

ના. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કેસ નં.૨૦૦/૧૨-૧૩

જિલ્લા સેવા સદન, કલેક્ટર કચેરી,
બિનખેતી શરતભંગ શાખા,
શ્રોફ રોડ, રાજકોટ.

તા.૨૬/૬/૨૦૧૩

વિષય :: રાજકોટ શહેરના સર્વે નંબર-૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન ચો.મી.૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી ટી.પી.નંબર ૧૭(ડ્રાફ્ટ) નાં મુળખંડ નંબર : ૨૧/૧ પૈકી આખરીખંડ નંબર ૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરીખંડ નંબર : ૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ ને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા બાબત.

વંચાણ ::

- (1) અરજદારશ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે, રહેવાસી : રાજકોટની
(૧) તા.૩૦/૪/૨૦૧૨ (૨) તા.૨૭/૭/૨૦૧૨ (૩) તા.૧૮/૧૦/૨૦૧૨,
(૪) તા.૨૨/૧/૨૦૧૩ તથા (૫) તા.૨૫/૪/૨૦૧૩ ની અરજીઓ
- (2) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ શહેરનાં
(૧)તા.૨૧/૮/૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક : પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજ.નં.૮૧/૧૨/વશી/૫૧૬૪/૧૨
(૨)તા.૧૦/૧૦/૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક:પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજ.નં.૮૧/૧૨/વશી/૫૧૬૪/૧૨
(૩)તા.૧૫/૧/૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક:પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજ.નં.૮૧/૧૨/વશી/૧૨૩/૧૩
(૪)તા.૧૫/૪/૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક:પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજ.નં.૮૧/૧૨/વશી/૧૨૦૪/૧૩
(૫)તા.૨૪/૪/૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક:પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજ.નં.૮૧/૧૨/વશી/૧૩૬૫/૧૩
- (3) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટનાં તા.૬/૮/૨૦૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક :
નાં.એલએફયુ/રાજકોટ શહેર/સ.નં.૫૬/પૈકી/૪/ઈન/૮૩૪/૧૨
- (4) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ) રાજકોટનાં
તા.૬/૮/૨૦૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક : એલ.એ.ક્યુ/બિનખેતી/રજ.નં.૨૪૦/૧૨/૮૫૨
- (5) અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરનાં
(૧) તા.૧૦/૭/૨૦૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક : નાં.જમન/વશી/૧૦૦૮/૧૨
(૨) તા.૩૧/૮/૨૦૧૨ નાં પત્ર ક્રમાંક : નાં.જમન/એન.એ./વશી/૧૬૪૭/૧૨
(૩) તા.૧૫/૧/૨૦૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક : નાં.જમન/વશી/૩૨/૧૩
(૪) તા.૬/૪/૨૦૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક : નાં.જમન/વશી/૪૮૫/૧૩
- (6) નગર રચના અધિકારીશ્રી, નગર રચના યોજના એકમ-૧, રાજકોટના
તા.૨૪/૪/૨૦૧૩ નાં પત્ર ક્રમાંક : ટીપીએસ/રાજકોટ-૧૭/મુળખંડ નં.૨૧/૨૬૬
- (7) મહાનગરપાલિકા, રાજકોટનાં
તા.૧૩/૮/૨૦૧૨ પત્ર ક્રમાંક : નાં.રા.મ્યુ.કો./ટી.પી./ઓફીસ/જા.નં. ૩૧૨
- (8) આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, મહાનગરપાલિકા, રાજકોટ નાં
તા.૨૦/૮/૨૦૧૧ નાં વર્ગીકરણ પત્ર નં.૩૦
- (9) આ કચેરીની તા.૧૨/૬/૨૦૧૨ ની નોંધ પરનો આદેશ
- (10) અત્રેના અધિકારો અનામત રાખ્યાના જાહેરનામા ક્રમાંક : ડીઓ/રિવ/પાવર્સ/વશી/૧૫૦૨,
તા.૧૮/૩/૧૯૯૩
- (11) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૨૨/૪/૨૦૦૩ નાં પરિપત્ર નાં.એલઆરસી/
૧૦/૨૦૦૨/૧૬૪૦/ થી રૂપાંતર કર તથા બિનખેતી આકારનાં નક્કી થયેલ દર
- (12) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરનાં તા.૧/૭/૨૦૦૮ તથા તા.૮/૪/૨૦૧૧ નાં સરખા
કરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક.



