નં.એનએ-લેરેકોક.-૬૫ કેસ નં.૧૦૬/૨૦૦૦-૦૧ કલેકટર કચેરી,
બીનખેતી શરતભંગ શાખા,
રાજકોટ તા. ૧૪-૩-૨૦૦૧

વિષય: રાજકોટ તાલુકાના મવડી ગામના રેવન્યુ સ.નં. ૪૭ પૈકી જમીન ચો.મી. ૩૬૩૨૦-૦૦ને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત.

વંચાણે:
૧: અરજદાર શ્રી ભગવાનજીભાઈ કેશુભાઈ શીયાણી રે. રાજકોટની તા.૧૧-૧૦-૨૦૦૦ તથા તા.૧-૧-૨૦૦૧ની અરજી
૨: નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. રા.મ્યુ.કો. ટા. પ્લા. જા.નં. ૩૮૭૨ તા.૪-૧૧-૨૦૦૦.
૩: ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં. એલએકયુ-વશી- ૫૬૪ તા.૧૦-૧૧-૨૦૦૦ તથા તા.૧૮-૧-૨૦૦૧.
૪: નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ(સિંચાઈ), રાજકોટના પત્ર નં. એલએકયુ - વશી - બી-૭૬૭/૨૦૦૦ તા.૧૩-૧૧-૨૦૦૦.
૫: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ, પત્ર નં. આર.આર.ડી.-ટી-૧ ૬૭૨૧ તા. ૨૯-૧૧-૨૦૦૦.
૬: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી શહેર મા.મ. વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં. મામવિ/એસ્ટા-૩-વશી-૮૧૧/૮૬૪ તા.૧૮-૧૨-૨૦૦૦.
૭: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, જિલ્લા મા.મ. વિભાગ, રાજકોટ તા.૧૬-૧-૨૦૦૧.
૮: મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકાના પત્રનં.જમન-વશી-૨૯૦૦/૨૦૦૦ તા.૨૪-૧૧-૨૦૦૦ તથા ૧૫-૧-૨૦૦૧
૯: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, શહેર મા.મ. વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં. સીબી/બીનખેતી-૫૮૬ તા.૮-૧૧-૨૦૦૦.
૧૦: આસી. કલેકટરશ્રી રાજકોટનાં પત્ર નાં. પ્રાક/જમન-૧-વશી-૨૩૯૨/૨૬૫૧/૨૦૦૦ તા.૬-૧૨-૨૦૦૦.
૧૧: મુખ્ય જીલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જીલ્લા પંચાયત, રાજકોટના પત્ર નં.આરોગ્ય - પીએમએ-વશી-૧૮૫ તા. ૧૦-૧૧-૨૦૦૦.
૧૨: સર્કલ ઓફિસરશ્રી બીનખેતી શરતભંગ રાજકોટની તા.૬-૧૨-૨૦૦૦ નો અહેવાલ.
૧૩: અત્રે અધિકારો અનામત રાખ્યાના જાહેરનામા નં.ડીઓ-રેવ-પાવર્સ-વશી-૧૫૦૨-૧૫૩૭ તા.૧૯-૩-૧૯૯૩.
૧૪: સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં. એલઆરસી-૧૦૯૩-૯૨૮-ક તા. ૫-૩-૯૩ થી રૂપાંતર કર તથા બીનખેતી આકારો નકકી થયા છે તે.

**હુકમ :-**

રાજકોટ તાલુકાના મવડી ગામના ખાતેદારશ્રી ભગવાનજી કેશુભાઈ શીયાણીએ તેમના ગા.ન.નં.૮-અના ખાતા નં. ૨૩ની સીમ જમીન સ.નં.૪૭ પૈકી જમીન ચો.મી.૩૬૩૨૦-૦૦ને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા અત્રેને અરજી વંચાણ-૧ મુજબ રજુ કરવામાં આવેલ અરજદારની અરજી સંબંધમાં સંબંધિત ખાતાઓની કચેરીઓના "ન વાંધા પ્રમાણપત્ર" માંગવામાં આવેલ. જે ઉપરોકત વંચાણ-૨ થી ૧૦ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે. તેમજ કોઈ તરફથી બીનખેતી કરવા પરત્વે વાંધાજનક હકકીકત રજુ થયેલ નથી. પ્લાન નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ તરફથી વંચાણ-૨ના પત્રથી મંજુર કરેલ છે.

