કલેક્ટર કચેરી,
જમીન શાખા, રાજકોટ.
તા. ૨૭/૨/૨૦૦૮

ક્રમ.એન.એ.

નં.એન.એ.-કેસેકાક-૬૫-કેસ નં. ૨૨૦/૦૭-૦૮/વશી/૨૨૫૬/૬૩

વિષય:- રાજકોટ તાલુકાના ઘંટેશ્વર ગામના સ.નં. ૨૮ પૈકી ૨ જમીન ૩૮ ગું., ચો.મી. ૭૨૭૪૪.૦૦ રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત:-

વંચાણે:- (૧) અરજદારશ્રી પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા
રૈ. ઘંટેશ્વર. તા ૧૯/૧૨/૨૦૦૭. અરજી અન્વયે.
(૨) નગર નિયોજક શ્રી, રાજકોટ કચેરી વિકાસ [illegible], રાજકોટના પત્ર નં. રૂડા-ટેક ડેવ-ઘંટેશ્વર-૧૨૭/૦૭/૨૮૫૧ તા.૧૭/[illegible]/૨૦૦૭
(૩) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર [illegible] ઘંટેશ્વર સ.નં. ૨૮ પૈ.૨/વશી/૨૦૮૩/૨૦૦૮. તા. ૪-૧-૨૦૦૮
(૪) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનર્વસવાટ [illegible], રાજકોટના પત્ર નં. એલએક્યુ-વશી-બીનખેતી-૩૬૬/૦૭ તા ૧-૧-૨૦૦૮
(૫) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ [illegible], રાજકોટના પત્ર નં. આરસીડી-ટેક-૨-એનઓસી-૮૨૮૦. તા. ૩૦-૧-૨૦૦૮
(૬) ગ્રામ પંચાયત, ઘંટેશ્વર. ના પત્ર નં. જા.નં. ૨૦/૧/૨૦૦૮. તા. ૧૯-૧-૨૦૦૮
(૭) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.મ.વિભાગ, [illegible] રાજકોટના પત્ર નં. [illegible] ૩-વશી-૨૨૨. તા. ૨૩-૧-૨૦૦૮
(૮) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, જિલ્લા મા.મ.વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં. [illegible]/૭૫. તા. ૯-૧-૨૦૦૮
(૯) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. ટીડી જમીન-બખેડે-૧-વશી-૧૫૩ તા.૧૮-૧-૨૦૦૮
(૧૦) મામલતદાર શ્રી, રાજકોટ ના પત્ર નં. જમીન-વશી [illegible] તા. ૧૬-૧-૨૦૦૮
(૧૧) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, સિંચાઈ વિભાગ (પંચાયત) રાજકોટના પત્ર નં. સિંચાઈ-વશી-વશી-૮૪ તા.૧૧-૧-૨૦૦૮
(૧૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ.ના પત્ર નં. પ્રાંત-જમીન-૧-એનએ-વશી-૫૪/૦૮ રજી.નં. ૧/૦૮. તા. ૧૮-૧-૨૦૦૮
(૧૩) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત રાજકોટના પત્ર નં. ડીએસઆઈ-વશી-૬૧ તા. ૧૧-૧-૨૦૦૮
(૧૪) જનરલ મેનેજર શ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. ડબલ્યુ [illegible] તા. [illegible]-૧-૨૦૦૮
(૧૫) જિલ્લા પંચાયત રાજકોટની કારોબારી સમિતિના ઠરાવ નં. [illegible] તા. ૧૪/૦૨/૨૦૦૮ અન્વયે.
(૧૬) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં.એલ.આર.ડી. ૧૦૯૩-[illegible]-ક તા.૦૫/૦૭/૯૩ તથા એલ.આર.આર. - ૧૦૨૦૦૧-[illegible](૧)-ક તા.૨૬/૧૨/૯૩ તથા એલ.આર.સી. - ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ - ૧૦૨૦૦૧- ૨૬૮૫ - ક તા. [illegible]/૦૨/૨૦૦૪ તથા એલ.આર.સી. - ૧૦-૨૦૦૨-૧૬૪૦- ક તા.૨૨-૮-૨૦૦૩ તથા પરિપત્ર ક્રમાંક એસ સી અ-૯૧૬૪/૦૫/૧૭૧૨/૦૫/ક તા.૩૧/૦૫/૨૦૦૬ થી [illegible] બિનખેતી આકારી નક્કી થયા છે તે.

