

નગર નિયોજક, જૂનાગઢ ની કચેરી,

નગર આયોજન અને મૂલ્યાંકન ખાતું, ગુજરાત રાજ્ય, જૂનાગઢ શાખા,
જીલ્લા સેવા સદન-૨, બ્લોક નં. ૨૨, સરદારભાગ, જૂનાગઢ- ૩૬૨૦૦૧, ફોન નં. ૨૬૩૦૫૨૭

નં. ડેવ/કેશોદ/કેશોદ/ ૮૩૪

તારીખ ૦૪/૦૪/૨૦૧૮

પ્રતિ,

શ્રી ભાર્ગવકુમાર પરબતભાઈ ઓડેદરા,
ઠે.કેશોદ, તા.કેશોદ, જિ.જૂનાગઢ.



વિષય:- મોજે-કેશોદ, તાલુકો-કેશોદ, જિલ્લો-જૂનાગઢના એકત્રીકરણ રે.સ.નં.૩૦/પૈ.૧ ની કુલ ૫૮૬૮.૦૦ ચો.મી. જમીન માંથી રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીની પરવાનગીના લે-આઉટ પ્લાનને મંજૂરીની ભલામણ કરવા બાબત.

સંદર્ભ:- આપશ્રીની તારીખ : ૧૩/૧૦/૨૦૧૭, તથા ૦૩/૦૪/૨૦૧૮ ની અરજી, ચલણ ભર્યા તા.૧૬/૧૦/૨૦૧૭.

શ્રીમાન,

જય ભારત સહ ઉપરોક્ત વિષયેની સંદર્ભ હેઠળની અરજી સહ રજૂ થયેલ લે-આઉટ પ્લાનની પ્રાવૈધિક ચકાસણી મુજબ નિયમોનુસાર હોય, મહેસુલ વિભાગના તા.૨૫/૦૩/૧૯૮૧ ના ઠરાવ નં.બખપ-૧૦૮૧-૬૧૨-ક તેમજ સદર ઠરાવમાં થયેલ ફેરફાર/સુધારાને આધિન રહી નિયેની શરતોએ મંજૂર કરવા ભલામણ કરાવામાં આવેલ છે. શરતી મંજૂરી અભિપ્રાયના નકશાની એક-એક પ્રતો અત્રેના દફતરે નોંધ સાડ રાખી બાકીની પ્રતો આ સાથે સામેલ રાખેલ છે. જે વિદિત થાય.મોજે: કેશોદની વિકાસ યોજના બનેલ છે. કેશોદની મંજૂર/અમલી વિકાસ યોજનામાં સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંક ઝોનમાં સમાવેશ થાય છે. નગર રચના યોજના બનેલ નથી.

