નં. રેવન્યુ:બીનખેતી:વશી:૧૪૩૯:   જીલ્લા પંચાયત કચેરી,
રીડ ક્લબ,
રાજકોટ, તા. ૧૧ -૯-૬૪

વંચાણે:- ૧. શ્રી તાલુકા વિકાસ અધી. રાજકોટના જેરા નં. તે-૧-૨૫- તા. ૪ જુલાઇ ૬૪ થી અંતિમ પહુંચ પ્રકરણ

૨. શ્રી [illegible] તા. રાજકોટના જાવક નં. એલએકવીઝીશી: ૨૭૨૨ તા. ૩-૬-૬૪.

૩. શ્રી જીલ્લા બાંધકામ અધિ. સા. રાજકોટના પંચાયત વિભાગનાં પત્ર નં. એડીએમ: ૮૨-૭૫૮ તા. ૧૭-૬-૬૪.

૪. શ્રી ડે. ચારી. કન્ઝરવેટર સા. રાજકોટના નં. ડીઇવી-આરએનટી-અવડી-વી. ૧૮૦૩ તા. ૨૪-૭-૬૪.

વિષય:- અવડીના ખાતેદાર શ્રી આંબા વાપજીના ખાતાના સ.નં. ૪૨ એ ૪-૧- ગુ બીનખેડવાણ કરવા બાબત.

....

હુકમ:-

રાજકોટ તાલુકાના અવડી ગામના ખાતેદાર શ્રી આંબા વાપજીએ તેના ખાતાનાં સ.નં. ૪૨ ના નં. ૪-૧ ગુ રહેણાંકના મકાનો બનાવવા માટે અહીં અરજી કરતાં ખાતેદારની માંગણી અહીંથી હુકમ નં. રેવન્યુ:એન.એ.વશી:૧૦૮૩-૧ તા. ૩-૭-૬૩ થી નીચે [illegible] કારણો બતાવી ના-મંજુર કરવામાં આવેલ હતી. તેના સામે ખાતેદાર મજકુરે શ્રી કમીશ્નર સા. રાજકોટની કોર્ટમાં રીવીઝન અરજી દાખલ કરતાં અહીંનો ના-મંજુરીનો હુકમ નીચે બતાવેલ હોઈ .

વાજબી નહીં હોવાથી તેઓશ્રીના હુકમ નં. આર. ટેન્ડ. રીવીઝન ૨૩-૬૩-૬૪ તા. ૮-૫-૬૪ થી રદ કરવામાં આવ્યો છે.

નામંજુરીના અહીંથી બતાવેલ કારણો.	શ્રી કમીશ્નર સા. તરફથી તેમના હુકમમાં બતાવેલ વિગત.
૧: અરજદાર આંબા વાપજીએ અગાઉ પ્રસ્તુત સ.નં.ની જમીન બીનખેતીનાં હેતુ ફેરવી આપવા માટે અરજ કરેલી જે આ કચેરીના હુકમ નં. આરઇવી:એન.એ. ૪-૧ તા. ૧૭-૭-૬૩ થી નામંજુર કરવામાં આવેલી. પ્રસ્તુત હુકમમાં જે કારણોસર તેની અરજ નામંજુર કરવામાં આવેલી તે કારણો બાબત	૧: પ્લાન ટીપણામાં કંઈ ખુલાસો આવતો હોય તો તે લેન્ડ રેકર્ડ ખાતેથી પુછાવી યોગ્ય વ્યવસ્થા કરી લેવી જોઈએ [illegible] વિગેરે [illegible] જે [illegible] ખાતેદારે બનાવવું જ હોય છે [illegible] કબુલાત લેવાની [illegible] અરજ કે હુકમ સરકારી દફતરે મળતા છે જેથી [illegible] અરજ અરજદારે [illegible] છે તે કારણો બરાબર નથી