હુકમ ::

રાજકોટ તાલુકાના ઘંટેશ્વર. ગામના સંયુક્ત ખાતેદારશ્રી પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા ને તેમના ગા.ન.નં. ૮ / અ ના ખાતા નં.૧૬૭ ની સીમ જમીન સ.નં.૨૮ પૈકી ૨ પૈકી જમીન ચો.મી. ૭૨૭૪૪.૦૦. ને રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા અંગેની અરજી વંચાણે ૧ મુજબ રજૂ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી સંબંધમાં સબંધિત ખાતાઓની કચેરીઓના "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" માંગવામાં આવેલ જે ઉપરે વંચાણ -૨ થી ૧૪ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે.તેમજ બીનખેતી પ્લાન નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ કચેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટ તરફથી વંચાણ - ૨ ના પત્રથી મંજુર કરેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણ -૩ થી ૧૪ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતા સવાલવાળી જમીન રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બાધાના અભિપ્રાય આવેલ હોઈ, કોઈ [illegible] રહેતું નથી. રાજકોટ તાલુકાના [illegible] ગામના રેવન્યુ સ.નં. ૨૮ પૈકી ૨ એકર ૧૭ ૩૯ ગુંઠાના [illegible] અનુસાર તથા વંચાણ-[illegible] જીલ્લા પંચાયત રાજકોટના ઠરાવના નિર્ણયની અમોને મળેલ અધિકારના [illegible] જણાવેલ શરતોને આધિન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આવી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને તે શરતના [illegible] લે-આઉટ પ્લાન પણ આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

સવાલવાળા આ ખેતીને જમીનને રહેણાંક. ના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ [illegible] ચો.મી. ૭૨૭૪૪.૦૦ દર ચો.મી. એકના રૂા. ૧૦.૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા ૭૨૭.૪૪૦.૦૦. અંકે [illegible] સાત લાખ સતાવીસ હજાર ચારસો ચાલીસ પુરા.. સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર રેસકોર્સ શાખા રાજકોટ [illegible] તા. ૨૧/૦૨/૨૦૦૮ થી જમા કરાવીને અસલ ચલન અત્રે રજુ કરવામાં આવેલ છે., જે કેસ ફાઈલે સામેલ કરવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે છે. તે માટે નીચેની શરતો ખાતેદાર તથા ઉતરોતર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

::શરતો::

૧. સવાલવાળી જમીન સ.નં. ૨૮ પૈકી ૨. એ. ૧૭-૩૯ ગું.ચો.મી. ૭૨૭૪૪.[illegible] રહેણાંક ના હેતુ માટેજ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. રહેણાંક હેતુ સિવાય અન્ય [illegible] માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ.

૨. સવાલવાળી જમીન મંજુર કરેલ લે - આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ [illegible] તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી [illegible] માસમાં અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ શહેરી સતાવિકાસ મંડળ, રાજકોટ પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે. અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુરૂ કરવાનું રહેશે. એપ્રોચ બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.

૩. આ હુકમ સાથે જોડામાં આવેલ પરિશિષ્ટ - ૧ તથા પરિશિષ્ઠ - ૨ ની સામાન્ય શરતો તથા બાબતો આ હુકમને લાગુ પાડવામાં આવે છે. જેથી તેનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

૪. આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી દિવસ-૩૦ માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળી જમીનની માપણી ફી ભરી હોય માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અત્રેને રજુ કરવાની રહેશે.

૫. સાર્વજનીક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનીક હેતુ માટેજ થઈ શકશે. તે સિવાય વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે વેચાણ,ગીરો,બક્ષીસ કે હસ્તાંતર અન્ય કોઈપણ વેચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહિ.

