

નાં. ઓનએ-લેરેકોડ-૬૫-કેસ નાં. ૨૬૧/૦૬-૦૭

જિલ્લા સેવા સદન,
કલેક્ટર કચેરી,
બિનખેતી શરતભંગ શાખા,
શ્રોક રોડ, રાજકોટ.
તા. ૨૬-૭-૨૦૦૭

વિષય :- રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સ.નં.૬૦૮ પેકીની જમીન ચો.મી. ૧૩૦૫૧-૦૦ કી.પી.રોડ કપાત બાદની જમીન ચો.મી.૧૦૩૨૬-૦૦ને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીના આકાર નકકી કરવા બાબત.



વંચાણ :- ૧ : અરજદારશ્રી લક્ષ્મણભાઈ ભીખાભાઈ સગપરીયા રહે. રાજકોટની તા. ૨૦-૪-૦૭ની અરજી.

૨ : આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજકોટના પત્ર વર્ગીકરણ નં. ૨૪ તા. ૧૪-૬-૦૬ તથા પત્ર નં. રામ્યુકો / ટા.પ્લા. જા. નં. ૧૧૪ તા. ૨૧-૫-૦૭.

૩ : ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. એલએકયુ / રાજકોટ / સ. નં. ૬૦૮ / ૧૫૮૪ / ૦૭ તા. ૨૩-૫-૦૭.

૪ : નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃ વસવાટ (સિંચાઈ), રાજકોટના પત્ર નં. એલએકયુ-વશી-૪૯-૦૭ તા. ૧૯-૫-૦૭.

૫ : કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, પી.જી.વી.સી. એલ., વિભાગ-૩, રાજકોટના પત્ર નં. આરસીડી / ૩ / ટેક / ૧ / બિનખેતી / ૩૬૩૧ તા. નીલ-.

૬ : અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરના પત્ર નં. (૧) જમન / વશી / ૧૦૭૮ / ૦૭ તા. ૨૯-૫-૦૭ (૨) જમન / વશી / ૧૪૮૭ / ૦૭ તા. ૩૦-૬-૦૭.

૭ : નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. પ્રાક / જમન / ૧ / ઓનએ / રાજકોટ / વશી / ૧૭૫૫ / ૦૭ તા. ૨-૬-૦૭

૮ : અત્રેના અધિકારો અનામત રાખ્યાના જાહેરનામા ક્રમાંક : ડીઓ-રેવ-

પાવર્સ- વશી-૧૫૦૨-૧૫૩૭ તા: ૧૯-૩-૧૯૯૩

૯ : સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર નં. એલઆરસી / ૧૦ / ૨૦૦૨ / ૧૬૪૦

/ક તા. ૨૨-૪-૦૭થી રૂપાંતર કર તથા બિનખેતી આકારના નકકી થયેલ દર.

હુકમ :-

રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરના ખાતેદારશ્રી લક્ષ્મણભાઈ ભીખાભાઈ સગપરીયાએ તેઓના ગામ નમુના નાં. ૮-અ ના ખાતા નાં. ૩૮ની રાજકોટ શહેરની સીમ જમીન સ. નં. ૬૦૮ પેકીની જમીન ચો.મી. ૧૩૦૫૧-૦૦ પૈકી ડી. પી. રોડ કપાત બાદ કરતા જમીન ચો.મી. ૧૦૩૨૬-૦૦ને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નકકી કરવા અત્રેને વંચાણ-૧ મુજબ રજૂ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી સંબંધમાં સંબંધિત ખાતાઓની કચેરીઓના 'ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર' માંગવામાં આવેલ, જે ઉપરોક્ત વંચાણ ૩ થી ૭ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે. તેમજ કોઈ તરફથી વાંધાજનક હકીકત રજૂ થયેલ નથી. સવાલવાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજકોટ તરફથી વંચાણ-૨ના પત્રથી મંજૂર કરેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણ-૩ થી ૭ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતાં સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નકકી કરવા લગત કચેરીઓના અભિપ્રાયો આવેલ હોય, રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નકકી કરવા પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ જણાતુ ન હોય, રાજકોટ તાલુકાના રાજકોટ શહેરના રેવન્યુ સ. નં. ૬૦૮ પૈકી ચો.મી. ૧૩૦૫૧-૦૦ પૈકી ડી. પી. રોડ કપાત બાદ કરતા જમીન ચો.મી. ૧૦૩૨૬-૦૦ જમીનને લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ-૮ના જાહેરનામાથી અમોને મળેલ અધિકારની રૂઝો નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નકકી કરવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

