જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ

ડો. હેડગેવાર કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષ, સાત રસ્તા સર્કલ પાસે, જામનગર
ફોન નં. ૦૨૮૮–૨૫૫૭૦૫૪, ૦૨૮૮–૬૬૦૧૨૮

(૧૦) રજુ થયેલ નકશામાં દર્શાવ્યા મુજબના વિકાસ કરતા પહેલા યોગ્ય તે અધિકૃત પ્રવેશ મેળવી લેવાનો રહેશે અને પ્રવેશ અંગેની યોગ્યતા, રસ્તાની પહોળાઈ બાબતેની ખરાઈ સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ કરી લેવાની રહેશે.

(૧૨) વરસાદી કુદરતી પાણીના વહેણને અવરોધ ન થાય તેનો યોગ્ય રીતે સરળતાથી નિકાલ થાય તેવી જરૂરી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

(૧૪) અરજદારશ્રીએ ખોટી રજુઆત અથવા ખોટા દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ કરેલ હશે તો આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે.

(૧૫) જે હેતુ માટે પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે તે હેતુ માટે જ ઉપયોગ કરવાના રહેશે અન્ય હેતુ માટે ઉપયોગ કરવામાં આવશે તો પરવાનગી આપોઆપ રદ ગણાશે.

(૧૬) આ પરવાનગીથી જે કામની પરવાનગી મળે છે તે કામે બીજા કોઈ ખાતાની પરવાનગી લેવી જરૂરી હશે તો તે મેળવી લેવાની શરતે આ પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(૧૭) સવાલવાળી જમીનમાંથી/નજીકમાંથી પસાર થતા ઈલેકટ્રીક લાઈન/ગેસ લાઈન/વર્ગીકૃત રસ્તા/રેલ્વે/કેનાલ/નદી–તળાવ વિગેરે બાબતે સબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય/ના વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી લેવાના રહેશે. નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદા મુજબ વોટર બોડીઝથી જરૂરી માર્જીનલ અંતરો જાળવીને વિકાસ કરવાનો રહેશે.

(૧૮) લે–આઉટ પ્લાનમાં અત્રેની પૂર્વ મંજુરી વિના કાંઈ ફેરફાર કરી શકાશે નહી.

(૧૯) બિનખેતી થયેલ પ્લોટ હોલ્ડરને પ્રાથમિક સુવિધા જેવી કે રસ્તા, પાણી, ગટર, પીવાના પાણીની લાઈન, વરસાદી પાણીના નિકાલ વ્યવસ્થા, ઘન કચરાના નિકાલની વ્યવસ્થા, સ્ટ્રીટ લાઈટની વ્યવસ્થા બિનખેતી કરનાર મુળ માલિકે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે જે આજથી બે વર્ષમાં પૂર્ણ કરવાની રહેશે.

(૨૦) લે–આઉટ પ્લાનમાં ટીપ્પણ મુજબના દર્શાવેલ બાંહય હદોના માપો, તમામ ક્ષેત્રફળોની, હિસ્સાની સ્થળ સ્થિતી, પ્રવેશની હૈયાત રસ્તાની તમામ ખરાઈ સક્ષમ સતાધિકારીશ્રી પાસેથી કરાવી લેવાની રહેશે તથા આ અંગેની તમામ જવાબદારી આપની/જમીન માલિકની રહેશે.

(૨૧) સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી બિનખેતી હુકમ મેળવ્યા બાદ સક્ષમ લેન્ડ રેકર્ડ કચેરી પાસેથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન મુજબ પ્લોટ વેરીફીકેશન માપણી કરાવી, તેની પ્રમાણિત નકલ અત્રે રજુ કરવાની રહેશે. જો તેમાં કોઈ પણ ફેરફાર જણાશે તો ફેરફાર મુજબ રીવાઈઝડ મંજુરી અત્રેથી મેળવી લેવાની રહેશે.

(૨૨) સહીયારી/કોમન પ્લોટ ની જમીનની માલિકી સર્વે પ્લોટ હોલ્ડર્સની સહયારી ગણાશે, તેના ઉપર મુળ માલિકનો કોઈ હકક રહેશે નહિ.

(૨૩) કોમન પ્લોટ તથા રસ્તાની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષિસ તરીકે કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહિ.