૬. સવાલવાળી જમીનના આંતરિક રસ્તાઓ,ગટર,વીજળી વિગેરે સુવિધાઓ અરજદાર પોતાના ખર્ચે નિયમોનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે. અથવા તો આ અંગે ધારાધોરણો સ્થાનીક સત્તાવાળાને ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.

૭. આ હુકમની શરત નં - ૪ નું પાલન થયે તેમજ અપીલપીરીયડ પુરો થયા બાદ સાદર નિયત નમુનામાં તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી રાજકોટ , તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.

૮. સદર હું જમીન ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા બાંધકામ અંગેના લે - આઉટ પ્લાન સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે.

૯. સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નક્કી થાય તે દરે બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.

૧૦. સવાલવાળી જમીનને પ્રવેશ લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનના રસ્તા પરથી મળે છે. સદર રોડની હૈયાતી , વર્ગીકરણ,બાંધકામ રેખા, બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.

૧૧. લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોઈ તે જમીન માલીકની પ્રવેશ અંગેની સંમતિ મેળવવાની રહેશે. તેમજ સ્થળ પર લાગુ રસ્તાઓ આવતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે. તે અરજદારોને તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણી બંધ જાજરૂ બનાવવાના રહેશે.

૧૩. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા સાર્વજનીક 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 બદલતા નિયમો લાગુ પડશે.
૧૮. નવા બનતા દરેક મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે ક્રોસ વેન્ટીલેશન મુકવાના રહેશે.
૧૯. નવા બનતા દરેક મકાનમાં ઉદ્યોગની સ્થાપના કરવી નહિ હેતુફેર થયે ફરીથી અભિપ્રાય લેવાનો રહેશે.
૨૦. સહીયારી કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહિયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી માલિકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહિ.
૨૧. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહિયારી ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન , સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકે છે.
૨૨. ઉપર - ૨૧ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનીક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહિ.

૨૩. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હસ્તાંતર,બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે તબદીલી કે તબદીલી થઈ શકશે નહિ.
૨૪. સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાની તમામ પ્લોટ હોલ્ડરો એ પ્રમાણસર ભરવાના રહેશે.
૨૫. કોમન પ્લોટ અને રસ્તા જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે, તેમ છતા રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તે સોસાયટીના રહિશોનો રહેશે.
૨૬. પુરસદારૂપ નગર રચના યોજનામાં સરકારશ્રી દ્વારા ફેરફાર સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨૭. સવાલવાળી જમીનમાં એપ્રોચ જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.
૨૮. સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતોવખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.
૨૯. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. બખપ - ૧૦૮૨-૩૨૦૧-ક તા. ૦૬/૦૬/૧૯૯૮ સિવીલ એરોડ્રોમ માટે નકકી કર્યા મુજબ ૨૦ કી.મી.ની મર્યાદામાં આવે તો આ વિસ્તાર હોય તો ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન વખતે એવીએશન ખાતાનો નેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરીટીની મંજુરી મેળવવાની રહેશે.
૩૦. સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈ પણ નામ. કોર્ટમાં કેસ ચાલતો હશે તો અરજદાર તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.
૩૧. આ બધી કે કોઈપણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોને કોઈ પણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ ચાલુમાં પડશે લે.રે.કો.કે.હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે.
૩૨. વંચાણ - ૨ ના પત્રની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૩૩. સવાલવાળી જમીનનો બીનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૦.૫૦ પૈસા તથા લોકલ ફંડ મુજબ તા ૦૧/૦૮/૦૭ થી લેવાનો રહેશે અને મંજુર કરેલ લે - આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બીનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક - ૧ મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે.

ઉપરોકત 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 રાખવી. સચિત

સહી/- એન. એ. નરમાવાલા
કારોબારી સમિતિ
અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

પ્રમાણીત
નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસુલ) જિ. પં., રાજકોટ.

