નં. બેન. બે. ૪.રે.કો.૪. ફ્રા કેસ નં. ૧૯૮/૨૦૦૦-૨૦૦૧

29

કલેકટર કચેરી
(બીનખેતી શરતભંગ શાખા)
રાજકોટ તા. ૧૬ -૭-૨૦૦૧

વિષય: રાજકોટ તાલુકાના નાનામવા ગામ રેવન્યુ સ.નં. ૪૪ પૈકી જમીન ચો.મી. ૨૮૩૨૮-૦૦ ને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત. _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

OFFICE OF THE COLLECTOR RAJKOT GUJARAT STATE

વંચાણે:(૧) અરજદારશ્રી પ્રભુભાઈ ગોકળભાઈ પિંડ વિ. રે. રાજકોટની તા. ૧૬-૧-૨૦૦૧ તથા ૯-૫-૨૦૦૧ ની અરજી

(૨) નાયબ નગર નિયોજકશ્રી રાજકોટના પત્રનં. રા.મ્યુ. કો. ટા. પ્લાન શા.ને. ૫૬૬૫ તા. ૨૭-૨-૨૦૦૧

(૩) મા સ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી રાજકોટના પત્ર નં. એલએક્યુ-વશી-૭૭ તા. ૧૯-૨-૨૦૦૧

(૪) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ રાજકોટ રૂરલ નં. પત્રનં. રાગ્રવિ/ટેક-૧ બીનખેતી ૬૦ તા. ૧૪-[illegible]-૨૦૦૧

(૫) નાયબ કલેકટરશ્રી જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ) રાજકોટના પત્રનં. એલએક્યુ-વશી-બી ૧ થી ૨૦૦૧ તા. ૨૩-૨-૨૦૦૧

(૬) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી મા.મ. વિભાગ જી.પંચા. રાજકોટ પત્ર નં. કામવિ-ચેક્ટા-૧-વશી-૭/૯૭ તા. ૮-૩-૦૧

(૭) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી રાષ્ટ્રીય ધોરી માર્ગ વિભાગ રાજકોટના પત્ર નં. બીબી/૬૨૩ તા. ૨૩-૨-૦૧

(૮) મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકાના પત્રનં. જમન-વશી-૫૬૧ ન ૨૦૦૧ તા. ૨૧-૩-૨૦૦૧

(૯) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી શહેર મા.મ. વિભાગ રાજકોટનાપત્રનં. બીબી-બીનખેતી -૧૬૭ તા. ૨ -૨-૨૦૦૧

(૧૦) નાયબ કલેકટરશ્રી રાજકોટના પત્ર નં. માક જમન-૧- વશી-૮૦૪ તા. ૨૦-૪-૨૦૦૧

(૧૧) મુખ્ય જીલ્લા આરોગ્ય અધિકારીની જીલ્લા પંચાયત રાજકોટના પત્રનં. પીએચ.એ-વશી-૬૧ તા. [illegible]-૨-૨૦૦૧

(૧૨) સર્કલ ઓફીસરશ્રી બીનખેતી રાજકોટના અહેવાલ નં. ક.ઓ. વશી-૬૨૨/૨૦૭ તા. ૨-૫-૨૦૦૧

(૧૩) જો આ પારો અનામત રાખવાના જાહેરનામા નં. ડીઓ-રેવ-પાવર્સ-વશી-૧૫૦૨-૧૫૦૭ તા.

તા. ૧૯-૭-૧૯૯૩

(૧૪) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં. બીનખેતી-૧૦૯૩-૬૨૮-અ તા. ૫-૭-૯૩ થી રૂપાંતર કર તથા બીનખેતી આકારો નક્કી થયા છે તે

