

નં.એલએનડી/એન.એ/રજી. ૭/૧૪/વશી. ૧૧૫૨/૨૦૧૪
નાયબ કલેક્ટર કચેરી પારડી
પારડી, તા. ૦૩/૨૦૧૫

વાંચનમાં લીધું :-

- ૧ અરજદારશ્રી દક્ષેશભાઈ ઇશ્વરભાઈ બારી રહે-જુના ઉમરગામ તા.ઉમરગામ જી.વલસાડનાઓએ મોજે ઉમરગામ,તા. ઉમરગામના સ.નં. ૬૨/અ/પૈકી ૨ ક્ષે.૦-૩૮-૧૮ ચો.મી.વાળી જમીનમા રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુકેર બીનખેતીની પરવાનગી મળવાની તથા અગાઉ આપેલ પરવાનગીની મુદત વધારવા તા.૨૩/૦૫/૧૪ના રોજ તેઓએ કરેલ અરજી
- ૨ મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી વલસાડના હુકમ નં.ડી.પી/એન.એ./રજી.૨૧૩/૮૫-૮૬ તા.૦૬/૦૪/૧૯૮૬
- ૩ ચીફ ઓફિસરશ્રીન.પા.ઉમરગામનાપત્ર નં.ન.પા.ઉ./બી.ખેતી/અભિપ્રાય/વશી ૧૬૮/૧૫ તા.૧૬/૦૨/૨૦૧૪
૪. નગર નિયોજકશ્રીવલસાડના પત્ર ક્રમાંક બીપી/ઉમરગામ/ઉમરગામ/૧૦૪ તા.૧૭/૦૧/૨૦૧૫ થી આપેલ અભિપ્રાય.
- ૫ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ ના નિયમ ૧૦૦ થી ૧૦૨.
- ૬ શરતભંગ અંગે દંડ પેટે અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ ચલણ નં.૪૯/૧૫ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫
૭. અરજદારશ્રીએ રજુ કરેલ રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે તારીખ:-૨૭/૦૨/૨૦૧૫ ચલણ નં.૫૦/૧૫ થી રૂપાંતરકર તથા તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી જમીન મહેસુલ પો.નં.૭૪,શિ.ઉ. પો.નં.૩૦
૮. સરકારશ્રીનામ.વિ.ના સંકલિત ઠરાવ નં.૧૦૮૦/૬૭૬/ક તા.૨૫/૦૪/૮૦ તથા બીજા ઠરાવ ક્રમાંક/બપખ/૧૦૮૧/૬૧૨/ક તા.૨૫/૦૩/૮૧ તથા મ.વિ.નાઠરાવ ક્રમાંક/ભકપ/૧૦૮૦/૫૮૫૬૦,ક તારીખ:-૨૭/૦૮/૮૦ તથા ઠરાવ તારીખ:-૨૦/૦૮/૮૪
૯. સરકારશ્રીનામ.વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/બપખ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તારીખ:-૦૧/૦૭/૨૦૦૮
- ૧૦ સરકારશ્રી નામ.વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/બપખ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તારીખ:-૦૮/૦૪/૨૦૧૧
૧૧. સરકારશ્રીના મહેસુલવિભાગના ઠરાવક્રમાંક/બપખ/૧૦૦૬/૪૨૫/કતા.૧/૦૭/૨૦૦૮
- ૧૨ સને-૧૮૭૮ના મુંબઈ જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ-૬૫

હુકમ :

આમુખ-૧ માં દર્શાવેલ દક્ષેશભાઈ ઇશ્વરભાઈ બારી રહે-જુના ઉમરગામનાઓએ મોજે આમુખ-૨ માં દર્શાવેલ મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી વલસાડના હુકમથી જલાઉ તથા ઇમારાતી લાકડાના ડેપો બનાવવાના હેતુ માટે બીનખેતિ કરવામાં આવેલ સ.નં.૬૨/અ/પૈકી ૨ ક્ષે.૫૫૧૩.૦૦ ચો.મી.જમીન પૈકી અરજદારશ્રીના નામે ચાલી આવેલ સ.નં.૬૨/અ/પૈકી ૨ ક્ષે.૪૯૪૪.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીનમાં સમય મર્યાદામાં બાંધકામ ન કરાતા સદર હુકમની પરવાનગીની મુદત વધારી આપવા તથા રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે હેતુ ફેર કરવા કરેલ છે.



