

ના. એન.એ./લે.રે.કો.ક./૬૫/કિસ નં.૨૩૧/૧૨-૧૩

જિલ્લા સેવા સદન, કલેક્ટર કચેરી,  
બિનખેતી શરતભંગ શાખા,  
શ્રોફ રોડ, રાજકોટ.  
તા. ૭/૦૮/૨૦૧૩

વિષય :: રાજકોટ શહેરના સર્વે નંબર-૮૭ પૈકી ૧ ની ટી.પી.નં.૧૨ (રાજકોટ) નાં આખરીખંડ નંબર : ૬૬,૬૭ તથા ૭૬ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૮૨૭-૦૦ ને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા બાબત.

વંચાણ ::

- (1) અરજદારશ્રી હિરાલાલ રણછોડભાઈ લુણાગરીયા વિગેરે, રહેવાસી : રાજકોટની (૧) તા.૪/૮/૨૦૧૧ (૨) તા.૧૭/૧૧/૨૦૧૧ તથા (૩) તા.૨૭/૫/૨૦૧૩ ની અરજીઓ
- (2) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ શહેરનાં તા.૦૫/૧૦/૨૦૧૧ નાં પત્રક્રમાંક : પ્રાંક/જમન/૧/એન.એ./રજી.નં. ૧૫૦/૧૧/વશી/૩૭૮૩/૧૧
- (3) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, રાજકોટનાં તા.૧૨/૮/૨૦૧૧ નાં પત્રક્રમાંક : એલએકયુ/રાજકોટ/સ.નં.૮૭/૧/વશી/૧૧૦૨/૧૧
- (4) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, જમીન સંપાદન અને પુનઃવસવાટ (સિંચાઈ) રાજકોટનાં તા.૧૧/૮/૨૦૧૧ નાં પત્રક્રમાંક : એલ.એ.કયુ/બિનખેતી/રજી.નં. ૩૮૬/૧૧
- (5) અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરનાં તા.૩૦/૮/૨૦૧૧ નાં પત્રક્રમાંક : જમન/એન.એ./વશી/૧૮૨૮/૧૧
- (6) આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, મહાનગરપાલિકા, રાજકોટનાં (૧) તા. ૧૬/૮/૨૦૧૧ નાં પત્ર નં. રા.મ્યુ.કો./ટી.પી./ઓફીસ/જા.નં. ૩૧૧ (૨) તા.૨૬/૬/૨૦૧૩ નાં પત્ર નં. રા.મ.ન.પા./ટા.પ્લા./ઈસ્ટ/જા.નં. ૨૨૨
- (7) આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, મહાનગરપાલિકા, રાજકોટનાં તા.૨૭/૭/૨૦૧૧ નાં વર્ગીકરણ પત્ર નં. ૨૬
- (8) આ કચેરીની તા.૮/૦૮/૨૦૧૩ ની નોંધ પરનો આદેશ
- (9) અત્રેના અધિકારો અનામત રાખ્યાના જાહેરનામા ક્રમાંક : ડીઓ/રેવ/પાવર્સ/વશી/૧૫૦૨, તા. ૧૮/૩/૧૯૮૩
- (10) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા. ૨૨/૪/૨૦૦૩ નાં પરિપત્ર નાં. એલઆરસી/૧૦/૨૦૦૨/૧૬૪૦/ થી રૂપાંતર કર તથા બિનખેતી આકારનાં નક્કી થયેલ દર
- (11) સરકારશ્રીનાં મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરનાં તા. ૧/૭/૨૦૦૮ તથા તા. ૮/૪/૨૦૧૧ નાં સરખા ઠરાવ ક્રમાંક : બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક.

