નં: એનએ-લેરેફા ક-૬૫/કેસ નં. ૨૪/૯૪-૯૫
વશી: ૧૦૩૩ થી ૧૦૪૨/૯૫

કલેકટર કચેરી
બીનખેતી શરતભંગ શાખા
રાજકોટ, તા: ૨૫-૩-૧૯૯૫.

વિષય:- મોજે-મવડી, તાલુકો-રાજકોટના સ. નં. ૨૦૩ પૈકી જમીન એ. ૮-૦૪ ગું. ને રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવા બાબત

વંચાણે-૧: અરજદારશ્રી હરજી ભવાનભાઇ પટેલ વિગેરેની તા.-નીલ-ની અરજી

-૨: મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકાના પત્ર નં: જમન-વશી: ૫૮૬૦/૯૪ તા. ૩૦-૧૨-૯૪ તથા પત્ર નં: જમન-વશી: ૪૪/૯૫ તા. ૧૧-૧-૯૫.

-૩: આસી. કલેકટરશ્રી, રાજકોટનો મામલતદારશ્રી રાજકોટ તાલુકાના અહેવાલ સાથેનું પ્રકરણ સહીતનો પત્ર નં: માક-જમન-૧-વશી: ૨૨ તા. ૧૨-૧-૯૫

-૪: અધિક કલેકટરશ્રી, શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા, રાજકોટના પત્ર નં: યુએલસી-એનઓસી-૨જી. નં. ૬૪૫ તા. ૧૦-૧-૯૫.

-૫: મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ રાજકોટના પત્ર નં: ૨૭૧-ટેક-ડેવ-મવડી-૭૨૨/૯૪ તા. ૧૨-૧-૯૫.

-૬: મુખ્ય જીલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જી. પં. રાજકોટના પત્ર નં: આરોગ્યઆઇસીએસએસ-૪૨૫ તા. ૨૩-૧૨-૯૪.

-૭: વહીવટદારશ્રી મવડી નગર પંચાયતનો પત્ર નં: બીનખેતી-મવડી-વશી: ૧/૯૫ તા. ૪-૧-૯૫.

-૮: ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટના પત્ર નં: એલએક્યુ-વશી: ૨૨૦૫ તા. ૨૩-૧૨-૯૪.

-૯: નાયબ કલેકટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુન: વસવાટ: સિંચાઇ: રાજકોટના પત્ર નં: એલએક્યુ-વશી: સી-૮૩૮/૯૪ તા. ૨૩-૧૨-૯૪.

-૧૦: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ, ગ્રામ્ય-રાજકોટના પત્ર નં: આરઆરડી-ટેક-૧-૮૪૨૧ તા. ૧૭-૧-૯૫.

-૧૧: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, રાષ્ટ્રીય ધોરી માર્ગ રાજકોટના પત્ર નં: સીબી-૨૬૫૧ તા. ૨૮-૧૨-૯૪.

-૧૨: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, મા. અને મ. વિભાગ, જી. પં. રાજકોટના પત્ર નં: મામવિ-એસટા-૩-વશી: ૯૬/૯૮ તા. ૧૧-૧-૯૫.

-૧૩: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી, જીલ્લા મા. મ. વિભાગ, રાજકોટના પત્ર નં: સીબી-બી. ક. ૭૪ તા. ૩-૧-૯૫.

-૧૪: સરકારશ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહનિર્માણ વિભાગ, ગાંધીનગરના જાહેરનામા ક્રમાંક જીવી-૧૫૯/૯૪-એનપીએસ-૪૫૯૩ ૩૫૦૦-એમ તા. ૧૪-૪-૧૯૯૪.

-૧૫: અને જમીન મહેસુલ સંહીતાની કલમ-૬૫ હેઠળના અધિકારો અનામત રાખ્યાનું જાહેરનામું નં: ડીઓ-રેવ-પાવર્સ-વશી: ૧૫૦૨/૧૫૩૭ તા. ૧૯-૩-૧૯૯૩.

-૧૬: બીનખેતી આકારો તથા રૂપાંતરકરના દરો અંગે સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ગાંધીનગરના જાહેરનામા પાં, પત્ર નં: એસઆરસી ૧૦૯૩-૯૨૮-ક તા. ૫-૭-૯૩ તથા જાહેરનામા નં: ૧૨/૯૩ તા. ૩૧-૩-૧૯૯૩.