- (૧) સવાલવાળી જમીનને કાયદેસરનો પ્રવેશ સવાલવાળી જમીનથી દક્ષિણે લાગુ રે.સ.નં. ૩૧/પૈ.ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેતી થયેલ જમીનના ૮.૦૦ મીટર પહોળા આંતરીક રસ્તા પરથી મળતો દર્શાવેલ છે. સદર રોડની હયાતી, પહોળાઈ, વર્ગીકરણ તથા છોડવી પડતી બાંધકામ રેખા, નિયંત્રણ રેખા બાબતે જે તે સંબંધિત ખાતાનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે. સરકારી ખરાબામા દર્શાવેલ હયાત રસ્તાની હયાતી અંગે તથા તે રસ્તા પરથી પ્રવેશ મેળવવા અંગે જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી અધિકૃત પ્રવેશ મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૨) સવાલવાળી જમીનને લગતા કોઈ હકક દાવાઓ, વાદવિવાદ, કોર્ટમેટર વિગેરે માટે ખરાઈ કરાવડાવી મંજૂર કરનાર સત્તાધિકારીશ્રીએ નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
- (૩) સવાલવાળી જમીનના ૭/૧૨ મુજબ માલિકી, ક્ષેત્રફળ, સત્તાપ્રકાર,ટીપ્પણ,માપણીશીટ મુજબના રેવન્યુ હદના માપ, લોકેશન, હિસ્સા, આકાર અને અન્ય બાબતોનો જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી/સત્તાધિકારીશ્રી દ્વારા ખરાઈ કરાવી લેવાની રહેશે તેમજ અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૪) લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ સાર્વજનીક પ્લોટ તથા આંતરીક રસ્તાઓની માલીકી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરોની સહીયારી રહેશે. તથા લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ માર્જીન તથા ખુલ્લી જમીન સ્થળ પર ખુલ્લી છોડવાની સંપૂર્ણ જવાબદારી જમીન માલીક તથા એન્જીનીયરની રહેશે. તથા માર્જીનમાં નિયમોનુસાર વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે.
- (૫) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૧૨/૧૦/૧૭ ના જાહેરનામા નં.જીએચ/વિ/૨૬૮ ઓફ ૨૦૧૭/ઈડીબી-૧૦૨૦૧૬-૩૬૨૮-એલ થી મંજૂર થયેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર. તેમજ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક ઈ.ડી.બી.-૧૦૨૦૧૬-૩૬૨૮-લ,તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮ મુજબની જોગવાઈનું પાલન સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી/સંસ્થાએ કરવાનું રહેશે.તે મુજબ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે. તેમજ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તથા તે પૈકીની કોઈપણ શરતોનો ભંગ થયે આ મંજૂરીની ભલામણ રદ ગણવાની રહેશે. ઉપરોક્ત હુકમો ધ્યાને લઈ બીનખેતી અંગેની આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૬) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૧૨/૧૦/૧૭ ના જાહેરનામા નં.જીએચ/વિ/૨૬૮ ઓફ ૨૦૧૭/ઈડીબી-૧૦૨૦૧૬-૩૬૨૮-એલ થી મંજૂર થયેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર.નાં શેડયુલ-૨૩ માં દર્શાવ્યા મુજબના વૃક્ષોનું નીચમોનુંસારનું વૃક્ષારોપણ કરવાનું રહેશે.
- (૭) સવાલવાળી જમીનથી આસપાસ કોઈ વર્ગીકૃત રસ્તો, ગેસલાઈન/ઈલેક્ટ્રીક લાઈન/જળસ્ત્રોત/જળ પ્રવાહ/જળ સંગ્રહ/ કેનાલ/રેલ્વે/ વિમાનઘર/વાયુસેના/ઓ.એન.જી.સી. કે અન્ય ગેસ પાઈપ લાઈન / રક્ષિત સ્મારકો/જેલ/રક્ષિતવન/અભ્યારણ્ય સ્થિત થયેલ હોય તો, તેનાથી કાયમી ખુલ્લી રાખવી પડતી, બાંધકામ રેખાની જમીન કાયમ માટે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. તેમજ સંબંધિત બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે. જો તદ-અનુસારના અભિપ્રાયથી અત્રેના અભિપ્રાયમાં ફેરફાર જણાય યોગ્ય સ્કુટીની ફી ભરપાઈ કરી નવેસરથી અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે. જેની ખાસ નોંધ લેવી.
- (૮) એર,વોટર, અવાજ કે અન્ય પ્રદુષણ અંગે પોલ્યુશન કન્ટ્રોલબોર્ડના જે તે સંબંધિત અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૯) સવાલવાળી જમીન જે સ્થાનિક સત્તામંડળની હદમાં આવતી હોય તે સ્થાનિક સત્તામંડળનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે. તેમજ વિગતવાર બાંધકામ પરવાનગી સ્થાનિક સત્તામંડળ પાસેથી મેળવી લેવાની રહેશે. અને ત્યાર બાદ જ બાંધકામ કરી શકાશે.
- (૧૦) સૌ પ્રથમ જે તે સક્ષમ અધિકારીશ્રી, પાસેથી બિનખેતીની મંજૂરી મેળવી લેવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) લે-આઉટ પ્લાનને મંજૂરીની ભલામણ અરજદારશ્રી જે જમીનના માલિક છે, તે જમીન પુરતી જ આપવામાં આવે છે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીનના લે-આઉટ પ્લાનને આયોજનની દૃષ્ટિએ તાંત્રિક ભલામણ કરવામાં આવે છે. જેના કારણે અરજદારની જમીનની માલિકી હદ, માપો, આકાર, તથા ક્ષેત્રફળ અંગેની મંજૂરી મળતી નથી.