આમ ઉપરોકત વિગતે વંચાણ-૨ થી ૧૦ સુધીના દર્શાવેલ તમામ પત્રોનું અવલોકન કરતા સવાલવાળી જમીન રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા બધાના અભિપ્રાય આવેલ હોય, કોઈ હરકત સરખુ જણાતું નથી. સબબ રાજકોટ તાલુકાના મવડી ગામના રેવન્યુ સ. નં. ૪૭ પૈકી એકર ૮-૪૯ ગું. ચો.મી. ૩૬૩૨૦ ગુઠાને લે.રે.કોડ કલમ ૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ-૧૧ના જાહેરનામાથી અમોને મળેલ અધિકારની રૂએ નીચે જણાવેલ શરતોને આધીન રહીને બીનખેતીમાં ફેરવવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. અને તે સાથેના વંચાણ-૨ વાળો લે-આઉટ પ્લાન પણ આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

સવાલવાળી આ ખેતીની જમીનને રહેણાંકના હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવા કુલ જમીન ચો.મી. ૩૬૩૨૦ દર ચો.મી. એકના રૂા. ૫-૦૦ લેખે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા.૧,૮૧,૬૦૦-૦૦ અંકે રૂપિયા એક લાખ એકયાસી હજાર છસો પુરા સ્ટેટ બેંક ઓફ સૌરાષ્ટ્ર રાજકોટ રેસકોર્ષ શાખા ચલન નંબર / ૧૪૪ તા.૭-૩-2001 થી જમા કરાવીને અસલ ચલન અત્રેને રજુ કરવામાં આવે છે. જે કેસ ફાઈલે સામેલ રાખવામાં આવેલ છે. સવાલવાળી જમીન બીનખેતીમાં ફેરવવામાં આવે છે. તે માટે નીચેની શરતો ખાતેદાર તથા ઉતરોતર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

**-:-: શરતો :-:-**

(૧) સવાલવાળી જમીન સ.નં. ૪૭ પૈકી એ. ૮-૩૯ ગુંઠા ચો.મી.૩૬૩૨૦ ને ફકત રહેણાંકના હેતુ માટે જ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં આવે છે. રહેણાંક હેતુ સિવાય અન્ય ઉપયોગ થઈ શકે નહીં.

(૨) સવાલવાળી જમીનના મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ રાજકોટ મહાનગર પાલિકા પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુરૂ કરવાનું રહેશે.

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

...... ૩ ......

(૪) આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી દિવસ-૩૦માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી જમીન દફતર, રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળી જમીનની માપણી ફી ભરી 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 વ્યકિતગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારેના વેચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહીં.

(૬) સવાલવાળી જમીનના આંતરિક રસ્તાઓ, ગટરો, વીજળી વિગેરે સુવિધાઓ અરજદારે પોતાના ખર્ચે નિયમોનુસાર તૈયાર કરાવી આપવાના રહેશે.. અથવા તો આ અંગે ધારાધોરણે રાજકોટ મહાનગરપાલિકાને ડેવલપમેન્ટ ચાર્જ ભરવાનો રહેશે.

(૭) આ હુકમની શરત નં. ૪નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનંદ નિયત નમુનામાં મામલતદારશ્રી, રાજકોટ તાલુકા તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.

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

(૯) સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નકકી થાય તે દરે બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.

(૧૦) સવાલવાળી જમીનને પ્રવેશ લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનના રસ્તા પરથી મળે છે. સદર રોડની હૈયાતિ, વર્ગીકરણ, બાંધકામ, રેખા, નિયંત્રણ રેખા બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે તેમજ અધિકૃત પ્રવેશ પણ મેળવી લેવાનો રહેશે.