- -

હુકમ:--

રાજકોટ જીલ્લાના રાજકોટ તાલુકાના મવડી ગામના સંયુક્ત ખાતેદારશ્રી હરજી ભવાન, દેવશી ભવાન, ગોરધન મોહન, રમેશ મોહનભાઇ, વાધજી કરસન, સુરેશ કરસન, પોપટ ધરમશી ચાવડા, ધુસાભાઇ વાલાભાઇ,

૮ ધરમશી સુદાણી, લખમણ મનજી, મોહન મનજી, જેરામ મનજી, મામદ ભોવાન,
નજી નાગજી, રઘુ નાગજી, તુલસી દેવશી, રામા જેઠવા, જીવા પમા, લખમી
મોતી, ગણેશ રામાભાઇ, દેવશી દેવજી રામાભાઇ, બચુ રામાભાઇ,
રામાભાઇ (કુ. ૨૩ સંયુક્ત ખાતેદારોએ તેમના ખાતાની મવડી ગામની
રાજકોટ તાલુકાના: મ. નં. ૨૮-અ ના ખાતા નં. ૧૮૩ની જમીન સ. નં.
૩ પૈકી જમીન એ. ૮-૦૪ ગું. ને રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની
પત અરજી અમોને વંચાણ-૧ની વિગતે તા. ૧૨-૧૨-૯૪ નારોજ રજુ કરેલ.
ણ-૧૪ની વિગતે મવડીને પરા મ્યુનિસિપાલીટી એક્ટ હેઠળ નગરપંચાયત
રી જાહેર કરેલ છે. એટલે અમોની સત્તામર્યાદામાં આવે છે. તથા વંચાણ-૧૫ની
ગતે અમોના અધિકારમાં કોઇ અરજી સંબંધમાં સંબંધીત ખાતાઓના "ના વાંધા
માણપત્ર" મંગાવતા વંચાણ-૨ થી ૧૩ની વિગતે આવેલ છે. જે વંચાણે લેવામાં
૦ગ્યા. સવાલવાળી જમીનના લેઆઉટ પ્લાન, ડેપ્યુટી ટાઉન પ્લાનરશ્રી,
ાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, રાજકોટના પત્રના: રૂડા-ટેક-ડેવ-મવડીય
૨૨૧૯૪ તા. ૩૧-૧૨-૯૪ થી મંજુર કરેલ છે. તથા વંચાણ-૨ થી ૧૩ ના
અભિપ્રાયો ધ્યાને લેતા અને અવલોકન કરતા અરજી મુજબ મવડી ગામની
સવાલવાળી જમીનને રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી
આપવા કોઇ હરકત સરખુ જણાતું નથી. તેથી મવડી ગામ : તા. રાજકોટ: ની
રેવન્યુ સર્વે નં. ૨૦૩ પૈકીની જમીન ચો. મી. ૩૨૭૭૮-૪૬ને લેન્ડ રેવન્યુ
કોડની કલમ-૬૫ હેઠળ અમોને મળેલ અધિકારની રૂએ નીચે જણાવેલ તમામ
શરતો અને દરેક શરતને આધીન રહીને રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીમાં
ફેરવવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે. આ તમામ શરતોનું પાલન
ખાતેદારે ઉતરોતર હકક મમાણે કરવાનું રહેશે. અને તેનું પાલન નહીં થાય તો
કલમ-૬૫ના ભંગ બદલ કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે અને પગલા
લેવામાં આવશે. શરતો નીચે મુજબ છે.

સવાલવાળી જમીનને રહેણાક હેતુ માટે બીનખેતીમાં ફેરવતા કુલ
જમીન ચો. મી. ૩૨૭૭૮-૪૬ને વંચાણ-૧૬ની વિગતે દર ચોરસમીટરે રૂ. ૧-૨૫
પૈસા લેખે રૂપાંતરકરની રકમ રૂ. ૪૦૯૭૩-૦૦ અંકે રૂ. ચાલીસ હજાર નવસો
તોતેર પુરા ચલન નં. ૨૨ તા. ૨૦-૩-૯૫થી અરજદારે અમોની સુચનાથી ભરેલ
છે. જે આધાર ફાઇલે સામેલ રાખેલ છે.

શરતો :--

૧: સવાલવાળી જમીન સ. નં. ૨૦૩ પૈકી ચો. મી. ૩૨૭૭૮-૪૬ને ફકત
રહેણાકના હેતુ માટે જ બીનખેતીમાં ફેરવવાની પરવાનગી આપવામાં
આવે છે. રહેણાક સિવાય અન્ય ઉપયોગ થઇ શકશે નહીં. અને સાથેનો
લેઆઉટ પ્લાન પણ આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

::૩::

૨: સવાલવાળી જમીનના અંતેથી મંજુર કરેલ લેઆઉટ પ્લાનને અનુરૂપ ડીટેઈલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી [illegible] માસની અંદર અરજદારોએ રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ રાજકોટ પાસે મંજુર કરાવી લેવાના રહેશે.

૩: આ હુકમ સાથે જોડવામાં આવેલ પરિશિષ્ટ-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૨ની તમામ શરતો તથા બાબતો આ હુકમ સાથે લાગુ પાડવામાં આવે છે. જેથી તે તમામ શરતોનું પણ પાલન કરી તે મુજબ ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

૪: આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી અરજદારોએ દિવસ-30ની અંદર જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટની કચેરી દવારા સવાલવાળી જમીનની માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અત્રેને રજુ કરવાની રહેશે.