...કી તેણે તા. ૮-૭-૬૪ ની જે અરજી કરી છે તેમાં ... નો ઉલ્લેખ કર્યો નથી ... મજ તે કારણો ઉપર ... જવાબ કે ખુલાસો કર્યો નથી, તેની અરજી નામંજૂર થયેલી છે તે હકીકત પણ છુપાવી છે	મુળ અરજી કે હુકમ સરકારી દફતરે મળી શકે છે જેથી મુળ અરજી અરજદારે છુપાવી છે તે કારણ બરાબર નથી.
૨ પ્રસ્તુત સ.નં. માં સર્વેયરે નકશામાં બતાવ્યા મુજબની નીશાનીવાળી જમીનનું રાજકોટના સીમાડા ઉપર દબાણ થયેલ છે તેવો અભિપ્રાય આપ્યો છે અરજદારના કબજામાં આ રીતે કાયદેસરની જમીન ઉપરાંત વિશેષ જમીન ગેરકાયદેસર દબાણ કરી કબજે રાખેલ છે એટલે જ્યાં સુધી દબાણ ખુલ્લું કરી ખરેખર કાયદેસરના કબજાની જમીનનો નકશો રજુ ન થાય ત્યાં સુધી તેમની અરજી ધ્યાનમાં લઇ શકાય નહિ.	૨: દબાણ બાબતમાં અરજદાર કે તલાટી અથવા સર્કલ ઇ-ચા. ને પુછાવી હકીકત મેળવી લેવી જોઇએ અરજદારે દબાણવાળી જમીન છોડી દીધાનું જણાવ્યું [illegible] આ કારણ તપાસ કર્યા વિનાનું આપેલું છે.
૩ અરજદાર તરફથી બીનખેતીમાં ઉપયોગ માટે જમીન ફેરવી આપવા માટે કંઇ સબળ કે સંતોષકારક કારણ તેમની અરજીમાં બતાવવામાં આવેલ નથી. જમીન હલકી છે અને રાજકોટની નજીક આવેલ હોવાથી ઢોર-માણસોની રંજાડ થાય છે. તે કારણે જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા દેવાનું જરાય વ્યાજબી કારણ નથી.	૩: જમીન શહેરની નજીક આવેલી છે, હલકી છે જેથી બીનખેડવાણ કરવી છે તે અરજદારે આપેલ. કારણો સિવાય વધારે કારણો બતાવવા જરૂરી નથી.
૪: અરજદારે આજુબાજુની જમીનનો પ્લેન અરજી સાથે રજુ કર્યો નથી.	૪: આ કારણ પણ જરૂરનું નથી જે જરૂરી વિગતો મેળવવાની હોય તે ગામમાંથી જે તે [illegible] મેળવી લેવી જોઇએ. અથવા અરજદાર પાસેથી મેળવી લેવી જોઇએ.
૫: ટુકડે ટુકડે જમીનનો બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા દેવાથી ટાઉન પ્લાનીંગની દ્રષ્ટીએ અગર વસવાટની દ્રષ્ટીએ વ્યવસ્થિત વિકાસ થવાનો અવકાશ રહેતો નથી.	૫: ખાતેદાર પોતાની કેટલી જમીન બીનખેડવાણ કરવા ઇચ્છા ધરાવે તે જમીન ખેડવાણ કરવા માટે તે હક્કદાર છે. જે જમીન બીન ખેડવાણ થાય તેના પ્લાન મંજુર થશે કે રજુ થશે ત્યારે [illegible] જેથી ખાતેદાર જરૂરીયાત મુજબ તેની જમીન બીનખેડવાણ કરી શકે છે

ઉપરોક્ત વિગતો ધ્યાનમાં લઈ કલેકટર સાહેબ રાજકોટ તરફથી અહીંનો ઉપરોક્ત ના-મંજુરીનો હુકમ કાયદેસર નહિ હોવાનો રદ કરી અરજદાર નવી અરજી કરે ત્યારે આ અંગે યોગ્ય તપાસ કરાવી ખાતેદારની માંગણી મંજુર કરવાનું ઠરાવવામાં આવેલું છે.