(૧૧) લાગુ બીનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોય તે જમીન માલીકની પ્રવેશ અંગેની સંમતિ મેળવવાની રહેશે. તેમજ સ્થળ પર લાગુ રસ્તાઓ આવતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે તથા તે અરજદારોને તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

(૧૨) નવા બનતા દરેક મકાનમાં પુરતા પ્રમાણમાં પાણી બંધ જાજરૂ બનાવવાના રહેશે.

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

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

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

(૧૬) અંદરની તથા બહારના રસ્તાઓ સમથળ કરવાના રહેશે.

(૧૭) સરકારશ્રીના વખતોવખતના બદલાતા નિયમો લાગુ પડશે.

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

(૧૯) નવા બનતા દરેક મકાનમાં ઉદ્યોગની સ્થાપના કરવી નહી હેતુફેર થયે ફરીથી અભિપ્રાય લેવાનો રહેશે.

(૨૦) સહીયારી કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી માલીકીની અથવા તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી માલીકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલિકના કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૨૧) બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારી ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફિસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૫ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડરો ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકે છે.

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

(૨૩) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.

(૨૪) સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

(૨૫) કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોને કરવાનો રહેશે.

(૨૬) મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજનામાં સરકારશ્રી ધ્વારા ફેરફાર સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.

(૨૭) સવાલવાળી જમીનમાં એપ્રોચ જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

(૨૮) સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતોવખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.

(૨૯) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર નં.બખપ-૧૦૮૨-૩૨૦૧-ક, તા.૯-૬-૧૯૮૮થી સિવીલ એરોડ્રોમ માટે નકકી કર્યા મુજબ ૨૦ કી.મી.ની મર્યાદામાં આવે તો આ વિસ્તાર હોય તો ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન વખતે એવીએશન ખાતાની નેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરીટીની મંજુર મેળવવાની રહેશે.

(૩૦) સદરહું જમીન રૂડાની મુસદ્દારૂપ પુનરાવર્તિત વિકાસ યોજનામાં આવે છે. સરકારશ્રીની આખરી મંજુરી મુજબ ફાઈનલ થશે તે રીતે ખાતેદારે વર્તવાનું રહેશે.

(૩૧) સદરહું જમીનમાંથી રીંગરોડ પસાર થાય છે. સંપાદનની કાર્યવાહી પ્રાથમિક તબકકે છે. સંપાદન થતી જમીનનું વળતર ખેતી તરીકે જ ચુકવવાનું રહેશે તે મતલબની ખાતેદારે સક્ષમ અધિકારીશ્રી સમક્ષકબુલાત રજુ કરેલ છે. જેથી ખાતેદારે આ અંગે ભવિષ્યમાં વળતરનો પ્રશ્ન આવે ત્યારે ખેતીની જમીનનું વળતર મેળવી લેવાનું રહેશે. તેમજ સંપાદન તળેની દરખાસ્તમાં કોઈ કારણસોર ફેરફાર થાય કે રીવાઈઝ થાય તો તે પ્રમાણે તેની અમલ થઈ શકે તે રીતે વર્તવાનું રહેશે.

(૩૨) સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈપણ નામ.કોર્ટમાં કોઈ કેસ ચાલતો હશે તો તે અરજદારોને તથા ઉતરોતર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે.

(૩૩) આ બધી કે કોઈપણ શરત અગર તે સાથેના પરિશિષ્ટોની કોઈપણ એક શરત કે બધી શરતોનો ભંગ માલુમ પડયે લે.રે.કો.ક.હેઠળ પગલા લેવાને પાત્ર રહેશે.

(૩૪) સવાલવાળી જમીનનો બીનખેતી આકાર દર ચો.મી. એકના ૦/૧૨ પૈસા મુજબ તા. ૧-૮-૨૦૦૦થી લેવાનો રહેશે અને મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બીનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક-૧ મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે.

ઉપરોકત બીનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ સનંદમાં કરવાની રહેશે. સનંદ નમુના "એમ" તથા એમએમમાં મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકા એ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.

ગામ તથા તાલુકા દફતરે દાખલો રાખવો.