પ્રતિ,
શ્રી, પ્રવિણભાઈ પ્રભુલાલ ચોટલીયા
c/o અશોકભાઈ જોષી, ૨૧૯ સંજય કોમ્પ્લેક્ષ, રજપુતપરા, રાજકોટ.
નકલ સાદર રવાના :-
૧. તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ તાલુકા ફોર્મ નં. ૨ -૪ માં નોંધ કરવી.
સનદનું પ્રકરણ મોકલી આપવા વિનંતી.
૨. કલેકટરશ્રી, રાજકોટ
૩. જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતરખાતુ રાજકોટ. માપણી ફીની રકમ ભરેલ હોય ખાત્રી કરી કમી જાસ્તી પત્રક મોકલવું.
૪. તલાટી કમ મંત્રી, ઘંટેશ્વર. તાલુકો :રાજકોટ ગામ નમુના નં. ૨,૪,૬,૭/૧૨,૮-અ અને ૮ - બ તથા ૧૧ માં નોંધ કરવી.
૫. નાયબ નગર નિયોજક શ્રી.
રાજકોટ શહેરી વિકાસ સતા મંડળ, રાજકોટ.
૬. સીટી સર્વે સુપ્રીટેન્ડન્ટશ્રી, રાજકોટ.
૭. જનરલ હુકમની ફાઈલે.
૮. સ્થળ પત્ર.
૯. મામલતદારશ્રી (ઈ-ધરા કેન્દ્ર) રાજકોટ
હુકમ અન્વયે જરૂરી નોંધ થવા સારૂ.

15 ...

રાજકોટ તાલુકાના ચંદેશ્વર. ગામના સ.નં. ૨૮ પૈકી ૨ જમીન એ. ૧૭-૩૯ ગું. રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી અંગેના હુકમ સાથે જોડવાનું પત્રક

અત્રેની કચેરીના હુકમ નં. લેરેકાક - ૬૫- કેસ નં. ૨૨૦/૦૭-૦૮/વશી/૨૨૫૬/૬૩ . તા. ૨૭/૦૨/૦૮ સાથે જોડવાનું પત્રક

પરવાનગી આપેલ જમીનના સ.નં. ક્ષેત્રફળ તથા કબજેદારનું નામ	પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	બીનખેતી આકારના દર તથા ઉપયોગની વિગત	વસુલ કરવાની બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂપાંતર વેરા લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	શિક્ષણ વેરા લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ	અન્ય કોઈ વેરો વસુલ કરવાનો થતો હોય તો તેની રકમ.	કોલમ ૪-૬-૭ નો વેરો લેવાનો છે.
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
સ.નં. ૨૮ પૈકી ૨ એ. ૧૭-૩૯ ગું. ૭૨૩૪૪.૦૦ ચો.મી. શ્રી [illegible] ચંદેશ્વર	એ. ૧૭-૩૯ ગું ૭૨૩૪૪.૦૦ ચો.મી	પ્રતિ ચો.મી.ના રૂ. ૦.૫૦ પૈસા લેખે રહેણાંક	આકાર રૂપિયા ૩૬,૭૭૨.૦૦. ડબલ લોકલ ફંડ રૂ.૭૨,૬૪૪.૦૦. પ.નં ૫૮ તા. ૨૦/૦૨/૨૦૦૮	પ્રતિચો.મી.ના રૂા ૧૦.૦૦ લેખે રૂા. ૭૨૩,૪૪૦.૦૦ પ.નં ૭ તા.૨૧/૦૨/૨૦૦૮	રૂા.૯૦૨૩.૦૦. પ.નં ૧૨૮ તા. ૨૦/૦૨/૨૦૦૮	(૧) એપ્રોચ રોડની ડીપોઝીટ રૂા. ૨૦૦૦ ચ.નં. ૭ તા. ૨૧/૦૨/૨૦૦૮ (૨) રસ્તા ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જની રકમ રૂા. ૨૬,૭૯૯.૦૦ચ.નં ૮ તા. ૨૧/૦૨/૨૦૦૮ (૩) પાણી વ્યવસ્થા અંગેની ડીપોઝીટ રૂા ૧૯૦,૦૦૦.૦૦ , ચ.ન ૧૪ તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૮ (૪) માપણી ફીની રકમ રૂા. ૬૯,૩૦૦.૦૦ . ચ.ન ૧૭ તા. ૨૩/૦૨/૨૦૦૮ (૫) લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સ ૧૦૭ હેઠળ દંડ રૂ ૦.૦૦ પ.નં. ૦ તા. ૦	તારીખ ૦૧/૦૮/૦૭