— હુકમ —

રાજકોટ શહેરનાં ખાતેદાર શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર વિગેરે રાજકોટનાં ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખેતી ખાતા નં.૩૨૦ ના સ.નં.૫૬ પૈકી ૪ થી જમીન ચો.મી.૨૦૦૩૨-૦૦ ધારણ કરેલ છે. આ જમીનમાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૭(ડ્રાફ્ટ) રાજકોટની રચના થયેલ છે અને " ફોર્મ-એફ " મુજબ સચુકત રીતે મુળખંડ નંબર ૨૧/૧ ની સામે આખરી ખંડ નં.૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરીખંડ નં.૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ ની જમીનની હાલનાં અરજદારોને ફાળવણી થયેલ છે. સદરહુ જમીનની માપણી જિલ્લા જમીન દફતર નિરીક્ષકશ્રી, રાજકોટનાં માપણી રજી. નં.એસ.ટી.આર.એ /૧/૩૧/૦૮-૧૦, તા.૧૦/૧૨/૨૦૦૮ નાં રોજ થયેલ છે અને તે મુળ ખંડ નં.૨૧/૧ પૈકીની જમીન સામે આખરી ખંડ નં.૨૧/૧/૧ તથા આખરીખંડ નંબર ૨૧/૧/૨ મુજબની જમીન મળી કુલ જમીન ચો.મી.૧૩૬૨૫-૦૦ મુજબનાં રહેણાંક હેતુના લે-આઉટ પ્લાન વંચાણ-૮ તળેનાં આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, મહાનગરપાલિકા, રાજકોટ તા.૨૦/૮/૨૦૧૧ નાં વર્ગીકરણ પત્ર નં.૩૦ થી એમુલ કરાવી સદર જમીનનાં હાલનાં ખાતેદારોએ જરૂરી રેવન્યુ રેકર્ડ સાથે વંચાણ-૧ માં જણાવેલ અરજીઓની વિગતે જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા માંગણી કરવામાં આવેલ છે.

વિષય પરત્વેની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી આકાર નક્કી કરી આપવાની અરજદારશ્રીની માંગણી અનુસંધાને અરજદારશ્રીની અરજી પ્રોસેસ કરી સંબંધિત કચેરીઓનાં "ન-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવવામાં આવેલ છે. જે ઉપરોક્ત વંચાણ ૨ થી ૭ ની વિગતેનાં પત્રોથી અત્રે મળેલ છે. જે તમામ અહેવાલોની વિગતો જોતા કોઈ વાંધાજનક બાબત જણાયેલ ન હોય, સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા પરવાનગી આપવા હરકતસરખુ જણાતું ન હોય રાજકોટ શહેરનાં સર્વે નં.૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન ચો.મી. ૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી મુળખંડ નંબર ૨૧/૧ ની સામે આખરી ખંડ નં.૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરીખંડ નં.૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ ને લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ-૧૦ ના જાહેરનામાથી અમોને મળેલ અધિકારની રૂએ તથા વંચાણ-૧૨ મુજબનાં ઠરાવની જોગવાઈ મુજબ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

વિષય પરત્વેની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા બાબતે વંચાણ-૯ તળે મળેલ આદેશની વિગતે અત્રેનાં તા. ૧૪/૬/૨૦૧૩ નાં પત્ર અન્વયે અરજદારશ્રીએ તા.૨૦/૬/૨૦૧૩ ની અરજીથી સદર જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ નો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવા સંદર્ભે સરકારશ્રીનાં પ્રવર્તમાન નિયમાનુસાર રૂપાંતર કરની રકમ, માપણી ફી ની રકમ તથા સદર જમીનનો બીનખેતી આકાર, લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકર તથા શરતભંગ દંડની રકમ સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કર્યાનાં આધારો નીચે મુજબની વિગતે અત્રેને રજુ કરેલ છે.