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

રવાના કર્યુ

મામલતદાર
બીનખેતી શરત ભંગ
રાજકોટ.

પ્રતિ,
શ્રી ભગવાનજી કેશુભાઈ શીયાણી
ઠે૦. કે. વી. ચૌહાણ - એડવોકેટ,
૫૧૫- ધનરજની, ડૉ. યાજ્ઞીક રોડ,
રાજકોટ.

(પ્લાન સાથે)

**<u>નકલ સાદર રવાના :-</u>**

૧. નાયબ કલેકટરશ્રી, રાજકોટ.
૨. નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, રાજકોટ મ્યુ.કોર્પોરેશન રાજકોટ (પ્લાન સાથે)
૩. જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટ. "
૪. સીટી સર્વે ઓફિસરશ્રી, રાજકોટ ઠે. બહુમાળી ભવન, રાજકોટ
૫. મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકા હુકમ મુજબ અમલ કરવા.
૬. તલાટી શ્રી, મવડી તા.રાજકોટ ત્રુ૦. મામ. કચેરી, હુકમ મુજબ અમલ કરવા સારૂં.
૭. પરિશિષ્ટ-૫ની ફાઈલે.
રેકર્ડ શાખા

આ કચેરીના હુકમ નં. એન.એ.લે.રે.કો.ડ.૬૫ કેસ નં. એન.એ – લેરેકો-ક-૬૫ કેસ નં. ૧૦૬/૨૦૦૦-૨૦૦૧ તા. ૧૪-૩-૨૦૦૧ સાથે જોડવાનું પત્રક-૧.

| પ્લોટ નંબર | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | બીનખેતી આકાર રૂા. પૈસા | પ્લોટ નંબર | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | બીનખેતી આકાર રૂા. પૈસા |
|---|---|---|---|---|---|
| ૧. | ૨. | ૩. | ૪. | ૫. | ૬. |
| ૧ | ૬૮૨-૧૮ | ૮૧-૮૫ | ૩૦. | ૧૨૮-૨૫ | ૧૫-૪૦ |
| ૨. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૧. | ૧૧૫-૯૩ | ૧૩-૯૦ |
| ૩. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૨. | ૧૩૨-૩૧ | ૧૫-૮૫ |
| ૪. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૮૫ | ૩૩. | ૨૧૩-૧૧ | ૨૫-૫૫ |
| ૫. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૮૫ | ૩૪. | ૨૩૦-૨૬ | ૨૭-૬૫ |
| ૬. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૫. | ૩૧૦-૧૦ | ૩૭-૨૦ |
| ૭. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૬. | ૫૩૪-૭૧ | ૬૪-૧૫ |
| ૮. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૭. | ૩૫૬-૭૭ | ૪૨-૮૦ |
| ૯. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૮. | ૩૬૫-૮૨ | ૪૪-૦૦ |
| ૧૦. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૩૯. | ૩૭૪-૮૬ | ૪૫-૦૦ |
| ૧૧. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૮૫ | ૪૦. | ૩૮૩-૯૧ | ૪૬-૦૫ |
| ૧૨. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૮૫ | ૪૧. | ૬૬૯-૦૪ | ૮૦-૩૫ |
| ૧૩. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૪૨. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૨૫ |
| ૧૪. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ | ૪૩. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ |
| ૧૫. | ૪૨૪-૨૮ | ૫૦-૯૦ | ૪૪. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫. |
| ૧૬. | ૪૧૯-૮૬ | ૫૦-૪૦ | ૪૫. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ |
| ૧૭. | ૬૮૧ ૮૫ | ૮૧-૮૦ | ૪૬. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ |
| ૧૮. | ૨૩૭-૯૦ | ૨૮-૫૫ | ૪૭. | ૩૫૨-૨૫ | ૪૨-૨૫ |
| ૧૯. | ૨૪૭-૪૯ | ૨૯-૭૦ | ૪૮. | ૪૧૫-૫૧ | ૪૯-૮૫ |
| ૨૦. | ૧૫૩-૧૬ | ૧૮-૪૦ | ૪૯. | ૩૪૩-૯૭ | ૪૧-૨૫ |
| ૨૧. | ૧૯૫-૯૬ | ૨૩-૫૦ | ૫૦. | ૩૩૦-૧૦ | ૩૯-૬૦ |
| ૨૨. | ૧૭૯-૯૦ | ૨૧-૬૦ | ૫૧. | ૨૯૨-૦૮ | ૩૫-૦૫ |
| ૨૩. | ૨૧૨-૮૦ | ૨૫-૫૫ | ૫૨. | ૨૩૨-૫૫ | ૨૭-૯૦ |
| ૨૪. | ૧૯૯-૯૯ | ૨૪-૦૦ | ૫૩. | ૧૩૯-૭૫ | ૧૬-૭૫ |
| ૨૫. | ૧૮૬-૯૩ | ૨૨-૪૫ | ૫૪. | ૯૭-૭૭ | ૧૧-૭૦ |
| ૨૬. | ૧૭૩-૮૬ | ૨૦-૮૫ | ૫૫. | ૮૯-૧૯ | ૧૦-૭૦ |
| ૨૭. | ૧૮૯-૩૨ | ૨૨-૭૦ | ૫૬. | ૧૦૮-૦૪ | ૧૨-૯૫ |
| ૨૮. | ૨૦૪-૩૫ | ૨૪-૫૦ | ૫૭. | ૯૨-૬૪ | ૧૧-૧૦ |
| ૨૯. | ૧૪૯-૮૯ | ૧૮-૦૦ | | | |