સહી/- એચ. કે. [illegible]

સચિવ કારોબારી સમિતિ અને

જિલ્લા વિકાસ અધિકારી રાજકોટ

પ્રમાણીત

નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી

(મહેસુલ) જિ. પં., રાજકોટ.

જી.વિ.અ. શ્રી રાજકોટના હુકમ નં. રેવ. બખાપ
રજી. ૨૨૦/૦૭-૦૮/વશી/૨૨૫૬/ક.કે.
તા. ૨૭/૦૨/૦૮ સાથે જોડેલ પરિશિષ્ટ

પરિશિષ્ટ - ૧

(૧) હુકમમાં જણાવ્યા પ્રમાણે જમીનનો તા. ૦૧/૦૮/૦૭ થી બીનખેતીના આકાર [illegible] ગણીને ઠરાવે તે મુજબ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાના રહેશે. સરકાર તરફથી વખતો વખત હુકમ થશે તે અનુસાર બીનખેતીના આકારના દર બાબતમાં અરજદારે તે પ્રમાણે બિનખેતીના આકાર ભરવાનો રહેશે.

(૨) આ જમીનનોશી ડિસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સપેક્ટર સાહેબ, લેન્ડ રેકર્ડઝ રાજકોટ તરફની માપણી કરવામાં આવશે અને માપણી થયા પછી જમીનના ક્ષેત્રફળની જે વધઘટ થશે તે મુજબ બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો થશે. ક્ષેત્રફળની વધઘટના સુધારાનો હુકમ અલગથી કરવામાં આવે તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવા યોગ્ય કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. ઉપરાંત હિસ્સામાં ફોર્મ નં. - ૪ પ્રમાણે સનંદમાં હિસ્સાની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયા પછી કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને મંજુરીની કોઈ અસર થશે નહિ 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 ઈતર વેરાની રકમ પણ અરજદારે ભરવાની રહેશે.

(૫) હુકમમાં અગર સનંદમાં કારકુની અથવા ગણતરીની ભૂલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૬) આ જમીનનો રહેણાંક . ના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

(૭) મંજુર થયેલ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનીક હેતુ માટે રસ્તા માટે જમીન ખુલ્લી મુકવાની રહેશે અને જમીનમાં અરજદારે આંતરીક રસ્તા કરવા અને જમીનને જાહેર માર્ગ સાથે સાંકળતા એપ્રોચ રોડ કરવા પડશે અને તૈયાર કર્યા પછી જાળવવા પડશે અને તમામ ખર્ચ અરજદારે કરવું પડશે. અરજદારે ગટર તથા પાણીની તથા દિવાબતીની વિગેરે સગવડ કરવી પડશે. અને તમામ ખર્ચ અરજદારે ભોગવવાનું રહેશે. અને જ્યા સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અથવા તો પંચાયત આ જવાબદારી સંભાળી લે નહિ ત્યાં સુધી અરજદારે આ સઘળુ ખર્ચ ભોગવવું પડશે. જયારે આ જમીન મ્યુનીસીપાલટી અથવા પંચાયત લયે ત્યારે આ જમીનનું અરજદારે કાંઈ વળતર મળશે નહિ.

(૮) મંજુર 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) મંજુર થયેલ પ્લાનન મુજબ જ ચણતરકામ કરવાનું છે. એથી પ્રથમ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા સિવાય પ્લાનમાં તેમજ બાંધકામમાં કોઈપણ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહિ.

