

નંબર:-એલએનડી/એનએપી/એસઆર-૨૬/૨૦૧૭-૧૮

કલેક્ટર કચેરી, મહેસાણા

તારીખ :૨૧/૦૨/૨૦૧૮

વંચાણમાં લીધું :-

- (૧) અરજદાર-ખાતેદારશ્રી સાધુ મહેશકુમાર ભાનુપ્રસાદ વિગેરે રહે. રણછોડરાયનુ મંદિર, લુહાર કુંઈ, કડી, તા. કડી, જિ. મહેસાણાની તેઓના ખાતાની મોજે. કડી- કરબા તા. કડી નવિન સ.નં. ૧૬૮૪ (જુનો સ.નં. ૮૭૧) ની ૧૪૧૫૧ ચો.મી. જમીનનો રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ અન્વયે પરવાનગી મળવાની માંગણી અરજી અને તે અંગે મામલતદારશ્રી/પ્રાંત અધિકારીશ્રી તરફથી તૈયાર થઈ આવેલ દરખાસ્તના કાગળો.
- (૨) માંગણી અરજી અંગે રજુ થયેલ સંબંધિત ખાતા/કચેરીઓના ના-વાંધા પ્રમાણપત્રો/અભિપ્રાય

મ :-

- (૧) અરજદારશ્રી સાધુ મહેશકુમાર ભાનુપ્રસાદ વિગેરેએ તેઓના ખાતાની મોજે-કડી - કરબા તા.કડીની સીમના નવિન સ.નં. ૧૬૮૪ (જુનો સ.નં. ૮૭૧) ની ૧૪૧૫૧ ચો.મી. જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ અન્વયે પરવાનગી મળવા માંગણી કરેલ છે.
- (૨) અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાન નગર નિયોજકશ્રી, મહેસાણાએ તેઓશ્રીના તા.૧૦/૦૮/૨૦૧૭ ના પત્ર નં.એન.એ./બી.પી./કડી/૧૮૪૪-૧૮૪૬ થી મંજૂર કરવા અભિપ્રાય દર્શાવેલ છે.
- (૩) રેખાનિયંત્રણ અંગે, કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.અને મ.વિભાગ(સ્ટેટ), મહેસાણાએ તા.૧૪/૮/૧૭ ના પત્ર જા.નં.સીબી/૧/બીનખેતી/૫૦૮૩/૧૭ થી "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મોકલી આપી જણાવેલ છે કે, સદર સર્વે નંબરની જમીન નજીકથી અત્રેના વિભાગ હસ્તકનો કોઈ રસ્તો પસાર થતો ન હોય રેખા નિયંત્રણ ધારા અન્વયે અત્રેની કચેરીએથી અભિપ્રાય આપવાનો થતો નથી.
- તેમજ, કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, મા.અને મ.વિભાગ (પંચાયત), મહેસાણાએ તા.૧૮/૦૮/૧૭ ના પત્ર જા.નં. મા.મ/એન.એ/વશી/૭૪૭/૧૭ થી સવાલવાળી જમીનની નજીકથી તેમના હસ્તકનો કોઈ હયાત રસ્તો પસાર થતો નથી. પરંતુ નાળીયા માર્ગ પસાર થાય થાય છે. સદર નાળીયા માર્ગને ગ્રામ્ય માર્ગ ગણતા મધ્યરેખાથી ધારાધોરણો પ્રમાણે ૧૨-૦૦ મીટર અંતર છોડવું જરૂરી છે. જેની સામે ૧૨-૦૦ મીટર છોડેલ છે. જેથી તેઓના વિભાગને પત્રમાં જણાવેલ શરતોને આધીન એન.એ. પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ ન હોવાનું જણાવેલ છે.
- (૪) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ઉ.ગુ. વિજ. કંપની લી., વિભાગીય કચેરી, કડીએ તા.૨૦/૦૮/૧૭ ના પત્ર નં.યુજીવીસીએલ/કેડીડી/ટિક/એનએ/૫૩/૫૦૮૪ થી જણાવ્યા મુજબ સદર સર્વે નંબરમાંથી ૧૧ કેવી લાઈનપસાર થાય છે. પરંતુ તેનાથી સુચિત બાંધકામ ઓછામાં ઓછું ૫ મીટર જેટલું દૂર હોઈ નકશામાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે જ બાંધકામ કરવાની શરતે "ના વાંધા" પ્રમાણપત્ર આપવા હરકત સરખુ નથી. તેમ જણાવેલ છે.
- (૫) આ જમીનનું વળતરથી સંપાદન કરવા અંગેનું કોઈ કામ ચાલતું ન હોવા અંગે, નાયબ કલેક્ટર અને ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, (ઓ.એન.જી.સી.), વસુંધરા ભવન, ચાંદખેડા, અમદાવાદએ તા.૨૫/૦૮/૧૭ ના પત્રથી, ખાસ જમીન સંપાદન અધિ.શ્રી, નં.૧, મહેસાણાએ તા.૮/૮/૧૭ ના