હુ કમ :-

રાજકોટ તાલુકાના નાનામવા ગામના મૈસુલ ખાતેદારશ્રી બચુભાઈ જેરામભાઈ શીયલ તથા ભરતભાઈ રાવતભાઈ બાળાએ તેમના ગામ નમુના નં. ૮-અ ના ખાતા નં. ૨૨ ની ખેતીની જમીન સ.નં. ૪૪ પૈકી જમીન ચો.મી. ૨૮૨૨૮-૦૦ રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતી ફેરવવા અંગે અરજી બીડાણ-૧ મુજબ રજુ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી અંગેમાં સંબંધીત ખાતાઓની કચેરીઓના 'ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર' મંગાવવામાં આવેલ જે ઉપરોકત બીડાણ-૭ થી ૧૨ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે તેમજ કોઈ તરફથી બીનખેતી કરવા વાંધા જનક હકીકત રજુ થયેલ નથી. બીડાણ-૨ મુજબની વિગતે નાયબ નગર નિયોજકશ્રી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસેથી મંજુર કરાવી રજુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાન જોતા ધનરાજ લેન્ડ કું. ના નામની પેઢીએ મંજુર કરાવેલ છે રેવન્યુ રેકર્ડ મુજબ પેઢી ખાતેદાર નથી તેમ છતા પેઢીએ કબુલાત આપેલ છે કે પેઢીના નામે મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્લાનમાંથી પેઢીનું નામ રદ કરીને બચુ જેરામ વિગેરેના નામે મંજુર કરવામાં આવે તો પેઢીને વાંધો નથી જે રીતે શ્રી બચુભાઈ જેરામ શીયલ વિગેરે ને નામે લે-આઉટ પ્લાન મંજુર થઈ આવેલ હોઈ રીવાઈઝ લે-આઉટ પ્લાન મંજુરી કરવા બાબતે કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

આમ ઉપરોકત બીડાણ-૭ થી ૧૨ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતા સવાલવાળીજમીન રહેણાંક ના હેતુ માટે બીનખેતીના ફેરવવા હરકત રૂપ નથી તેના બીડાણ ૧ થી ૧૨ મુજબના અભિપ્રાય મળેલ હોઈ સદરહુ જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવા કોઈ હરકત જેવું જણાતું નથી સબબ રાજકોટ તાલુકા ના નાનામવા ગામના સર્વે નં. ૪૪ પૈકી એ. ૭-૦૦ ગુંઠા લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કલમ-૬૫ અનુસાર તથા બીડાણ-૧૩ ના જાહેરનામાંથી અમોને મળેલ અધિકારની રુએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે લે-આઉટ પ્લાન કોર્પોરેશન માંથી પોતાના નામે સુધારો કરાવી ખાતેદારે ફેરમંજુર કરાવી લેવાના રહેશે.

સવાલવાળી ગામ ખેતીની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ જમીન ચો.મી. ૨૮૨૨૮-૦ દર ચો.મી. એક નં. રૂા. ૫-૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા. ૧,૪૧,૪૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા એક લાખ એકતાલીસ

જેને રૂપિયા[illegible] અંકે એક લાખ એકતાલીસ હજાર ચારસો ચાલીસ પુરા સ્ટેટ બેન્ક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર રાજકોટમાં ચલન નં. જી-૧૧ તા. ૯-૭-૦૧ થી જમા કરાવીને અસલ ચલન અમોને રજુ કરવામાં આવેલ છે જે કેસ કાગળો સામેલ રાખવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે છે તે માટે નીચેની શરતો ખાતેદાર તથા ઉતરોતર જમીન કે મકાન ખરીદ નારાઓને લાગુ પડશે.

<u>શ ર તો</u> :—

(૧) સવાલવાળી જમીન સ.નં. ૪૪ પૈકી એ. ૭-૦૦ ગુંઠા ચો.મી. ૨૮૨૮૦-૦૦ ને ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.રહેણાંક હેતુ સીવાય અન્ય ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.

(૨) સવાલવાળી જમીનના લે-આઉટ પ્લાન તથા તેને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ સેનીટેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી છ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ મહાનગરપાલિકા પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે અને બે વર્ષમાં બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૩) આ હુકમ સાથે જોડવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૨ ની અન્યશરતો તથા બાબતો આ હુકમને લાગુ પાડવામાં આવે છે જેથી તેનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

(૪) આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી દિવસ-૬૦ માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નીરીક્ષકશ્રી જમીન દફતર, રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળીજમીનની માપણી ફી ભરી માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અમોને રજુ કરવાની રહેશે.