- (૧૩) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરનાં હુકમ ક્રમાંક: પરચ/૧૦૨૦૦૧/૪૫૫/૯ તા.૨૮/૫/૦૧ ના સરખા ક્રમાંકનાં તા.૧૦/૮/૦૧ તથા તા.૭/૫/૦૨ નાં હુકમની જોગવાઈનું પાલન સંબંધિત સક્ષમ અધિકારી/સંસ્થાએ કરવાનું રહેશે. તેમજ તા.૭/૫/૦૨ નાં હુકમ મુજબ સોઈલ ટેસ્ટીંગ કરાવ્યા બાદ જ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે તેમજ બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તથા તે પૈકીની કોઈપણ શરતોનો ભંગ થયે આ મંજૂરીની ભલામણ રદ ગણવાની રહેશે. ઉપરોક્ત હુકમો ધ્યાને લઈ બીનખેતી અંગેની આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૪) અંધ અને અશક્ત તેમજ શારીરિક વિકલાંગો માટેના સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક: પરચ/૧૦૨૦૦૦/૯. તા. ૨૨/૬/૨૦૦૪ ની જોગવાઈ મુજબ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૫) મંજૂરીની ભલામણ માલિકીની કુલ જમીન ૫૮૬૮.૦૦ ચો.મી. પૈકી ૨જુ થયેલ ૫૮૬૮.૦૦ ચો.મી. જમીનના લે-આઉટ પ્લાન માટે કરવામાં આવે છે.
- (૧૬) ૨જુ કરેલ માલિકીના આધાર પુરાવા ૭/૧૨ માં રે.સ.નં.૩૦/૫૧ દર્શાવેલ છે. જ્યારે હિસ્સા ફોર્મમાં રે.સ.નં. ૩૦/૫૧, માપણી શીટમાં રે.સ.નં.૩૦/૫૧. દર્શાવેલ છે. જેથી રે.સ.નં.ની ખરાઈ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા કરાવી લેવાની રહેશે.તેમજ માપણીશીટ તથા હિસ્સા ફોર્મ અલગ અલગ ૨જુ કરેલ છે. જે અન્વયે સક્ષમ અધિકારીશ્રીનો અભિપ્રાય મેળવી લેવાનો રહેશે.
- (૧૭) ૨જુ કરેલ માલિકીના આધાર પુરાવા તથા અન્ય સાધનિક કાગળોની સત્યતા અંગેની તમામ જવાબદારી જમીન માલિકની રહે છે. અને ૨જુ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવેલ તમામ વિગતોની સત્યતા અંગે જમીન માલિક/આર્કિટેક્ટ/એન્જીનીયરશ્રીની જવાબદારી રહેશે.
- (૧૮) સવાલવાળી જમીનની લાગુમાં અન્ય જમીનો બીનખેતી થયેલ હોય તેના લાગુ રસ્તા સ્થળે મેળવી લેવાની જવાબદારી જમીન માલિકની રહેશે.
- (૧૯) વરસાદી પાણીના ભૂતળ સંગ્રહની વ્યવસ્થા માટે સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક: પરચ/૧૦૨૦/૦૪/૧૮૬૧/૯. તા. ૨૭-૭-૦૪. મુજબ બાંધકામની પરવાનગી લેતી વખતે ઉપરોક્ત જોગવાઈ રાખવાની રહેશે. તેમજ સરકારશ્રીના વખતો-વખતના આદેશ અનુસાર ટ્રી પ્લાન્ટેશન અને પરકોલેટીંગ વેલનું આયોજન કરવાનું રહેશે.
- (૨૦) અગ્નિ શામક તજજ્ઞ / સક્ષમ અધિકારીશ્રીના અભિપ્રાય મુજબ અદ્યતન અગ્નિશામક વ્યવસ્થા કાયમી ધોરણે સ્થાપી, કાયમી કાર્યરત રહે તેમ જાળવણી તેમજ નિભાવણી કરવાની અંગત જવાબદારી નિભાવવાની રહેશે. જે બાબતે સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે ચકાસણી / ખાત્રી કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૨૧) સુચિત આયોજન હેઠળની મીલકત અન્વયે કોઈ પણ કાયદા હેઠળ વાદ/વિવાદ કોર્ટ મેટરના કિસ્સામાં જે નિકાલ/નિર્ણય હશે તે અરજદારશ્રીને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૨) પ્રશ્નવાળી જમીનના ૭/૧૨ મુજબના સેન્ટ્રલ/ટીપ્પણ/માપણીશીટ મુજબની હદોના માપોની ખરાઈ સક્ષમ અધિકારીશ્રી દ્વારા કરી લેવાની રહેશે.
- (૨૩) પ્રકરણે સામેલ લે-આઉટ પ્લાન, કિ-પ્લાન, લાગુ રે.સ.નં. ૩૧ના જમીન માલિકના તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૮ના સોગંદનામા મુજબ સવાલવાળી જમીનને કાયદેસરનો પ્રવેશ સવાલવાળી જમીનથી દક્ષિણે લાગુ રે.સ.નં. ૩૧/૫૧ની રહેણાંક હેતુ માટેના બીનખેતી થયેલ જમીનના ૮.૦૦ મીટર પહોળા આંતરીક રસ્તા પરથી મળતો દર્શાવેલ છે. આથી રસ્તાની હયાતી, અધિકૃતતા, પહોળાઈ, બાંધકામ રેખા, નિયંત્રણ રેખા, બાબતે સક્ષમ સત્તાધિકારીએ ખરાઈ કરાવી લેવાની રહેશે. તેમજ M.O.C. મેળવી તે મુજબ વિકાસ/બાંધકામ કરવાનો રહેશે.
- (૨૪) સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા.૧૨/૧૦/૧૭ ના જોગવાઈના નં.જીએચ/વિ/૨૬૯ ઓફ ૨૦૧૭/ઈડીબી- ૧૦૨૦૧૬-૩૬૨૯-એલ થી મંજૂર થયેલ કોમ્પ્રીહેન્સીવ જી.ડી.સી.આર. તેમજ સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના હુકમ ક્રમાંક ઈ.ડી.બી.-૧૦૨૦૧૬-૩૬૨૯-લ.તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૮ થી થયેલ ફેરફાર મુજબની જોગવાઈ મુજબ સવાલવાળી જમીનના લે-આઉટ પ્લાનમાં આયોજન કરાયેલ ૧૨.૦૦ મીટર પહોળાઈના ફોસ ઓવર રોડ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર ડેવલપમેન્ટ માટેના કોન્સ્ટ્રીબ્યુશન માટેની જમીનનો ભાગ હોય, સદર રોડનો પબ્લીક રોડ તરીકે ઉપયોગ કરવાનો/ખુલ્લો રાખવાનો રહેશે.સદર રોડ વેચાણ/તબદીલ/બંધ કરી શકાશે નહિ.જે બાબતે અરજદારશ્રી દ્વારા તા.૧૮/૦૪/૨૦૧૮નું સોગંદનામું ૨જુ કરેલ છે. તે બાબતેનો અરજદારશ્રી દ્વારા અમલ કરવાનો રહેશે. જે અરજદારશ્રીને બંધનકર્તા રહેશે.
- (૨૫) પ્રકરણે ૨જુ થયેલ માલિકીના આધાર પુરાવા ગામ નમુના નં.૭/૧૨ ના બીજા હકકો અને બોજાની વિગતોમાં અન્યનાં હકકો આવેલા હોય તો તે જાળવવાનાં રહેશે. તથા સક્ષમ સત્તાધિકારીશ્રીએ ખરાઈ કરાવી લેવાની રહેશે.
- (૨૬) ઉપરોક્ત શરતો પૈકી એક પણ શરતનો ભંગ થયે આ લે-આઉટ પ્લાન આપોઆપ રદ ગણાશે.