.....૨

સવાલવાળી જમીનની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવાની થતી કુલ જમીન ચો.મી. ૧૦૩૨૬-૦૦ની જેમ ચો.મી. એકના રૂ. ૧૦/- ની ગણતરીએ રૂપાંતર કરની રકમ રૂ. ૧,૦૩,૨૬૦/- અંકે રૂપિયા એક લાખ ત્રણ હજાર બસો સાંઈ પુરા સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર, રેસકોર્સ રોડ શાખા, રાજકોટ ખાતે ચલણ નં. ૮ તા. ૧૮-૭-૦૭થી જમા કરાવીને અસલ ચલણ અત્રેને રજુ કરવામાં આવેલ છે. જે કેસ કાંઈવે સામેલ રાખવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીન નીચેની શરતોને આધીન રહીને રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવામાં આવે છે, જે ખાતેદાર તથા ઉત્તરોત્તર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે. સવાલવાળી જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ આવ્યે તે અરજદારો તથા ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ મહાનગરપાલિકાના વર્ગીકરણ પત્રની શરતોની અમલવારી કરવાની રહેશે. તથા લે-આઉટ પ્લાનમાં ડી.પી. રોડમાં નકપાત દર્શાવેલ જમીન કાયમી ધોરણે જતી કરેલ ગણવાની રહેશે અને તેટલા પુરતું ખેતી ખાતુ બંધ થશે.

: શરતો :

૧. સવાલવાળી જમીન સ.નં. ૬૦૮ ચૈકી ચો.મી. ૧૩૦૫૧-૦૦ ચૈકી ડી.પી. રોડ કપાત બાદ કરતા જમીન ચો.મી. ૧૦૩૨૬-૦૦ને ફક્ત રહેણાંકના હેતુ માટે જ બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા પરવાનગી આપવામાં આવે છે, તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.
૨. સવાલવાળી જમીનના મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ પ્લોટવાઈઝ ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજકોટ પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.
૩. આ હુકમ સાથે જોડવામા આવેલ પરિશિષ્ટ-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૨ની સમગ્ર શરતો તથા બાબતો આ હુકમને લાગુ પાડવામાં આવે છે. જેથી તેનો ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.
૪. સવાલવાળી જમીનની માપણી કીની રકમ રૂ. ૧૩,૨૦૦/- સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર, રાજકોટ ખાતે ચલન નં. ૬ તા. ૧૮-૭-૦૭થી કીની રકમ અરજદારશ્રીએ ભરપાઈ કરી ચલનની ઝેરોક્ષ નકલ અત્રે રજુ કરી છે, તે મુજબ દિવસ-૩૦માં અરજદારશ્રીએ જિલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળી જમીનની માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અત્રેને રજુ કરવાની રહેશે.
૫. સાર્વજનિક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ માટે જ થઈ શકશે. તે સિવાય વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરણાજી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારેના વેચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહીં, તેમજ કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીના રહીશોની સહીયારી માલીફીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરોની સહિયારી માલીફીની ગણાશે, તે ઉપર મુજબ માલીફીનો કોઈ હકક રહેશે નહીં.
૬. 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.
૭. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરણાજી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
૮. સવાલવાળી જમીનના આંતરીક રસ્તાઓ, ગટરો, વિજળી વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિયમાનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે, અથવા તો આ અંગે ધારાધોરણે રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજકોટને ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.
૯. આ હુકમની શરત નાં: ૪ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનંદ નિયત નામુનામાં તૈયાર કરી અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરએ અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.
૧૦. 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.
૧૧. હાલમાં નક્કી કરેલ તે દરે તથા સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નક્કી થાય તે દરે બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.

