપાંતર વેરો પ્રતિ ચો.મી. દીઠ રૂ.૧૦-૦૦ લેખે થતી રૂપાંતર વેરાની રકમ રૂ.૪૨૫૯૪૦-૦૦ (અંકે રૂપિયા ચાર લાખ પચ્ચીસ હજાર નવસો ચાલીસ પુરા) તથા મહેસુલી વર્ષ : ૨૦૧૩-૨૦૧૪ સુધીના આકાર તથા કર, ઉપકરની રકમ ભરપાઈ કરવા અત્રેની કચેરીના તા.૬/૮/૨૦૧૪ ના પત્રથી જણાવતાં, અરજદારશ્રીએ વંચાણે લીધા-(૧૬) ની તા.૧૨/૮/૨૦૧૪ ની અરજીથી સ્ટેટ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, ટ્રેઝરી શાખા, ભાવનગરમાં રૂપાંતર કરની રકમ રૂ.૪૨૫૯૪૦-૦૦ (અંકે રૂપિયા ચાર લાખ પચ્ચીસ હજાર નવસો ચાલીસ પુરા) તથા સવાલવાળી જમીનના મહેસુલ વર્ષ સને : ૨૦૧૩-૧૪ ના બીનખેતી આકાર, લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની મળી કુલ રકમ રૂ.૧૮૬૩૭/- (અંકે રૂપિયા અઠાર હજાર છસો સાડત્રીસ પુરા) તલાટી-કમ-મંત્રીશ્રી, અધેવાડા ગ્રામ પંચાયત, તા.ભાવનગર પાસે પહોંચ નંબર-૪૪ તથા ૬૮, તા.૧૦/૮/૨૦૧૪ થી ભરપાઈ કરી, અસલ ચલન તથા પહોંચની નકલ રજુ કરેલ છે.

સબબ, ઉપરોક્ત વિગતે જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રીઓએ રજુ કરેલ અભિપ્રાયમાં જણાવેલ શરતોએ તથા આ હુકમથી ઠરાવેલ નીચે મુજબની શરતોને આધીન રહીને અને ભવિષ્યમાં સરકારશ્રી ધ્વારા જે શરતો ઠરાવવામાં આવે તે શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાની શરતોને આધીન અરજદારશ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા, આશાબેન વશરામભાઈ સાયપરા, ચિંતન વશરામભાઈ સાયપરા, પાર્થ વશરામભાઈ સાયપરા, રહે.ભાવનગરની માંગણી મુજબ ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩, રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર દ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએ/ટક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વશી/૧૨૯૪/૧૪, તા.૨૧/૬/૨૦૧૪ થી શરતોને આધિન મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. તેમાં દર્શાવેલ, ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩, રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટે ઠરાવેલ બીનખેતી આકાર, કર, ઉપકર, દર વર્ષે, સરકારશ્રી ધ્વારા વખતો વખતના સુધારા અનુસાર નિયમિત ભરપાઈ કરવાની શરતે જમીન મહેસુલ રકમની કલમ-૬૫(૧) હેઠળ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવી આપવા આથી મંજૂરી આપવામાં આવે છે.

ઠરાવેલ જમીન મહેસુલ

ગામનું નામ	સર્વે નંબર	ક્ષેત્રફળ	બિનખેતી ઉપયોગ તથા આકાર	બિનખેતી આકાર	લોકલ ફંડ	શિક્ષણ ઉપકર
અધેવાડા	૪૯ પૈકી ૧	૪૨૫૯૪-૦૦	રહેણાંક (૩૧.૦૦-૨૫ પૈસા)	૩૧.૧૦૬૪૯-૦૦	૩૧.૫૩૨૫-૦૦	૩૧.૨૬૬૩-૦૦

અરજદારે પાળવાની શરતો :- (પરીશિષ્ટ-૪ મુજબ)

(૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટીપ્પણની હદ દર્શાવીને, ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩, રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર દ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએ/ટક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વશી/૧૨૯૪/૨૦૧૪, તા.૨૧/૬/૨૦૧૪ થી શરતોને આધિન રહીને મંજૂર કરાયેલ છે. જેથી તેઓના પત્રમાં જણાવેલ તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨) બીનખેતી માંગણીવાળી જમીનમાં રહેણાંક હેતુ માટેનું બાંધકામ કરવાનું હોવાથી વિકાસ નિયંત્રણ નિયમો તથા ઝોનીંગ નિયમો અનુસાર પાર્કીંગ પ્લેસ/કોમન પ્લોટ, રસ્તા વગેરેનું આયોજન કરી બિલ્ડીંગ પ્લાન પ્રવર્તમાન જી.ડી.સી.આર.ની જોગવાઈ મુજબ શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજૂર કરાવીને જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૩) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