ખાતેદાર મજકુરે તેની ઉપરોક્ત ખેતીની જમીન બીનખેડવાણ કરવા માટે તા. ૧૫-૬-૬૪ થી અહીં ફરી રજુ કરતાં તે માટે લાગતા વળગતા અધિકારીશ્રીઓને પુછાણ કરતાં નીચે મુજબના રીપોર્ટ આવેલા છે:-

૧: શ્રી તાલુકા વિકાસ અધિકારી સા. રાજકોટનાં જાવક નં. ડે-૧-૨૫ તા. ૨૦ જુલાઇ ૧૯૬૪ થી લખાઇ આવેલું છે કે આ ગામે નવી માપણીના આંકડા અમલમાં આવી ગયા છે. જુની માપણી મુજબ આ જમીનનું ક્ષેત્રફળ એ.૪-૧૩ ગું. હતું. અને નવી માપણી મુજબ એ.૪-૧ ગું. થયેલું છે. જે મુજબ ગામ દફતરે નોંધ થઇ ગયેલી છે. પેશકદમી બાબતમાં તલાટી [illegible] સાહેબે આ જગ્યા ઉપર જાતે તપાસ કરેલી છે. જ્યાં કોઇ પણ જાતનું આ જગ્યા ઉપર દબાણ નથી. ખાતેદારશ્રી તેની જમીન સિવાયની બીજી કોઇ જમીન ઉપર કબજે નથી. જે માટે મુકામે તા. ૩૦-૬-૬૪ થી ગામના ઇસમોના રૂબરૂ રોજકામ થયેલું છે. ખાતેદારે પેશકદમી કરેલ નથી. આ જમીન ગ્રામ પંચાયત હવાડીને કોઇ હોવાનું જણાતું નથી. આ જમીન [illegible] જાહેર હેતુના કાર્ય માટે જોઇતી નથી જે માટે સરપંચશ્રીની સહીથી તા. ૩૦-૬-૬૪ થી દાખલો મળેલો છે. આ જમીનની સામેથી જેતપુર રોડ બાજુમાંથી વાવડીનો માર્ગ પસાર થાય છે જેથી ગોંડલ રોડ મળી રહે છે. આ જમીનની દક્ષિણ બાજુની જમીન તથા પશ્ચિમ બાજુની જમીન બીનખેડવાણ થઇ ગયેલી છે. આ જમીન બીનખેડવાણ કરવામાં આવે તો હરકત જેવું નથી તેમ ગ્રામ પંચાયત તરફથી લખાઇ આવ્યું છે.

તાલુકા વિકાસ અધિકારી સા. રાજકોટનાં જાવક નં. એ.ઓ./

૨: શ્રી ટેન્ડ એકવી. ઓફીસર સા. રાજકોટનાં જાવક નં. એન.ઓ./વશી-૨૭૨૨ તા. ૩૦-૬-૬૪ થી લખાઇ આવેલું છે કે આ જમીન પ્રાપ્ત કરવા કોઇ કાર્યવાહી ચાલતી નથી.

૩: શ્રી જીલ્લા બાંધકામ અધિ. સાહેબ રાજકોટના જાવક નં. એચ.ડી.એમ.૮૨:મશી:૭૫૮ તા. ૨૭-૬-૬૪ થી લખાઇ આવેલું છે કે આ જમીન બીનખેડવાણ કરવામાં આવે તો હરકત જેવું નથી.

૪: શ્રી ડે. આસી. ટાઉન પ્લાનર સા. રાજકોટનાં જાવક નં. ડી.ઇ.ના/વબડી-ટી. ૧૯૦૩ તા. ૨૪-૭-૬૪ થી આ સર્વે નં. ના પ્લાન મેળવી ચકાસેલા છે.