(૧૦) શ્રી જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, રાજકોટના પત્ર.મહેસુલ - બખપ -૧૯ તા. ૧૮/૧/૭૧ થી મુકરર થયેલ અને આ સાથે સામેલ પરિશિષ્ટ -૨ મુજબની બીલ્ડીંગ 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 પૂર્ણ કરવાનું રહેશે. અરજદારે જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને શિક્ષાત્મક બિનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

(૧૩) આ જમીન જો ધોરીમાર્ગ કે રેલ્વે રસ્તાની હદ નજીક આવતી હોય તો જે તે ખાતાના અધિકારીશ્રીના નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટમાં જણાવેલ શરતો પ્રમાણે અમલ કરવાનો રહેશે.

(૧૪) સવાલવાળી જમીનમાંથી ઈલેકટ્રીક લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબતે ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના સબંધિત અધિકારીશ્રીની મંજુરી મેળવીને ખુદના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે અને ખાલી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના રહેશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહિ.

(૧૫) સવાલવાળી જમીનમાંથી ટેલીફોન કે તારની લાઈન પસાર થતી હશે તો આવી લાઈન કે થાંભલા ફેરવવા બાબત ઈજનેરશ્રી ટેલિગ્રાફસ. સંબંધિતની મંજુરી મેળવીને ખુદના ખર્ચે ફેરવવાના રહેશે. અને આવી લાઈન કે થાંભલા ભવિષ્યમાં નાખવાના રહેશે તો તે અંગે કોઈ વળતર મેળવવા હકક દાવો થઈ શકશે નહિ.

(૧૬) પરવાનગી વિરૂધ્ધમાં બાંધેલ અથવા વપરાતા મકાન અથવા ઈમલાને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી આ

અર્થે જે મુદત ઠરાવે તે મુદત દરમ્યાન ખરીદવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસરનું ગણાશે અને ઠરાવેલ મુદત દરમ્યાન એવી રીતે ખરીદવામાં 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 મંજુરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોનો અરજદાર ભંગ કરે તો લેન્ડ રેવન્યુ કોડ, મુજબ અરજદાર જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીનો આકાર શિક્ષાને પાત્ર હોય તે ઉપરાંત જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે વસુલ લેવા ઠરાવે તે અરજદારે ભોગવવાનો રહેશે.

(૧૮) આ મંજુરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોનો અરજદાર ભંગ કરે તો અરજદારને જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જે કોઈ દંડ અને બિનખેતીના આકારની શિક્ષા કરે તે ભોગવવાની રહેશે અને સનંદ જો અપાઈ ગયેલ હોઈ તો તે પણ રદ કરી શકશે.

સહી/- [illegible]
સચિવ
કારોબારી સમિતિ
અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

પ્રમાણીત

નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસુલ) જિ. પં., રાજકોટ.

જી.વિ.અ. શ્રી રાજકોટના હુકમ નં. રેવ. બખપ -
રજી. ૨૨૦/૦૭-૦૮/ઈ/૨૨૫૬/૬૭
તા. ૨૭/૦૨/૦૮ સાથે જોડવાનું પરિશિષ્ટ

પરિશિષ્ટ - ૨

ખેતી જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જયારે માંગે ત્યારે તેઓએ પાલન કરવાના થતા રાજકોટ જિલ્લાના જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સના વહીવટી હુકમ ૨૪ :એ નીચે નક્કી કરેલ મકાન બાંધકામના નિયમો અને અનુસરવાની થતી લે આઉટ માટેના નિયમો.

(૧) જયારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણના વસવાટ કોલોની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનનો લે - આઉટ પ્લાન તેની અરજી સાથે સામેલ રાખવો ફરજીયાત છે. નહિતર તેની ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજી સંઘરવામાં આવશે નહિ.

(૨) દરેક મકાનના પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને લગતા મકાનોવાળા પ્લોટની અંદર પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતા ૬૦ ટકા ક્ષેત્રફળ કરતા ઓછી નહી તે રીતે ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.