(૫) લે. આ. મંજુર થયેથી તેમાં સાર્વજનિક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ માટે જ થઈ શકશે તે સિવાય વ્યકિતગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો બક્ષીસ કે તબદીલી કે અન્ય કોઈ પ્રકારના [illegible] થઈ શકશે નહીં.

(૬) સવાલવાળી જમીનના આંતરીક રસ્તાઓ ગટરો વીજળી વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિયમોનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે અથવા તો આ અંગે ધારા ધોરણે રાજકોટ મહાનગર-પાલિકાને ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.

(૭) આ હુકમની શરત નં. ૪ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનદ નિયત નમુના માં મામલતદારશ્રી રાજકોટતાલુકા

તૈયાર કરી અને મોકલી આપવાની રહેશે.

(૮) સદરહું જમીન ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા બાંધકામ કરેના લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે.

(૯) સરકારશ્રી તરફથી વખતો વખત નક્કી થાય તે દરે બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.

(૧૦) અવાજવાડી જમીન પ્રવેશ અધિકૃત મેળવી લેવાની રહેશે સદર રોડ ની પૈયાળ ન વર્ગીકરણ બાંધકામ રેખા નિયંત્રણ રેખા બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૧૧) બાજુ બીનખેતીની વાળી જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવવાનો હોય તેવા જમીન માલીકની પ્રવેશ લેવાની મંજુરી મેળવવાની રહેશે તેમજ સ્થળ પર બાજુ રસ્તાઓ બનતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે તથા તે સર્વ ધારકોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણી [illegible] જાજરુ બનાવવાના રહેશે.

(૧૩) નવા બનતા દરેક મકાનમાં પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા સાર્વજનિક ધોરણે કરવાની રહેશે.

(૧૪) નવા બનતા દરેક મકાનમાં ગંદા પાણીની નિકાલની પાકીગટરો બનાવવાની રહેશે.

(૧૫) નવા બનતા દરેક મકાનમાં નિયમીત સાફ સફાઈ કરવાની રહેશે.

(૧૬) અંદરની તથા બહારના રસ્તાઓ પાકા કરવાના રહેશે

(૧૭) સરકારશ્રીના વખતો વખત ના બદલાતા નિયમો લાગુ પડશે.

(૧૮) નવા બનતા દરેક મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે ક્રોસ વેન્ટીલેશન મુકવાના રહેશે.

(૧૯) નવા બનતા દરેક મકાનમાં ઉદ્યોગ ની સ્થાપના કરવી નહી હેતુફેર અંગે કચેરીથી અભિપ્રાય લેવાની રહેશે.

(૨૦) ભાગીદારી કોમન પ્લાન અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની એટલે કે બધાની ભાગીદારી માલીકીની અથવા બધાં પ્લોટ હોલ્ડરોની ભાગીદારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર કુલ માલિકનો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.

(૨૧) બાંધકામ ના નિયમોની જોગવાઈ મુજબ સોસાયટીની એટલે કે બધાની ભાગીદારી ઉપયોગ માટે ક્લબ, ઓફીસનું મકાન સહકારી ભંડાર

બાકીના કોમન પ્લોટના ૧:૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઇચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકે છે.

(૨૨) ઉપર-૨૧ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઇ પણ હેતુ માટે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

(૨૩) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજી બક્ષીસ થી કે અન્ય કોઇ પણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઇ શકશે નહીં.

(૨૪) સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા વગેરેની જમીનની બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

(૨૫) કોમન પ્લોટ અને રસ્તા ની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર માફ કરવાનો થાય છે તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશો ને કરવાનો રહેશે.

(૨૬) મુસદ્દારુપ નગર રચના યોજનામાં સરકારની ધ્વારા ફેરફાર સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) આજુબાજુની જમીનમાં પ્રવેશ જવા માટે રસ્તાઓ વિગેરેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાને ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૨૮) સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતો વખત સુધારા થાય તે મુજબની શરત લાગુ પડશે.