- પત્રથી અને પ્રાન્ત અધિકારી, કડીએ તા. ૧૮/૮/૧૭ ના પત્રથી તથા સક્ષમ અધિકારીશ્રી, મહેસાણા જિલ્લો અને નાયબ કલેક્ટર વ ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી નર્મદા યોજના કડી- ૧, મહેસાણાએ તા. ૮/૮/૧૭ ના પત્રથી જણાવેલ છે.
- (૬) આ માંગણી બાબતે DGM(HR)-I/c LAQ અમદાવાદ એસેટ ઓ.એન.જી.સી., અવની ભવન ચાંદખેડાના તા. ૧૩/૧૨/૧૭ ના પત્ર નં. AMD/LAQ/NOC/Kadi/2017/960320 થી સદર જમીનમાં બિનખેતી પરવાનગી અંગે તેમના વિભાગનું એન.ઓ.સી. રજુ થયેલ છે.
- અરજદારે નોટરી રૂબરૂમાં તા. ૧૮/૧૦/૨૦૧૭ ના રોજ રૂ. ૨૦ નાં નોન જયુડીશીયલ સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર બાંહેધરી લખી આપેલ છે કે સદર સર્વે નંબરની જમીનની ૧૦૦ મી.ની ત્રિજ્યામાં ઓ.એન.જી.સી. તેલ કૂવો આવેલ નથી તથા ઓ.એન.જી.સી.ની પાઈપ લાઈન કે ગેસની લાઈન પસાર નથી તેમ જાહેર કરેલ છે.
- (૭) મુખ્ય જીલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જિલ્લા પંચાયત મહેસાણાએ તેઓના તા. ૨૫/૦૮/૧૭ ના પત્ર જા.નં.અરગ/ઈપીસી/ ટેકની/એ/૩૦૦૨/૧૭ થી જણાવ્યા મુજબ, સદર સર્વે નંબરની જમીનનો ઉપયોગ રહેઠાણ કરવાના કામે એન.એ.ની પરવાનગી આપવા બાબતે આરોગ્યની દ્રષ્ટિએ વાંધા સરખું ન હોવાનો અભિપ્રાય આપેલ છે.
- (૮) આ જમીન સંબંધેની કોઈ નોંધ અંગે અપીલ/રીવીઝન ચાલતી નથી કે કોઈ નોંધ અંગે છેલ્લા એક વર્ષમાં અપીલ/રીવીઝન હેઠળ હુકમ કરાયેલ નથી કે કોઈ નોંધ અંગે સીટમાં અરજી થયેલ નથી. તે અંગે અત્રેની કચેરીના ગણોત શાખાના તા. ૪/૮/૨૦૧૭ ના પત્ર નં. ગણોત/વશી/૧૧૦૨/૨૦૧૭ થી જણાવેલ છે.
- (૯) બાંધકામ નિયંત્રિત કરતી સ્થાનિક સંસ્થા તરીકે નગરપાલિકા કડીએ તા. ૧૫/૧૧/૧૭ ના પત્ર ક.મ્યુ.નો.નં./૮૫૮/૧૭-૧૮ થી જણાવ્યા મુજબ, રેવન્યુ સર્વે નં. ૮૭૧ ની ૧૪૧૫૧.૦૦ ચો.મી. જમીન કડી નગરપાલિકા હદ વિસ્તારમાં આવેલ છે અને તે રહેણાંક ઝોનમાં આવેલ છે. સદર સર્વે નંબરમાં રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવા સારું રજુ કરેલ પ્લાન પ્રમાણે એન.એ. પરવાનગી માંગવામાં આવેલ છે. જે લગત રે.સ.નં. ૮૭૧ ની પૂર્વ દિશાએથી પસાર થતા ૧૨ મીટર ડી.પી. રોડ અને ઉત્તર દિશાએથી પસાર થતા નેળીયા માર્ગ તથા તેના માર્જીનની જગ્યા છોડવાની શરતે તેમજ નગરપાલિકાના ડેવલપમેન્ટ પ્લાનને સુ-સંગત રહી રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવા સારું એન.એ. પરવાનગી આપવામાં આવે તો નગરપાલિકાને વાંધા સરખું નથી.
- વધુમાં રે.સ.નં. ૮૭૧ ની પૂર્વ દિશાએથી પસાર થતા ૧૨ મીટર ડી.પી. રોડ માં કપાત થતી ૧૩૪૮.૦૦ ચો.મી. જમીન અને ઉત્તર દિશાએથી પસાર થતા નેળીયા માર્ગ માં કપાત થતી ૬૩૦.૦૦ ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૧૯૭૮.૦૦ ચો.મી. જમીન નગરપાલિકાને વિના વળતરે સુપ્રત કરેલ છે. તેમ જણાવેલ છે.
- (૧૦) જમીનના ટાઈટલની ચકાસણી માટે અધિકૃત કરેલ અધિકારી, નિવાસી અધિક કલેક્ટરશ્રી, મહેસાણાએ તેમના તા. ૨૦/૧૧/૧૭ ના પત્ર નં. ગણોત/એન.ઓ.સી./એસઆર/૩૧૬/૨૦૧૭ થી આ જમીનનું ટાઈટલ કલીયર હોવાનું અને ગણોતધારાનો બાધ નડે તેમ ન હોવા ઉપરાંત આ પત્રમાં જણાવેલ ૧ થી ૧૨ મુદ્દાઓ પરત્વે વાંધા / હરકત ન હોવાનું જણાવેલ છે.
- (૧૧) આ માંગણી અંગે, મામલતદારશ્રી, કડીએ તા. ૪/૧૦/૧૭ ના પત્ર નં. જમીન/વશી/૧૪૮૮/૧૭ ના પત્રથી તેમજ પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી, કડીએ તેમના તા. ૧૧/૧૦/૧૭ ના પત્ર નં. જમીન/વશી/૪૦૭૮/૧૭ થી દરખાસ્તે રહેણાંકના હેતુ સારું બિનખેતી પરવાનગી અભિપ્રાય રજુ કરેલ છે.

