

જિલ્લા પંચાયત કાર્યાલય
: મહેસુલ-શાખા :
જામનગર તા. ૧૯-૫-૨૦૦૮

વંચાણે લીધા :-૧.

૨. અરજદાર શ્રી વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા વિગેરે તા. ૮-૧-૨૦૦૮ની અરજી તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જામનગરના પત્ર નં. જમન-વર્ક-૫૧/૨૦૦૮ તા. ૧-૨-૨૦૦૮
 ૩. નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જામનગરના પત્ર નં. જમન-વર્ક-૫૧-૨૦૦૮ તા. ૨૨-૧-૨૦૦૮
 ૪. નાયબ કલેક્ટરશ્રી જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ) જામનગરના પત્ર નં. જ.સ.સી-બીનખેતી-રજી-૮/૦૮ તા. ૨૫-૧-૨૦૦૮
 ૫. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, પંચાયત વિભાગ જામનગરના નં. જમ-બાંધ-સીબી-વર્ક-૧૮૬/૦૮ તા. ૨૬-૨-૨૦૦૮
 ૬. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, રસ્તા અને મકાન વિભાગ, રાજ્ય, જામનગરના ક્રમાંક સીબી-૧૫૬ તા. ૩૧-૧-૨૦૦૮
 ૭. મુખ્ય કારોબારી અધિકારી જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ જામનગરના નં. જાવિવિસ-ટેક-૧૪૨/૪૪/૦૭/૮૭ તા. ૫-૧-૨૦૦૮
 ૮. મામલતદારશ્રી જામનગર પત્રના જમન-વર્ક-૧૨૦/૨૦૦૮ તા. ૨૪-૧-૨૦૦૮
 ૯. કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી પી.જી.વી.સી.એલના પત્ર નં. જેસીડી-૧૧-ટેક-૧/૦૮/૭૨૫૬/ તા. ૨૮-૩-૦૮
 ૧૦. જિલ્લા પંચાયત જામનગરની તા. ૧૭-૩-૨૦૦૮ની પાંચમી સામાન્ય સભાના ઠરાવ નં. ૨૨ના પરિશિષ્ટ ક્રમાંક ૩
- જિલ્લા પંચાયત જામનગરની તા. ૩૧-૩-૨૦૦૮ના રોજ મળેલ કારોબારી સમિતિની બેઠકના મુદ્દા નં. ૬ ઠરાવ ક્રમાંક - ૪૨

વિષય :- જામનગર તાલુકાના નગરસીમ વિસ્તારના ખાતેદાર શ્રી વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતાની માલિકીના રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૨૧૨/૨ના ચો.મી. ૩૧૭૬૮-૦૦ ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવવા બાબત.

જામનગર.

હુ કમ :

જામનગર તાલુકાના નગરસીમ વિસ્તારના ખાતેદાર શ્રી વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા એ તેમના માલિકીના સ.નં. ૧૨૧૨/૨ની ખેતીની જમીન ચો. મી. ૩૧૭૬૮-૦૦ની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા વંચાણ-૧ના પત્રથી અરજી આ કચેરીમાં તા. ૮-૧-૨૦૦૮ ના રોજ રજુ કરેલ છે.

ઉપરોક્ત હકીકતે જામનગર તાલુકાના નગરસીમ વિસ્તારના ખાતેદાર શ્રી વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા એ તેમના માલિકીના સ.નં. ૧૨૧૨/૨ની ખેતીની જમીન ચો.મી. ૩૧૭૬૮-૦૦ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવા માટે અત્રેની કચેરી તરફથી લગત કચેરી પાસેથી જરૂરી અભિપ્રાય વંચાણે લીધા ૨ થી ૯ સુધીના અભિપ્રાય માગવામાં આવતાં સદરજુ ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા માટે પ્રકરણ તૈયાર કરવામાં આવેલ છે.

જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ની બેગવાઈ અનુસાર ગ્રામ્ય વિસ્તારના બીનખેતીના અધિકારો સરકારની કબજા વિલગ પંચાયતને આપવામાં આવેલ છે જે અધિકારો જિલ્લા પંચાયત કારોબારી સમિતીને સોંપવામાં આવેલ છે. આ પ્રકરણની બીનખેતીમાં ફેરવવા માટેની બહાલી મેળવવા કારોબારી સમિતીની મીટીંગમાં આ પ્રકરણ રજુ કરવામાં આવતા કારોબારી