(૨૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર નં. બખપ-૧૦૮૨-૩૨૭૧- ક તા. ૧૬-૬-૧૯૮૮ થી સીવીલ એરોડ્રોમ માટે નક્કી કર્યા મુજબ ૨૦ કીમી. ની મર્યાદામાં આવે તો આ વિસ્તાર હોય તો ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન વખતે એવીએશન ખાતાનો નેશનલ એરપોર્ટઓથોરીટીની મંજુર કરાવવાની રહેશે.

(૨૯-બ) લાગુ ખાતેદારે પોતાની જમીનમાં તબોબે ઓવરલેપીંગ કરેલ હોવાથી નવીન અરજી રજુ કરેલ છે દાવેદારોને સાંભળવામાં આવેલ છે ભવિષ્યમાં જોડી ક્ષેત્રફળમાં ફેરફાર જણાશે તો તેઓએ સરહદારોને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૦) આ બાબતની જમીન બાબતમાં કોઇ પણ નામ.કોર્ટમાં કોઇ કેસ ચાલતો હશે તો તે સરહદારોના ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧)

(૩૧) આ બાબતે કે કોઇ પણ શરત અગર તે આપેલા પરિશિષ્ટોની કોઇ પણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ માલુમ પડશે તો રે.રે.કો.ક. હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે.

(૩૨) સવાલવાળી જમીનનો બીનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૧-૧૨ પૈસા મુજબ તા. ૧-૮-૨૦૦૦ થી લેવાનો રહેશે લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરતી વખતે પ્લોટવાર આકાર મુકરર કરવામાં આવશે

ઉપરોકત બીનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ ગનેદમાં કરવાની રહેશે ગનેદ નમુના -એમ- તથા એમએમ માં મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકા એ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અને મોકલી આપવાની રહેશે.

ગામ તથા તાલુકા દફતરે દાખલો રાખવો.

સહી: પી.એન. પટેલ
કલેકટર
રાજકોટ જીલ્લા

પ્રતિ,
શ્રી બચુભાઇ [illegible] વિગેરે
c/o કે. વી. ચૌહાણ
એડવોકેટ [illegible]ની બીલ્ડીંગ
ડો. યાજ્ઞિક રોડ, રાજકોટ (પ્લાન સાથે)

<u>નકલ સાદર રવાના</u> :-

૧) નાયબ કલેકટરશ્રી રાજકોટ
૨) નાયબ નગર નિયોજકશ્રી રાજકોટ મહાનગરપાલિકા
૩) જીલ્લા નીરીક્ષકશ્રી જમીન દફતર, રાજકોટ
૪) સીટી સર્વે ઓફીસરશ્રી રાજકોટ
૫) મામલતદારશ્રી રાજકોટ
હુકમ મુજબ અમલ કરવા સારૂ
૬) તલાટી-કમ-મંત્રી નાનામવા
c/o મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ તાલુકા
હુકમ મુજબ અમલ કરવા સારૂ
૭) પરિશિષ્ટ-પ ની ફાઇલે

રવાના કર્યું

મામલતદાર
બીનખેતી [illegible]
રાજકોટ

આ કચેરીના હુકમ નાં એનએ-લેરેકોક-૨૫

અરજી નં. ૧૯૯/ ~~૨૦૦૧~~ ૨૦૦૦ તા. ૧૬-૭-૨૦૦૧ સાથેનું જોડાણ

પરિશિષ્ટ. ૧

૧. વાદગ્રસ્ત જમીનના ખેતીલાયક આકાર કમી કરી બીન ખેતીનો દર ચોરસ મીટરે ૦/૧૮ પૈસા મુજબ પ્રતિ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાનો રહેશે.

૨. આ બીનખેતીની જમીન જીલ્લા નિરીક્ષણશ્રી જમીન, દફતરથી માપણી કરવામાં આવશે. અને માપણી થયા પછી જે જમીનના ક્ષેત્રફળની વધઘટ થશે તે મુજબ બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે. ક્ષેત્રફળના વધઘટના સુધારાનો હુકમ અત્રેથી કાઢવામાં આવશે અને તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવામાં આવશે ઉપરાંતહિસ્સા ફોર્મ ૪ પ્રમાણે સનંદમાં હીસ્સાની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયાં બાદ કોઇ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને આ મંજુરીની કોઇ અસર થશે નહી. અને તે બાબતમાં લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કલમ અને રૂલ્સ અનુસાર ધોરણસરની કાર્યવાહી થઇ શકશે.