.....૨.....

સદર જમીન ગામ દફતરે ગા.ન.નં.૭/૧૨માં કબ્જેદાર તરીકે નીચે જણાવેલ વિગતે નામો ચાલે છે.જે જમીન જુની શરતની અને બોજા રહિત છે.

સ.નં.	ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કબ્જેદારનું નામ	જમીન ક્યા હક્કે પ્રાપ્ત થયેલ	ફેરફાર નોંધ નં.	તારીખ
૬૨/અ/પૈકી ૨	૦-૪૯-૪૪	દક્ષેશ ઇશ્વરભાઈ બારી	વેચાણ	૧૦૫૧૬	૦૬/૩/૨૦૧૨

ઉપરોક્ત દર્શાવેલ જમીન અંગે હેતુફેર તથા બીનખેતિ પરવાનગીની મુદત વધારવાના કામે આમુખ-૨ માં દર્શાવેલ મે.જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી વલસાડના હુકમથી જલાઉ તથા ઇમારાતી લાકડાના ડેપો બનાવવાના હેતુ માટે બીનખેતિ કરવામાં આવેલ સ.નં.૬૨/અ/પૈકી ક્ષે.૫૫૧૩.૦૦ ચો.મી.જમીન પૈકી સ.નં.૬૨/અ/પૈકી૨ ક્ષે.૪૯૪૪.૦૦ ચો.મી.વાળી જમીન અરજદારશ્રીના નામે ચાલી આવેલ છે.આમુખ-૩ માં દર્શાવેલ ચીફ ઓફીસરશ્રી નગરપાલિકા,ઉમરગામના પત્રથી જણાવ્યા અનુસાર પ્રશ્નવાળી જમીન રહેણાંક ઝોનમા આવેલ છે.સદર જમીનને રસ્તા રેસા લાઇનની અસર થાય છે તથા સદર જમીન જાહેર હેતુ માટે અપાયેલ નથી.નગર નિયોજકશ્રી વલસાડ તથા ટાઉન પ્લાનીંગ અને સીટી ઇમ્પ્રુવમેન્ટ કમીટીનો અભિપ્રાય મેળવવાની શરતે અભિપ્રાય આપવામા આવેલ છે.

આમુખ-૪ માં દર્શાવેલ નગર નિયોજકશ્રી વલસાડના પત્રથી સવાલવાળી જમીનના નક્શાની પ્રાવૈધાનિક ચકાસણી મુજબ નિયમાનુસાર હોઇ શરત નં. ૧ થી ૨૮ નુ પાલન કરવાની શરતે અભિપ્રાય આપવામા આવેલ છે.

પ્રશ્નવાળી જમીનમાં આમુખ-૨ માં દર્શાવેલ હુકમની શરત નં.-૪ અનુસાર નિયત સમય મર્યાદામાં બીનખેતિનુ કુત્ય ન થતા શરતભંગ થયેલ છે.જે અંગે આમુખ-૫ અનુસાર બીનખેતિની પરવાનગીની મુદત વધારવા અંગે કાર્યવાહી કરતા આમુખ-૬ થી અરજદારશ્રીએ શરતભંગ અંગે દંડ પેટે રૂ.૧૯૭૭૬/-ચલણ નં.૪૯/૧૫ થી સરકારશ્રીમાં ભરપાઇ કરી ચલણની નકલ અત્રે રજુ કરેલ છે.

આમુખ-૭ થી અરજદારશ્રીએ બીનેખેતીના રહેણાંક તથા વાણિજ્યના હેતુફેરના કામે રૂપાંતર કર રૂ.૧૦૩૫૨/- (રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ) તથા રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૭૪ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૭૬૫/-જમીન મહેસુલ તથા પહોંચ નં.૩૦ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૧૨૮/- શિક્ષણ ઉપકર સરકારશ્રીમા જમા કરાવેલ છે.