રજુ થયેલ દરખાસ્તની વિગતે મોજે: કડી, તા. કડીના સ.નં. ૮૭૧ ક્ષેત્રફળ એ. ૩-૨૦ ગું. વાળી જમીનમાં નોંધ નં. ૧૬૬૨ થી શ્રી રામજી મંદિર કસબે કડી પુજારી સાધુ પીતાંબરદાસ સીતારામ પુજા કરવાની નોંધ થયેલ છે. ત્યારબાદ નોંધ નં. ૩૨૦૨ સાધુ ભાનુપ્રસાદ સીતારામનું નામ દાખલ

કરેલ છે. ત્યાબાદ નોંધ નં. ૪૪૮૫ ગણોત્તીયા કમીની નોંધ થયેલ છે. મામલતદાર અને કૃષિપંચના હુકમ આધારે નોંધ નં. ૪૭૮૬ થી ગણોત્તીયાનુ નામ ખોટું દાખલ કરેલ હોય બંધ કરવા હુકમ આધારે શ્રી રામજી મંદિર સંસ્થાના વ.ક. ગં.સ્વરૂપ સરસ્વતીબેન દશરથલાલનુ નામ દાખલ થયેલ છે. નોંધ નં. ૫૩૪૮ થી કૃષિપંચના આદેશ આધારે ગણોત્તીયાનુ નામ ખોટું દાખલ થયેલ હોય કામ બંધ કરેલ છે. નોંધ નં. ૬૪૧૧ કૃષિપંચશ્રી કડીના હુકમ આધારે પડેલ છે. જે મુજબ જમીનનો સત્તા પ્રકાર ગ.ધા.કલમ ૪૩ મુજબની રહેશે. નોંધ નં. ૬૪૨૭ થી ખરીદ કીમત ભરપાઈ થયા અંગેની નોંધ થયેલ છે. નોંધ નં. ૧૦૧૦૯ વારસાઈ થતા સાધુ ભાનુબેન તે ભાનુપ્રસાદ સીતારામની વિધવા તથા સાધુ રેણુકાબેન ભાનુપ્રસાદ તથા સાધુ મહેશકુમાર ભાનુપ્રસાદનુ નામ દાખલ થયેલ છે. નોંધ નં. ૨૫૦૨૦ હુકમ આધારે પડેલ છે. જે રદ થયેલ છે. નોંધ નં. ૩૨૯૩૭ હકકમીની પડેલ છે. જે આધારે સાધુ ભાનુબેન તે ભાનુપ્રસાદ સીતારામની વિધવાનુ નામ કમી થયેલ છે. નોંધ નં. ૩૩૬૭૫ રી-સર્વેની પડેલ છે. ત્યારબાદ નોંધ નં. ૩૩૮૪૯ થી કલેક્ટર સાહેબ મહેસાણાના હુકમ નં. જમીન-અપીલ/ ગ.ધા.ક.૪૩/ એસઆર/૫૪/ ૨૦૧૭/ વશી/ ૧૩૪૬ થી ૧૩૫૦/૨૦૧૭ તા. ૨૬/૭/૧૭ ની નોંધ થયેલ છે.

સુપ્રિટેન્ડેન્ટશ્રી લેન્ડ રેકર્ડઝ કમ એક્ટ્રિકરણ અધિકારી મહેસાણાના તા.૨/૧/૧૮ ના હુકમ નં. વ.ક.ટ/સી-સર્વે/કડી/કડી/એસ-આર/૧૬૫૧/૧૭ થી સર્વે નં. ૮૭૧ (નવો સ.નં. ૧૬૮૪) નુ કો. ૧-૨-૫૧ કરવા હુકમ કરેલ છે. નોંધ નં. ૩૪૦૧૩ પડેલ છે. જે જમીનનો રહેણાંક બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા પરવાનગી મળવા અરજદારશ્રીએ માંગણી કરેલ છે.

મોજે: કડી, તા.કડીના નવિન સ.નં. ૧૬૮૪ (જુનો સ.નં. ૮૭૧) ની ૧૪૧૫૧ ચો.મી. માં રહેણાંકના બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવા પરવાનગી મળવા અરજદારોએ માંગણી કરેલ છે.

સવાલવાળી જમીનનું પંચો રૂબરૂ ઈ.ચા. સર્કલ ઓફીસરશ્રી, કડીએ તા.૨૫/૦૮/૨૦૧૭ ના રોજ કરેલ પંચનામાની વિગતે સદરજમીનમાં બાંધકામ થયેલ નથી. જમીન હાલમાં ખુલ્લી છે. સવાલવાળી જમીનમાંથી ઓ એન.જી.સી./પાણીની પાઈપ લાઈન પસાર થતી નથી તેમજ ટેલીફોન કે ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પસાર થતી નથી. સવાલવાળી જમીન નજીક સ્મશાન રક્ષિત સ્મારક કે વન વિસ્તાર આવેલ નથી.