(૨૪) લે–આઉટ પ્લાનમાં સાર્વજનિક પ્લોટમાં જી.ડી.સી.આર. ની જોગવાઈ મુજબ મળવાપાત્ર બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર્સ ઈચ્છે તો અત્રેની મંજુરી મેળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે. જી.ડી.સી.આર. ની જોગવાઈ સિવાયના હેતુ માટે કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહિ.

(૨૫) નિયમોનુસાર લે–આઉટ પ્લાનના ૧૦૦૦.૦૦ ચો.મી. સુધીના કોમન પ્લોટમાં દર ૮૦.૦૦ ચો.મી ના દરે એક વૃક્ષ તેમજ ૧૦૦૦.૦૦ ચો.મી. થી વધારે ક્ષેત્રફળ વાળા કોમન પ્લોટમાં દર ૨૦૦.૦૦ ચો.મી. ના દરે ત્રણ વૃક્ષો કોમન પ્લોટની જમીનમાં વાવવા/ઉછેરવાના રહેશે.

...૩...

જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ

ડો. હેડગેવાર કોમર્શીયલ કોમ્પ્લેક્ષ, સાત રસ્તા સર્કલ પાસે, જામનગર
ફોન નં. ૦૨૮૮–૨૫૫૩૦૫૪, ૦૨૮૮–૬૬૦૧૨૮

(૨૬) સદર જમીનને તેની પશ્ચિમેથી પસાર થતા હયાત ગાડા માર્ગ/૨૪.૦૦ મી. પહોળા સુચિત ડી.પી. રોડ પરથી તથા વચ્ચેથી પસાર થતા ૧૮.૦૦ મી. પહોળા સુચિત ડી.પી. રોડ પરથી પ્રવેશ મળતો હોય, મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૨૭) આ જમીનને મળતા બાહય હયાત લાગુ રસ્તા અંગે તેની હયાતી અને કાયદેસરતા બાબતે સબંધીત કચેરીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૨૮) ગુજરાત સરકારના મહેસુલ વિભાગના તા. ૦૭/૦૮/૯૯ ના પરિપત્ર અન્વયે યુ.એલ.સી. અંગેનું અત્રેની કચેરીમાં રજુ કરેલ એફીડેવીટ બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૯) જમીનમાં સતા પ્રકારના હિતમાં/હકકમાં ફેરફાર અન્વયે જે તે વિભાગે/વ્યકિતએ પોતાના કાયદાના કાર્યક્ષેત્ર અનુસાર કાર્યવાહી કરવાની રહેશે અને આ માટે સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૩૦) આ પરવાનગી માત્ર જી.ડી.સી.આર. ને અનુરૂપ તાંત્રીક રીતે વિકાસ પરવાનગી જ આપવામાં આવે છે. માલિકી હકક તથા ક્ષેત્રફળ બાબતેની ચકાસણી સબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય જે તે વખતે મેળવવો જરૂરી રહેશે.

(૩૧) આ વિકાસ પરવાનગીથી મિલ્કતના કહેવાતા અન્ય કોઈના હકક અંગે આ હુકમ આખરી કે બંધનકારક ગણાશે નહી. તેમજ આ મંજુરીથી વિશેષ હકક પ્રાપ્ત થશે નહિ.

(૩૨) સવાલવાળી જમીનમાંથી તેમજ નજીકથી પસાર થતા લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ તમામ હૈયાત રસ્તા અને તેની પહોળાઈની અધિકૃત ખરાઈ કરાવી લેવાની તથા જમીન/પ્લોટોની આ હૈયાત રસ્તાથી પ્રવેશ અંગેની મંજુરીઓ, જમીન માલિકે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે તથા આ અંગેની જવાબદારી આપની/જમીન માલિકની રહેશે.

(૩૩) ઉપરોકત જણાવેલ કંઈપણ શરતોનોભંગ થશે તો આપેલ વિકાસ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે.

મુખ્ય કારોબારી અધિકારી
જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ
જામનગર

નકલ સાદર રવાના :
જિલ્લા કલેકટરશ્રી
કલેકટર કચેરી,
જામનગર... તરફે બીનખેતી થયેથી તેના હુકમ અને પ્લાનની એક નકલ અત્રેની કચેરીમાં પાઠવવા વિનંતી સાથે.

ATTESTED
EXECUTIVE MAGISTRATE
JAMNAGAR.