ઉપરોક્ત રજુ થયેલ બાબતો આધારે આમુખ-૮ થી ૧૧ માં દર્શાવેલ સરકારશ્રીના ઠરાવ નિગાહે લઇ નગર નિયોજકશ્રી વલસાડ દ્વારા રજુ કરાયેલ નક્શા આધારે આમુખ-૧૨માં દર્શાવેલ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ હેઠળ નીચે દર્શાવેલ નિયમો-શરતોને આધિન રહેણાંક તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે બીનખેતીના હેતુ ફેર કરવા તથા આમુખ-૫ માં દર્શાવેલ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ ના નિયમ ૧૦૦ થી ૧૦૨ હેઠળ આ હુકમની તારીખથી બીનખેતિની પરવાનગી અંગે ૧ વર્ષની મુદત વધારવા પરવાનગી આપવા હુકમ કરવામા આવે છે.પ્રશ્નવાળી જમીનના રહેણાંક તથા વાનીજ્યના હેતુ માટે બીનખેતિ અંગે ભરવા પાત્ર કર નીચે મુજબ દર્શાવેલ છે.

...૩.....

ભરવાપાત્ર બીનખેતીનો આકાર તથા નિયમ મુજબ લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે દર્શાવતું પત્રક

અ.નં.	વિગત	રકમ રૂ.પૈસા.
૧.	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનો સર્વે નંબર કબજેદારનું નામ	મોજે.ઉમરગામ તા.ઉમરગામ.સ.નં.૬૨/અ/પૈકી ૨ ક્ષે.૪૯૪૪.૦૦ચો.મી.વાળી જમીનમાં મંજુર થયેલ નકશા મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે. અરજદારશ્રી દક્ષેશભાઈ ઇશ્વરભાઈબારી
૨.	બીનખેતીની પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ	૪૮૨૮.૧૯ ચો.મી. રહેણાંક માટે ૧૧૫.૮૧ ચો.મી. વાણિજ્ય હેતુ માટે
૩.	નિયમ મુજબ લેવાના બીનખેતીના આકાર દર તથા કેવા પ્રકારની બીનખેતીના ઉપયોગ છે. તે	રહેણાંકના હેતુ માટે રૂ.૦.૧૦ પૈસા. વાણિજ્ય હેતુ માટે રૂ.૦.૧૫ પૈસા
૪.	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ	રૂ. ૪૮૩/- રહેણાંક હેતુ માટે રૂ. ૧૭/- વાણિજ્ય હેતુ માટે
૫.	રૂપાંતર વેરા લેવાના થતો હોય તો તેની રકમ	રૂપાંતર કર રહેણાંક હેતુ માટે રૂ.૯૬૫૭/- તથા વાણિજ્ય હેતુ માટે રૂ.૬૯૫/- મળી કુલ રૂ.૧૦૩૫૨/- ચલણ નં.૫૦/૧૫ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી જમા કરાવેલ છે.
૬.	શિક્ષણવેરો લેવાનો હોય તો તેની રકમ	રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૩૦ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૧૨૮/- શિક્ષણ ઉપકર ભરવામાં આવેલ છે.
૭.	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ કરવાના હોય તો તેની રકમ (જમીન મહેસુલ -લોકલફંડ)	રહેણાંક અને વાણિજ્ય હેતુ માટે પહોંચ નં.૭૩ તા.૨૭/૦૨/૨૦૧૫ થી રૂ.૭૬૫/- જમીન મહેસુલ ભરવામાં આવેલ છે.
૮.	કોલમ નં.૪,૬,૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાનાતે	૦૧-૦૮-૨૦૧૫ થી લેવાના છે.