આ જમીનનું સ્થળ નિરીક્ષણ કર્યાનું મામલતદારશ્રી, કડીએ પ્રમાણપત્ર આપેલ છે. જે મુજબ માંગણીવાળી જમીન સુધી જવા-આવવાનો રસ્તો ડી.પી. રોડ માં થઈને મળી રહે છે. તેમ જણાવેલ છે.

આ જમીનનું ટાઈટલ ક્લીયર હોવાનું મામલતદારશ્રી, કડી તથા પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી, કડીએ સંયુક્ત પ્રમાણપત્ર આપેલ છે.

(૧૨) મામલતદારશ્રી કડી તથા પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી કડીએ માંગણી મુજબ આ જમીનની રહેણાંક હેતુ સારૂ બીનખેતી ઉપયોગની પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે. ઉક્ત વિગતોએ અરજદારશ્રીની આ જમીનની માંગણી મુજબના રહેણાંકના હેતુ માટેની બીનખેતીની પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ ન હોવાનું જણાયેલ છે. જેથી આ જમીનના રૂપાંતર કરની થતી રકમ રૂ.૨૮,૩૦૨/- (અંકે રૂપિયા અઠ્ઠાવીસ હજાર ત્રણસો બે પુરા) સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા અત્રેથી અરજદારશ્રીને જણાવતાં તેઓએ આ રકમ સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા, કડી, શાખામાં તા.૩/૦૨/૧૮ ના રોજ જમા કરાવી અસલ ચલન અત્રે રજુ કરેલ છે. જેનું પેટા તિજોરી કચેરી, કડી ધ્વારા મેળવણુ થઈ આવેલ છે. બીનખેતી ધારાની રકમ કસબા તલાટીશ્રી, કડી પાસે જમા કરાવી પાવતીઓ રજુ કરેલ છે. તથા માપણી ફી રૂ.૨૮,૧૦૦/- સ્ટેટ બેન્ક ઓફ ઈન્ડિયા, કડી, શાખા ખાતે તા. ૩/૨/૧૮ ના રોજ જમા કરાવી ચલન રજુ કરેલ છે.

(૧૩) સબબ, અરજદારશ્રી સાધુ મહેશકુમાર ભાનુપ્રસાદ વિગેરે રહે. રણછોડરાયનુ મંદિર, લુહાર કુંઈ, કડી, તા. કડી, જિ. મહેસાણાની તેઓના ખાતાની મોજે-કડી-કસ્બા તા.કડીના નવિન સ.નં. ૧૬૮૪ (જુનો સ.નં. ૮૭૧) ની ક્ષેત્રફળ ૧૪૧૫૧ ચો.મી. જમીનના નગર નિયોજકશ્રી, મહેસાણાએ તા.૧૦/૮/૧૭ ના પત્ર નં.એન.એ. /બી.પી./કડી/૧૮૪૪-૧૮૪૬ થી મંજૂર કરવા ભલામણ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા મુજબ કુલ ૧૪૧૫૧ ચો.મી. જમીન પૈકી એરીયા ગોઈંગ ઈન ડી.પી. રોડમાં ૧૩૪૮ ચો.મી. તેમજ એરીયા ગોઈંગ ઈન નાળીયા મારગ વાઈડનીગમાં ૬૩૦ ચો.મી. જમીન બાદ કરતા બાકી રહેતી ૧૨૧૭૨ ચો.મી. જમીનમાં રહેણાંકના હેતુનું ૩૬૮૭.૪૮ ચો.મી.માં બાંધકામ કરવા તથા રસ્તા, માર્જીન, કોમન પ્લોટ વિગેરેની ૮૪૭૪.૫૧ ચો.મી. જમીન ખુલ્લી રાખી કુલ ૧૨૧૭૨.૦૦ ચો.મી. જમીનનો રહેણાંકનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા મુંબઈ જમીન મહેસુલ સંહિતા અને જમીન મહેસુલ નિયમોની જોગવાઈઓને આધીન રહી તથા નીચેની વધારાની શરતોને આધીન રહેવાની શરતે પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો :-