બિનખેતી કરવાની થતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ (ટી.પી.ફાળવણી મુજબ)					
ક્રમ	વિગત	રૂપાંતર કર / બીનખેતી આકાર (દર ચો.મી.દીઠ)	વિગત		
			ચલણ / પહોંચ નંબર-તારીખ	રકમ રૂ.	રકમ ભરપાઈ કર્યાનું સ્થળ
૧	બીનખેતી હેતુ માટે રૂપાંતર કરનું ચલણ	રૂ. ૧૦-૦૦	152 Dt. 15/06/2013	Rs 1,36,250/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ છત્રીસ હજાર બસો પચાસ પૂરા)	S.B.I. રેષકોર્પ રોડ શાખા, રાજકોટ
૨	બીનખેતી આકાર, લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની પહોંચ	રૂ. ૦-૨૫ પૈસા	41 & 39 Dt. 18/06/2013	Rs.5,110/- & Rs.209/- (અંકે રૂપિયા પાંચ હજાર એકસો દશ તથા બસો બેસાસ પૂરા)	તલાટી દફતરે
			133 & 132 Dt. 18/06/2013	Rs.852/- & Rs.35/- (અંકે રૂપિયા આઠસો બાવન તથા ત્રણસો પૂરા)	તલાટી દફતરે
૩	શરતભંગ દંડની રકમ ભરપાઈ કર્યાની પહોંચ	રૂ. ૦-૨૫ પૈસા (૪૦ પટ્ટ લેખે)	40 Dt. 18/06/2013	Rs.1,36,250/- (અંકે રૂપિયા એક લાખ છત્રીસ હજાર બસો પચાસ પૂરા)	તલાટી દફતરે
૪	બીનખેતી હેતુ માટે માપણી ફીનું ચલણ	જમીન દફતર કચેરીએ નિયત કર્યા મુજબ	147 Dt. 15/06/2013	Rs.12,300/- (અંકે રૂપિયા બાર હજાર ત્રણસો પૂરા)	S.B.I. રેષકોર્પ રોડ શાખા, રાજકોટ

અરજદારશ્રી તરફથી ઉક્ત વિગતે રજુ કરાયેલ ચલણ તથા પહોંચની નકલો કામે સામેલ રાખેલ છે. જે ધ્યાને લઈ સવાલવાળી આ ખેતીની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નીચેની શરતોને આધીન રહીને નક્કી કરવામાં આવે છે, જે ખાતેદાર તથા ઉત્તરોત્તર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

- (૧) રાજકોટ શહેરનાં સ.નં. ૫૬ પૈકીનાં અન્ય ખાતેદાર શ્રી રાજેશકુમાર જયંતીલાલ પટેલ તથા શ્રી મહેશભાઈ લાલજીભાઈ પરસાણા વિગેરેની રાજકોટનાં ગ્રામ નમુના નાં. ૮-અ ના ખેતી ખાતા નાં. ૪૧૭ ની રાજકોટ શહેરનાં સ.નં. ૫૬ પૈકી ૨, જમીન હે. ૨-૮૩-૨૮, સ.નં. ૫૬ પૈકી ૩, જમીન હે. ૧-૮૧-૧૦, સ.નં. ૫૬ પૈકી ૫, જમીન હે. ૦-૪૦-૪૭, તથા સ.નં. ૫૬ પૈકી ૬ જમીન હે. ૧-૩૩-૫૫ મળી કુલ જમીન હે. ૬-૩૮-૪૦ ચો.મી. ની સામે ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ નં. ૧૭(ડ્રાફ્ટ) નાં ફોર્મ-એફ મુજબ સંયુક્ત રી

