

કલેક્ટર અને જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની કચેરી, બનાસકાંઠા

પહેલો માળ, જિલ્લા સેવા સદન, કલેક્ટર કચેરી, બનાસકાંઠા, જોસવર પોલેસ, પાલનપુર - ૩૮૫૦૦૧

ફોન નંબર : ૦૨૭૪૨-૨૫૭૧૭૧

ઈ-મેઇલ : collector-ban@gujarat.gov.in

ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ [બિનખેતી - બહુકેતુક ઉપયોગ]

ફકમ નં. ૬૩૭/૦૨/૦૮/૧૯/૨૦૨૧

તા. ૨૬/૧૦/૨૦૨૧

વંચાણે લીધે :-

- (૧) અરજદારશ્રી મનોજલાલ પોપટલાલ ઠક્કર
- રહે. રહે.નવજીવન સોસાયટી હનુમાન ટેકરી પાસે અમુ-સરવે પાલનપુર, તાલુકો પાલનપુર, જિલ્લો બનાસકાંઠા, પાલનપુર-૩૮૫૦૦૧ ની તા.૧૪/૦૮/૨૦૨૧ ની એનલાઇન અરજી (નં.૩૦૨૦૮૨૦૨૧૦૩૮૭૯) તથા સોમંદનામા
- (૨) મુખ્ય જમીન મહેસૂલ કચેરી ૧૮૭૯ ની કલમ - ૪૮, ૬૫, ૬૬ તથા ૬૭
- (૩) ગુજરાત જમીન મહેસૂલ નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ ૮૧, ૧૦૦, ૧૦૧, ૧૦૨
- (૪) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગની કસવ નં. બબપ/૧૦૦૬/૪૨૫/૬ તા.૦૧/૦૩/૨૦૦૮
- (૫) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક: બબપ/૧૦૨૦૧૮/૩૨૩/૬ તા.૦૮/૦૫/૨૦૧૮
- (૬) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના કસવ ક્રમાંક: એસ/ટીપી/૧૨૨૦૯/૭૬૯/૧૧/૬.૧ તા.૩૧/૦૩/૨૦૧૧
- (૭) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગનાં કસવ ક્રમાંક: બબપ/૧૦૨૦૧૮/૪૨૫/૬ તા.૦૯/૦૧/૨૦૧૯
- (૮) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગનાં પરિપત્ર ક્રમાંક: બબપ/૧૦૨૦૧૮/૪૨૫/૬ તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૯
- (૯) નામના કલેક્ટર શ્રી (સ્ટેમ્પ ડ્યુટી) નો તા.૦૩/૦૭/૨૦૨૧ નો અભિપ્રાય
- * ડી.એલ.પાલનપુર શ્રી નો તા.૦૨/૦૭/૨૦૨૧ નો અભિપ્રાય
- (૧૦) નામના પોર્ટલ પરની કેસ વિગત

આથી કલમ (૧) ની અરજી તથા સોમંદનામા થી અરજદારશ્રી મનોજલાલ પોપટલાલ ઠક્કર એ મોજે પાલનપુર તા. પાલનપુર તા. બનાસકાંઠા ના સરવે/બ્લોક નં. ૧૩૨૨.૦૦૧ ના ક્ષેત્રફળ ૧૬,૧૩૧.૦૦ ચો.મી. ની જમીન અંગે ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીના હેતુ માટે પરવાનગી આપવા વિનંતી કરેલ છે.

૨. સવાલવાળી જમીનના ગામ નમૂના નં. ૭/૧૨ માં કબજેદારોની વિગત નીચે મુજબ છે.

સરવે/બ્લોક નંબર/ટી.પી. નંબર/એફ.પી. નંબર	મોંઝણીનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	કબજેદારોના નામ (ભાત્રા નં. ૩૬૬૧)	જમીનનો સત્તાપ્રકાર (૩/૧૨ મુજબ)
સરવે/બ્લોક નં. : ૧૩૨૨.૦૦૧ ટી.પી. નં. :- એફ.પી. નં. :-	૧૬,૧૩૧.૦૦	બ્રાહ્મણ નિત્યાનંદ કરતારસિંહ કૌશિક ૧૦ ટકા મનોજલાલ પોપટલાલ ઠક્કર ૬૦ ટકા	જુની શરત (જુ.સ)

૩. વસુલ કરવામાં આવેલ કરવેસની વિગત નીચે મુજબ છે.