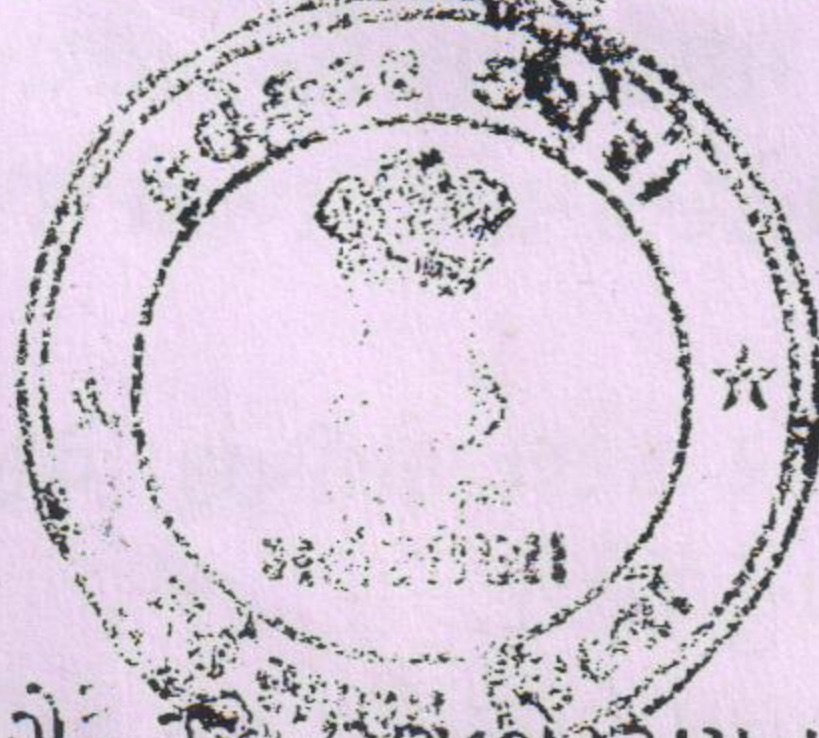
- (૧) અરજદારે પ્રતિ વર્ષે ખેતી સિવાયનો ધારો (બીનખેતી દર) રહેણાંક હેતુ માટે દર ચો.મી.ના રૂ.૦.૧૫ પૈસા પ્રમાણે રૂ.૨૧૨૩ તેમજ નિયમ પ્રમાણે લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ શેષ વગેરેનો પડશે. જે અંગેનો દર વખતો- વખત ફેરફારને પાત્ર રહેશે.
- (૨) અરજદારે બીનખેતીના પ્લોટની માપણી પોતાના ખર્ચે માસ-૩ માં કરાવવી પડશે. માપણી થયેથી આ એન.એ. પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ફેરફારને પાત્ર રહેશે. અને ત્યારબાદ સનદ આપવાની થશે. તથા ડી.આઈ.એલ. આર.શ્રીએ માપણી મુજબ રેકર્ડ દુરસ્તીની નોંધ કરી સક્ષમ અધિકારીશ્રીને જાણ કરવાની રહેશે.
- (૩) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં સુધરાઈ અને એરીયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી પાસેથી બાંધકામ અંગેના વિગતવાર પ્લાન મંજૂર કરાવી બાંધકામની રજાચિટ્ટી મેળવવાની રહેશે. અને તે પ્રમાણે બાંધકામ કર્યા પછી થયેલ બાંધકામ અંગે નગરપાલિકાનું "બિલ્ડીંગ વપરાશ પ્રમાણપત્ર" મેળવ્યા પછી જ ઉપયોગ કરી શકાશે.
- (૪) આ બિનખેતી હુકમથી આ જમીનમાં એફ.એસ.આઈ. અંગેની કોઈ પરવાનગી આપવામાં આવતી નથી. એફ.એસ.આઈ. અંગે અરજદારે સ્થાનિક સંસ્થા તરીકે નગરપાલિકા ખાતેથી જરૂરી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
- (૫) નિયામકશ્રી, નાગરીક ઉકયનની કચેરી, ગુજરાત સરકાર, અમદાવાદના પત્રનં.એવીએન/મહેસાણા/એનઓસી/૨૦૧૪/૩૧૩૭ તા.૮/૬/૨૦૧૪ તથા એવીએન/મહેસાણા/એનઓસી/૨૦૧૪/૩૫૫૪ તા.૧૮/૧૧/૧૪ તથા અત્રેની કચેરીના પત્રનં.જમીન/એનએ/વશી/૩૮૩૮/૧૪ તા.૧૮/૮/૧૪ ના પત્રની વિગતે મહેસાણા હવાઈપટ્ટીની આજુબાજુના વિસ્તારમાં (surrounding area) માં ૮(આઠ) કિ.મી.ના અંતરમાં બે માળથી વધુ ઉંચાઈવાળી ઈમારતને બાંધકામની મંજૂરી આપતાં પહેલાં નિયામકશ્રી, નાગરીક ઉકયનની કચેરી, અમદાવાદનું "ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર" મેળવ્યા બાદ જ બાંધકામની પરવાનગી આપવાની રહેશે. અન્યથા તે અંગેની જવાબદારી ચીફ ઓફિસરશ્રીની રહેશે.
- (૬) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૭) બાંધકામ બિલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન અને રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સથી ઠરાવેલ ધોરણોને પાત્ર રહી કરવાનું રહેશે. આ જમીનની બાજુમાં જો કોઈ રોડ-રસ્તો પસાર થતો હશે તો જે તે રસ્તાના પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યેથી બાંધકામ વચ્ચે નિયમાનુસાર અંતર જાળવવાનું રહેશે. અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