નં.જમન–૨/બિ.ખે./૨જી.૫૨/૧૦–૧૧
જિલ્લા કલેકટર કચેરી, જામનગર.
તારીખ : ૧૪/૨/૨૦૧૧

વિષય :– જમીન – જામનગર – શહેર
ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી કરવા અંગે.
ગામ : જામનગર શહેર, સ.નં.૧૦૮૧ ની જમીન
ચો.મી.૬૧,૦૦૮–૦૦
શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા વિગેરે, રે.જામનગર.

વંચાણે લીધા :–

૧) અરજદાર શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા વિગેરે, રે.જામનગરની તા.૩/૧૨/૨૦૧૦ ની અરજી.
૨) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગરના પત્ર નં.જાવિવિસ/ટેક/૧૪૨/૯૬/૧૦/૫૧૯૯, તા.૩૦/૧૧/૨૦૧૦.
૩) મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જામનગરના પત્ર નં.આરોગ્ય/જમીન સાઈટ તપાસ/જામનગર શહેર/૧૩૬/૧૦, તા.૧૩/૧૨/૨૦૧૦.
૪) મામલતદારશ્રી, જામનગર (શહેર) ના પત્ર નં.જમન/બીખે/વશી/૬૩૪/૧૦, તા.૨૦/૧૨/૨૦૧૦.
૫) નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગરના પત્ર નં.જમન–વશી/૬૬૧૭/૨૦૧૦, તા.૧૩/૧૨/૨૦૧૦.
૬) કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન વિભાગ (રાજય), જામનગરના પત્ર નં.સીબી/૧૪૬૪, તા.૨૭/૧૨/૨૦૧૦.
૭) અરજદારે રજુ કરેલ ચલણ નં.૨૭૩, તા.૧/૨/૨૦૧૧.
૮) ગુજરાત જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ–૬૫.
૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૧/૭/૨૦૦૮ ના પરિપત્ર નં.બખપ/૧૦૦૬ ૪૨૫–ક.

હુ ક મ :–

જામનગર જિલ્લાના જામનગર શહેરના સ.નં.૧૦૮૧ ની જમીન ચો.મી. ૬૧,૦૦૮–૦૦–૦૦ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા પરવાનગી આપવા વંચાણ–૧ ની અરજીથી શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા વિગેરે, રે.જામનગરએ માંગણી કરેલ છે. સંવાલવાળી જમીન પરત્વે સંબંધિત વિભાગો તરફથી નીચે મુજબની વિગતે અભિપ્રાય મળેલ છે.

(૨) એ. મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગર :–

વંચાણ–૨ ના પત્રથી સવાલવાળી જમીન ચો.મી.૬૧,૦૦૮–૦૦–૦૦ રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી લે–આઉટ પ્લાન તેમાં જણાવેલ શરતોને આધિન મંજુર કરવા ભલામણ કરેલ છે.

બી. મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જામનગર. :–

વંચાણ–૩ ના પત્રથી સવાલવાળી ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે તો આરોગ્યની દૃષ્ટિએ વાંધા સરખું જણાતું નથી તે મુજબ અભિપ્રાય આપેલ છે.

સી. મામલતદારશ્રી, જામનગર (શહેર) :–

વંચાણ–૪ ના પત્રથી આવેલ અહેવાલ મુજબ સવાલવાળી જમીન જુની શરત સત્તા પ્રકારની છે. સવાલવાળી જમીન શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા વિગેરેના સંયુકત ખાતે આવેલી છે. પ્રમોલગેશનથી આજ સુધીની

ઉતરોતર નોંધો તપાસતાં કોઈ અનિયમિતતા જણાઈ આવેલ નથી. આ જમીનમાંથી રેલ્વેલાઈન, વિજલાઈન કે ટેલીફોન લાઈન પસાર થતી નથી. સાર્વજનિક પ્લોટમાં વૃક્ષો આવેલા છે. સવાલવાળી જમીનમાં મુખ્ય પ્રવેશ લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ વિગતે બાજુમાંથી પસાર થતાં હયાત ગાડામાર્ગ અને ૨૪ મિટર તેમજ ૧૮ મિટરના સુચિત ડી.પી. રોડ ઉપરથી મળી રહે છે. જેથી જાડાના લે–આઉટ પ્લાન મુજબ તથા શરતોને આધિન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

ડી. <u>નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગર. :--</u>

વંચાણ–૫ ના પત્રથી સવાલવાળી જમીન સંપાદન અંગેની કોઈ કાર્યવાહી હાલ ચાલતી નથી તે મુજબ અભિપ્રાય આપેલ છે.