૫: ઉપરોકત જમીનની બાબતમાં શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા તળે લેવાપાત્ર મંજુરી લેવાની રહેશે.

૬: સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના પત્રનં: બખપ-૧૦૮૨-૩૨૦૧૧૩ તા. ૬-૬-૧૯૮૮થી સીવીલ એરોડ્રામ માટે નક્કી કર્યા મુજબ ૨૦ કીમી. ની મર્યાદામાં આવતો આ વિસ્તાર હોય તો ઉપરોકત જમીનમાં બાંધકામ પ્લાન બાબતે એવીએશન ખાતાનો નેશનલ એરપોર્ટ ઓથોરીટી ની મંજુરી મેળવવાની રહેશે.

૭: સાર્વજનીક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનીક હેતુ માટે જ થઇ શકશે. તે સિવાય વ્યકિતગત ઉપયોગ માટે વેચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજી કે અન્ય કોઇપણ પ્રકારેના વેચાણ વ્યવહાર થઇ શકશે નહીં.

૮: આ હુકમની શરત નં.૪નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનદ નિયત નમુનામાં મામલતદારશ્રી, રાજકોટ તાલુકાએ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.

૯: સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ કરતા પહેલા બાંધકામ અંગેના લેઆઉટ પ્લાન સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે.

૧૦: સરકારશ્રી તરફથી વખતો વખત નક્કી થાય તે દરે બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.

૧૧: સરકારશ્રીના વખતો વખતના નિયમો આસામીને બંધનકર્તા રહેશે.

૧૨: મુસદ્દારૂપ નગર રચના યોજનામાં સરકારશ્રી દ્વારા ફેરફાર
સુચવવામાં આવે તો તે બંધનકર્તા રહેશે.

૧૩: સવાલવાળી જમીનમાં આવવા જવા માટે રસ્તાઓ અંગેની વ્યવસ્થા
અરજદારે પોતાના ખર્ચે કરવાની રહેશે.

૧૪: પિવાના પાણીની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

૧૫: પાણી બંધ જાજરૂ બનાવવાના રહેશે.

૧૬: ગંદા પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

૧૭: નિયમિત સાફસફાઇ કરવાની રહેશે.

૧૮: વપરાશના ગંદા પાણીનો નિકાલ જે તેની માલીકીની જમીનમાં
ખાળ કુવા બનાવી તેમાં કરવાનો રહેશે.

૧૯: મુખ્યમાર્ગો તથા આંતરીક માર્ગો ડેવલપ કરી આપવાના રહેશે તેમજ
તેની જાળવણી અને સફાઇની કાયમી વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

૨૦: મુખ્ય તથા આંતરીક રસ્તાઓ પર સ્ટ્રીટલાઇટની વ્યવસ્થા તથા
તેની જાળવણીની વ્યવસ્થા કરવાની રહેશે.

૨૧: મુખ્ય તથા આંતરીક રસ્તાઓ એવા અને એટલા પહોળા હોવા જોઇએ
કે જેથી આગ, અકસ્માત વિગેરે બનાવોને પ્રસંગે ફાયર ફાયટર કે
એમ્બ્યુલન્સ જેવા વાહનો સહેલાઇથી આવ-જા કરી શકે.

૨૨: રહેવાસીઓના આરોગ્યને નુકશાન ન થાય અને આરોગ્યપ્રદ વાતાવ
રહે તે રીતે ફક્ત ૧૪ થી ૨૧ની શરતો મુજબ વ્યવસ્થા કરવાનીરહે

૨૩: નગર રચના યોજના ટી. પી. ઓ. શ્રી દ્વારા જે કાઇ ફેરફાર થશે
તે અરજદારોને બંધનકર્તા રહેશે.

૨૪: સવાલવાળી જમીનની બીનખેતીનો આકાર દર ચોરસમીટર એકના
૩૧.૦-૦૮ પૈસા લેખે તા. ૧-૮-૯૪થી ભરવાનો રહેશે. અને મંજુર ક
લેઆઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બીનખેતી આકાર આપી નીચે મુ
મુકરર કરવામાં આવે છે. આ આકારમાં ભવિષ્યમાં ફેરફાર થશે
તે ભરવાની જવાબદારી અરજદારોની રહેશે.

૫: આ બીનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ સનદમાં કરવાની રહેશે. મામલતદારશ્રી, રાજકોટ તાલુકાએ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનદ નમુના "એમ"માં તૈયાર કરી અને મોકલી આપવાની રહેશે.

આ હુકમ તથા તે માહેની તમામ શરતો અને સાથેના પરિશિષ્ટ-૧ તથા પરિશિષ્ટ-૨ની તમામ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન [illegible] અરજદારોએ કરવાનું રહેશે.

આકારની વિગત નીચે મુજબ છે.