મુળખંડ નં.૨૧/૧ તથા નં.૨૧/૨ ની જમીન સામે ટી.પી.કપાંત થતાં આખરી નં.૨૧/૧-૧, નં.૨/૧-૨, નં.૨૧/૧-૩, નં.૨૧/૧-૪, નં.૨૧/૧-૫, નં.૨૧/૧-૬, નં.૨૧/૨-૧, નં.૨૧/૨-૨ તથા નં.૨૧/૨-૩ ની ફાળવણી થયેલ કુલ જમીન ચો.મી.૩૮૩૭૪-૦૦ નો રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી. આકાર નક્કી કરવાની માંગણી અન્વયે તેઓની જમીનને અત્રેનાં તા.૬/૬/૨૦૧૨ નાં હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કિસ નં.૨૨૭/૧૧-૧૨ થી રહેણાંક હેતુ માટે આકાર નક્કી કરી આપવા હુકમ કરવામાં આવેલ છે. જે કેસમાં જે-તે સમયે સદરહુ સર્વે નંબરવાળી જમીનનાં મુળ માલિકો તથા પ્રયોજક દરજ્જે સુચિત સોસાયટીની રચના કરવામાં આવેલ અને તે સુચિત સોસાયટીનાં ખાતેદારો તરફથી અલગ-અલગ ઓથોરીટી સમક્ષ વાંધા અરજીઓ / નામદાર સીવીલ કોર્ટમાં દાવાઓ કરી રજુઆત કરેલ હતી. જે તમામ વાંધા અરજીઓ / દાવાઓ નિકાલ થઈ ગયેલ છે તેની વિગતો ચકાસી જમીનનો બીનખેતી આકાર નક્કી કરવા બાબતે વાંધેદારોને હવે કોઈ લાંબો કે વિવાદ ન હોય તે બાબતે રજુ થયેલ અહેવાલો / સાધનિક પુરાવાઓ ધ્યાને લઈ બિનખેતી મંજૂરી આપવામાં આવેલ છે. કેસમાં રજુ થયેલ વાંધા / દાવાઓ આ હાલનાં આ કેસમાં કોઈ તબક્કે અસર કરતા બને છે કે કેમ ? તે બાબતે મહેસુલી અધિકારીશ્રીઓનાં અહેવાલો મેળવતા તેઓ તરફથી આ બાબતે કોઈ વાંધાજનક હકિકત રજુ થયેલ નથી તેમ છતાં રાજકોટ શહેરનાં સ.નં. ૫૬ પૈકીની જમીનને અત્રેનાં તા.૬/૬/૨૦૧૨ નાં હુકમ ક્રમાંક : એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કિસ નં.૨૨૭/૧૧-૧૨ અપાયેલ બીનખેતી પરવાનગી અંગેની શરતો આ કેસમાં જે તે તબક્કે લાગુ બનશે.



- (૨) હાલનાં ખાતેદારનાં કેસમાં અત્રેની કચેરી સમક્ષ કોઈ વાંધા પેન્ડીંગ નથી તેમ છતાં આ બાબતે કોઈ વાંધા તકરાર કે કોર્ટ મેટર ભવિષ્યમાં ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગે ખાતેદારે નિરાકરણ કરી લેવાનું રહેશે અને ચુકાદાઓ અરજદારને બંધનકર્તા રહેશે. ટી.પી.સ્કીમ ડ્રાફ્ટ તબક્કે છે સંયુક્ત રીતે મુળખંડની જમીન ગણીને આખરી ખંડોની ફાળવણી થઈ છે. સમજુતી કરારના આધારે લે-આઉટ પ્લાન મહાનગરપાલિકાએ એપ્રુવ્ડ કરેલ છે, જે સમજુતી કરાર મુજબ તમો ખાતેદારોએ વર્તવાનું રહેશે.

સવાલવાળી જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ અમલી બન્યેથી તેમાં આવતા ફેરફારો અરજદારો તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિ.કોર્પોરેશનનાં વર્ગીકરણ નં.૩૦, તા.૨૦/૮/૨૦૧૧ માં જણાવેલી શરતોની અમલવારી કરવાની રહેશે. અરજદારશ્રીએ સદરહુ જમીનમાં રોડ, રસ્તા, લાઈટ, પાણી, ગટર તથા વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા સ્વખર્ચે કરવાની રહેશે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ પરવાનગી આપતા પહેલા સંબંધિત સત્તાધિકારીએ જમીનનાં રોડ, રસ્તાં, વીજલાઈન, રેલ્વેલાઈન, કેનાલ, બાંધકામરેખા, નિયંત્રણરેખા, એપ્રોચ, વિગેરે ચકાસી તે અંગેના નિયમો ધ્યાને લઈ તે અનુસાર જ બાંધકામ / વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે. સદરહુ જમીન ૮-અ ના ખેતી ખાતા નંબર-૩૨૦ ના સર્વે નં.૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન ચો.મી. ૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી મુળખંડ નંબર ૨૧/૧ ની સામે આખરી ખંડ નં.૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરીખંડ નં.૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ ની તમામ જમીન બિનખેતી થતી હોઈ આ ખેતી ખાતું બંધ કરવાનું રહેશે.