મોજે ઉમરગામ.તાઉમરગામ.ની જમીન હેતુફેર બીનખેતી કરવાની વિગત

સર્વે નં.	જમીનનુ ૭/૧૨ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ટી.પી. સ્કીમ નં.	ફા.પ્લોટ નં.	ટી.પી. સ્કીમ મુજબ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	ફાઇનલ પ્લોટ મુજબ બીનખેતી કરવા પાત્ર જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	પંચકથાસ મુજબ થયેલ બાંધકામનુ ક્ષેત્રફળ	પ્લાન મુજબ બાંધકામ મુજબ કરવામા આવેલ જમીનનુ ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	બાંધકામ નો હેતુ
૧	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦
૬૨/અ/ પૈકી ૨	૪૯૪૪	-	-	૪૯૪૪	૪૯૪૪	૧૧૦૫.૧૫ચો.મી. પ્રપોઝ્ડ બીલ્ડઅપ એરીયા (૧૧૫.૫૧ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુ સહિત)	૧૧૦૫.૧૫ચો.મી. પ્રપોઝ્ડ બીલ્ડઅપ એરીયા (૧૧૫.૫૧ ચો.મી.વાણિજ્ય હેતુ સહિત)	રહેણાંક તથા વાણિજ્ય
						૧૩૮૭.૬૬ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઇન્ટર્નલ રોડ	૧૩૮૭.૬૬ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ ઇન્ટર્નલ રોડ	
						૪૧૮.૦૪ ચો.મી. ઓપન પાર્કિંગ	૪૧૮.૦૪ ચો.મી. ઓપન પાર્કિંગ	
						૧૫૩૮.૧૫ચો.મી. ઓપન લેન્ડ માર્જીન	૧૫૩૮.૧૫ચો.મી. ઓપન લેન્ડ માર્જીન	
						૪૯૫.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ કોમન પલોટ એરીયા	૪૯૫.૦૦ ચો.મી.પ્રપોઝ્ડ કોમન પલોટ એરીયા	

શરતો :

૧. કબજેદાર ખેતી સિવાયનું કૃત્ય શરૂ કર્યાની તારીખથી બે માસમાં પરંતુ આ હુકમની તારીખથી ૪ માસથી મોડું તેટલી મુદતમાં તથા અપીલનો સમય પુરો થયા બાદ નમુના “એમ” માં આ હુકમમાં જણાવેલી તમામ શરતો સહિતની સનદ મુદતમાં કરાવી લેવી પડશે. અને આ પરવાનગી સનદમાં જણાવેલ શરતોને આધિન રહેશે. જો સદર મુદતમાં સનદ કરી આપવામાં કસુર થશે તો આ બીનખેતીની મંજૂરીનો હુકમ રદ થવાને પાત્ર રહેશે.
૨. જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, જમીન રેકર્ડ વલસાડની કચેરીમાં માપણી ફી જમા કરાવેલ છે. જેથી માપણી કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું/કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકનો મહેસુલી દફતરે અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.
૩. સરકારીનામ.વિ.ના ઠરાવ ક્રમાંક/બપબ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તારીખ:-૧/૦૭/૨૦૦૮ ના ઠરાવ જોગવાઈ મુજબવિકાસ પરવાનગી નગરપાલિકા ઉમરગામ પાસેથી મેળવવાની રહેશે. ત્યારબાદ પ્રશ્નવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
૪. લે-આઉટ પ્લાનમાં આયોજન કરેલા આંતરિક રસ્તાની જમીન હંમેશને માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે.
૫. રસ્તાની જમીન હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.