૩. અરજદારે માપણી ફી ભરવી પડશે અને લે આઉટ મુજબ સ્થળ ઉપર હદ નિશાન ઉભા કરવા પડશે.

૪. સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ લોકલ ફંડ એજ્યુકેશન શેષ વિગેરે ઇતર વેરાની રકમ પણ સરકારશ્રીને ભરવાની રહેશે.

૫. હુકમમાં અગર સનંદમાં કોઇ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઇ શકશે.

૬. સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ ટેનન્સી સેટલમેન્ટ એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલલેન્ડ ઓર્ડીનન્સ ૧૯૪૯ જે વિસ્તારને લાગુ છે, તેમાં કરવામાં આવેલ જોગવાઇઓને આ મંજુરી આધીન છે.

૭. સને ૧૯૪૭ના મુંબઇનાં ખેતીની જમીનના ટુકડા પડતાં અટકાવવા અને તેનું એકત્રીકરણ કરવાની બાબતમાં અધિનીયમની જોગવાઇને આ મંજુરી આધીન છે.

૮. આ જમીનનો ફક્ત રહેણાંક હેતુ. માટે ઉપયોગ કરવાની છે આ સિવાયની કલેકટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી લીધા સીવાય બીજા કોઇ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૪૮/૪ નીચે મનાઇ કરવામાં આવે છે.

૯. મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમા બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનીક હેતુ માટે અને જાહેર રસ્તા માટે ખુલ્લી જમીન મુકવાની રહેશે અને આ જમીનમાં અરજદાર આંતરિક રસ્તા કરવા અને આ જમીનને જાહેર માર્ગ સાથે સાંકળવા એપ્રોચ રોડ કરવા પડશે અને તૈયાર થયા પછી જાળવવા પડશે અને આ તમામ ખર્ચ અરજદારે કરવું પડશે અરજદારે ગટર તથા પાણીની તથા દિવાબતીની વગેરેની સગવડ કરવી પડશે અને જાળવવા પડશે અને તમામ ખર્ચ અરજદારે ભોગવવાનું રહેશે. જ્યાં સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અગર તો પંચાયત આવી જવાબદારી સંભાળી લે નહી. ત્યાં સુધી અરજદારે આ ખર્ચ ભોગવવું પડશે. આ જમીન મ્યુનુસુપાલીટી અથવા પંચાયત સંભાળી લે ત્યારે આ જમીનનું અરજદારોને કંઇ વળતર મળશે નહી. આ જમીનનો બીનખેતીનો આકાર ભરવો પડશે. જ્યાં સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અથવા તો પંચાયત આ જમીન સંભાળી લે નહી ત્યાં સુધી આકાર ભરવાનો રહેશે.

૧૦. મંજુર થયેલ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે જ જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું છે, અને પ્લોટની બાકીની જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે મુકી દેવાની છે, પ્લાનમાં જણાવ્યા પ્રમાણેના માર્જીન બાંધકામ કરતી વખતે રાખવાના છે.

૧૧. મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ ચણતર કામ કરવાનું છે. અત્રેથી પ્રથમ લેખીત મંજુરી મેળવ્યા સીવાય પ્લાનમાં તેમજ બાંધકામમાં કોઇ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

૧૨. જે બાંધકામ કરવામાં આવે તે રાજ્યનાં રેખા નિયમ (રીબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ) અને રાજ્યનાં મકાન બાંધકામના નિયમ (બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન) ને આધીન રાખીને કરવું.