ઈ. <u>કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, માર્ગ અને મકાન વિભાગ (રાજય), જામનગર. :–</u>

વંચાણ–૬ ના પત્રથી જણાવે છે કે, સવાલવાળી જમીન રાજકોટ–જામનગર–ધ્વારકા રાજય ધોરીમાર્ગની જમણી બાજુએ રસ્તા ઉપર કિ.મી.૯૫/૦ ની વચ્ચે રોડની મધ્ય રેખાંથી જમણી બાજુએ ૫૦૦ મિટર જેટલી દૂર આવેલ છે. જેથી સદરહુ જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે તો તેઓની કચેરીને કોઈ હરકત સરખુ નથી તે મુજબ અભિપ્રાય આપેલ છે.

(૩). આ જમીનની બાજુમાં દરિયો નથી, બાજુમાં રેલ્વે નથી, રજુ થયેલ અભિપ્રાયની વિગતે સવાલવાળી જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતીમાં ફેરવી આપવા હરકત નહી હોવાથી આ કચેરીના તા.૩૧/૧/૨૦૧૧ ના પત્ર નં.જમન–૨/વશી/૪૭૨૪/૨૦૧૧ થી રૂપાંતર કરની રકમ, સવાલવાળી જમીનની નવેસરથી માપણી કરાવવા અંગેની માપણી ફીની રકમ તથા મહેસુલી વર્ષ : ૨૦૧૦–૧૧ નો બિનખેતી આકાર તથા અન્ય ઈતરવેરાની રકમ સરકારશ્રીમાં જમાં કરાવવા અરજદારને જાણ કરવામાં આવી હતી. અરજદારે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા.૬,૧૦,૦૮૦/– ચલણ નં.૨૭૩, તા.૧/૨/૨૦૧૧ થી અસલ ચલણ તથા બિનખેતી આકાર, લોકલ ફંડ શેષ તથા શિક્ષણવેરાની રકમ ગામ દફતરે પહોંચ નં.૮૧ તથા ૫૩, તા.૧/૨/૨૦૧૧ થી જમા કરાવી પહોંચની નકલ વંચાણ–૭ થી રજુ કરેલ છે. સબબ વંચાણ–૮ અને ૯ ની જોગવાઈ મુજબ મોજે : જામનગર શહેરના સ.નં.૧૦૮૧ ની ચો.મી.૬૧,૦૦૮–૦૦–૦૦ ખેતીની જમીન રહેણાંક હેતુ માટે નીચેની શરતોને આધિન બિનખેતી કરવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

શરતો : –

૧) ઉપરોકત જમીનનો બિનખેતી આકાર દર વર્ષે દર ચોરસ મીટરના રૂા.૦૦–૨૫ પૈસા લેખે જમીન ચો.મી.૬૧,૦૦૮–૦૦–૦૦ ના ભરવાના થતા બિનખેતી આકાર રૂા.૧૫,૨૫૨/– સરકારશ્રીને નિયમિત ભરવાનો રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રી ધ્વારા વખતો વખત જે સુધારા થાય તે મુજબ અમલ કરવાનો રહેશે. ઉપરાંત સરકારશ્રી

તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ શેષ, ફંડ, ઈતર વેરાઓ પણ વખતો–વખત નિયત થયા પ્રમાણે સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૨) ઉપરોકત જમીનનો ઉપયોગ ફકત રહેણાંક હેતુ માટે પાકા મકાનો બાંધવા માટે કરવાનો રહેશે. આ જમીનનો અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કલેકટરશ્રીની પૂર્વ પરવાનગી વગર થઈ શકશે નહિ.

૩) આ જમીનમાં કરવાના થતાં બાંધકામ જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગર તરફથી મંજુર થયેલ લે–આઉટ પ્લાન અનુસાર તથા તેની શરતોંને આધીન રહીને ધોરણસરની સક્ષમ સતા અધિકારીની રજા–ચીઠ્ઠી સમય મર્યાદામાં મેળવીને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૪) લે–આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ આંતરિક રસ્તાઓ તથા પ્લોટથી પ્લોટને જોડતા રસ્તાઓ વિગેરે મેટલના તથા ડામરના બનાવવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે. આ જમીનમાં રસ્તા, ગટર, પાણીની પાઈપ લાઈન, લાઈટ વિગેરે પ્રાથમિક સુવિધાની વ્યવસ્થા મહાનગર પાલિકા સંભાળે નહિ ત્યાં સુધી અરજદારે કરવાની રહેશે.