| | | ચો.મી. | આકાર રૂા.પૈસા. |
|---|---|---|---|
| (૧) | કુલ પ્લોટસનું ક્ષેત્રફળ | ૧૭૫૦૬-૧૦ | ૨૧૦૦-૭૫ |
| (૨) | સાર્વજનીક પ્લોટ A+B | ૩૬૩૨-૭૮ | ૪૩૫-૯૫ |
| (૩) | રીંગરોડમાં કપાત થતી જમીન | ૯૧૧૧-૦૦ | ૧૦૯૩-૩૦ |
| (૩) | આંતરીક રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ | ૬૦૭૦-૧૧ | ૭૨૮-૪૦ |
| | કુલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ... | ૩૬,૩૨૦-૦૦ | ૪૩૫૮-૦૦ |

સહી/-
(પી.એન.પટેલ)
કલેક્ટર,
રાજકોટ જીલ્લા
રાજકોટ.

રજુ કર્યું

મામલતદાર
બીનખેતી શરત ભંગ
રાજકોટ.

## આ કચેરીના હુકમ નં. એનએ-લેરેકોર્ડ-

અરજી નં. १०५ | २००० / २००१ તા. १२/३/२००१ સાથેનું જોડાણ ૧૨

### પરિશિષ્ટ. ૧

૧. વાદગ્રસ્ત જમીનના ખેતીવાડી આકાર કમી કરી બીનખેતીનો દર ચોરસ મીટરે ૦/૧૫ પૈસા મુજબ પ્રતિ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાનો રહેશે.

૨. આ બીનખેતીની જમીન છતાં નિરીક્ષકશ્રી જમીન, દફતરથી માપણી કરવામાં આવશે. અને માપણી થયા પછી જે જમીનના ક્ષેત્રફળની સ્પષ્ટ થશે તે મુજબ બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે. ક્ષેત્રફળના તફાવતના સુધારાનો હુકમ અત્રેથી કાઢવામાં આવશે અને તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવામાં આવશે ઉપરાંત વિસ્તારના ફેરફાર ૪ પ્રમાણે સનંદમાં વિસ્તારની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયાં બાદ કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને આ મંજુરીની કોઈ અસર થશે નહીં. અને તે બાબતમાં લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કલમ અને રૂલ્સ અનુસાર પોરણસરની કાર્યવાહી થઈ 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 સેસ વિગેરે ઈતર વેરાની રકમ પણ સરકારશ્રીને ભરવાની રહેશે.

૫. હુકમમાં અગર સનંદમાં કોઈ કારકુની અથવા ગણતરીની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.