(૪) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ ડ્રેસ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

(૫) બીનખેતી માંગણીવાળી જમીનમાં જે બાંધકામ કરવામાં આવે તેમાં જલદી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થોનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં તથા ઈન્ડીયન એક્સ્પ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૬) બીનખેતી માંગણીવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે. રહેણાંકના હેતુ માટે બાંધકામ કરતા પહેલા રેલ્વે ઓથોરીટીનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૭) બીનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી. ની ત્રિજ્યામાં આવેલી 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.

(૮) બીનખેતી માંગણીવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૯) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) બીનખેતીવાળી જમીનનો બીનખેતી વિષયક આકારના વખતો વખત સુધારા કરવાની શરતે રહેણાંકના હેતુ માટે દર ચો.મી. રૂા.૦૦-૨૫ પૈસા મુજબ થતો બીનખેતી વિષયક આકાર, કર, ઉપકરો મહેસુલી વર્ષ : ૨૦૧૪-૨૦૧૫ થી ભરપાઈ કરવાના થશે અને ત્યારબાદ સરકારશ્રી વખતો વખત ઠરાવે તે દરે ભરવાના રહેશે. ઉપરાંત બીજા કરો, ઉપકરો સામે સરકારશ્રીના વખતો વખતનાં હુકમ અનુસાર પ્રતિ વર્ષે ઓગષ્ટ માસની પહેલી તારીખે ભરવાના રહેશે.

(૧૧) ભાવનગર તાલુકાના મોજે.અધેવાડા ગામના ખેડ ખાતા નં.૩૨૩, રેવન્યુ સર્વે નં.૪૯ પૈકી ૧ ની જમીન ૪૨૫૯૪-૦૦ ચો.મી. ખેતીની જમીનના રહેણાંકના હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર ધ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએ/ટેક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વશી/૧૨૯૪/૨૦૧૪, તા.૨૧/૬/૨૦૧૪ થી શરતોને આધિન રહીને મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનો જ રહેણાંક હેતુ માટેના મકાનોના બાંધકામના હેતુ માટેનું બાંધકામ ૬ (છ) માસમાં શરૂ કરી ૩ (ત્રણ) વર્ષમાં પુરૂ કરવાનું રહેશે. જે ઉપયોગ માટે બીનખેતી હેતુની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તે ઉપયોગથી બીજી રીતથી કોઈપણ ઉપયોગ માટે કલેક્ટરશ્રીની પુર્વ મંજૂરી લેખીતમાં મેળવ્યા સિવાય લઈ શકાશે નહીં.

(૧૨) અરજદારે છ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરે ત્યારે જે તે મામલતદારશ્રીને બાંધકામ શરૂ કર્યાનો અહેવાલ રજૂ કરવાનો રહેશે અને બાંધકામ ત્રણ વર્ષમાં પૂર્ણ કર્યે બાંધકામ પૂર્ણ કર્યાનો અહેવાલ જે તે મામલતદારશ્રીને રજૂ કરવાનો રહેશે.

(૧૩) બીનખેતી માંગણીવાળી જમીનના આ હુકમની શરત નં-૧૧ મુજબના રહેણાંકના હેતુ માટેના લે-આઉટ પ્લાન મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર ધ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએ/ટિક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વશી/૧૨૮૪/૨૦૧૪, તા.૨૧/૬/૧૪ થી શરતોને આધિન રહીને મંજૂર કરવામાં આવેલ છે તે મુજબ જ કુલ જમીન ૪૨૫૮૪-૦૦ ચો.મી. જમીનનો બીનખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવાનો રહેશે અને સક્ષમ અધિકારીશ્રીની લેખીત વહીવટી મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય મંજૂર કરવામાં આવેલ લે આઉટ પ્લાનમાં કોઈ પણ પ્રકારનો ફેરફાર થઈ શકશે નહીં કે તે વિરુદ્ધ બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

(૧૪) આ હુકમથી રહેણાંકના હેતુ માટે પરવાનગી આપેલ હોવાથી રહેણાંક સિવાયનો ઉપયોગ કરવાનો થાય ત્યારે પ્રથમ પ્લાન સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજૂર કરાવી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫(ક) હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની હેતુકેરની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.