—: શરતો :-

1. ડિસ્ટ્રિક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ દ્વારા ઈશ્યુ કરાયેલ માપણીશીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવી જોઈએ.
2. બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાંધકામનાં નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાનાં રહેશે. પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજાચીટી મેળવી શકશે નહીં.
3. શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગનાં નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

4. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરશે.
5. અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે-તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાનાં મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
6. ઔદ્યોગીક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતા પહેલા જીલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
7. ફ્લોર મીલ, સિનેમા / ટુરીંગ સિનેમા / થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
8. પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
9. ઈન્ડીયન એક્સપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
10. સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
11. સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદથી નજીક હોય તો રેલ્વેની હદની ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
12. સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર / હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભુ આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
13. બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવેલી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે.
14. ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૮૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
15. ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
16. નર્મદા કેનાલ / અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
17. 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 જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે.
18. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન / જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
19. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ-૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદની જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
20. સવાલવાળી જમીન સર્વે નંબર-૫૬ પૈકી ૪ ની જમીન ચો.મી. ૨૦૦૩૨-૦૦ પૈકી મુળખંડ નંબર ૨૧/૧ ની સામે આખરી ખંડ નં. ૨૧/૧/૧ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૮૫૨૧-૦૦ તથા આખરીખંડ નં. ૨૧/૧/૨ પૈકી ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૫૧૦૪-૦૦ મળી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૩૬૨૫-૦૦ ને ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા પરવાનગી આપવામાં આવે છે, તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. ટી.પી. રોડ રીઝર્વેશનવાળી જમીન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનના ખાતે રાખવા નોંધ કરવાની રહેશે.

21. સવાલવાળી જમીનના મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ પ્લોટવાઈઝ ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, આર.એમ.સી. રાજકોટ પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે તથા છ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.
22. વિષય પરત્વેની જમીનનો બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા સંદર્ભે અરજદારશ્રીએ જમીન દફતર કચેરી, રાજકોટ તરફથી નિયત કરાયેલ જમીનની માપણી ફીની રકમ સરકારશ્રીનાં પ્રવર્તમાન નિયમાનુસાર સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કર્યાનાં આધારો અત્રે રજૂ કરેલ હોય તે મુજબ દિવસ-૩૦ માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર કચેરી, સર્વે ભુવન, રાજકોટ ખાતે જમીનની માપણી કરાવી માપણીશીટની નકલ અત્રેને રજૂ કરવાની રહેશે.
23. સાર્વજનિક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ માટે જ થઈ શકશે. તે સિવાય વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારેના વેચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહીં, તેમજ કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીના રહીશોની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરોની સહિયારી માલીકીની ગણાશે, તે ઉપર મૂળ માલીકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં.
24. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકે છે, તે સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનિક પ્લોટનો ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
25. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
26. આ હુકમની શરત નં. ૨૨ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનંદ નિયત નમુનામાં તૈયાર કરી અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરએ અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.
27. સાર્વજનિક પ્લોટ તથા રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યેથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
28. હાલમાં નક્કી કરેલ તે દરે તથા સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નક્કી થાય તે દરે બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.
29. લાગુ બિનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોય તો તે જમીન માલીકની પ્રવેશ અંગેની સંમતિ મેળવવાની રહેશે, તેમજ સ્થળ પર લાગુ રસ્તાઓ આવતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે તથા તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે. રસ્તા કાયમી ધોરણે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે.
30. સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતો વખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.
31. સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૦-૨૫ પૈસા મુજબ તા. ૧/૮/૨૦૧૨ થી લેવાનો રહેશે અને મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બિનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે. બિનખેતી આકાર નજીકનાં દશાંશમાં વસુલ કરવાનો રહેશે.
32. સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈપણ નામદાર કોર્ટમાં કોઈ કેસ ચાલતો હશે તો તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.
33. સદર જમીનમાં મામલતદારશ્રી તથા પ્રાંત અધિકારીશ્રીના અહેવાલની વિગતે જમીનમાંથી ગાડા માર્ગ પસાર થતો હોવાનું જણાવેલ છે. જે પરત્વે અરજદારશ્રીએ અન્યના ઈજ્ઞમેન્ટ રાઈટસ યથાવત રાખવાના રહેશે.

એપ્રેલ કરેલ છે. તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈ વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો અરજદારોને બંધનકર્તા રહેશે અને ટી.પી.સ્કીમ આખરી થાય તે રીતે વર્તવાનું રહેશે.