સમિતી દ્વારા સર્વ સંમતીથી મુદ્દા નંબર ૬ ના ઠરાવ ક્રમાંક - ૪૨ થી મંજૂર કરવામાં આવેલ છે. જે અન્વયે વંચાણ-૧૦થી અપાયેલ અધિકારો મુજબ સદરહુ પ્રકરણમાં જામનગર તાલુકાના નગરસીમા વિસ્તારના ખાતેદાર શ્રી વિનોદચંદ્ર પ્રભુલાલ મહેતા એ કબજા હકક વાળી જુની શરતના સ.ના.૧૨૧૨/૨ ની જમીન ચો. મી. ૩૧૭૬૮-૦૦ના જમીન મહેસુલ કાયદાની જોગવાઈ મુજબ એક ચો.મી. દીઠ રૂ.૧૦/- મુજબ રૂપાંતરીત કર કુલ રૂ. ૩૧૭૬૮૦/- સરકારશ્રીના ૦૩૫-કૃષિ વિષયક જમીન સિવાયની સ્થાવર મિલ્કત પર કર ૮૦૦-અન્ય પ્રાપ્તિ (૧) બિનકૃષિ વિષયક રૂપાંતર કર સદરે ચલાવ નાં. ૬૫ તા. ૨૧-૪-૨૦૦૮ના રોજ જમા કરવામાં આવતા નીચે દર્શાવેલ શરતો મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી મંજૂર કરવાનો હુકમ કરવામાં આવે છે.

શ ર તો :-

(૧) માંગણીવાળી જમીનનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ માટે જ ઉપયોગ થઈ શકશે. તેથી બીજી રીતનો ઉપયોગ જીલ્લા પંચાયત, જામનગરની પ્રાથમિક મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય થઈ શકશે નહીં.

(૨) ખાતેદારે આ જમીનનો બીનખેતી આકાર દર વરસે દર ચોરસ મીટરે ૦૦-૫૦ પૈસા મુજબ ચોરસ મીટર ૩૧૭૬૮-૦૦ના રૂ. ૧૫૮૮૪-૦૦ તારીખ ૧-૮-૨૦૦૭થી પ્રતિવર્ષ ભરવાના રહેશે. અને ત્યારબાદ સરકારશ્રી તરફથી વખતો વખત જે હુકમ થાય તે મુજબ ભરવાના રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ !! સેસ !! ફંડ કે ઇતર વેરા પણ નિયત થયા પ્રમાણે તે ઉપરાંત ભરવાના રહેશે.

(૩) અત્રેથી મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની જમીન જાહેર રસ્તા વિગેરે જાહેર હેતુ માટે વગર વળતરે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે, અને આ મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણેના આંદોલન રસ્તા કરવાના તથા પ્લોટને સાંધતા કોઈ રસ્તા સાથેના એપ્રોચ રોડ કરવાની તથા તે જાળવવાની, ગટર, પાણીની સગવડ, દીવાખતી વગેરેની સગવડ ઉભી કરવાની તથા જાળવવાની તથા તેને લગત તમામ ખર્ચની જવાબદારી અરજદારે જ્યાં સુધી ગ્રામ/નગર પંચાયતો તરફથી આવા રસ્તાઓ તરીકે સંભાળવામાં ન આવે ત્યાં સુધી જાળવવાની રહેશે. અને બીજા કોઈ આસામી સાથે માંગણીવાળી જમીનનો વેચાણ વ્યવહાર, અદલો-ખદલો કે ઇતર પ્રકારનો વ્યવહાર થયેથી ઉપરની તમામ જવાબદારી આ જમીનનો હકક તબદીલ વેચાણ લેનારને કે આ પ્રમાણેના વ્યવહારથી હકક પ્રાપ્ત કરનાર આસામીના શીરે રહેશે. તેવી સ્પષ્ટતા / કબુલાત વેચાણ દસ્તાવેજ કે ઇતર કરેલા વ્યવહારમાં જણાવવાની રહેશે. અને તે પ્રમાણેના અમલ કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનાર શખ્સ કે આવા વ્યવહારથી હકક પ્રાપ્ત કરનાર શખ્સ પર રહેશે.

(૪) માંગણીવાળી જમીનના લે-આઉટ પ્લાન જે રીતે અત્રેથી મંજૂર કરવામાં આવે છે તે મુજબ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાનો છે. અને અત્રેથી મંજૂર કરેલ લે આઉટ પ્લાનમાં જીલ્લા પંચાયત કચેરી, જામનગરની લેખિત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ ફેરફાર થઈ શકશે નહીં. ઉપરાંત જમીન ઉપરના બાંધકામ માટેના સાઇટ એલીવેશન પ્લાન સરકારશ્રીના હુકમો પ્રમાણે તેમજ શરતો મુજબ તૈયાર કરાવી સક્ષમ સત્તા અધિકારીશ્રી પાસે ચલાવતર શર કરતા પહેલાં મંજૂર કરાવવા પડશે.