(૩) જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતા ઓછું નહિ હોય તો કુલ માળ " એક જમીન " ઉપરનો અને એક બે "ઉપરના માળ" માટેની મકાનની પરવાનગી આપવામાં આવશે. જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચોરસ ફુટ કરતા ઓછું હશે તો કુલ બે માળ "એક જમીન" ઉપરનો અને એક "ઉપરનો માળ" માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જયાં પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતા ૬૦ ટકા કરતા ઓછી નહિ 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 નહિ. (સિવાય કે રેલ્વે સત્તાવાળાઓ પાસેથી " નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ" મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવશે.)

(૫) એરોડ્રામની હદથી એક માઈલના વર્તુળમાં મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ સિવાય કે સિવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી "નો ઓબ્જેકશન સર્ટીફીકેટ" મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવશે.

(૬) અરજદારે તેની અરજી સાથે સાઈટ અને એવીએશન સેકશન એલીવેસન ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન સ્કેલથી તૈયાર કરેલા મોકલશે નહિ તો જમીનનો રહેણાંકના મકાનનો હેતુ માટે ઉપયોગમાં લેવા માટેની પરવાનગીની માંગણી અરજી સંઘરવામાં આવશે નહિ.

(૭) મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે એવી શરતથી પરવાનગી આપવામાં આવશે કે કબજેદાર ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ અનુસાર તૈયાર કરીને અથવા ચાલુ અસ્તિત્વ ધરાવતા રસ્તા સુધારીને જવા આવવાનાં યોગ્ય રસ્તાઓ માટે વ્યવસ્થા કરે.

(૮) સામાન્ય રીતે બાંધવાના દરેક મકાનનું મુખ રસ્તા પર રહેશે.

(૯) શાલ દરેક દિશામાં ૧૦૦ ફુટ કરતા વધારે માપની નહિ એ રીતે બાંધવાની રહેશે.

(૧૦) મુખ્ય રસ્તો સિવાયના બીજા રસ્તાઓના હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાન બાંધકામ કરવું નહિ.

(૧૧) જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમીપ આવેલ છે તેમાં રાજયની જમીન પટ્ટી વિકાસ અટકાવવા માટે બાંધકામ અને નિયંત્રણ રેખાના નિયમો " રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ" માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ.

(૧૨) પ્લોટની હદથી "પીરી મીટર" ૧૦ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહિ.

(૧૩) મુખ્ય મકાનને જોડેલ અને એકબાજુની પેરાપેટ દિવા સિવાય ત્રણ બાજુની ખુલ્લી બાંધન રાખવા માટેના બારીયા વગરનો પોર્ચ પાછળથી જગ્યા સિવાય કોઈ એક જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.

(એ) મુખ્ય મકાનને પોર્ચ સમાંતર હોવો જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતા પહોળો, ૧૨ ફુટ કરતા લાંબો ઉંચાઈમાં એક માળ કરતા વધારે હોવો જોઇએ નહિ.

(બી) પ્લોટની તે બાજુની હદ પોર્ચ વચ્ચે ઓછામાં ઓછી પાંચ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઈએ.

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

(ડી) પ્લોટનો બાંધકામ થયેલ ક્ષેત્રફળની ગણતરી કરતી વખતે પોર્ચનો ઢંકાયેલ વિસ્તારનું ક્ષેત્રફળ ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહિ.

૧૪) જયારે પ્લોટમાં એક કરતા વધારે મકાનો હોય ત્યારે દરેક મકાન અલગ પ્લોટમાં છે તેમ ગણીને દરેક મકાનને કરતી તેમજ માર્જીન પ્રમાણે ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે. સિવાય કે પ્લોટની પાછળની બાજુમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એકમાળના જમીન ઉપર સંડાસ અથવા બહારના ઘર આઉટ હાઉટ એક માળના 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 પ્લાન્થ હોવી જોઈએ.