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

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

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

૯. મંજુર કરેલ લે આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનીક હેતુ માટે અને જાહેર રસ્તા માટે ખુલ્લી જમીન મુકવાની રહેશે અને આ જમીનમાં અરજદારે 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 દિવાબત્તીની વગેરેની સગવડ કરવી પડશે અને જાળવવા પડશે અને તમામ ખર્ચ અરજદારે ભોગવવાનું રહેશે. જ્યાં સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અગર તો પંચાયત આવી જવાબદારી સંભાળી લે નહીં. ત્યાં સુધી અરજદારે આ ખર્ચ ભોગવવું પડશે. આ જમીન મ્યુનીસીપાલીટી અથવા પંચાયત સંભાળી લે ત્યારે આ જમીનનું અરજદારોને કંઈ વળતર મળશે નહીં. આ જમીનનો બીનખેતીનો આકાર ભરવો પડશે. જ્યાં સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અથવા તો પંચાયત આ જમીન સંભાળી લે નહીં 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 કોઈ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

OFFICE OF THE COLLECTOR RAJKOT DIST. GUJARAT STATE

૧૨. જે બાંધકામ કરવામાં આવે તે [illegible] નિયમો ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ અને સરકારનાં મકાન બાંધકામના નિયમો (બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન) ને આધીન રાખીને [illegible]

૧૩. પરવાનગી હુકમની તારીખથી [illegible] માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે, અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસેથી 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 પૂરું 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 નીયુક્ત 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 ઈમારતને કલેક્ટરશ્રી આ અર્થે જે મુદત દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે, અને ઠરાવેલ મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવાનાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો કલેક્ટરશ્રી તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

૧૮. આ કચેરીનાં હુકમમાં જણાવ્યું છે તે સીવાયના 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 થાય તે ઉપરાંત કલેક્ટરશ્રી 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 કલેક્ટરશ્રી જે કંઈ દંડ અને બીનખેતીના આકારની શીક્ષા કરે તે ઉપરાંત મંજુરી પણ રદ કરી શકશે અને સનદ જો આપવામાં આવેલ 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 જમીનનો જે હેતુ માટેનું બાંધકામ પૂરું થયે તે માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને અરજદારે કરવાની રહેશે.

રવાના કર્યું

[signature]

મામલતદાર
બિનખેતી શાખા
રાજકોટ.

સહી/- ( [illegible] )
કલેક્ટર
રાજકોટ જીલ્લા, રાજકોટ.

## આ કચેરીના હુકમ નાં [illegible]

અરજી નં. ૧૦૬ | ૨૦૦૦ / ૨૦૦૧ તા. ૧૭/૩/૨૦૦૧ સાથેનું જોડાણ

### પરિશિષ્ટ. ૨

ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જ્યારે માંગે ત્યારે તેઓએ પાલન કરવાનાં મતા રાજકોટ જીલ્લાના કલેક્ટરશ્રીને લેન્ડરેવન્યુ કોડના [illegible] કલમ ૨૪ (એ) નીચે નક્કી કરેલ મકાન બાંધકામનાં નિયમો અને અનુસરવાની થતી કાર્યવાહી માટેના નિયમો.

૧. જ્યારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણનાં પરવાનગી કોઈની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનના લે આઉટમાં તેની અરજી સાથે સામેલ રાખવી ફરજીયાત છે નહીંતર તેની ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજી ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે નહીં.

૨. દરેક મકાનની પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને વપરાશ 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 માળ '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 ફક્ત બે માળ (એક જમીન ઉપરનો અને એક ઉપરનો માળ) માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જ્યાં પ્લોટના ક્ષેત્રફળ ૬૦ ટકા કરતાં ઓછી નહીં તેટલી જગ્યા રાખવાનું નક્કી કરેલ છે ત્યાં બે માળ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.

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

૫. એરોડ્રામની હદથી એક માઈલના ઘેરાવામાં મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં. સિવાય કે સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી (નો ઓબજેક્શન સર્ટીફિકેટ) મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવે.