બેંકમાં ચલત સર્ચ તા.૨૫/૧૦/૨૦૨૧ નં.૬૭૦૦૦૦૧૩૫૫૧૦૦૩૫૨૫૧૦૨૧૨૯૧૨

કરની વિગત	સદર	મોંઝણીનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી.)	દર રૂ. પ્રતિ ચો.મી.	કુલ રકમ રૂ.
રૂપાંતર કર	569-0035-00-800-01	16,131.00	40.00	6,45,240.00
વિશેષ ધારો	570-0035-00-101-01	16,131.00	0.35	5,646.00
લોકલ ફંડ	574-0029-00-103-01	16,131.00	0.18	2,823.00
શિક્ષણ ઉપકર	575-0045-00-108-01	16,131.00	0.09	1,411.00
માપણી ફી	577-0029-00-106-01	16,131.00	---	1,200.00
કુલ રૂ.				6,56,320.00

૪. ઉપર્યુક્ત તમામ ફકીકલો ધ્યાને લઈ મોજે પાલનપુર તા. પાલનપુર જિ. બનાસકાંઠા ના સરવે/બ્લોક નં. ૧૩૨૨.૦૦૧ ના ક્ષેત્રફળ ૧૬,૧૩૧.૦૦ ચો.મી. ની જમીનને નીચે જણાવેલ શરતોને આધિન ગુજરાત જમીન મહેસૂલ અધિનિયમ-૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી હેતુ (બહુકેતુક ઉપયોગ) માટે પરવાનગી આપવા આથી ફકમ કરવામાં આવે છે.

શરતો :-

- (૧) આ ફકમ મળ્યાથી બે માસમાં "એમ" નમૂનામાં સનદ પ્રાપ્ત થશે.

- (૨) જિલ્લા ઇન્ચેક્ટરશ્રી, જમીન રેકૉર્ડની કચેરીમાં માપણી શ્રી જમા કરાવેલ છે. જેથી માપણી કરી/ કરાવી આ હુકમ આધારે તેમજ મંજૂર થયેલ પ્લાન મુજબ દુરસ્તી પત્રક તૈયાર કરવાનું/ કરાવવાનું રહેશે અને દુરસ્તી પત્રકનો મહેસૂલી દફતરે અમલ થયા બાદ જ પ્રમાણી બિનખેતીની જમીન/ પ્લોટનું રજી. દસ્તાવેજથી થયેલ વેચાણ વ્યવહારના અમલ માટે નોંધ પાડવાની રહેશે.
- (૩) અરજદારે પ્રતિ વર્ષે ખેતી સિવાયનો ધારો (વિશેષધારો) દર પ્રતિ ચો.મી. ના રૂ. ૦.૩૫ પ્રમાણે રૂ. ૫,૬૪૬.૦૦ તેમજ નિયમ પ્રમાણે લોકલ ફંડ તથા શિક્ષણ સેક્ષ ભરવો પડશે જે અંગેનો દર વખતોવખત ફેરફારને પાત્ર રહેશે.
- (૪) બનાસકાંઠા નગર નિયોજક કચેરી એ મંજૂર કરેલા પ્લાન મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને હુકમ થયા તારીખથી ત્રણ વર્ષમાં બાંધકામ પૂર્ણ કરવાનું રહેશે.
- (૫) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના ઠા.૦૩/૦૮/૧૦૬૩/૧૦૫૨/ક તા.૧૩/૦૯/૧૯૯૩ માં કરાવ્યા મુજબ સહીયારા/ ક્રોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની માલિકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલિકીની ગણાશે તે ઉપર મુજબ માલિકનો ક્રેડિટ ફંડ રહેશે નહિ.
- (૬) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના તા.૦૩/૦૮/૧૯૯૧ ના પરિપત્ર નં.બાખ/૧૦૬૧/૧૦૫૬/ક ની જોગવાઈ મુજબ કિ.૧ અધિકૃત બાંધકામ બાબતે બાંધકામ નિયંત્રણ કરતી સંબંધિત મહાનગરપાલિકા/ શહેરી વિસ્તાર સત્તા મંડળએ ધોરણસરનાં પગલાં લેવાના રહેશે.
- (૭) સદર જમીનમાંથી પેટ્રોલીયમ/ પાણીની કે અન્ય ક્રેડિટપાત્ર પ્રકારની પાઇપલાઇન પસાર થતી હશે તો તે સંદર્ભે વિકાસ પરવાનગી આપનાર ઓથોરિટીએ સંબંધિતો ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવી વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૮) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના તા.૧૨/૦૨/૨૦૧૯ ના પરિપત્ર નં.બાખ/૧૦૨૦૧૮/૪૨૫/ક મુજબની નીચેની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૧. જો અગાઉ ચોકકસ હેતુ માટે પ્રિમિયમ ભરપાઈ થયેલ હોય અને અન્ય હેતુ માટે વિકાસ પરવાનગી માંગેલ હોય/ નકશા મંજૂર કરવાના થતા હોય તો વિકાસ પરવાનગી આપતાં પહેલાં પ્રિમિયમ તકરવાત ભરાયેલી સંબંધિત સત્તામંડળે ખાતરી કરવાની રહેશે અને ત્યારબાદ જ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.
 ૨. જીડીસીઆર મુજબ જે તે હેતુ/ ઉપયોગ માટે પરવાનગી મળવાપાત્ર નહિ હોય તો તે ઉપયોગ કરી શકાશે નહિ.
 ૩. ખેતી ઝોનમાં જીડીસીઆર મુજબ જેટલું બાંધકામ મળવાપાત્ર હશે તેટલા જ લેન્ડફ્રન માટે વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.
 ૪. બિનખેતી પરવાનગી મળ્યા બાદ જો આસ મંજૂરી વિના ધાર્મિક ઉપયોગ માટે બાંધકામ કરેલ હશે તો તે શરતભંગ ગણાશે અને તે બાંધકામ દૂર કરવાપાત્ર થશે.
- (૯) સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના તા.૦૧/૦૩/૨૦૦૮ ના ઠા.૦૩/૧૦૦૫/૪૨૫/ક માં જણાવેલ નીચે મુજબની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
૧. જિલ્લા ઇન્ચેક્ટરશ્રી, જમીન રેકૉર્ડ ઘરા ઉચ્ચ કરાવેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપાણીની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સહમ કક્ષાએ મંજૂર કરાયેલ હોવી જોઈએ.
 ૨. બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલાં બાંધકામનાં નકશા સહમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે. પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર અથવા બાંધકામની રજા વિહી મેળવી શકશે નહિ.
 ૩. શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનિંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 ૪. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીનાં નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
 ૫. અરજદારે રિબન કેવલપમેન્ટ ટુલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
 ૬. ક્લેર, મિલ, સિનેમા/ ટુરિઝ સિનેમા/ થિયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 ૭. પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.ગેસ, પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલાં જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 ૮. ઇન્ડિયન એલેક્ટ્રીસિટી એક્ટ અન્વયે મેગેનિંગ, ફાયર વર્કસ, દારૂગાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતા પહેલાં જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
 ૯. સવાલવાળી જમીન જો રેલવે હદનાં નજીક હોય તો રેલવેની હદથી નિયમ મુજબ જગ્યા હોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
 ૧૦. સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વીજળી ગ્રિડના તાર/ લાઇટનશન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અગવે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