(૧૫) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૮૩/૧૦૫૨/ક, તા.૧૩/૮/૮૩ માં ઠરાવ્યા મુજબ બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસ, સહકારી ભંડાર બાંધવા, કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો/કબજેદારો ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે. સાથોસાથ જી.ટી.પી. ની જોગવાઈઓને મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૬) શરત નં.૧૫ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

(૧૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં.બખપ/૧૦૮૩/૧૦૫૨/ક, તા.૧૩/૮/૮૩ માં ઠરાવ્યા મુજબ સહીયારા કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુજબ માલીકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૧૮) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.

(૧૯) સાર્વજનિક પ્લોટ/રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર, પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુજબ ખાતેદારે અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

(૨૦) કોમન પ્લોટ/રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ સહીયારો કરવાનો રહે છે.

(૨૧) ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ સંબંધીત સક્ષમ ઓથોરીટીની સુચના મુજબ અરજદારશ્રીઓએ કરવાનું રહેશે તેમજ આંતરીક રસ્તાઓ પણ સંબંધીત સક્ષમ ઓથોરીટી તરફથી સંભાળવામાં ન આવે ત્યાં સુધી આવી રસ્તાની જમીનોના તમામ કર, ઉપકર અરજદારશ્રી/ કબજેદારોએ વખતો વખતના ધારા ધોરણ મુજબ ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

(૨૨) અરજદારે નમુના "એમ" માં સનંદ/કબુલત સંબંધકર્તા મામલતદારશ્રી પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે અને તેમાં જણાવેલ શરતોનું ઉપરની શરતો સાથે પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ જુના મુંબઈ રાજ્યના મહેસુલ ખાતા ના ઠરાવ નં.૧૮૭૦/૪૫ તા.૧૭-૧૦-૪૭ માં જણાવ્યા મુજબની કબુલાત કરી આપવાની રહેશે અને તેનું પાલન કરવાનું રહેશે.



(૨૩) કોઈપણ શરતબંધ બદલ કલેક્ટરશ્રી જમીન મહેસુલ કાયદા કાનુન તેમજ તે નીચેના નિયમો તથા રહોરટી હુકમો ની જોગવાઈ મુજબ પગલાં લઈ શકાશે.

(૨૪) કોઈપણ શરતબંધ બદલ ખાતેદારને સંક્ષિપ્ત રીતે તપાસ તજવીજ કરી ઉક્ત જમીનમાંથી હકાલપટ્ટી કલેક્ટરશ્રી કરી શકશે.

(૨૫) આ હુકમ મુજબે પ્રશ્નવાળી જમીનની માપણી ડી.ઈ.લે.રે.શ્રી, ભાવનગર પાસે હુકમની તારીખથી માસ-૨ (બે) માં પુરી કરાવી લેવાની રહેશે.

(૨૬) "ધરતીકંપ" સંબંધેની સ્થાયી સુચનાં મુજબ બાંધકામ કરવાના રહેશે.

(૨૭) જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રીઓના અભીપ્રાયો જે જે શરતોને આધીન અપાયેલ છે તે તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે તેમજ તે તમામ શરતો ખાતેદાર/પ્લોટ હોલ્ડરને બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૮) બિનખેતી માંગણીવાળી જમીનમાં કરવામાં આવનાર બાંધકામમાં શક્ય હોય ત્યાં સુધી પ્રવેશમાંથી બનાવેલ ઈટોનો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

(૨૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક:બખપ/૧૦૨૦૦૨/૧૮૦૭/ક, તા.૨૮/૨/૨૦૦૩ મુજબ વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની રીતે) ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. તેમજ વરસાદી પાણીના નિકાલને અવરોધ ન થાય તે રીતે વરસાદી પાણીના નિકાલની યોગ્ય વ્યવસ્થા અરજદારશ્રીએ કરવાની રહેશે.

ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર અંગેની શરતો :-

(૧) બિનખેતી પરવાનગી મેળવનાર ખાતેદાર/ડેવલોપરે લે-આઉટ પ્લાનમાં સૂચિત કરેલ આંતરીક રસ્તાનું પાકુ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. સોસાયટીના તમામ આંતરીક રસ્તાનું પાકુ બાંધકામ કર્યા બાદ જ પ્લોટની બાંધકામ પરવાનગી મેળવવાની રહેશે:

(૨) સોસાયટીના તમામ પ્લોટ ધારકોને પીવાના પાણી અને ગટર લાઈનની સુવિધા આપવાની રહેશે અને આ અંગેના નિયમો મુજબનું આંતરીક ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની પીવાના પાણીની અને ગટર લાઈનનું કામ પૂર્ણ કર્યા બાદ જ ડેવલોપરને કમ્પ્લીશન સર્ટીફિકેટ આપવાનું રહેશે.