- (૮) આ જમીનનો ઉપયોગ પરવાનગી આપેલ રહેઠાણના બીનખેતીના હેતુના કામે જ કરવાનો રહેશે. અન્ય ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૯) અરજદારે હુકમની તારીખથી છ માસમાં બાંધકામ શરૂ કરી ત્રણ વર્ષમાં સંપૂર્ણ બાંધકામ પુરું કરવું પડશે. આ અંગે અરજદારે ખેતી સિવાયનો ઉપયોગ શરૂ કર્યોથી એક માસમાં કલેક્ટરશ્રી તથા મામલતદારશ્રીને તલાટી મારફત લેખિત ખબર આપવી પડશે. તથા બાંધકામ પુર્ણ થયે માસ એકમાં કલેક્ટરશ્રીને જાણ કરવાની રહેશે.
- (૧૦) બીનખેતી માટે પરવાનગી આપેલ જમીનમાં કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય પરવાનગી આપેલ હેતુ સિવાયનું તથા મંજૂર કરેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની જમીન ઉપર કોઈ પણ બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં. લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ બાંધકામ વિસ્તાર સિવાયની માર્જીન, કોમન પ્લોટ, પાર્કિંગ, રસ્તાની જગ્યા આકાશ તરફ ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. અને તેમાં કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં.
- (૧૧) સદરહુ સર્વે નંબર/બ્લોક નંબરમાં બાંધકામની ઉંચાઈ ૧૩ મીટર કરતાં વધારે કરી શકાશે નહીં.
- (૧૨) જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે તે હેતુ સિવાય બીજો કોઈ હેતુ માટે તેનો ઉપયોગ કરી શકાશે નહીં.
- (૧૩) એપ્રોચ રસ્તો લેવાનો હશે તો પહેલા વન વિભાગની પરવાનગી લેવાની રહેશે. અલાયદા પત્રથી સંબંધિત નાયબ કાર્યપાલક ઈજનેરની કચેરીએ જરૂરી ડીપોઝીટ ભરી કરારખત કરી આ કરારની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.
- (૧૪) એપ્રોચ રસ્તો માર્ગ અને મકાન વિભાગના રાજ્યધોરી માર્ગના લેવલથી નીચો રાખવાનો રહેશે.
- (૧૫) શરત નં. (૧૪) માં જણાવેલ અંતર કરતા ઓછા અંતરે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ઉપરના કોઈપણ માળે બાંધકામ કરી શકાશે નહીં. એટલે કે ગ્રાઉન્ડ ફ્લોરથી ઉપરના કોઈપણ માળે છજજુ કે અન્ય કોઈ બાંધકામ બહારની બાજુ આપેલ અંતરથી ઓછા અંતરે કરી શકાશે નહીં.
- (૧૬) બાંધકામ કરતાં પહેલાં રસ્તાનું પાણી એક બાજુથી બીજી બાજુએ જાય તે માટે જરૂરીયાત મુજબનું નાળુ બનાવવાનું રહેશે.
- (૧૭) આ જમીનના ટાઈટલ અંગેની સઘળી જવાબદારી અરજદાર/ખાતેદારોની યથાવત ચાલુ રહેશે.
- (૧૮) આ સ.નં.માંથી જો કોઈ વીજ લાઈન પસાર થતી હોય તો પસાર થતી વીજલાઈનથી બાંધકામનું સમક્ષિતિજ અંતર ઓછામાં ઓછું ૩ મીટર જાળવવાનું રહેશે.
- (૧૯) આ સ.નં. ઉપરથી જો કોઈ વીજ લાઈન પસાર થતી હોય તો પસાર થતી વીજલાઈનની નીચે કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ જેમ કે દુકાન, કોટ કે બાઉન્ડ્રી કરી શકાશે નહીં. તેમજ એન્ટેનાનો કેબલ કે ટીવીનો વાયર(કેબલ) પસાર કરી શકાશે નહીં.
- (૨૦) આ સ.નં.માંથી જો કોઈ વીજ લાઈન પસાર થતી હોય તો પસાર થતી વીજલાઈનના સમારકામ માટે યુજીવીસીએલના અધિકૃત માણસો, વાહનો કોઈપણ સમયે પસાર થઈ શકશે. અને તેમ કરતા ભવિષ્યમાં પણ કોઈ રોકટોક કરવામાં આવશે નહીં.
- (૨૧) આ સ.નં. ઉપરથી જો કોઈ વીજ લાઈન પસાર થતી હોય તો પસાર થતી વીજલાઈનથી બાંધકામ નિયમ મુજબનું, પુરતું અંતર રાખીને કરેલ નહીં હોય તો આ બાંધકામ તોડવાને પાત્ર ગણાશે અને તોડી નાંખવાનું રહેશે.
- (૨૨) ઓજી વિસ્તાર નગરપાલિકામાં પાછળથી ભળેલ છે. જેથી આ વિસ્તારની વિકાસ યોજના નીચે બનાવવાની થાય તેવા સંજોગોમાં ભવિષ્યમાં જો કોઈ રસ્તા કે માર્જીન કપાતમાં આવેતો તેનું પાલન સંબંધિત જમીન માલિકે કરવાનું રહેશે.
- (૨૩) બાંધકામમાં ઝડપી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો વાપરી શકાશે નહીં.
- (૨૪) આ જમીનમાં આવવા-જવાના રસ્તા અંગે કે વરસાદના પાણીના નિકાલ બાબતે જો કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની જવાબદારી અરજદાર-ખાતેદારની રહેશે. ચોમાસાનું પાણી ભરાઈ ન રહે તેવું પુરાણ કરી સોડ લેવલ કરતાં પ્લીથ ઉચી લેવાની રહેશે.