૫) સંબંધિત વિસ્તાર માટે વખતોવખતના બાંધકામ વિગેરે નિયમો / પેટા નિયમોનું પરિપાલન થાય તે પ્રમાણેના રહેણાંકના મકાનમાં બાંધકામના પ્લાન તૈયાર કરીને તે વિસ્તારના સક્ષમ અધિકારી પાસે તે મંજુર કરાવીને તથા બાંધકામના પ્લાન અનુસાર બાંધકામ કરવાની રજાચીઠ્ઠી મેળવી લીધા બાદ રહેણાંક મકાનમાં બાંધકામને લગતું ચણતર તેમજ અન્ય આનુષાંગિક કામકાજ હાથ ધરી શકાશે.

૬) મંજુર કરાયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ બાંધકામ પૂર્ણ થયેલ હોવાની અથવા તો ચાલુ બાંધકામમાં, બાંધકામના પ્લાનમાં કરાયેલ સુધારા વધારા અંગે લેખિત જાણ સબંધિત સક્ષમ અધિકારીશ્રીને બાંધકામ પૂર્ણ થયા બાદ એક માસની અંદર કરીને બાંધકામની પૂર્ણતાનું પ્રમાણપત્ર (કમ્પ્લીશન સર્ટીફીકેટ) જે તે વિસ્તારના સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી મેળવી લેવાનું રહેશે.

૭) મંજુર કરાયેલ બાંધકામના પ્લાન મુજબ સંબંધિત હેતુ માટેનો ઉપયોગ આ હુકમની તારીખથી છ માસમાં શરૂ કરવાના રહેશે અને તમામ બાંધકામ ત્રણ વર્ષમાં પુરા કરી લેવાના રહેશે.

૮) આ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી જમીન-મહેસુલ કાયદા નીચે આપવામાં આવેલ છે. આ સિવાય અન્ય કોઈ કાયદાકીય નિયમો હેઠળ મંજુરી લેવાની થતી હશે તો તે સબંધિત ખાતા પાસેથી અરજદારે મેળવી લેવાની રહેશે.

૯) જે હેતુ માટે બીનખેતી પરવાનગી આપવામાં આવી છે તે હેતુ માટે ઉપયોગ શરુ કર્યેથી એક માસમાં તેની લેખિત જાણ મામલતદારશ્રી તથા આ કચેરીને કરવાની રહેશે. તે જ પ્રમાણે બાંધકામ પૂર્ણ થયેથી એક માસમાં તે અંગેની જાણ આ બન્ને કચેરીઓને કરવાની રહેશે.

૧૦) સાર્વજનિક હેતુ માટે અનામત રખાયેલ ખુલ્લા પ્લોટની જમીનનો અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. આ પ્લોટ મહાનગર પાલિકા એકમને સોંપી આપવાનો રહેશે.

૧૧) ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ કે અન્ય વિદ્યુત બોર્ડ કંપનીની લાઈનો જે જમીન ઉપરથી પસાર થતી હોય, તે જમીનના હેતુ માટે ઉપયોગ શરૂ કરતા પહેલા અકસ્માતના પ્રસંગો નિવારી શકાય તે હેતુથી ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ કે સબંધિત વિદ્યુત કંપનીના પરામર્શમાં રહીને બાંધકામ કરવાના રહેશે. તથા પસાર થતી વિજળીની લાઈન સલામત સ્થળે ખસેડાવી લેવાની રહેશે.