૬. રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવે ત્યા સુધી મુળ ખાતેદારને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
૭. રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતા રસ્તાનો ઉપયોગ તો જાહેર રીતે જ કરવાનો રહેશે.
૮. નાયબ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી મેળવ્યા સિવાય બીજા હેતુનો ઉપયોગ કરવાનો રહેશે નહીં.
૯. લેન્ડ રેવન્યુ કોડની-૪૮(૪) હેઠળ નાયબ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી લેખિત પરવાનગી મેળવ્યાસિવાય મંજૂર જમીનની તથા બાંધકામની માન્ય પ્રવર્તમાન રહેઠાંણ તથા ફુકાન-ઓફિસ,ડીસ્પેન્સર સિવાયના હેતુ માટેના ઉપયોગ સારૂ મનાઈ ફરમાવવામાં આવે છે.
૧૦. આ હુકમ થયાની તારીખથી છ માસમાં ખેતી સિવાયનું કૃત્ય કરવું પડશે અને જો તેમ કરવામાં કસુર થશે તો ખેતીનો ધારો તથા દંડ જે કંઈ નકકી થાય તે ભરવા પડશે.
૧૧. ખાળ કુવાનિયમિત સાફ કરવવા માટે ગોઠવણ કરવાની રહેશે.
૧૨. કુવાથી ૧૦૦ ફુટ અંદર નજીક ખાળકુવા બાંધવા નહિ તેમજ આ કુવાનો ઉપયોગ કરવો નહિ.
૧૩. ખાળ કોઠીનો ઉપયોગ મળ સંગ્રહ માટે કરવો નહીં.
૧૪. મુંબઈના ગણોત અને ખેતીની જમીનની કાયદાની જોગવાઈઓને આધીન આ પરવાનગી આપવામાં આવી છે.
૧૫. આ હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પુરુ કરવાનું રહેશે.અને બાંધકામ પુરુ થયા પછી ૧ માસમાં જાણ કરવાની રહેશે.
૧૬. નગરપાલીકાએ નેશનલ બિલ્ડિંગ કોડ અનુસાર બાંધકામ સ્ટેબીલીટી અંગેના નિયમોનો ચુસ્ત પણે અમલ કરાવવાનો રહેશે.
૧૭. એન.એ કરવામાં આવેલી જમીનમાં સર્વે નંબર ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા સરકાર માન્ય સંસ્થા પાસે સોઈલ ટેસ્ટ ફરજીયાત કરાવવાનું રહેશે.અને આ સોઈલ ટેસ્ટની નકલ બાંધકામના રેકર્ડ ઉપર રાખવાની મંજૂરી સાથે સંકળાયેલ તમામ સરકારી અર્ધસરકારી એજન્સીઓને ફરજીયાત પણે આપવાની રહેશે.અને આ પ્રમાણપત્ર અને મંજૂરીની નકલ મકાન ખાતેદાર વ્યક્તિએ બાંધકામ કરનાર વ્યક્તિને પુરુ પાડ્યા બદલનો દાખલો પણ નગરપાલિકાએ રેકર્ડ ઉપર રાખવાનો રહેશે.
૧૮. બાંધકામ માટે લોડબેરીંગ અને બાંધકામની નિયત મર્યાદા અને પીલર્સ માટે સરકાર માન્ય અને જેતે સત્તાધિકારી પાસે રજીસ્ટર કરવામાં આવેલ અથવા માન્ય સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર પાસે જ સ્ટ્રક્ચર ડિઝાઈન વિગેરે કરવાનું રહેશે.આ સ્ટ્રક્ચરલ એન્જીનીયર ધ્વારા જે લેખિતમાં અભિપ્રાય આપવામાં આવે અથવા બાંધકામના નકશાઓની ભલામણ કરવામાં આવે તે બાંધકામના નકશાઓની પ્રમાણિત નકલો તમામ સંબંધિત સરકારી,અર્ધસરકારી એજન્સીઓને પુરી પાડવાની રહેશે. અને આ નકશાઓ બાંધકામ કરનાર મકાન માલિકોને પણ વિના મૂલ્યે બાંધકામ કરનાર એજન્સીએ ફરજિયાત પણે પુરા પાડવાના રહેશે.નગરપાલીકાએ તેઓના રેકર્ડે રાખવાનો રહેશે