૧૩. પરવાનગી હુકમની તારીખથી છ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે, અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસે વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૪. બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે કે તરત જ અરજદારે લેખીત નિવેદનથી તલાટી મારફત મામલતદારશ્રીને એક માસની અંદર જણાવવું. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતી આકાર તેમની પાસેથી શીક્ષા તરીકે વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૫. બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે કે તરત જ અરજદારે લેખીત નિવેદનથી તલાટી મારફત મામલતદારશ્રીને એક માસની અંદર જણાવવું. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતી આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૬. અરજદારે સનંદ ફોર્મ "એમ" અને "એમએમ" માં મામલતદારશ્રી સમય નીયુકત કરે તે સમયમાં ભરી જવું જો અરજદાર તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતી આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૭. પરવાનગી વિરુદ્ધ બાંધકામ અથવા વપરાતા કોઈપણ મકાન અને ઈમલાને કલેકટરશ્રી આ અર્થે જે મુદત દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે, અને ઠરાવેલ મુદત દરમ્યાન એવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામા ન આવે તો કલેકટર તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

૧૮. આ કચેરીનાં હુકમમાં જણાવ્યુ છે તે સીવાય આ મંજુરી લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈને આધીન રહેશે.

૧૯. આ મંજુરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણે શરતો લાદવામાં આવે છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોનો અરજદાર ભંગ કરે તો લેન્ડ રેવન્યુ કોડ પ્રમાણે અરજદાર જે કોઈ શીક્ષાને પાત્ર હોય તે ઉપરાંત કલેકટરશ્રી જે કાંઈ દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શીક્ષા તરીકે વસુલ લેવા ઠરાવે તે અરજદારે ભરવો પડશે.

૨૦. આ મંજુરીને જે જે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની શરતો લાદવામાં આવેલ છે તે પૈકી કોઈપણ શરતોનો અરજદાર ભંગ કરે તો અરજદારને કલેકટરશ્રી જે કંઈ દંડ અને બીનખેતીના આકારની શીક્ષા કરે તે ઉપરાંત મંજુરી પણ રદ કરી શકશે અને સનદ જો અપાઈ ગયેલ હોય તો તે પણ રદ કરી શકશે.

૨૧. આ ઉપરાંત વિશેષ શરતો આ સાથે જોડેલ પરિશિષ્ટ-૨ મુજબની લાગુ પાડવામાં આવે છે.

૨૨. બીન ખેતીમાં ફેરવાયેલ જમીનનાં જે હેતુ માટેનું બાંધકામ પુરૂ થયે તે માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધીકારીને કબજેદારે કરવાની રહેશે.

સહી/-
(પી-એમ-પટેલ)
કલેકટર
રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ.

રવાના કર્યુ :

નાયબ ચીટનીસ
બીનખેતી, રાજકોટ

આ કચેરીના હુકમ નાં એનએ-લેરેકોક-૯૫

અરજી નાં. ૧૯-૮/~~૨૦૦૧~~ ૨૦૦૦ તા. ૧૫-૭-૦૧ સાથેનું જોડાણ

પરિશિષ્ટ. ૨

ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જ્યારે માંગે ત્યારે તેઓએ પાલન કરવાનાં થતા રાજકોટ જીલ્લાના કલેકટરશ્રીને લેન્ડ રેવન્યુ રુલ્સના વહીવટી હુકમ ૨૪ (એ) નીચે નકકી કરેલ મકાન બાંધકામના નિયમો અને અનુસરવાની થતી કાર્યવાહી માટેના નિયમો.

૧. જ્યારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણનાં વસવાટ કોલોની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનના લે આઉટમાં તેની અરજી સાથે સામેલ રાખવો ફરજીયાત છે નહીંતર તેની ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજી સંઘરવામાં આવશે નહી.

૨. દરેક મકાનની પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને લગતા મકાનોવાળા પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતા ૬૦ ટકા ક્ષેત્રફળ કરતાં ઓછી નહીં તે રીતે ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.

૩. જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચો. ફુટ કરતાં ઓછું નહીં હોય તો કુલ ૩ માળી "એક જમીન ઉપરનો અને બે ઉપરનાં માળ" માટેની પરવાનગી અને બે ઉપરના માળ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચો. ફુટ કરતાં ઓછું હશે તો કુલ બે માળ (એક જમીન ઉપરનો અને એક ઉપરનો માળ) માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જ્યાં પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ ૬૦ ટકા કરતાં ઓછી નહી તેટલી જગ્યા રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જ્યાં બે માળ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.