પ્લોટનંબર	ક્ષેત્રફળ ચો. મી.	બીનખેતી આકાર રૂ. પૈસા
૧	૪૨૬-૦૦	૩૪-૧૦
૨	૨૬૯-૦૦	૨૧-૫૦
૩	૨૩૧-૨૪	૧૮-૫૦
૪	૨૧૬-૬૨	૧૭-૪૦
૫	૨૦૧-૯૯	૧૬-૨૦
૬	૧૮૭-૩૭	૧૫-૦૦
૭	૧૭૨-૭૫	૧૩-૮૦
૮	૨૦૮-૭૧	૧૬-૭૦
૯	૨૧૭-૬૯	૧૭-૪૦
૧૦	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૨	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૫	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૬	૨૧૦-૩૪	૧૬-૮૦
૧૭	૧૭૩-૭૧	૧૩-૯૦
૧૮	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૯	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૨૦	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૨૧	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૨૨	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૨૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૨૪	૨૧૭-૬૯	૧૭-૪૦
૨૫	૧૮૯-૮૮	૧૫-૨૦
૨૬	૧૯૪=૨૩	૧૫-૫૦

[illegible]

१५-५०
१९४-२३
२७ १५-५०
१९४-२३
२८ १५-५०
१९४-२३
२९ १५-५०
१९४-२३
३० १५-१०
१८९-१९
३१ १६-८०
२०९-६३
३२ १५-७०
१९६-५१
३३ १५-७०
१९६-५१
३४ १५-७०
१९६-५१
३५ १५-७०
१९६-५१
३६ १५-७०
१९६-५१
३७ १५-४०
१९२-१६
३८ १७-४०
२१७-६९
३९ १३-४०
१६७-१७
४० १३-४०
१६७-१७
४१ १३-४०
१६७-१७
४२ १३-४०
१६७-१७
४३ १३-४०
१६७-१७
४४ १ ३-४०
१६७-१७
४५ १३-८०
१७१-९३
४६ १३-८०
१७२-६८
४७ १३-४०
१६७-१७
४८ १३-४०
१६७-१७
४९ १३-४०
१६७-१७
५० १३-४०
१६७-१७
५१ १३-४०
१६७-१७
५२ १३-४०
१६७-१७
५३ १७-४०
२१७-६९
५४ १५-४०
१९२-१६
५५ १५-७०
१९६-५१
५६ ५-७०
१९६-५१
५७ १५-७०
१९६-५१
५८ १५-७०
१९६-५१
५९ १५-७०
१९६-५१
६०

१..

૧..૧..૭..૧

૬૧	૨૦૯-૬૩	૧૬-૮૦
૬૨	૨૭૪-૩૫	૨૧-૯૦
૬૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૫	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૬	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૭	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૮	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૬૯	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૦	૧૬૨-૮૨	૧૩-૦૦
૭૧	૨૧૭-૬૬	૧૭-૪૦
૭૨	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૫	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૬	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૭	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૭૮	૧૬૭-૩૫	૧૩-૪૦
૭૯	૧૬૩-૭૦	૧૩-૧૦
૮૦	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૧	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૨	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૫	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૬	૨૧૭-૬૬	૧૭-૪૦
૮૭	૧૬૨-૮૨	૧૩-૦૦
૮૮	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૮૯	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૦	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૧	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૨	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૯૫	૨૭૪-૩૫	૨૧-૯૦

[illegible]

૯૬	૧૨૦-૬૪	૯-૭૦
૯૭	૧૦૮-૬૫	૮-૭૦
૯૮	૧૪૩-૬૪	૧૧-૫૦
૯૯	૧૭૮-૨૮	૧૪-૩૦
૧૦૦	૨૧૨-૬૬	૧૭-૦૦
૧૦૧	૨૪૭-૬૯	૧૯-૮૦
૧૦૨	૨૬૨-૮૮	૨૧-૦૦
૧૦૩	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૦૪	૧૬૨-૮૨	૧૩-૦૦
૧૦૫	૨૧૭-૬૯	૧૭-૪૦
૧૦૬	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૦૭	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૦૮	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૦૯	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૦	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૧	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૨	૧૫૮-૨૧	૧૨-૭૦
૧૧૩	૧૫૪-૦૯	૧૨-૩૦
૧૧૪	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૫	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૬	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૭	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૮	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૧૯	૧૬૭-૧૭	૧૩-૪૦
૧૨૦	૨૧૭-૬૯	૧૭-૪૦
૧૨૧	૨૦૯-૭૦	૧૬-૮૦
૧૨૨	૧૪૮-૫૭	૧૧-૯૦
૧૨૩	૧૯૧-૦૩	૧૫-૩૦
૧૨૪	૨૩૩-૪૮	૧૮-૭૦
૧૨૫	૫૪૯-૯૭	૪૪-૦૦

૧..૯..૧

[illegible]

પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ : ૧ થી ૧૨૫ સુધી:	૨૩૩૨૩-૦૭	૧૮૬૫-૮૦
ઇજનીક પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ	૩૨૮૫-૯૩	૨૬૨-૯૦
તરીક રસ્તાનું ક્ષેત્રફળ	૬૧૬૯-૪૬	૪૯૩-૬૦
એકંદર ક્ષેત્રફળ : એ. ૮-૦૪ ગું. :	૩૨૭૭૮-૪૬	૨૬૨૨-૩૦

ગામ દફતરે દાખલો રાખવો.