૧૯. ભારત સરકારશ્રીના નેશનલ બીલ્ડીંગ કોડ અનુસાર લાગુ પડતી શહેરી સત્તામંડળ ધ્વારા બાંધકામ માટેના જે કોઈ ધારાધોરણ અને નિયત બાંધકામ માટેના નકકી કરે તે ધારાધોરણ માટેની એજન્સી પાસેથી મંજૂરી મેળવ્યા પછી જ બાંધકામ હાથ ધરી શકાશે તે શરતે આ બીનખેતીની મંજૂરી આપવામાં આવે છે. આવું બાંધકામ કોઈપણ પ્રકારની મંજૂરી વિના શરૂ ન થાય તે જોવાની જવાબદારી બીનખેતીની મંજૂરી કરાવનાર જમીન ધારકની રહેશે. તે જોવાની જવાબદારી સ્થાનિક નગરપાલિકાની રહેશે.
૨૦. ઉપરોક્ત બીનખેતી થનાર જમીન પર જે કંઈ બાંધકામ કરવામાં આવે તે બાંધકામ કરનાર કોન્ટ્રાક્ટરની સંપૂર્ણ વિગતો તમામ સંબંધિત સરકારી બિનસરકારી એજન્સીઓએ બાંધકામ ખાતેદાર વ્યક્તિએ પુરી પાડવાની રહેશે. અને મકાન ખરીદનાર તમામ મકાન ધારકોને પણ આ બાંધકામ કંઈ વ્યક્તિએ અથવા કોન્ટ્રાક્ટરે હાથ ધરેલ છે. તેના નામ સરનામા સાથેની સંપૂર્ણ વિગતો પણ પ્રમાણિત નકલો સાથે પુરી પાડવાની રહેશે. સરકારશ્રીની જુદી જુદી એજન્સીઓ ધ્વારાની રજીસ્ટ્રેશન અને કોન્ટ્રાક્ટર રજી. માટે જે કંઈ ધોરણો, સુચનાઓ બહાર પાડવામાં આવે તે પ્રમાણે બીલ્ડરનું રજી. ફરજીયાત કરાવી તમામ સંબંધિતોની તેની લેખિતમાં જાણ કરવાની રહેશે. તે મુજબ નગરપાલિકાએ અમલ કરાવવાનો રહેશે.
૨૧. ભુકંપ, વાવાઝોડા, પુરસબધી ઝોન અનુરૂપ અદ્યતન સુધારેલ શરત નં. ૧૯ની જોગવાઈ અનુસાર મકાનોની ડીઝાઈનનો ઉપયોગ થાય તે ખાસ જોવાની સુચના આપવામાં આવે છે. તે મુજબ નગરપાલિકાએ અમલ કરાવવાનો રહેશે.
૨૨. વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભવહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન દીઠ એકના દર પર કોલોટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે. નગરપાલિકાએ કાર્યવાહી કરાવવાની રહેશે.
૨૩. સદરહુ બિનખેતીની પરવાનગી આપ્યા બાદ રસ્તા, પાણી, ડ્રેનેજ વિગેરે માટે ડિપોઝીટ નકકી થાય તો તે ભરવાની રહેશે.
૨૪. દર વર્ષે પ્રસ્તુત ૪૯૪૪.૦૦ ચો.મી. જમીનનો પ્લાન મુજબ રહેણાંક તથા વાણીજ્ય હેતુ માટે વિશોષધારો તથા તેના ઉપર થતું લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર વિગેરે ભરવા પડશે તેમજ વખતો વખત સુધારેલ દરે ભરપાઈ કરવાના રહેશે.
૨૫. નગરપાલિકા ઉમરગામે મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. અને હુકમ થયા તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.
૨૬. રહેણાંકના હેતુ સિવાયનો ઉપયોગ કરવાનો થાય ત્યારે પ્રથમ પ્લાન મંજૂર કરાવી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫એ હેઠળ કલેક્ટરશ્રીની હેતુસરની મંજૂરી મેળવવાની રહેશે.
૨૭. સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગનાં પરીપત્ર ક્રમાંક: બખપ-૧૦૨૦૦૨-૧૯૦૭-ક તા. ૨૮/૨/૦૩ની સુચના મુજબ “વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન/બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તા તંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દર પર કોલોટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.”