૬. જો અરજદાર તેની અરજી સાથે સાઈટ પ્લાન અને ફોર્મેશન સેક્શન એલીવેશન ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન રજીસ્ટર્ડ તૈયાર કરેલા મોકલશે નહીં તો જમીનનો રહેણાંકના મકાનનો હેતુ ઉપયોગમાં લેવા રજા મળશે નહીં.

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

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

૯. મુખ્ય રસ્તાઓ તેમજ ગૌણ રસ્તાઓની હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહીં.

૧૦. ચારે દરેક દિશામાં ૧૦૦ ફુટ કરતાં વધારે માપની નહીં એ રીતે બાંધવાની રહેશે.

૧૧. જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમીપ આવેલા છે તેમાં રાજ્યના જમીન ધારી વિકાસ અધિકાર માટે બાંધકામ અને નિયંત્રણ રેખાના નિયમો (રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ)માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

૧૨. પ્લોટની હદથી (પેરીમીટરથી) ૧૦ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહીં.

૧૩. મુખ્ય મકાનને જોડેલ અને એક બાજુની પેરાપેટ દિવાલ [illegible] માટેની [illegible] પોર્ચ, પાછળની ખુલ્લી જગ્યા સિવાય કોઈ એક જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.

એ. મુખ્ય મકાનને પોર્ચ સમાંતર હોવો જોઈએ અને તે ૨૦ ફુટ કરતાં પહોળી [illegible] ફુટ કરતાં ઊંચો [illegible] ઉંચાઈનો એક માળ કરતાં વધારે હોવો જોઈએ નહીં.

બી. પ્લોટના [illegible] ઓછી ૩ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઈએ.

સી. પ્લોટની [illegible] રાખી શકશે નહીં.

ડી. પ્લોટના [illegible] ગટરની પુખ્ત પાણી [illegible] બાંધકામ [illegible] આવશે નહીં.

૧૪. જ્યારે પ્લોટમાં [illegible] દરેક મુખ્ય મકાન અલગ પ્લોટમાં છે તેમ ગણીને દરેક મકાનને ફરતા તે જ પ્રમાણે ખુલ્લી રાખવાની છે.

સીવાય કે પ્લોટની પાછળની બાજુમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એક માળની જમીન ઉપર સંડાસ અથવા [illegible] ગેરેજ [illegible] જેમાં [illegible] નોકરોનાં મકાન, રસોડું [illegible] બાંધવા માટેની પરવાનગી [illegible]

૧૫. રહેણાંકના મકાનોની [illegible] ૨ ફુટ ઉંચી પ્લીન્થ હોવી જોઈએ.

૧૬. રહેણાંકના [illegible] ૧૦ ફુટ કરતાં ઓછી હોવી જોઈએ નહીં [illegible] દરેક રૂમની [illegible] એક બાજુ તેની પુરી [illegible] ફુટ કરતાં ઓછું હોવું જોઈએ નહીં.

૧૭. મુખ્ય મકાનની બાજુમાં [illegible] કરવા જોઈએ અને તેની ૧૦ ફુટ કરતાં ઓછી નહીં [illegible] હોવા જોઈએ નહીં [illegible] હોવા જોઈએ.

૧૮. જે નિયમિત અને [illegible] માટેની [illegible] પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

૧૯. [illegible] ૧૦૦ ફુટની [illegible] બનાવવું નહીં અને વાપરવું નહીં.

૨૦. [illegible] ઉપયોગ કરવો નહીં.

૨૧. [illegible] નહીં.

૨૨. દરેક મકાનનું [illegible] પાપરવા નહીં.

૨૩. [illegible] અને [illegible] કરીને અને મજબુત [illegible]

૨૪. કલેક્ટરશ્રીની [illegible] સીવાય કે મકાનના [illegible] કરી શકશે નહીં.

૨૫. પ્લોટ [illegible]

૨૬. [illegible] ૩૦ ફુટ કરતાં [illegible] દાવો થઈ શકશે નહીં.

૨૭. મકાનના [illegible] શકાશે નહીં.

સ્થળ: [illegible]

મામલતદાર
[illegible]
રાજકોટ.

THE COLLECTOR RAJKOT DIST.

[illegible]
કલેક્ટર [illegible]
રાજકોટ શાખા, રાજકોટ.