ખાતાની નકલ ૮"અ" ૭-૧૨ની નકલ તથા ૬-૬ ક્રમાંકની આવેલી નકલો જોતાં ઉપરોક્ત જમીન સરકારી દફતરે અરજદારના નામ ઉપર છે.

ખાતામાં જમીનનું ક્ષેત્રફળ એ ૪-૧ ગું. છે. શ્રી ડી. ઇ. ને જમીનનું સેન્ટ્રલ સાહેબ તરફથી જે ટીપણ કરવામાં આવ્યું છે તેમાં દર્શાવવામાં એ ૪-૧૦ આ. ૮ પ્રતિ. આ. ૮ ચો. વાર ૧૯૫૨- ૧૯૭૭૩૨- આવેલ છે.

ઉપરોક્ત વિગતે મવડીના ખાતેદારશ્રી આંબા વાપજીના [illegible] સ. નં. [illegible] ગુંઠા જમીન ૧.૪-ગુ ૦-આ. ૬ પ્રતે આ. [illegible] રહેણાંકના મકાન બાંધકામ માટે બીનખેડવાણ [illegible] સરખુ નથી હોઈ. મવડી ગામ શ્રી કમીશનર સા. રાજકોટના જાહેરનામા ક્રમાંક આર. ર. લેન્ડ-[illegible] આવેલું છે અને તે અન્વયે શ્રી મહેસુલ અને ખેતીવાડી [illegible] ઠરાવ [illegible] ૧૦૬૨-૨૧૭૨૦ [illegible] તા. ૨૫-૩-૬૩ થી લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કલમ ૬૫ની [illegible] ઉપરોક્ત ખેતી [illegible] ૧-૪-૦ ગુ. ઙઆ. ૮ [illegible] ૧૯૪૩૨-૦ રહેણાંકના મકાન બાંધકામના ઉપયોગ માટે સાથે જોડેલી શરતો તથા નમુના "જેમ" માં બતાવેલી શરતોને આધિન રહેવાની શરતે બીનખેડવાણ કરવાનું આથી મંજુર કરવામાં આવે છે.

મમાંકીત [illegible]

સહી. બી. ટી. ત્રિવેદી.
જીલ્લા વિકાસ અધિકારી,
રાજકોટ.

મદદ. જીલ્લા [illegible]
મહેસુલ રાજકોટ.

નકલ રવાના:-

શ્રી આંબા વાપજી
મારફત:- શ્રી [illegible] આર. જસાણી, :વકીલ: રાજકોટ, પ્લાન એક નકલ સાથે.

[illegible] મામલતદાર સા. રાજકોટ જીલ્લા રાજકોટ [illegible]
આ કેસમાં જમીન મહેસુલ કાનુન ૧૯૨૧ નીચેના નિયમ ૮૧ નીચે બીનખેતીમાં [illegible] જણાવવાની વિનંતી સાથે.

[illegible] વિકાસ અધિ. સા. રાજકોટ
[illegible] લેન્ડ-૧-૨૫ [illegible] સાથે.
[illegible] પ્લાન-ટીપણની બે બે નકલો સાથે.
[illegible] સા. રાજકોટ.
[illegible] સા. રાજકોટ. પ્લાન-ટીપણની એક એક નકલ સાથે
જીલ્લા બાંધકામ અધિ. પંચાયત વિભાગ, રાજકોટ.

:૧૧-૯:

રાજકોટ જીલ્લાનાં પ્રથમ વર્ગમાં મુકાયેલ ગામોએ આવેલ ખેતી લાયક જમીનનો બીનખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૫ ની જોગવાઇ મુજબ મંજુરી આપતાં જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૭ નીચે જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીને મળેલ અધિકારની રૂએ સનંદ ફોર્મ. માં જણાવેલ શરતો ઉપરાંત નીચેની વિશેષ શરતોએ બીનખેતીમાં ઉપયોગ માટે મંજુરી આપવામાં આવે છે.

શ ર તો.