ઉપરોક્ત બિનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ સનંદમાં કરવાની રહેશે. સનંદ નમુના 'એમ' માં અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરએ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે. ગામ તથા તાલુકા દફતરે દાખલો રાખવો. અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

રવાના કર્યું


મામલતદાર
બિનખેતી શરતભંગ,
રાજકોટ



સહી :- (ડો. ધવલ પટેલ)
ક્લેક્ટર
રાજકોટ જીલ્લા
રાજકોટ

:: By. Registered A.D. ::

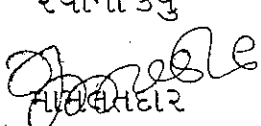
પ્રતિ, (પ્લાન સાથે)
(૧) શ્રી કાંતિભાઈ ચકુભાઈ પાંભર
(૨) શ્રી ધીરજલાલ મોહનભાઈ બારસીયા
(૩) શ્રી હરેશભાઈ ઘેલાભાઈ શીંગાળા
૨૩-સી, ઉષાકિરણ, બીજા માળે,
ડો.યાજ્ઞિક રોડ, સરદાર નગર મેઈન રોડ,
રાજકોટ-૩.

નકલ રવાના :-

1. નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ શહેર (પ્રાંત)
2. આસી.ટાઉન પ્લાનર શ્રી, આર.એમ.સી., રાજકોટ
3. જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટ-માપણી ફી ભર્યાની પહોંચ / ચલણની નકલ સામેલ છે. સવાલવાળી જમીનની માપણી થયે આધારો મોકલી આપવા સારું.
4. સીટી સર્વે ઓફીસરશ્રી, રાજકોટ શહેર
5. અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેર-હુકમ મુજબ અમલ કરવા તથા નોંધ પ્રમાણિત થયે તુરંત આધાર મોકલી આપવા વિનંતી છે.
6. નાયબ મામલતદારશ્રી, ઈ-ધરા વ/૦ મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર-હુકમ મુજબ ગામ દફતરે નોંધ કરવા સારું.
7. તલાટીશ્રી, રાજકોટ વ/૦ મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર-હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા તથા ગામ દફતરે હુકમ મુજબ નોંધ પ્રમાણિત થયે તુરંત આધાર અત્રે મોકલી આપવા સારું.
8. પરિશિષ્ટ-પની ફાઈલે.
9. આ કચેરીની રેકર્ડ શાખા.

આ કચેરીના હુકમ નં. એનએ-લેરેકોક-૬૫-કેસ નં. ૨૦૦/૧૨-૧૩, તા. ૧૬-૬-૨૦૧૩ સાથે જોડવાનું પત્રક (આકાર રૂ.૦.૨૫ પૈસા મુજબ નજીકનાં દશાંશમાં વસુલ કરવા)					
પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	આકાર રકમ રૂ.	પ્લોટ નંબર	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	આકાર રકમ રૂ.
1	621.07	155.27	✓20	1057.64	264.41
2	478.61	119.65	21	1142.54	285.64
3	322.87	80.72	22	158.79	39.70
4	113.60	28.40	23	127.63	31.91
5	129.00	32.25	24	127.63	31.91
6	129.00	32.25	25	127.63	31.91
7	129.00	32.25	26	127.63	31.91
8	129.00	32.25	27	127.63	31.91
9	129.00	32.25	28	127.63	31.91
10	135.52	33.88	29	127.63	31.91
11	142.72	35.68	30	127.63	31.91
12	128.78	32.20	31	127.63	31.91
13	128.78	32.20	32	129.39	32.35
14	143.37	35.84	33	164.57	41.14
15	143.60	35.90	34	102.17	25.54
16	550.82	137.71	35	102.17	25.54
17	932.76	233.19	36	102.17	25.54
18	871.07	217.77	37	102.17	25.54
✓19	781.80	195.45	38	169.77	42.44

વિગત	ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	આકાર રકમ રૂ.
કુલ પ્લોટ-૧ થી ૩૮	10520.42	2630.11
કોમન પ્લોટ (એ+બી)	1362.51	340.63
આંતરીક રસ્તા	1742.07	435.52
કુલ ક્ષેત્રફળ	13625.00	3406.25

રવાના કર્યું

 નામલેખક
 બિનખેતી શરતભંગ
 રાજકોટ



COOPY
 RATHOD SANDHYA A.
 NOTARY, RAJKOT.

સહી:- (ડો. ધવલ પટેલ)
 કલેક્ટર
 રાજકોટ જિલ્લા
 રાજકોટ