ઉપરોક્ત વિગતે આ સાથે સવાલવાળી જમીનના લે-આઉટ પ્લાનને મંજૂરીની ભલામણ કરી ત્રણ(૩) નકલ પાઠવેલ છે. એક નકલ અત્રેની કચેરીના રેકર્ડ સારૂ રાખેલ છે. સદર લે-આઉટમાં કોઈપણ પ્રકારના ફેરફાર/સુધારા વધારા કરવાના થાય તેવા સંજોગોમાં નિયમાનુસારની ચકાસણી ફી ભરી લે-આઉટ પ્લાન રીવાઈઝડ કરાવવાનો રહેશે. જે વિદિત થાય.

નિહાણ:- ઉપર મુજબ



આપનો વિશ્વાસુ,

નગર નિયોજક
જુનાગઢ

નકલ સવિનય રવાના :- પ્રતિ,
કલેક્ટરશ્રી, કલેક્ટરશ્રીની કચેરી, જુનાગઢ જિલ્લો, જુનાગઢ તરફ મંજૂરી અર્થે ભલામણ કરેલ લે-આઉટ પ્લાનની "૨"(બે) નકલ સહ જાણ સારૂ તેમજ બીનખેતી હુકમ થયેથી મંજૂર કરાયેલ લે-આઉટ પ્લાન સહ હુકમની નકલ પાઠવવા વિનંતી છે.