૨૮. આ હુકમ જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ તથા નિયમ-૧૦૦ની જોગવાઈઓને આધારે કરેલ છે. તે સિવાય કબજેદારે અન્ય સંબંધિત કાયદાકીય પરવાનગી લેવાની થતી હશે તે તેમણે મેળવી અલાયદી લેવાની રહેશે.

૨૯. સદરહુ જમીનમાં ફક્ત રહેણાંકના તથા વાણીજ્યના હેતુ માટે બિનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવેલ છે. આ જમીન બાબતે કોઈપણ તર-તકરાર, કોર્ટ પ્રકરણો, લીટીગેશન ફરીયાદો ઉપસ્થિત થશે તો તે અંગેની જવાબદારી પરવાનગી આપનાર અધિકારીની રહેશે નહીં.

૩૦. (૧) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૮૩/૧૦૫૨/ક તા. ૧૩-૮-૮૩માં ઠરાવ્યા મુજબ સહીયારા/કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલીકનો કોઈ હકક રહેશે નહીં.

(૨) બાંધકામનાં નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧/૬ જેટલા ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા હોલ્ડર પ્લાટ ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તેમ કરી શકશે.

(૩) ઉપરોક્ત શરત-૮(૨)માં જણાવ્યા સિવાયની કોઈપણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.

(૪) રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનની હરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.

(૫) કોમન પ્લોટ/રસ્તાના જમીનનું રાજીનામું આપ ત્યારે બિનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશો એજ કરવાનો રહે છે.

૩૧. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગનાં તા. ૭/૮/૮૧ પરિપત્ર નં. બખપ/૧૦૮૧/૧૭૫૬/ક ની જોગવાઈ મુજબ બીન અધિકૃત બાંધકામ બાબતે બાંધકામ નિયંત્રણ કરતી સંસ્થા ઉમરગામ નગરપાલીકાએ ધોરણસરનાં પગલા લેવાનાં રહેશે.

૩૨. સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/પાણીની કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારની પાઈપ લાઈન પસાર થતી હશે. તો તે સંદર્ભ વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ સંબંધિતોનું “ન વાંધા પ્રમાણપત્ર” મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

૩૩. સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગના તા. ૧/૭/૨૦૦૮ નાં ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક માં જણાવેલ નીચે મુજબની શરતોનું પણ પાલન કરવાનું રહેશે.

૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મુળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજુ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સમક્ષ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવો જોઈએ.

- ૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામનાં નકશા સમક્ષ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાનાં રહેશે પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજાચીઠી મેળવી શકશે.
- ૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગનાં નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૪) અરજદારે અર્બન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાનાં મધ્ય બિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- ૫) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુંડરીંગ સિનેમા/થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીનાં કામે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- ૬) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી, એલ.પી.જી પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી રહેશે.
- ૭) ઈન્ડિયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી રહેશે.
- ૮) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૯) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વીજળી ગ્રીડના તાર/હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- ૧૦) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામઆસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું “ ના વાંધા પ્રમાણપત્ર ” સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે. અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- ૧૧) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- ૧૨) દમણગંગા કેનાલ /અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સુચિત બાંધકામ માટે જાળવવાનાં થતા અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩) અરજદારે જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોક્ત શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

૩૪. સવાલવાળી જમીનની બિનખેતી ઉપયોગ કરતા પહેલા ડી.આઈ.એલ.આર પાસે અરજદારશ્રીએ માપણી કરાવી લેવાની રહેશે.