સહી:- બી. એસ. મઢવી
કલેકટર
રાજકોટ જીલ્લા
રાજકોટ

તા,
હરજીભાઇ ભવાનભાઇ પટેલ વિગેરે
૧૮-જય ખોડીયાર કોમર્શીયલ સેન્ટર
રજપુતપરા મેઇન રોડ
રાજકોટ

નકલ સાદર રવાના:-

: આસી. કલેકટરશ્રી, રાજકોટ
: અધિક કલેકટરશ્રી, શહેરી જમીન ટોચમર્યાદા, રાજકોટ
: મામલતદારશ્રી, રાજકોટ તાલુકા
: ચીફઓફિસરશ્રી, મવડી નગર પંચાયત, મવડી : પ્લાન સાથે:
: મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી રાજકોટ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, રાજકોટ -"-
: જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટ -"-
: સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડેન્ટશ્રી, રાજકોટ નં. ૩ -"-
: તલાટીશ્રી, મવડી ગ્રામ પંચાયત, મવડી :તા. રાજકોટ: -"-
: પરિશિષ્ટ-૫ ની ફાઇલે.

"રવાના કર્યું"
[signature]
મામલતદાર
બિનખેતી શરતભંગ
રાજકોટ

"ચડાવવા"

આ કચેરીના હુકમનં: એનએ-સેરેકો-ક-૬૫/કેસનં. ૨૪/૯૪-૯૫ વશી: ૧૦૩૩ થી ૧૦૪૨/૯૫ તા. ૨૫-૩-૧૯૯૫ સાથેનું જોડાણ.

પરિશિષ્ટ નં. ૧

૧ વાદગ્રસ્ત જમીનના ખેતી લાયક આકાર કમી કરી બીનખેતીનો આકાર દર ચોરસ મીટરે ૦-૦૬ પૈસા મુજબ પ્રતિ અરજદારે સરકારશ્રીને ભરવાનો રહેશે

૨ આ બીનખેતીની જમીનના હક્કો નિરીક્ષકશ્રી જમીન દફતર તરફથી માપણી કરવામાં આવશે અને માપણી થયા પછી જે જમીનના ક્ષેત્રફળની વધઘટ થશે તે મુજબ બીનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે. ક્ષેત્રફળના વધઘટના સુધારાનો હુકમ અત્રેથી કાઢવામાં આવશે અને તે પ્રમાણે સનંદમાં પણ સુધારો કરવામાં આવશે ઉપરાંતમાં ફિરમા ફોર્મ ૪ પ્રમાણે સનંદમાં હીસ્સાની નોંધ કરવામાં આવશે. જો માપણી થયાં બાદ કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે તો તેને આ મંજુરીની કાંઈ અસર થશે નહી. અને તે બાબતમાં લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કલમ ૬૧ અને ૨૦૨ અનુસાર ધારાધોરણસરની કાર્યવાહી થઈ શકશે.

૩ અરજદારે માપણી ફી ભરવી પડશે અને સે.મ.ફોર્મ મુજબ સ્થળ ઉપર હદ નિશાન ઉભા કરવા પડશે.

૪ સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ સોસાયટી ફંડ, એજ્યુકેશન શેષ 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 ઘરખેડ ટેનન્સી સેટલમેન્ટ એન્ડ એગ્રીકલ્ચરલલેન્ડઝ ઓર્ડીનન્સ ૧૯૪૯ જે વિસ્તારને લાગુ છે, તેમાં કરવામાં આવેલ જોગવાઈઓને આ મંજુરી આધીન છે.

સને ૧૯૪૭ના મુંબઈના ખેતીની જમીનના ટુકડા પડતા અટકાવવા અને તેનું એકત્રીકરણ કરવાની બાબતનાં અધિનિયમની જોગવાઈને આ મંજુરી આધીન છે.

આ જમીનનો રહેણાંકના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો છે આ સિવાય કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી પરવાનગી લીધા સીવાય બીજા કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ ૪૮/૪ નીચે મનાઈ કરવામાં આવે છે.

૯ મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે સાર્વજનીક હેતુ માટે અને જાહેર રસ્તા માટે ખુલ્લી જમીન મુકવાની રહેશે અને આ જમીનમાં અરજદારે આંતરીક રસ્તા કરવા અને આ જમીનને જાહેર માર્ગ સાથે સાંકળતો 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. જ્યા સુધી મ્યુનીસીપાલીટી અગર તો પંચાયત આ બધી જવાબદારી સંભાળી લે નહીં ત્યાં સુધી અરજદારે આ ખર્ચ ભોગવવુ 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 બાજુની જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે છુટી રાખવાની છે, પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણેના માર્જીન બાંધકામ કરતી વખતે રાખવાના છે.