૧૨. સવાલવાળી જમીનમાંથી ૨૪ મીટર ડી.પી. રોડ પરથી મળે છે, સદર રોડની હૈયાતિ, વર્ગીકરણ, બાંધકામ, રેખા, નિયંત્રણરેખા બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે, તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.
૧૩. 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.
૧૪. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણીબંધ જાગરૂ બનાવવાના રહેશે.
૧૫. નવા બનતા દરેક મકાનમાં પીવાના પાણીની વ્યવસ્થા સાર્વજનિક ધોરણે કરવાની રહેશે.
૧૬. નવા બનતા દરેક મકાનમાં ગંદા પાણીના નિકાલની પાકી ગટરો બનાવવાની રહેશે.
૧૭. નવા બનતા દરેક મકાનમાં નિયમીત સાફ સફાઈ કરવાની રહેશે.
૧૮. અંદરના તથા બહારના રસ્તાઓ સમતળ કરવાના રહેશે.
૧૯. સરકારશ્રીના વખતોવખતના બદલાતા નિયમો લાગુ પડશે.
૨૦. નવા બનતા દરેક મકાનમાં હવા ઉજાસ માટે ક્રોસ વેન્ટિલેશન મુકવાના રહેશે.
૨૧. નવા બનતા દરેક મકાનમાં આ હુકમના જણાવ્યા સિવાયના હેતુ માટેનો ઉપયોગ કરવો નહીં. હેતુકેર થયે ફરીથી પરવાનગી લેવાની રહેશે.
૨૨. કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બિનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોને કરવાનો રહેશે.
૨૩. મુસદ્દારૂપ નગરરચના યોજના અમલમાં આવે તો તે અંગે સરકારશ્રી દ્વારા જે ફેરફાર સૂચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.
૨૪. સવાલવાળી જમીનમાં ઓપ્રોય જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે, તથા લેગાઉટ પ્લાનની વિગતે ઓપ્રોય તથા તમામ રસ્તાઓ કાયમી ધોરણે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે, તે મુજબ રોડ રસ્તા કાયમી ધોરણે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે.
૨૫. સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતો વખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.
૨૬. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરીપત્ર નં: બમપ-૧૦૮૨-૩૨૦૧-ક, તા: ૧૨-૧૨-૮૯ થી નક્કી થયા મુજબ 'જમીન ઉપર કરવાના સુચિત બાંધકામનો પ્લાન કેન્દ્ર સરકારના નાગરિક ઉદ્યુક્ત મંત્રાલયના તા. ૧૫-૩-૭૯ના જાહેરનામા દ્વારા મુકવામાં આવેલ પ્રતિબંધો અને અન્ય જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત રહીને પ્લાન તૈયાર કરી સંબંધિત સશ્વમ સંસ્થા / અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવ્યા બાદ જ પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે, અને આ રીતે કરવામાં આવેલ બાંધકામમાં ભવિષ્યમાં કોઈ ફેરફારો કે સુધારો/વધારો કરવા અંગે બાંધકામનો પ્લાન મંજૂર કરાવવાના પ્રસંગે તથા તેના અનુસંધાનમાં બાંધકામ કરવાનું થાય ત્યારે કેન્દ્ર સરકારના ઉક્ત જાહેરનામાની જોગવાઈઓ અને નિયમોનું પાલન થાય તે પ્રમાણે બાંધકામ કે સુધારો/વધારા કરવાના રહેશે.'
૨૭. સવાલવાળી જમીનનો બિનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૦-૫૦ પૈસા મુજબ તા. ૧-૮-૦૬ થી લેવાનો રહેશે અને મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બિનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક-૧ મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે.
૨૮. બરસાદી પાણીના ભુગર્ભવહન/સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન (નક્શા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) એક ટીક પર કોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અન્યુક કરવાની રહેશે.
૨૯. પ્લોટટીક ઓછામાં ઓછા ચારની સંખ્યામાં પર્માવરણની જાળવણી થઈ શકે તેવા વૃક્ષોનું હુકમ મળ્યાની તારીખથી ૯૦ દિવસમાં વાવેતર કરી, ઉછેરી, તેની ઉત્તરોત્તર જાળવણી કરવાની રહેશે.



૩૦. સવાલવાળી જમીનમાં કોઈપણ નામદાર કોર્ટમાં કોઈ કેસ ચાલતો હશે તો તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને જાણવું પડેલું રહેશે.

૩૧. સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ હાથ ધરવાનું થાય ત્યાં ૧૦૦ ટકા જથ્થામાં " ફલાયએશ " માંથી બનાવેલ ઈંટોનો વપરાશ કરવાનો રહેશે.

૩૨. સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ તુરત સળગી ઉઠે તેવા સ્કોટક પદાર્થ વાપરી શકાશે નહીં.

૩૩. સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવામાં આવે ત્યારે સોઈલ ટેસ્ટીંગ કરવા તથા ભૂકંપપ્રુફ બાંધકામ થાય તે સંબંધે સંબંધિત સ્થાનિક સંસ્થાઓ વિકાસ પરવાનગી આપતી વખતે જરૂરી ખરાઈ કરવાની રહેશે.

૩૪. આ બધી કે કોઈપણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોની કોઈપણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ માણુમ પડયે લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈ હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર 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.

સહી : પ્રદીપ શર્મા
કલેક્ટર
રાજકોટ જીલ્લા
રાજકોટ

રજી. એ. ડી. થી

પ્રતિ:

શ્રી લક્ષ્મણભાઈ ભીખાભાઈ સગપરીયા
માતૃ ઘાયા, ૧૦-મનહર પ્લોટ,
રાજકોટ

(પ્લાન સાથે)

નકલ રવાના : (તમામને પ્લાનની નકલ સાથે)

- ૧ : નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ
- ૨ : આસીસ્ટન્ટ ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન, રાજકોટ
- ૩ : જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટ
- ૪ : સીટી સર્વે ઓફીસરશ્રી, રાજકોટ શહેર
- ૫ : અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેર - હુકમ મુજબ અમલ કરવા.
- ૬ : તલાટીશ્રી, રાજકોટ શહેર C/O. અધિક મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર - હુકમ મુજબ અમલ કરવા તથા

ગામ દફતરે હુકમ મુજબની નોંધ પ્રમાણિત થયે તુરંત આધાર અને મોકલી આપવા સારું.

૭ : નાયબ મામલતદારશ્રી, ઈ-ધરા કેન્દ્ર, અધિક મામલતદાર કચેરી રાજકોટ શહેર

હુકમ મુજબ અમલ કરવા તથા ગામ દફતરે અમલવારી કરવા સારું.

૮ : પરિશિષ્ટ-પની ફાઈલે.

૯ : આ કચેરીની રેકર્ડ શાખા

રવાના કર્યું.



મામલતદાર ૩૧/૧/૦૭

બિનખેતી શરતભંગ

રાજકોટ

TRUE COPY

Page No.....૩૩

Serial No.....૧૦૧૬૬

Receipt No.....૧૦૧૬૬

Date.....૨૦.૧.૦૭

(Rajendra S. Jani)

NOTARY PUBLIC

Government of Gujarat
Rajkot, Gujarat, India.