૩૫. અન્ય કચેરી તરફથી શરતોને આધિન અભિપ્રાય આપેલ જે તમામ શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૩૬. આ પરવાનગી અરજદારે રજુ કરેલ વિગતોને આધારે આપવામાં આવેલ છે. રજુ થયેલ કોઈ વિગત ખોટી હોવાનું જાહેર થયેથી કે ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયેથી આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે. તથા જમીન મહેસુલ કાયદા કલમ-૭૯/એ હેઠળ પગલાં લેવાને પાત્ર રહેશે. અને તત્કાલિન અમલમાં હોય તેવા બીજા કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓના બાધ વિના ઈન્ડિયન પીનલ કોડ હેઠળ કબજેદારો ફોજદારી ગુન્હા માટે શિક્ષાત્મક પગલા લેવાને પાત્ર બનશે તથા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૬ તથા નિયમોના નિયમ-૧૦૦ અનુસાર યોગ્ય તે દંડાત્મક કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને બાંધકામ દુર કરાવવા સહિતના એક કે વધુ પગલા લેવામાં આવશે.



જિલ્લા કલેક્ટર શિક્ષાત્મક કલમ

અ. અરજદાર કોઈ પણ શરતનો ભંગ કરે તો નાયબ કલેક્ટરશ્રી સદરહુ કાયદાના ઠરાવો અન્વયે અરજદાર જે કોઈપણ બીજી શિક્ષાને પાત્ર હોય અને તેને બાધ આવ્યા તેને ફરમાવવા યોગ્ય લાગે તો તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકાર વસુલ લઈ રકશે.

બ. ઉપરની પેટા કલમ “અ”માં ગમે તે મજકુર હોય તો તેમ છતાં નાયબ કલેક્ટરશ્રીએ આ સદરહુ પરવાનગી વિરૂધ્ધ બાંધેલા અથવા વપરાતા કોઈ પણ મકાન અથવા ઈમલાને નાયબ કલેક્ટરશ્રીએ આ સાથે મુદત ઠરાવી હોય તો તે મુદત દરમ્યાન ખસેડવા અથવા તે ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસરનું ગણાશે અને ઠરાવેલી મુદત દરમ્યાન તેવી રીતે ખસેડવા અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો નાયબ કલેક્ટરશ્રી તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે દંડ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે. તથા જમીન ખાલસા પાત્ર થશે.

મામલતદારશ્રી ઉમરગામએ આ હુકમની ગામના તથા તાલુકાના સંબંધિત રેકર્ડમાં નોંધ રાખી પ્રતિવર્ષ જમીન મહેસુલ તથા અન્ય ઉપકર વસુલ કરવાનો રહેશે.

રજી.પો.એડી.

પ્રતિ,
શ્રી દક્ષેશભાઈ ઇશ્વરભાઈ બારી
રહે-જુના ઉમરગામ
તા.ઉમરગામ જી.વલસાડ



નાયબ કલેક્ટર પારડી.

નકલ સવિનય રવાના :-કલેક્ટરશ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારું.

નકલ રવાના :-ડી.ઈ.લે.રે.શ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારું. (નકશો સામેલ છે.)

નકલ રવાના :-નગરનિયોજકશ્રી વલસાડ તરફ જાણ સારું.

નકલ રવાના :-મામલતદારશ્રીઉમરગામ તરફ

૨ /-ગામ નમુના નં.૨ તથા ૪ માં જરૂરી નોંધ કરી ગામા દફતરે જરૂરી નોંધ કરાવી "એમ" નમુનામા સનદ તૈયાર કરી બે માસમા બીનચુક સાદર કરાવા સારું.

નકલ રવાના :-ઈ-ધરા નાયબ મામલતદારશ્રીઉમરગામતરફ

૨/જાણ તથા હકક પત્રકે નોંધ પાડી નોંધની નકલ તથા ૭/૧૨ અત્રેને રજુ કરવા વિનંતી છે.

નકલ રવાના :-ચીફઓફિસરશ્રીઉમરગામ નગરપાલિકા તરફ જાણ તથા અમલ સારું.

૨/ જાણ તથા રજુ થયેલ પ્લાન ધ્યાને લઈ આપના તરફથી મંજૂર કરવામા આવેલ પ્લાન તથા બાંધકામ રજાચિકીની નકલ મોકલવા સારું.

નકલ રવાના : તલાટી કમ મંત્રીશ્રી ઉમરગામ તરફ

૨/- જાણ વ જમીન મહેસુલ વસુલાત સંબંધે કાર્યવાહી સારું