૧૨) રેલ્વેની માલિકીની જમીન , રેલ્વેના થાંભલા કે રેલ્વે લાઈનની હદથી ૩૦ મીટર કરતાં ઓછા અંતરે આવેલ ખેતીની જમીનનો જે તે હેતુ માટે ઉપયોગ કરતા પહેલા રેલ્વેના તે વિસ્તારના સબંધિત ડીવીઝનલ મેનેજરશ્રીના પરામર્શમાં રહીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૧૩) નાગરીક ઉડયનના હવાઈ મથકોના આસપાસના વિસ્તારોમાં કેટકેટલી ઉચાઈના બાંધકામ વાળી ઈમારતો કે અન્ય બાંધકામો કરી શકાશે તે બારામાં કેન્દ્ર સરકારના નાગરીક ઉડયન અધિનિયમ હેઠળ વખતો વખત મુકરર કરાયેલ ઉચાઈથી વધુ ઉચાઈએ બાંધકામ કરી શકાશે નહી. અને મુકરર કરાયેલ ઉચાઈની મર્યાદામાં રહીને બાંધકામ કરાવીને તે સંદર્ભમાં જે તે હવાઈ મથકના સ્થાનિક અધિકારી સાથે પરામર્શ કરી લેવાનો રહેશે.

૧૪) રાષ્ટ્રીય ધોરીમાર્ગ, રાજય ધોરીમાર્ગ, મુખ્ય જિલ્લા માર્ગ અને ગ્રામ માર્ગ તરીકે અંકિત કરેલા માર્ગની નજીકમાં અને લાગુ આવેલ ખેતીની જમીનમાં રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરીને બાંધકામ કરવાના પ્રસંગે મહેસુલ વિભાગના તારીખ : ૧૬/૭/૬૦ ના ઠરાવ ક્રમાંક : ૪૫૫/૧૦૭૯/યુ.ઓ./૮૧/ક ધ્વારા કરાયેલ રેખા નિયંત્રણ ધોરણો કે હવે પછી વખતોવખત મુકરર કરાતા ધોરણો પ્રમાણેનું અંતર છોડીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે. આના સંદર્ભમાં મુકરર માર્જીન અંતર છોડીને બાંધકામ કરવામાં આવી રહેલ છે અને તે બારામાં કોઈ પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થાય નહી તે હેતુથી સંબંધિત વિસ્તારના માર્ગ અને મકાન વિભાગ–રાજય / પંચાયત વિભાગના કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રીની રજાચીઠ્ઠી અને સુચના અનુસાર બાંધકામ કરવાનું આયોજન રાખવાનું રહેશે.

૧૫) આ જમીનમાં બાંધકામ માટે કે અંદર કોઈ સ્ફોટક પદાર્થ વાપરી શકાશે નહી.

૧૬) રસ્તા, પાણી, લાઈટ અને ગટર વિગેરેની સર્વીસના ધોરણે ડેવલોપમેન્ટ ચાર્જીસ સંબંધિત મહાનગર પાલિકા સરકારશ્રીના એકમમાં અરજદારે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.

૧૭) રસ્તાની ગોળાઈ નિયમાનુસાર છોડેલ છે તે કાયમી ખુલ્લી રાખવાની રહેશે.

૧૮) આ જમીનની માપણી અરજદારે પોતાના ખર્ચે એક માસમાં કરાવી લેવાની રહેશે. માપણી મુજબનું ક્ષેત્રફળ આખરી ગણાશે અને તે મુજબ દુરસ્તી કરવાની રહેશે.

૧૯) સહીયારા/ કોમન પ્લોટ રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી અથવા સર્વે પેટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકનો હકક રહેશે નહી.

૨૦) બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકશે. ઉપર જણાવ્યા સિવાયના કોઈ પણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહી.

૨૧) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહી.

૨૨) સાર્વજનિક પ્લોટ / રસ્તા સહીતના સમગ્ર જમીનનાં બીનખેતી આકાર પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદારે અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

૨૩) કોમન પ્લોટ / રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશો એ જ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

૨૪) વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન / સંચય માટે દરે મકાન / બહુમાળી મકાન (નકશા મંજુર કરવાની સતા ધરાવતા સતાતંત્રએ આપેલ મંજુરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચુક કરવાની રહેશે.