૪. રેલ્વે હદથી ૧૦૦ ફુટની અંદર મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં સિવાય કે રેલ્વે સતાવાળાઓ પાસેથી નો ઓબજેકશન સર્ટીફીકેટ મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવે.

૫. એરોડ્રામની હદથી એકમાઇલનાં વર્તુળમાં મકાનનું ચણતર પરવાનગી આપવામાં આવશે નહી. સિવાય કે સીવીલ એવીયેશન ખાતા પાસેથી (નો ઓબજેકશન સર્ટીફીકેટ) મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવશે.

૬. જો અરજદાર તેની અરજી સાથે સાઇટ પ્લાન અને એલીવેશન સેકશન એલીવેશન ડીટેઇલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન સ્કેલથી તૈયાર કરેલા મોકલશે નહીં તો જમીનનો રહેણાંકનો મકાનનો હેતુ ઉપયોગમાં લેવા સક્ષમ ગણાશે નહી.

૭. મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે જેવી શરતથી પરવાનગી આપવામાં આવશે કે કબજેદાર ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ અનુસાર રસ્તો તૈયાર કરીને અથવા ચાલુ અસ્તીત્વમાં રસ્તા યોગ્ય જવા આવવાના રસ્તા માટે વ્યવસ્થા કરે.

૮. સામાન્ય રીતે બાંધવાનું દરેક મકાનનું મૂળ રસ્તા પર રહેશે.

૯. મુખ્ય રસ્તાઓ સીવાયનાં બીજા રસ્તાઓનાં હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહી.

૧૦. ચાલુ દરેક દિશામાં ૧૦૦ ફુટ કરતાં વધારે માપની નથી એ રીતે બાંધવાની રહેશે.

૧૧. જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમીપ આવેલા છે તેમાં રાજ્યનાં જમીન પટી વિકાસ અટકાવવા માટે બાંધકામ અને નિયંત્રણ રેખાના નિયમો (રીબન ડેવલેપમેન્ટ રૂલ્સ)માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહી.

૧૨. પ્લોટની હદથી (પીરીમીટરથી) ૧૦ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહી.

૧૩. મુખ્ય મકાનને જોડેલ અને એક બાજુની પેરાપેટ દિવાસ સીવાય ત્રણ બાજુથી ખુલ્લો વાહન રાખવા માટેનો ઢાંકયા વગરનો પોર્ચ, પાછળની ખુલ્લી જગ્યા સીવાય કોઇ એક જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.

એ. મુખ્ય મકાનને પોર્ચ સમાંતર હોવો જોઇએ અને તે ૧૦ કરતાં પહોળી ૧૨ ફૂટ કરતાં લાંબો ઉચ્ચાઇનાં એક માળ કરતાં વધારે હોવો જોઇએ નહી.

બી. પ્લોટની તે બાજુની હદ પોર્ચ વચ્ચે ઓછામાં ઓછી ૫ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઇએ.

સી. પોર્ચનો ઉપલો ભાગ ટેરેસ તરીકે વાપરી શકશે નહી.

ડી. પ્લોટના બાંધકામ થયેલ ક્ષેત્રફળની ગણતરી વખતે પોર્ચથી ઢંકાયેલ વિસ્તારનું ક્ષેત્રફળ ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહી.

૧૪. જયારે પ્લોટમાં એક કરતા વધારે મકાનો હોય ત્યારે દરેક મુખ્ય મકાન અલગ પ્લોટમાં છે. તેમ ગણીને દરેક મકાનને ફરતા તે જ મારજીન પ્રમાણે ખુલ્લી રાખવાની છે.

સીવાય કે પ્લોટની પાછળની બાજુમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એક માળની જમીન ઉપર સંડાસ અથવા બહારનાં ધર-આઉટ હાઉસ એક માળની "જમીન ઉપરના" કે જેમાં મદદરૂપ સગવડતાઓ માટેના જેવા કે મોટર ગેરેજ નોકરોનાં મકાન, રસોડું છે સ્ટોરરૂમ, બાંધવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.