૧૧. બિનખેડી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસ નિયમ મુજબની નિજવામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર સિવિલ એવિએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સિવિલ એવિએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૨. ઓ.એન.જી.સી. ના કુવાની નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૩. નર્મદા કેનાલ/ અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧૪. અરજદારે/ જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (Protected Monuments) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી નિયમ મુજબનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) જો આ જમીન પર કોઈ બેંક/ મંડળીનો બોજો બાકી હોય તો, તે ભરપાઈ કર્યા સિવાય આ મિલકત કોઈપણ પ્રકારે વેચાણ, ભેટ, વસિયત, બાનાખત, ગિરો કરી શકાશે નહિ અને કોઈપણ અન્યને પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે માલિકી કે કબજો ભોગવશે તબદીલ કરી શકાશે નહિ.

(૧૧) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં નગરપાલિકા/ મહાનગરપાલિકા/ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ દ્વારા જે શરતોએ પરવાનગી આપવામાં આવશે તે શરતોનું પાલન તથા બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૨) આ જમીનમાં વરસાદી પાણીના ભુગર્ભ વહન/ સંચય માટે દર મકાન/ બહુમાળી મકાન દીઠ ચોકના દરે આ જમીનમાં ઉપર પરબ્રોલેટીંગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે તથા વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા કરીને બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૩) પ્રશ્નવાળી જમીનમાં સ્થળે થયેલ બાંધકામ સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થાના નિયમોનુસાર નહિ હોય તો સ્થાનિક સ્વરાજની સંસ્થા નિયમોનુસાર કાર્યવાહી કરી શકશે. તેમાં આ હુકમથી બાધ આવશે નહિ.