૧૧ મંજુર થયેલ પ્લાન મુજબ મકાન બાંધકામ કરવાનું છે. અત્રેથી પ્રથમ લેખીત મંજુરી મેળવ્યા સીવાય પ્લાનમાં તેમજ બાંધકામમાં કોઈ પ્રકારનો વધારો તથા ફેરફાર કરી શકાશે નહીં.

૧૨ જે બાંધકામ કરવામાં આવે તે રાજ્યના રેખા નિયમ (રીબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ) અને રાજ્યના મકાન બાંધકામના નીયમ (બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન)ને આધીન રાખીને કરવું.

૧૩ પરવાનગી હુકમની તારીખથી ૭ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે, અરજદાર જો તેમ કરવામાં નીષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસે વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૪ અરજદારે હુકમની તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં મકાનનું બાંધકામ સંપૂર્ણ કરવું પડશે, અરજદાર જો તેમ કરવામાં નીષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર તેમની પાસેથી શીક્ષા તરીકે વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૫ 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 શીક્ષા તરીકે તેમની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૬ અરજદારે ફક્ત ફોર્મ ''એમ' અને એમએમ''માં મામલતદારશ્રી સમય નીયુક્ત કરે તે સમયમાં ભરી જવુ જો અરજદાર તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શીક્ષા તરીકે તેમની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

૧૭ પરવાનગી વિરુદ્ધ બાંધકામ અથવા વપરાતા કોઈપણ મકાન અને ઈમલાને કલેકટરશ્રી આ અંગે જે મુદત દરમ્યાન ખસેડવાનું અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ફરમાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે, અને ઠરાવેલ મુદત દરમ્યાન એવી રીતે ખસેડવામાં અથવા તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો કલેકટર તેમ કરવાને અને તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે અરજદાર પાસેથી જમીન મહેસુલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

૧૮ આ કચેરીનાં હુકમમાં જણાવ્યુ છે તે સીવાય 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 હોય તે ઉપરાંત કલેકટરશ્રી 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 કલેકટરશ્રી જે કાંઈ દંડ અને બીનખેતીના આકારની શીક્ષા કરે તે ઉપરાંત મંજુરી પણ રદ કરી શકશે અને બનતું જો બંધાઈ ગયેલ હોય તો તે પણ રદ કરી શકશે.

૨૧ આ ઉપરાંત વિશેષ શરતો આ સાથે જોડેલ પરિશિષ્ટ – ૨ મુજબનું લાગુ પાડવામાં આવે છે.

૨૨ બીનખેતીમાં ફેરવાયેલ જમીનનાં જે હેતુ માટેનું બાંધકામ પુરૂ થયે તે માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને જાહેર કરવાની રહેશે.

કલેક્ટર
રાજકોટ જિલ્લા.

મામલતદાર.
બિનખેતી શાખા

આ કચેરીના હુકમનં: એનએ-સેરેફા ક-૬૫ા કેસનં. ૨૪/૯૪-૯૫ વશી: ૧૦૩૩ થી ૧૦૪૨/૯૫ તા. ૨૫-૩-૧૯૯૫ સાથેનું જોડાણ.

પરિશિષ્ટ નં. ૨

ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી જમીનના ધારણ કરનારાઓ જ્યારે માંગે ત્યારે તેઓએ પાલન કરવાનાં થતા રાજકોટ જીલ્લાના કલેકટરશ્રીને લેન્ડ રેવન્યુ રુલ્સના વહીવટી હુકમ ૨૪ (એ) નીચે નક્કી કરેલ મકાન બાંધકામના નિયમો અને અનુસરવાનાં શરતો બાંધવાળા માટેના નિયમો.

૧ જ્યારે મોટા વિસ્તારમાં રહેઠાણનાં વસવાટ કોલોની માટે ઉપયોગમાં લેવા માટે દરખાસ્ત કરવામાં આવે ત્યારે અરજદારે જમીનના લે-આઉટમાં તેની અરજી સાથે સામેલ રાખવો ફરજીયાત છે નહીંતર તેની ખેતીની જમીન બીનખેતીના હેતુઓ માટે ઉપયોગમાં લેવા પરવાનગી માટેની અરજી સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

૨ દરેક મકાનની પ્લોટ અને દરેક મુખ્ય મકાનને લગતા મકાનોવાળા પ્લોટના ક્ષેત્રફળ કરતાં ૬૦ ટકા ક્ષેત્રફળ કરતાં ઓછી નહિં તે રીતે ઓછામાં ઓછી ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.