- (૨૫) આ જમીનમાં વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન એટલે કે સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દરે આ જમીનમાં પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. તથા વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૬) પ્લોટમાં બાંધકામ સિવાયનો ખુલ્લો ભાગ આકાશ તરફ ખુલ્લો રાખવાનો રહેશે. આ જમીનની નજીકમાં પસાર થતા રોડ/રસ્તા અંગે, રસ્તાની બાજુએ કમ્પાઉન્ડ વોલની ઉંચાઈ ૧.૦૫ સે.મી.થી વધારે કરી શકાશે નહીં.
- (૨૭) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દૃષ્ટિએ ગંદાપાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૨૮) આ જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વીજળી શ્રીડના તાર/હાઈટેન્શન વિજરેષા અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ છોડવાપાત્ર અંતર જાળવીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૨૯) આ જમીનમાં કે નજીકમાં આવેલ કોઈ જમીનમાં ઓ.એન.જી.સી.ના તેલકૂવા તેમજ તેલ/ગેસ પાઈપલાઈન આવેલ હોવાના કિસ્સામાં તેવા કૂવા/પાઈપલાઈનની નિયમોનુસાર જાળવવાપાત્ર અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૩૦) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૩૧) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે સ્મારક (Protected Monuments) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૩૨) આ સર્વે નંબરની જમીનથી ૩૦૦ મીટરની હદમાં એપ્રોચ રસ્તો આવેલ હશે તો નવીન એપ્રોચ રસ્તા માટે સંબંધિત વિભાગ તરફથી પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.
- (૩૩) રસ્તાની હદ રેખા ઉપર વાયર, ફેન્સીંગ કે કમ્પાઉન્ડ વોલ બનાવતી વખતે દરવાજા નજીક કોઈપણ પ્રકારનું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં. રસ્તાની જમીન ઉપર અનઅધિકૃત કબજો કે બાંધકામ થઈ શકશે નહીં.
- (૩૪) આંતરીક રસ્તા, કોમન પ્લોટ, પાર્કિંગની જમીનનું વેચાણ, બક્ષિસ, ગીરો, ભાડાપટ્ટો કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલી કરી શકાશે નહીં.
- (૩૫) કોમન પ્લોટ, આંતરિક રસ્તા, પાર્કિંગની જમીનનું ખાતેદાર રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે તેમ છતાં તેનો ઉપયોગ તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ જ સહીયારો કરવાનો રહેશે.
- (૩૬) કોમન પ્લોટ, આંતરિક રસ્તા, પાર્કિંગની જમીન યથા પ્રસંગ સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી માલીકીની ગણાશે. તે ઉપર મૂળ માલિકનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૩૭) લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેના સવાલવાળી જમીનના પરિમિતિય માપો, ક્ષેત્રફળ, રસ્તા, વિગેરે સ્થળ ઉપર મળી રહેવા જરૂરી છે. માપણી દરમ્યાન જો તેમાં કોઈ ફેરફાર જણાઈ આવે તો બાંધકામ કરતાં પહેલાં તે અંગે રીવાઈઝ લે-આઉટ પ્લાનની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે.
- (૩૮) આ પરવાનગીથી ગણોત ધારા, શીલીંગ ધારા તેમજ અન્ય કાયદાઓની જોગવાઈઓને બાધ રહેશે નહીં. એટલે કે અન્ય કાયદા નિયમોની જોગવાઈઓ અન્વયે જો કોઈ કાર્યવાહી કરવાની થતી હશે તો તે અંગે નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરી શકાશે.
- (૩૯) અરજદારે હુકમની તારીખથી એક માસની અંદર પરંતુ અપીલ સમય વિત્યા બાદ આ પરવાનગી અંગેની સનદ ફોર્મ નમુના નંબર-"એમ" માં લખી આપવાની રહેશે.
- (૪૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪૧) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