(૩) સોસાયટીના પ્લોટ ધારકોને વીજળીની લાઈન આપવા અંગેના પ્લાન પીજીવીસીએલ પાસે મંજૂર કરાવી વીજળીની લાઈન નાખવા અંગેના અંદાજીય ખર્ચની રકમ પીજીવીસીએલમાં ભરપાઈ કરી વીજ કનેક્શનની સૈધ્ધાંતિક મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ સોસાયટીના બાંધકામ પ્લાન મંજૂર કરવાના રહેશે.

(૪) બિનખેતી પરવાનગી મેળવનાર/ડેવલોપરે બિનખેતી થયેલ જમીનમાં પ્રવેશવાના એપ્રોચ રોડ, આંતરીક રોડ, પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા, લાઈટની સુવિધા તથા ગટરની વ્યવસ્થા થયા બાદ જ બિનખેતી પ્લોટોનું વેચાણ કરી શકાશે.

શિલાત્મક શરત :-

(૧) ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ તથા જમીન મહેસુલ નિયમો હેઠળ શિલાત્મક પગલા લેવામાં આવશે તેમજ બીજી કોઈપણ શિલાને પાત્ર હશે તો તેને બાધ આવ્યા સિવાય કે જે ફરમાવવાનું યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર લઈ સદરહું જમીનનો કબજો કબજેદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઈ શકાશે.

(૨) ઉપરોક્ત પેટા કલમમાં ગમે તે મજકુર હોય તેમ છતાં, કલેક્ટરશ્રી સદરહું હુકમ વિરૂધ્ધ બાંધેલ/ અથવા વધારાના કોઈપણ મકાન અથવા ઈમલાને કલેક્ટરશ્રીએ આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે મુદત દરમિયાન તેવી રીતે ખસેડવામાં ન આવે કે સુચવ્યા મુજબ ફેરફાર ન કરવામાં આવે તો તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

મામલતદારશ્રી, ભાવનગરએ આ હુકમની ગામના તથા તાલુકાના સબંધિત રેકર્ડમાં નોંધ રાખી પ્રતિ વર્ષ બીનખેતી આકાર તથા અન્ય ઉપકરણોના રહેશે.

રવાના કર્યું

ચીટનીશ ટુ કલેક્ટર
ભાવનગર



સહી : (પી.કે. સોલંકી)
કલેક્ટર
ભાવનગર જિલ્લો
ભાવનગર

બીડાણ: મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, ભાવનગર ધ્વારા તેઓના પત્ર નં.બીએડીએટિક/૧૪૨/૨૦૧૪/એસ.આર./૧૬૫/વેશી/૧૨૮૪/૨૦૧૪, તા.૨૧/૬/૨૦૧૪ થી શરતોને આધિન રહીને મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનની નકલ.

પ્રતિ,
શ્રી વશરામભાઈ ધનજીભાઈ સાયપરા,
આશાબેન વશરામભાઈ સાયપરા,
ચિંતન વશરામભાઈ સાયપરા,
પાર્થ વશરામભાઈ સાયપરા,
રહે. ૨૭૩, ગુલાબવાડી,
યુનાવર્સીટી કેમ્પસ, ભાવનગર

.....રજી.એ.ડી.

..... હુકમમાં જણાવેલ તમામ શરતોની ચુસ્તપણે અમલવારી કરવા સારૂ.

નકલ રવાના :-

- (૧) કમિશનરશ્રી,
મહાનગરપાલીકા, ભાવનગર.
- (૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, ભાવનગર.
- (૩) શાખાધ્યક્ષશ્રી, બીનખેતી યુનીટ શાખા,
કલેક્ટરેટ, ભાવનગર.

..... બીનખેતી મંજૂરી હુકમમાં ઠરાવેલ શરતોનું સંપૂર્ણ પછે પાલન થાય તે અંગેની તકેદારી રાખવા તથા બીનખેતી હુકમની શરતોનું પાલન થાય છે કે કેમ ? તેની ખાત્રી કરી ભંગ થવાના પ્રસંગે નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરવાની અમલવારી અર્થે.