૧: વાદગ્રસ્ત જમીનનો ફકત રહેણાકના મકાનો બાંધવા માટે જ ઉપયોગ થઇ શકશે. તેથી બીજી રીતનો કોઇપણ ઉપયોગ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીની પ્રાથમિક મંજુરી મેળવ્યા સિવાય થઇ શકશે નહિ.

૨: વાદગ્રસ્ત જમીનનો ખેતીલાયક આકાર કમી કરી બીનખેતીનો આકાર વારંવાર નકકી થયા મુજબ પ્રતિવર્ષ અરજદારે શ્રી સરકારને ભરવાનો રહેશે. આ પ્રમાણેનો આકાર તા. ૩૧-૭-૧૯૬૮ સુધી અમલમાં રહેશે ત્યારબાદ સરકારશ્રીએ વખતો વખત નકકી કર્યા પ્રમાણેનો બીનખેતીનો આકાર દર ચોરસ વારે પ્રતિવર્ષ સરકારશ્રીમાં ભરવાનો રહેશે. તેમજ સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ "સેસ ફંડ" કે ઇતર વેરા પણ સરકારશ્રી તરફથી નિયત થયા પ્રમાણેનો તે ઉપરાંત ભરવાનો રહેશે.

૩: બીનખેતીનાં ઉપયોગમાં આવતી જમીનનો લે-આઉટ-પ્લાનમાં બતાવ્યા મુજબનો ભાગ અરજદારે જાહેર રસ્તા વિગેરે જાહેર હેતુ માટે વગર વળતરે ખુલ્લો મુકવાનો રહેશે, અને આ જમીનમાં મંજુર થયેલ લે-આઉટ પ્રમાણેના આંતરિક રસ્તા/સાધનો એપ્રોચ રોડ કરવાની તથા પ્લોટને સાંધતા રસ્તાનો કોઇ રસ્તા બનાવવાની, ગટર પાણીની સગવડ, દીવા બત્તી વિગેરે કરવાની તથા જાળવવાની તમામ ખર્ચની જવાબદારી અરજદારે જ્યાં સુધી સરકાર તરફથી આવા રસ્તાઓ જાહેર રસ્તાઓ તરીકે સંભાળવામાં ન આવે ત્યાં સુધી ઉઠાવવાની રહેશે, અને બીન ખેતી આસામી સાથે ગરખાતાં વાદગ્રસ્ત જમીનનો વેચાણ વ્યવહાર, અદલો બદલો કે ઇતર પ્રકારનો વ્યવહાર કરશે તો ઉપરની જવાબદારી આ જમીનનો હકક તબદીલ વેચાણ લેનાર કે આ પ્રમાણેના વ્યવહારથી હકક પ્રાપ્ત કરનાર આસામીના શીરે રહેશે, તેવી સ્પષ્ટ કબુલાત વેચાણ દસ્તાવેજ કે ઇતર આને કરેલ વ્યવહારના દસ્તાવેજમાં જણાવવાની રહેશે અને તે પ્રમાણેનો અમલ કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનાર શખ્સ કે આવા વ્યવહારથી હકક પ્રાપ્ત કરનાર શખ્સ પર રહેશે.

૪: વાદગ્રસ્ત લે-આઉટ જે રીતે અત્રેથી મંજુર કરવામાં આવે છે તે મુજબ જ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાનો છે અને અત્રેથી મંજુર કરવામાં આવેલ લે-આઉટમાં જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીની પ્રથમ લેખિત મંજુરી મેળવ્યા વિના કંઇપણ ફેરફાર થઇ શકશે નહિં. ઉપરાંત જમીન ઉપરના બાંધકામ માટેના Elevation and site Plans/ લેન્ડ રેવન્યુ નિયમોના વહીવટી હુકમ નં. ૨૪-એ માં ઠરાવેલ શરતો મુજબ તૈયાર કરી બીનખેતીની મંજુરી આપનાર અમલદાર પાસે ચણતર શરૂ કરતાં પહેલાં મંજુર કરાવવા પડશે. મ્યુનિસીપલ વિસ્તારમાં મ્યુની.ની મંજુરી ઉપરાંત આ મંજુરી રહેશે.