(૫) આ જમીન ઉપરનું બાંધકામ મુખ્ય કારોબારી અધિકારી જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સત્તામંડળ જામનગરએ કરેલા બાંધકામના નિયમોને અનુસરીને કરવાનું રહેશે. તેમજ અત્રેથી મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનથી બીજી રીતે બાંધકામમાં ફેરફાર થઈ શકશે નહીં. તેમજ આ જમીન ઉપરનું બાંધકામ કરતા પહેલાં ગુજરાત પંચાયત અધિનિયમની કલમ-૧૦૪ નીચે માંગણીવાળી જમીન જ્યાં આવેલ છે જે અંગે સક્ષમ સત્તા પાસેથી પરવાનગી લેવાની રહેશે.

(૬) આ જમીનમાં બાંધકામ !! રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ !! વિરુદ્ધ થઈ શકશે નહીં.

(૭) આ પરવાનગી હુકમની તારીખથી છ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે. અરજદાર જે તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે. અને મંજૂરી મળ્યાની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં ઉપયોગ કરી લેવાનો રહેશે.

(૮) બીનખેતી ઉપયોગ શરૂ કરવામાં આવે કે તુરંત જ અરજદારે જમીનનો બીનખેતી હેતુ માટે ઉપયોગ શરૂ કર્યાની જાણ સક્ષમ સત્તા અધિકારીશ્રીને એક માસની અંદર લેખિત નિવેદનથી કરવાની રહેશે. અરજદાર જે તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે અને આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલ ગણાશે.

(૯) ખાતેદારે બીનખેતી ઉપયોગ એટલે કે બાંધકામ પુરું કર્યાની જાણ છ માસમાં અત્રેને કરવાની રહેશે તે શરૂ તેને બાંધકામ કરાશે.

(૧૦) રહેણાંકના મકાનો માટે ૪૦ ટકા ના ભાગમાં જ બાંધકામ થઈ શકશે અને બાકીનો ભાગ સદંતર ખુલ્લો મુકવાનો રહેશે.

(૧૧) સાર્વજનિક પ્લોટ તથા રસ્તાની જમીનનો આકાર ખાતેદારે ભરવાનો રહેશે.

(૧૨) ઇન્ડિયન ઇલેક્ટ્રીસિટી રૂલ્સના નિયમોનું પાલન ચૂસ્તપણે કરવાનું રહેશે. તેમજ માંગણીવાળી જમીન ઉપરથી ઇલેક્ટ્રીક લાઇન પસાર થતી હશે તો બાંધકામ કરતા પુર્વે લગત કાર્યપાત્રક અનુસાર ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.

(૧૩) આ જમીનની અરજદારે શ્રી સીટી સર્વે, લેન્ડ રેકર્ડ્ઝ મારફત માસ-૨ માં માપણી કરાવી, હદ નિશાનો ઉભા કરાવી લેવાના રહેશે. અને માપણી થયા પછી તે જમીનના ક્ષેત્રફળની વધઘટ થશે તો તે નિયમિત કરાવી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે. માપણી ફી ની રકમ આ હુકમની તારીખથી એક માસમાં અરજદારે ભરવાની રહેશે.

(૧૪) દરેક પ્લોટના રસ્તાની બાજુએ ૧૫ ફુટ અને બીજી બાજુએ ૧૦ ફુટ સુધીમાં કોઇપણ બાંધકામ થઈ શકશે નહીં.

(૧૫) રહેણાંકના મકાન માટે મકાનની પ્લીન્થ ઓછામાં ઓછી-૨(બે) ફુટ રાખવાની રહેશે.

(૧૬) દરેક મકાનો પાકા બાંધકામથી કરવાના રહેશે. અને બાંધકામમાં સળગી ઉઠે તેવી સ્ફોટક વસ્તુઓ વાપરી શકાશે નહીં.

(૧૭) ખેતીની જમીનનો બીનખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવા અપાયેલી મંજૂરી ફક્ત જમીન મહેસુલ કાયદો નિયમો તથા વહીવટી હુકમોની જોગવાઈઓ મુજબ જ અપાયેલ છે અને તે સિવાય અન્ય કાયદા કે કાનૂનોની જોગવાઈ મુજબ મંજૂરી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે અને તે માટે અરજદારે