(૧૬) રહેણાંકના ઉપયોગ માટે લેવાના રૂમની કોઈપણ બાજુ ૧૦ ફુટ લંબાઈ કરતા ઓછી હોવી જોઈએ નહિ આવા દરેક રૂમની કોઈપણ એક બાજુ તેની પુરી લંબાઈ સાથે કરતી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર આવી હોવી જોઈએ. રહેણાંક રૂમની સપાટીનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૪ ચો. ફુટ કરતા ઓછું હોવું જોઈએ નહિ.

(૧૭) મુખ્ય મકાનની બાજુમાં અથવા પાછળ સંડાસ કરવા જોઈએ અને તે ૧૦ ફુટ કરતા ઓછી નહિ તેવા અંતરે હોવા જોઈએ. સંડાસ પડોશીને નુકસાનકારક હોવું જોઈએ નહિ. કુવાથી ૩૦ ફુટની અંદરના અંતરે સંડાસ હોવા જોઈએ નહિ અને જાહેરજનતાની નજરથી ઢાંકેલા હોવા જોઈએ.

(૧૮) જો નિયમીત અને વારંવાર સાફ કરવા માટેની કોઈ વ્યવસ્થા અસ્તિત્વમાં નહિ હોય તેવા દટણ જાજરૂ "સેસપુલ" ચણતર કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહિ.

(૧૯) કુવાથી ૧૦૦ ફુટની અંદર દટણ જાજરૂ "સેસપુલ" બનાવવું નહિ અને વાપરવું નહિ.

(૨૦) મળમુત્ર એકત્રિત કરવા માટે કોઈપણ ખાળ કુવો અથવા ખાળ કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહિ.

(૨૧) રહેણાંકના કોઈપણ મકાનમાં ઢોર રાખવું નહિ. તબેલો અથવા ઢોરનું છાપરું રહેણાંકના મકાનથી ૧૦ ફુટની અંદર ચણવું નહિ.

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

(૨૩) જ્યા દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું હોય ત્યા રસ્તાની હદ અને દુકાનની વચ્ચેની જગ્યા સખ્ત પદાર્થો જેવા કે મેટલ મોરમ,લેવલ અને રોલ ફેરવીને મજબુત બનાવીને તૈયાર કરવી જોઈએ.

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

(૨૫) પ્લોટનું વિભાજન અથવા ટુકડા પાડી શકાશે નહિ. કારણકે પ્રત્યેક પ્લોટ સર્વે નંબરની પેટા વિભાગ "સબડીવીઝન" છે.

(૨૬) રસ્તા તરફના માર્જીન વિસ્તારમાં કંમ્પાઉન્ડની દિવાલ ૩ા ફુટ કરતા ઉંચી હોવી જોઈએ નહિ અને તે ખસેડવાની જરૂરીયાત ઉભી થશે ત્યારે આવી દિવાલ ખસેડી શકાશે અને તે માટે કોઈપણ જાતના વળતર દાવો થઈ શકશે નહિ.

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

(૨૮) ઔદ્યોગિક હેતુ માંટેના બાંધકામમાં ચારે બાજુ ૨૦ ફુટનું માર્જીન રાખવાનું રહેશે.

(૨૯) બાંધકામ ધરતીકંપ પ્રતિરોધક કરવાનું રહેશે અને વરસાદી પાણી સંગ્રહ માટે વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

સહી/- [illegible]
સચિવ
કારોબારી સમિતિ
અને
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ.

પ્રમાણીત
નાયબ જિલ્લા વિકાસ અધિકારી
(મહેસૂલ) જિ. પં., રાજકોટ.

રાજકોટ તાલુકા પંચાયત
રાજકોટ

તા. ટી. પી./[illegible]/[illegible]/વશી ૧૪૭
તાલુકા પંચાયત કચેરી
- [illegible] -
રાજકોટ. તા. [illegible]

[illegible]

ઉપરોક્ત [illegible] [illegible]
[illegible] [illegible]
થી [illegible] [illegible] આવે છે.

નકલ મુકાબલા કરનાર ની સહી

તાલુકા વિકાસ અધિકારી
રાજકોટ