૨૫) ઉપર જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને સબંધીત ખેતીની જમીનના ખાતેદાર રહેણાંક હેતુ માટે ખેતીની જમીનનો ઉપયોગ કરી શકશે. જો ઉપરોકત શરતો પૈકી કોઈ પણ શરતનો ભંગ કરીને તથા પરિપાલન કર્યા સિવાય ખેતીની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરેલ હોવાનું જણાશે અથવા તપાસમાં ફલીત થશે તો જમીન મહેસુલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની જોગવાઈ તથા સદરહુ અધિનિયમ હેઠળ ઘડવામાં આવેલ જમીન મહેસુલ નિયમો-૧૯૭૨ તેમજ સબંધીત અન્ય કાયદા નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ સબંધીત ખાતેદાર જે કોઈ અન્ય શિક્ષાને પાત્ર થાય તેને બાધ આવ્યા સિવાય સક્ષમ અધિકારી પોતે ઠરાવે તેટલો દંડ અથવા આકારણી ભર્યેથી કબજેદારના ભોગવટા હેઠળની જમીન અને તેના ઉપરનું બાંધકામ ચાલુ રાખી શકાશે.

૨૬) કરવામાં આવેલ જોગવાઈઓ ઉપરાંત ખેતીની જમીનના રહેણાંક હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાના સંદર્ભમાં મુકરર કરાયેલી શરતો અને બોલીઓનું પાલન કર્યા સિવાય બાંધકામવાળા રહેણાંકના મકાનનું બાંધકામ તોડી પાડવા અથવા તો બાંધકામમાં ફેરફારો કરવા અંગે સક્ષમ અધિકારી જે કોઈ સુચનાઓ આપે તે કાયદેસર ગણાશે અને તેઓ ધ્વારા કરવામાં આવેલી મુદતની અંદરવાળુ બાંધકામ તોડી પાડીને અથવા તેમાં ફેરફાર કરીને બાંધકામ પુરુ કરવામાં આવે નહી તો તે બાંધકામ સબંધીત સક્ષમ અધિકારી પુરુ કરાવી શકશે અને આ પ્રમાણે કામ પુરુ કરાવવા બદલ થયેલ ખર્ચની રકમ સબંધીત ખાતેદાર કે જેમણે ઉપરોકત શરતો અને બોલીઓનું પાલન કરેલ નથી તેમની પાસેથી જમીન મહેસુલ બાકી તરીકે વસુલ કરી શકાશે.

૨૭) આ જમીનમાં જવા–આવવા માટેના એપ્રોચ રોડની અલગથી મંજુરી જમીન માલીકે પોતાના ખર્ચે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી મેળવવાની રહેશે. એપ્રોચ રોડની કાયદેસરની સુવિધા ઉપલબ્ધ થયા બાદ જ જે તે પ્લોટમાં બાંધકામની મંજુરી સક્ષમ સતાધિકારીશ્રીએ આપવાની રહેશે.

૨૮) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ સક્ષમ અધિકારીશ્રીની પરવાનગી મેળવી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૨૯) આ હુકમની મંજુરી અન્વયે અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ નમુના ' એમ ' માં સનંદ આપવી. ઉકત વિગતે મોજે : જામનગર શહેરના સ.નં.૧૦૮૧ ની જમીન ચો.મી. ૬૧,૦૦૮–૦૦–૦૦ રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી કરી આપ્યાના આ હુકમોની નોંધ ગામ દફતરે કરવાની રહેશે.

૩૦) સવાલવાળી જમીનમાં પ્રવેશ માટે સંબંધિત કચેરીમાંથી એપ્રોચ રોડની મંજૂરી મેળવી, એપ્રોચ રોડ માટેની થતી ધોરણસરની ફી ની રકમ ભર્યા અંગેનો આધાર દિન–૩૦ માં રજુ કરવાનો રહેશે.

૩૧) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરના તા.૧/૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક સાથેના પરિશિષ્ટ–૪ માં જણાવેલ તમામ શરતોનું અરજદારે પાલન કરવાનું રહેશે. (પરિશિષ્ટ–૪ ની નકલ સામેલ છે)

અરજદારે ઉપરોકત તમામ સુચનાઓનું અને શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે, જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

રવાના કર્યુ :
ચિટનીસ ટુ કલેકટર,
જામનગર.

સહી : સંદિપ કુમાર.
કલેકટર, જામનગર.

પ્રતિ, (રજી.એ.ડી.)
શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા
શ્રી અરશીભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા
શ્રી મુળુભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા
શ્રી જેસાભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા
C/o.મયુર કોર્પોરેશન પ્રા. લી.,
એરોડ્રામ રોડ, ખોડીયાર કોલોની,
જામનગર.

આ હુકમની નોંધ ગામ દફતરે થયા બાદ તે અંગેના આધારો ત'ા માપણી થયા બાદ માપણી શીટની નકલ અત્રે અવશ્ય રજુ કરવા નોંધ લેશો.