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

(૧૪) ઉપરની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયેથી જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ-૬૭ મુજબ શિક્ષાત્મક પગલા લેવામાં આવશે તેમજ બીજી કોઈપણ શિક્ષાને પાત્ર હશે તો તેને બાધ આપ્યા સિવાય કે જે ફરમાવવાનું યોગ્ય લાગે તે પ્રમાણે દંડ અથવા આકર લઈ સદરહુ જમીનનો કબજો કબજેદાર પાસે ચાલુ રહેવા દઈ શકાશે.

(૧૫) ઉપરોક્ત શરતોમાં ગમે તે મજબૂર હોય તેમ છતાં, કલેક્ટરશ્રી સદરહુ હુકમ વિરુદ્ધ બાંધેલા અથવા વધારાના કોઈપણ મકાન અથવા ઇમારતને કલેક્ટરશ્રીએ, આ અર્થે જે મુદત કરાવી હોય તે મુદત દરમિયાન તેવી રીતે ખસેડવામાં ન આવે કે સૂચવ્યા મુજબ ફેરફાર ન કરવામાં આવે તો તેમ કરવામાં જે ખર્ચ થાય તે કબજેદાર પાસેથી જમીન મહેસૂલની બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

(૧૬) ૧ સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક- બખપ/૧૦૨૦૧૯/૧૮૯૮/૩, તા.૦૮/૧૧/૨૦૧૯ ની જોગવાઈ મુજબ સવાલવાળી જમીન ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો બોજો નોંધાયેલ હોય તો બોજા મુકતી કરાવ્યા સિવાય સદરહુ મિલકત વેચાણ, બક્સિસ, ભેટ, વસીયત, બાનાખત, ગીરો કે અન્ય કોઈ પ્રત્યક્ષ કે પરોક્ષ રીતે હસ્તાંતરણની નોંધો પ્રમાણિત ન થાય તેની ચોકસાઈ રાખવાની રહેશે. જો નોંધનો નિર્ણય કરનાર સક્ષમ સત્તા અધિકારી દ્વારા બોજા સાથે હસ્તાંતરણની હકપત્રકની નોંધો મંજૂર કરવામાં આવશે તો તેઓ સામે તાત્કાલિક નિયમોનુસારની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

૨ સવાલવાળી જમીનમાં બિનખેડીના હુકમની અસર આપતી વખતે મિલકત ઉપર નોંધાયેલ બોજા દુર ન થાય તે બાબત ઇ-ધરા નામલ મામલતદારશ્રીએ સુનિશ્ચિત કરવાની રહેશે.

૩ સવાલવાળી જમીનનું જ્યારે બિનખેડી ૭/૧૨ પરથી પ્રોપર્ટી કાર્ડ બનાવવામાં આવે અને જો ૭/૧૨માં બોજો હોય તો તે બોજો પ્રોપર્ટી કાર્ડની વિગતોમાં તબદીલ કરવાનો રહેશે.

વધુમાં ઉપર્યુક્ત શરતોને આધીન અરજદાર દ્વારા રજુ થયેલ સોગંદનામાની વિગતોમાં તેઓ દ્વારા જાહેર કરેલી હકીકતોને આધારે સવાલવાળી જમીનના બિનખેડી ઉપયોગ માટે પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

આર.પી.એ.ડી.

પ્રતિ,

મનોજબાઈ પોપટભાઈ ઠક્કર



(અનંદ પટેલ)

કલેક્ટર, બનાસકાંઠા

રહે.નવજીવન સોસાયટી હનુમાન ટેકરી પાસે આબુ-હાઇવે પાલનપુર

તાલુકો પાલનપુર

જિલ્લો બનાસકાંઠા

પાલનપુર-૩૮૫૦૦૧



નકલ રવાના:-

૧. નગર નિયોજકશ્રી, બનાસકાંઠા નગર નિયોજક કચેરી
૨. મામલતદારશ્રી તા. પાલનપુર જિ. બનાસકાંઠા (ફકમનો અમલ ગામ દફતરે રેકર્ડ ઓફ રાઈટ્સ મુજબ કસાવવા માટે.)
૩. જિલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી જમીન રેકર્ડ જિ. બનાસકાંઠા
૪. તલાલીશ્રી પાલનપુર તા. પાલનપુર જિ. બનાસકાંઠા તરફ.

* આ ફકમની ક-ધરા કેન્સ, પાલનપુર માં નોંધ નંબર 27583 થી મોજે.- પાલનપુર તા.- પાલનપુર જિ.- બનાસકાંઠા માં નોંધ લેયેલ છે.