૧૫. રહેણાંકના મકાનોના કીસ્સામાં જમીનમાં સામાન્ય લેવલથી ઓછામાં ઓછા ૨ ફૂટ ઉપરની પ્લીન્થ હોવી જોઇએ.

૧૬. રહેણાંકના ઉપયોગ માટે લેવાતા રૂમની કોઇપણ એક બાજુ ૧૦ ફૂટ કરતાં ઓછી હોવી જોઇએ નહી. આવા દરેક રૂમની કોઇપણ એક બાજુ તેની પુરી લંબાઇ સાથે ફરતી ખુલ્લી જગ્યા ઉપર હોવી જોઇએ. રહેણાંકના રૂમની સપાટીનું ક્ષેત્રફળ ૧૪૪ ચો. ફુટ કરતા ઓછું હોવું જોઇએ નહી.

૧૭. મુખ્ય મકાનની બાજુમાં અથવા પાછળ સંડાસ કરવા જોઇએ અને તેની ૧૦ ફુટ કરતાં ઓછી નહીં તેવી અંતરે જોઇએ સંડાસ પડોશીને નુકશાનકારક હોવા જોઇએ નહી. કુવાથી ૩૦ ફુટની અંદરની અંતરે સંડાસ હોવા જોઇએ નહીં અને જાહેર જનતાની નજરથી ઢાંકેલા હોવા જોઇએ.

૧૮. જો નિયમિત અને બરાબર સાફ કરવા માટેની કોઇ વ્યવસ્થા અસ્તીત્વમાં નહીં હોય તેવા દટાણ જાજરૂનું (સેસપુલ)નું ચણતર કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહી.

૧૯. કુવાથી ૧૦૦ ફુટની અંદર દટાણ જાજરૂ, (સેસપુલ) બનાવવું નહી અને વાપરવું નહી.

૨૦. મળમુત્ર એકત્રીત કરવા માટે કાંઇપણ ખાળકુવો અથવા કોઠી ઉપયોગમાં લેવી નહી.

૨૧. રહેણાંક કોઇપણ મકાનમાં ઢોર રાખવું જોઇએ નહીં તબેલો અથવા ઢોરનું છાપરૂં રહેણાંકના મકાનથી ૧૦ ફુટની અંદર ચણવું નહી.

૨૨. દરેક મકાનનું ચણતર પાકુ હોવું જોઇએ અને તેઓના ચણતરમાં સહેલાઇથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો વાપરવા નહી.

૨૩. જ્યાં દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું હોય ત્યાં રસ્તાની હદ અને દુકાન વચ્ચેની જગ્યા સખ્ત પદાર્થ જેવા કે મેટલ, મોરમ, લેવલ અને રોલ કરીને અને મજબુત બનાવીને તૈયાર કરવી જોઇએ.

૨૪. કલેકટરશ્રીની અગાઉથી લેખીત પરવાનગી સીવાય કે મકાનના ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકશે નહી.

૨૫. પ્લોટના વિભાજન અથવા ટુકડા પાડી શકશે નહી. કારણકે પ્રત્યેક પ્લોટ સરવે નંબરની પેટા વિભાગ સબ ડીવીઝન છે.

૨૬. રસ્તા તરફનાં મારજીન વિસ્તારમાં કંપાઉન્ડની દિવાલ ૩ા ફુટ કરતાં ઉંચા હોવ જોઇએ નહી. અને તે ખસેડવાની જરૂરીયાત ઉભી થશે ત્યારે આવી દિવાલ ખસેડી શકાશે અને તે માટે કોઇપણ જાતનાં વળતર માટે દાવો થઇ શકશે નહી.

૨૭. મકાનના પ્લોટ અંદરનાં ચોકથી રોકાયેલ વિસ્તાર બાંધખામ નહીં થયેલી ખુલી જગ્યા તરીકે ગણી શકાશે નહી.

સહી/-
(પી. એમ. પટેલ)
કલેકટર
રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ.

રવાના કર્યુ:

[illegible]

[illegible]