૫.અ: આ જમીન ઉપરનું બાંધકામ સુધરાઇએ / પંચાયતે કરેલ બાંધકામના નિયમો / બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશન્સને અનુસરીને કરવાનું રહેશે.

૫.બ: આ જમીન ઉપરનું બાંધકામ શ્રી કલેકટર સાહેબ રાજકોટના નં. એલએનડી. ૮-૩૨૦૬ તા. ૩૦-૯-૬૧ મુજબના બીલ્ડીંગ રેગ્યુલેશનને અનુસરીને કરવાનું રહેશે.

૬: વાદગ્રસ્ત જમીનમાં બાંધકામ "રીબ્બન ડેવલપમેન્ટ" રૂલ્સની જોગવાઇ વિરૂધ્ધ થઇ શકશે નહિ.

૭: વાદગ્રસ્ત જમીનની નજીક રેલ્વે લાઇન પસાર થતી હોય તો રેલ્વે હદથી ૧૦૦ ફીટની અંદર રેલ્વેના યોગ્ય અધિકારીની મંજુરી સિવાય બાંધકામ થઇ શકશે નહિ.

૮: બીનખેતીનો ઉપયોગ કરવા માટે કરવાની ઇમારતના બાંધકામની ઊંચાઇ અંગે જે વિસ્તારમાં એરોડ્રોમ આવેલ હોય તો તે માટે ખાતાની યોગ્ય મંજુરી પ્રથમ લેવાની રહેશે.

૯: જે ઉપયોગ માટે બીનખેતીની પરવાનગી આપવામાં આવે છે તે પ્રમાણેનો ઉપયોગ મંજુરી મળ્યાની તારીખથી બે વરસમાં કરી લેવાનો રહેશે.

૧૦: ખેતીની જમીનનો બીનખેતી વિષયક ઉપયોગ [illegible] કરવા અપાયેલ મંજુરી ફક્ત જમીન મહેસુલ કાયદા અને નિયમો તથા વહીવટી હુકમોની જોગવાઇ મુજબ જ અપાયેલ છે અને તે કારણે બીજા કોઇ ખાતા કે હેતુ માટેના કાયદા કે કાનુનોથી લેવાની થતી મંજુરી જે તે કાયદા કાનુનની જોગવાઇ મુજબ જ લેવાની રહેશે અને તે

માટે અરજદારે અલગ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૧૧: ઉપરની કોઇપણ શરતોનો ભંગ બદલ જીલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી જમીન મહેસૂલ કાયદા અને નિયમો તેમજ તે નીચે કરેલ વહીવટી હુકમોની જોગવાઇ મુજબ યોગ્ય પગલાં લઇ શકશે.

(સહી/-અસ્પષ્ટ)
જીલ્લા વિકાસ અધિકારી,
રાજકોટ.

પાના: ૩-૭.

(સહી)
નાયબ જીલ્લા વિકાસ અધિકારી
(રાજકોટ)

તા. વિ. પ્ર./જમન/૨/... —૧૮૭

તાલુકા પંચાયત કચેરી

— જમીન શાખા —

રાજકોટ. તા. ....

પ્રતિ
શ્રી સિ. સિ. ભટનાગર
— રાજકોટ

ઉપરોક્ત બાબતોની તમારી તા. ૧-૨-૮૬ ના
અરજી અન્વયે તમોએ ચ. નં. B-૧૧૩ તા. ૬-૨-૮૬ થી
ભરતા સર્ટીફાઇડ નકલ આપવામાં આવે છે

તાલુકા વિકાસ અધિકારી,
રાજકોટ.

રાજકોટ તાલુકા પંચાયત
રાજકોટ.