૩ જો પ્લોટનું ક્ષેત્રફળ ૫૪૦૦ ચો. ફુટ કરતાં ઓછું નહીં હોય તો કુલ ૩ માળો "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 કુલ બે માળ" એક જમીન ઉપરનો અને એક ઉપરનો માળ) માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે જ્યાં પ્લોટનાં ક્ષેત્રફળ ૬૦ ટકા કરતાં ઓછી નહીં તેટલી જગ્યા રાખવાનું નક્કી કરેલ છે જ્યાં બે માળ માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે.

રેલ્વેની હદથી ૧૦૦ ફુટની અંદર મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં સિવાય કે રેલ્વે સત્તાવાળાઓ પાસેથી 'નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ' મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવે.

એરોડ્રામની હદથી એક માઈલનાં ઘેરાવામાં મકાનનું ચણતર કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં સિવાય કે સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી (નો ઓબ્જેક્શન સર્ટીફીકેટ) મેળવીને અરજી સાથે રજુ કરવામાં આવશે.

૬ જો અરજદાર તેની અરજી સાથે સાઈટ પ્લાન અને એલીવેશન સેક્શન એલીવેશન ડીટેઇલ્ડ બીલ્ડીંગ પ્લાન સહિતનો તૈયાર કરેલ મોકલશે નહીં તો જમીનનો રહેણાંકનો મકાનનો હેતુ ઉપયોગમાં લેવા સક્ષમ ગણાશે નહીં.

૭ મકાનનું બાંધકામ કરવા માટે એવી શરતથી પરવાનગી આપવામાં આવશે કે કબજેદાર ડેવલપમેન્ટ સ્કીમ અનુસાર રસ્તો તૈયાર કરીને અથવા ચાલુ અસ્તીત્વમાં રસ્તા પૈકી જવા આવવાના રસ્તા માટે વ્યવસ્થા કરે.

૮ સામાન્ય રીતે બાંધવાનું દરેક મકાનનું મુખ રસ્તા પર રહેશે

૯ મુખ્ય રસ્તાઓ સીવાયનાં બીજા રસ્તાઓનાં હદથી ૧૫ ફુટની અંદર મકાનનું બાંધકામ કરવું નહીં.

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

૧૧ જે પ્લોટ રસ્તાઓ સમીપ આવેલા છે તેમાં રાજ્યનાં જમીન પરી વિકાસ અટકાવવા માટે/બાંધકામ અને નિયંત્રણ રેખાના નિયમો (રીબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ) માં નક્કી કરવામાં આવેલ અંતરના 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 સેપરેટ દિવાલ સીવાય ત્રણ બાજુથી ખુલ્લો વાહન રાખવા માટેનો ઢાંકયા વગરનો પોર્ચ, પ.છળની ખુલ્લી જગ્યા સીવાય કોઈ એ જગ્યામાં કરવાની નીચેની શરતોને આધીન રહીને પરવાનગી આપવામાં આવશે.

એ. મુખ્ય મકાનને પોર્ચ સમાંતર હોવો જોઈએ અને તે ૧૦ કરતાં પહોળી .૧૨ ફુટ કરતાં લાંબો ઉંચાઈનાં એક માળ કરતાં વધારે હોવો જોઈએ નહીં.

બી. પ્લોટની તે બાજુની હદ પોર્ચ વચ્ચે ઓછામાં ઓછી ૫ ફુટની જગ્યા રાખવી જોઈએ.

સી. પોર્ચનો ઉપલો ભાગ ટેરેસ તરીકે વાપરી શકાશે નહીં.

ડી. પ્લોટના બાંધકામ થયેલ ક્ષેત્રફળની ગણતરી વખતે પોર્ચથી ઢંકાયેલ વિસ્તારનું ક્ષેત્રફળ ગણતરીમાં લેવામાં આવશે નહીં

૧૪ જ્યારે પ્લોટમાં એક કરતા વધારે મકાનો હોય ત્યારે દરેક મુખ્ય મકાન અલગ પ્લોટમાં છે, તેમ ગણીને દરેક મકાનને ફરતા તે જ ધારાધોરણ પ્રમાણે ખુલ્લી જગ્યા રાખવાની છે.
સીવાય કે પ્લોટની પાછળના ભાગમાં મુખ્ય મકાનથી અલગ અને તેના માટેના એક માળની "જમીન ઉપર બાંધકામ અથવા બહારના પા-આઉટ હાઉસ એક માળની "જમીન ઉપરના" કે જેમાં મદદરૂપ સગવડતાઓ માટેના જેવા કે મોટર ગેરેજ નોકરોનાં મકાન, રસોડું કે સ્ટોરરૂમ, બાંધવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે

૧૫ રહેણાંકના મકાનોના કીસ્સામાં જમીનમાં સામાન્ય લેવલથી ઓછામાં ઓછી ૨ ફુટ ઉપરની પ્લીન્થ હોવી જોઈએ.