નકલ રવાના : –

(૧) નાયબ કલેકટરશ્રી, જામનગર.
(૨) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જામનગર વિસ્તાર વિકાસ સતામંડળ, જામનગર.
(૩) મામલતદારશ્રી, જામનગર (શહેર).
આ હુકમની નોંધ ગામ દફતરે થયા બાદ તે અંગેના આધારો અત્રેને રજુ કરવા સારૂ.
(૪) ડી.આઈ.એલ.આર.શ્રી, જામનગર.
સવાલવાળી જમીનની માપણી થયા બાદ માપણી શીટની નકલ અત્રેને મોકલી આપવા સારૂ.
(૫) સીટી સર્વે સુપ્રી.શ્રી, જામનગર.
(૬) તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જામનગર.
(૭) તલાટીશ્રી, જામનગર શહેર, મામલતદાર કચેરી, જામનગર.
(૮) હુકમની સિલેકટ ફાઈલે

ATTESTED

સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નાં. બખપ/૧૦૭૯/૩૯૧૧૫/ઘ
તા.૧૭/૭/૭૯ અન્વયે નિયત રાખેલ પત્રક : —

આ કચેરીના હુકમ નાં. જમન—૨/બિ.ખે./૨જી.પ૨/૧૦—૧૧
તા. ૧૪/૨/૨૦૧૧ અન્વયે બીનખેતી આકાર વસુલ કરવાનું પત્રક : —

બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનના સ.નાં./ તથા કબજેદારનું નામ	બીનખેતી પરવાનગી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	નિયમ મુજબ લેવાપાત્ર બીનખેતી આકારનો દર તથા કેવા પ્રકારના બીનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ છે તેની વિગત	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ રૂા. પૈ.
૧.	૨.	૩.	૪.
ગામ : જામનગર શહેર સ.નં.૧૦૮૧ ની જમીન ચો.મી.૬૧,૦૦૮—૦૦ શ્રી પરબતભાઈ રણમલભાઈ કંડોરીયા વિગેરે, રે.જામનગર.	૬૧,૦૦૮—૦૦ ચો.મી.	રૂા.૦૦—૨૫ પૈસા રહેણાંક હેતુ માટે	રૂા.૧૫,૨૫૨—૦૦

રૂપાંતર વેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ રૂા. પૈસા	શિક્ષણવેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ રૂા. પૈસા	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ કરવાના થતા હોય તો તેની રકમ લોકલ ફંડ શેષ રૂા. પૈસા	કોલમ ૪, ૬, ૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાના છે.
૫.	૬.	૭.	૮.
રૂપાંતર કર રૂા.૬,૧૦,૦૮૦—૦૦ ચલણ નં.૨૭૩, તા.૧/૨/૨૦૧૧ થી વસુલ આવેલ છે.	રૂા.૩,૮૧૩—૦૦	રૂા.૭,૬૨૬—૦૦	તા.૦૧/૦૮/૧૦ થી

રવાના કર્યું :
(સહી) વાઘમશી
ચિટનીસ ટુ કલેકટર,
જામનગર.

સહી : સંદિપ કુમાર.
કલેકટર, જામનગર.

THE COLLECTOR

ATTESTED
EXECUTIVE MAGISTRATE
JAMNAGAR.

આ કચેરીના હુકમ નાં. જમન–૨/બિ.ખે./રજી.પર/૧૦–૧૧
તારીખ : ૧૪/૨/૨૦૧૧ ની સાથેનું પરિશિષ્ટ–૪
બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બીનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બીનખેતીની પરવાનગી આપતા હૂકમ સાથે અચૂક જોડવાનું રહેશે.)

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણ ની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે–આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈશે.

(૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી મેળવી શકશે નહી.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

(૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.

(૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુરીગ સિનેમા/ થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૯) ઈન્ડીયન એક્ષપ્લોઝીવ એકટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્કસ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૧) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૨) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૩) બીનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજયામાં 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.

(૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજયા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૬) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૭) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત ન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૯) અરજદારે/જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોકત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી

રવાના કર્યુ :
ચિટનીસ ટુ કલેકટર,
જામનગર.

સહી : સંદિપ કુમાર.
કલેકટર, જામનગર.

ATTESTED
EXECUTIVE MAGISTRATE