- (૪૨) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કિ.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.
- (૪૩) ભારતીય વાયુસેના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી બાંધકામ કરવાની મર્યાદા ભારત સરકારના સંરક્ષણ મંત્રાલય ધ્વારા જાહેરનામાથી વખતો વખત બહાર પાડવામાં આવે તેટલી ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪૪) રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૪૫) 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.
- (૪૬) આ જમીનમાં આ હુકમથી પરવાનગી આપેલ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા અન્ય કાયદા મુજબ જો કોઈ ખાતા/કચેરીની પરવાનગી મેળવવાની થતી હોય તો તે મેળવવાની રહેશે. જેને આ હુકમનો કોઈ બાબત નડશે નહીં.
- (૪૭) અરજદારે સવાલવાળી જમીન નજીકથી પસાર થતાં રસ્તાથી બિલ્ડીંગ કન્ટ્રોલ લાઈન વચ્ચે કોઈ પણ જાતનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે નહીં.
- (૪૮) સવાલવાળી જમીનની પૂર્વ દિશાએથી પસાર થતા ૧૨ મી. ડી.પી. રોડ અને ઉત્તર દિશાએથી પસાર થતા નેળીયા માર્ગ તથા તેના માર્જીનની જગ્યા છોડવાની શરતે તેમજ નગરપાલીકાના ડેવલોપમેન્ટ પ્લાનને સુ-સંગત રહી રહેણાંક હેતુના મકાનો બનાવવા રહેશે.
- (૪૯) નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી ૨૪-૦૦ મીટરથી ઓછા અંતરે રહેણાંક નુ બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
- (૫૦) સદર સર્વે નંબરમાંથી ૧૧ કે.વી. ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પસાર થાય છે. તેનાથી સુચિત બાંધકામ ઓછામાં ઓછુ ૫ મીટર જેટલુ દૂર હોઈ, નકશામાં દર્શાવ્યા પ્રમાણે જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૫૧) સદર રે.સ.નં. ૮૭૧ ની પૂર્વ દિશાએથી પસાર થતા ૧૨ મી. ડી.પી.રોડ માં કપાત થતી ૧૩૪૯.૦૦ ચો.મી. જમીન અને ઉત્તર દિશાએથી પસાર થતા નેળીયા માર્ગમાં કપાત થતી ૬૩૦.૦૦ ચો.મી. જમીન એમ કુલ મળી ૧૯૭૯.૦૦ ચો.મી. જમીન નગરપાલીકાને વિના વળતરે સુપ્રત કરેલ છે. જે મુજબ અમલવારી કરવાની રહેશે.
- (૫૨) નાળીયા વાઈડનીંગમાં જતી જગ્યા તથા ડી.પી. રોડમાં જતી જગ્યા સ્થળે હંમેશા માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે.
- (૫૩) અરજદારે વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા જાતે કરવાની રહેશે. તેમજ તે અંગેની મંજૂરી કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન વિભાગ સ્ટેટ પાસેથી મેળવવાની રહેશે.
- (૫૪) સવાલવાળી જમીનમાં રહેણાંકનુ બાંધકામ સરકારશ્રીના રેખા નિયંત્રણધારા અન્વયે નિયત કરેલ શરતોને આધીન ૨૪-૦૦ મીટરથી ઓછા અંતરે બાંધકામ કરી શકાશે નહીં અને સરકારશ્રી ધ્વારા નિયત કરેલ તમામ શરતો અને નિયમોનુ પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૫૫) અરજદારે ઉપરોક્ત શરતોનુ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે. તેમજ પરવાનગી રદ થવાને પાત્ર થશે.
- (૫૬) સરકારશ્રીની સુચનાઓ અન્વયે અરજદાર જે કોઈ શિક્ષાને પાત્ર હોય તેને બાધ આવ્યા સિવાય તેમને ફરમાવવુ યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર વસુલ લઈ કબજો ચાલુ રાખવાને મુખત્યાર છે.
- (૫૭) આ પરવાનગી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૭૯(એ) ની જોગવાઈઓને આધીન અને તે અન્વયેની કાર્યવાહીને પાત્ર રહેશે.

(પટ) ઉપરની કલમમાં ગમે તે મજકુર હોય તે છતાં તે કલેક્ટર આ હુકમની વિરુદ્ધ વપરાતા અથવા બાંધેલા કોઈપણ મકાન અથવા ઈનલાને આ અર્થે જે મુદત ઠરાવી હોય તે સમય દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું કરવાવશે તો તે કાયદેસર ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન એવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ના આવે તો કલેક્ટર તેમ કરવામાં અને કરાવવામાં જે કોઈ ખર્ચ આવે તે અરજદાર પાસેથી જર્મીન મહેસુલ બાકી તરીકે વસૂલ કરવાને મુખત્યાર છે.



સહી/-(એચ.કે.પટેલ)
કલેક્ટર મહેસાણા

નકલ રવાના ::-

- (૧) અરજદારશ્રી સાધુ મહેશકુમાર ભાનુપ્રસાદ વિગેરે રહેઠાણ છોડરાયનુ મંદિર, લુહાર કુઈ, કડી, તા. કડી, જિ. મહેસાણા તરફ.
- (૨) મામલતદારશ્રી, કડી તરફ જાણ-વ-સનદો ભરી મોકલી આપવા સારુ. (લે-આઉટ પ્લાન સહ)
- (૩) ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, મહેસાણા તરફ. (લે-આઉટ પ્લાન સહ) આ જર્મીનની માપણી ફી ની રકમ ભરપાઈ થયેલ હોઈ શરત નં. (૨) મુજબ જરૂરી કાર્યવાહી થવા સારુ.
- (૪) કરબા તલાટીશ્રી, કડી, તા. મહેસાણા તરફ રેકર્ડ અમલ સારુ.
- (૫) ચીફ ઓફિસરશ્રી, કડી નગરપાલિકા, તરફ અમલ સારુ
- (૬) નાયબ મામલતદારશ્રી (ઈ-ધરાકેન્દ્ર), કડી તરફ ગામ દફતરે હુકમની નોંધ નં..... પાડવામાં આવેલ છે. જે લગત આગળની કાર્યવાહી કરવા સારુ (લે-આઉટ પ્લાન સહ)
- (૭) સીલેક્ટ ફાઈલે.

રવાના કર્યુ તા. 29/02/2016

કલેક્ટર મહેસાણા વતી