૧૬ રહેણાંકના ઉપયોગ માટે લેવાતા રૂમની કોઈપણ બાજુ ૧૦ ફુટ લંબાઈ કરતાં ઓછી હોવી જોઈએ નહીં આવા દરેક રૂમની કોઈપણ એક બાજુ તેની પુરી લંબાઈ સારી રીતે ખુલ્લી જગ્યા ઉપર હોવી જોઈએ. રહેણાંકના રૂમના ભોંયતળીયાનું ક્ષેત્રફળ ૧૨૪ ચો. ફુટ કરતાં ઓછું હોવું જોઈએ નહીં.

૧૭ મુખ્ય મકાનની બાજુમાં અથવા પાછળ સંડાસ કરવા જોઈએ અને તેના ૧૦ ફુટ કરતાં ઓછી નહીં તેવી અંતરે જોઈએ સંડાસ પડોશીને ત્રાસદાયક હોવા જોઈએ નહીં. કુવાથી ૩૦ ફુટના અંદરના અંતરે સંડાસ હોવા જોઈએ નહીં અને જાહેર જનતાના નજરથી ઢંકાયેલા હોવા જોઈએ.

૧૮ જો નિયમિત અને બહારથી સાફ કરવા માટેની કોઈ વ્યવસ્થા અસ્તીત્વમાં નહીં હોય તેવા કુવા જાજરૂનું (સેપ્ટીક)નું ચણતર કરવા માટેની પરવાનગી આપવામાં આવશે નહીં.

૧૯ કુવાથી ૧૦૦ ફુટની અંદર દટ્ટણ જાજરૂ, સેપ્ટીક બનાવવું નહીં અને વાપરવું નહીં

૨૦ મળમુત્ર એકત્રીત કરવા માટે કોઈપણ ખાળકુવો અથવા ખાડી ઉપયોગમાં લેવી નહીં.

૨૧ રહેણાંકના કોઈપણ મકાનમાં ઢોર રાખવું જોઈએ નહીં તબેલા અથવા ઢોરનું છાપરું રહેણાંકના મકાનથી ૧૦ ફુટની અંદર ચણવું નહીં.

૨૨ દરેક મકાનનું ચણતર પાકું હોવું જોઈએ અને તેઓના ચણતરમાં સહેલાઈથી સળગી ઉઠે તેવા પદાર્થો વાપરવા નહીં.

૨૩ જ્યાં દુકાનનું બાંધકામ કરવાનું હોય ત્યાં રસ્તાની હદ અને દુકાન વચ્ચેની જગ્યા સખત પદાર્થ જેવા કે મેટલ, મોરમ, સેલ અને રોલ કરીને અને મજબુત બનાવીને તૈયાર કરવી જોઈએ.

૨૪ કલેક્ટરશ્રીની અગાઉથી લેખીત પરવાનગી સિવાય કે મકાનના ફેરફાર અથવા વધારો કરી શકાશે નહીં.

૨૫ પ્લોટના વિભાજન અથવા ટુકડા પાડી શકાશે નહીં કારણ કે પ્રત્યેક પ્લોટ સરવે નંબરના પેટા વિભાગ સબ ડીવીઝન છે.

૨૬ રસ્તા તરફના ધારાધોરણ વિસ્તારમાં કંપાઉન્ડની દિવાલ ૩ ફુટ કરતાં ઉંચા હોવા જોઈએ નહીં અને તે ખસેડવાની જરૂરીયાત ઉભી થશે ત્યારે આવી દિવાલ ખસેડી શકાશે અને તે માટે કોઈપણ જાતનાં વળતર માટે દાવો થઈ શકશે નહીં.

૨૭ મકાનના પ્લોટ અંદરનાં પોર્ચથી રોકાયેલ વિસ્તાર બાંધકામ નહીં થયેલી ખુલ્લી જગ્યા તરીકે ગણી શકાશે નહીં.

મામલતદાર,
બિનખેતી શરતભંગ
રાજકોટ

કલેક્ટર
રાજકોટ

૮

ક્ર. નં. ૧૮૬૯/૨૦૨૦

-: ખરી નકલ :-

નકલ માંગનાર... [illegible] મોહન

અરજી [illegible] તારીખ ૨૬/૧૨/૨૦૨૦

[illegible] તારીખ ૨૮/૧૨/૨૦૨૦

[illegible] તારીખ ૨૯/૧૨/૨૦૨૦

[illegible] ૧૨/૦૨૦

[illegible] સંખ્યા ... ૨૩

રૂ.

નકલ [illegible] રૂ. ... ૨૩

[illegible] રૂ. ... ૨૩

[illegible] રૂ. ... –

[illegible] ... ૨

કુલ રૂ. ૨૮/-

નકલ તૈયાર કરનારની સહી [illegible]

નકલ મુકાબલા કરનારની સહી

કલેક્ટર વતી,

રાજકોટ જીલ્લા

OFFICE OF THE COLLECTOR RAJKOT DIST. GUJARAT STATE