—:: હુકમ ::—

વિષય પરત્વેની ખેતીની જમીનનાં હાલનાં ધારણકર્તા ખાતેદારો શ્રી હિરાલાલ રણછોડભાઈ લુણાગરીયા વિગેરે રહે. રાજકોટ તરફથી રાજકોટ શહેરનાં ગામ નમુના નાં. ૮-અ ના ખેતી ખાતા નાં. ૩૮૮ ના સ.નં. ૮૭ પૈકી ૧ ની ટી.પી.નં. ૧૨ (રાજકોટ) નાં આખરી ખંડ નંબર : ૬૬, ૬૭ તથા ૭૬ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૮૮૨૭-૦૦ ને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા અત્રેને વંચાણ-૧ મુજબ અરજીઓ રજુ કરવામાં આવેલ છે. અરજદારની અરજીઓ સંબંધમાં સંબંધિત ખાતાઓ / કચેરીઓના 'ના-વાંધા પ્રમાણપત્ર' મંગાવવામાં આવેલ, જે ઉપરોક્ત વંચાણ-૨ થી ૬ સુધીના દર્શાવેલ પત્રોથી આવેલ છે, જેમાં કોઈ તરફથી વાંધાજનક હકીકત રજુ થયેલ નથી. સવાલવાળી જમીનનો લે-આઉટ પ્લાન આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, આર.એમ.સી., રાજકોટ તરફથી વંચાણ-૭ ના પત્રથી મંજૂર કરેલ છે.

આમ ઉપરોક્ત વિગતે વંચાણ-૨ થી ૬ સુધીના લગત કચેરીઓનાં અભિપ્રાયોનું અપલાન કરતાં સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ જણાવે ન હોય, રાજકોટ શહેરનાં સર્વે નં. ૯૭ પૈકી ૧ ની ટી.પી.નં. ૧૨ (રાજકોટ) નાં આખરી ખંડ નંબર : ૬૬, ૬૭ તથા ૭૬ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી. ૮૯૨૭-૦૦ ને લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ અનુસાર તથા વંચાણ-૯ ના જાહેરનામાથી અમોને મળેલ અધિકારની રૂએ તથા વંચાણ-૧૦ મુજબનાં ઠરાવની જોગવાઈ મુજબ નીચે જણ વેલ શરતોને આધીન રહીને રહેણાંકનાં હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નક્કી કરવાની આથી પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

વિષય પરત્વેની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા બાબતે વંચાણ-૮ તળે મળેલ આદેશની વિગતે અત્રેનાં તા. ૦૮/૦૮/૨૦૧૩ નાં પત્ર અન્વયે અરજદારશ્રીએ તેમનાં તા. ૧૯/૦૮/૨૦૧૩ તથા તા. ૨૬/૦૮/૨૦૧૩ ની અરજીઓથી સદર જમીન ચો.મી. ૮૯૨૭-૦૦ ને રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા સંદર્ભે સરકારશ્રીનાં પ્રવર્તમાન નિયમાનુસાર રૂપાંતર કરની રકમ, માપણી ફી ની રકમ તથા સદર જમીનનો બિનખેતી આકાર, લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની રકમ સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કર્યાનાં આધારો નીચે મુજબની વિગતે અત્રેને રજુ કરેલ છે.

| બિનખેતી કરવાની થતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ : ચો.મી. ૮૯૨૭-૦૦ |                                               |                                          |                        |                                                          |                                   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ક્રમ                                                  | વિગત                                          | રૂપાંતર કર / બિનખેતી આકાર (દર ચો.મી.દીઠ) | વિગત                   |                                                          |                                   |
|                                                       |                                               |                                          | ચલણ / પહોંચ નંબર-તારીખ | રકમ રૂ.                                                  | રકમ ભરપાઈ કર્યાનું સ્થળ           |
| ૧                                                     | બિનખેતી હેતુ માટે રૂપાંતર કરનું ચલણ           | રૂ. ૧૦-૦૦                                | 329<br>Dt. 12/07/2013  | 89,270/-<br>(અંકે રૂપિયા : નેવ્યાસી હજાર બસો સીતેર પૂરા) | S.B.I. રેપકોર્ષ રોડ, શાખા, રાજકોટ |
| ૨                                                     | બિનખેતી આકાર, લોકલફંડ તથા શિક્ષણ ઉપકરની પહોંચ | રૂ. ૦-૨૫ પૈસા                            | 21<br>Dt. 19/08/2013   | 260/-<br>(અંકે રૂપિયા : બસો સાંઈક પૂરા)                  | તલાટી દફતરે                       |
|                                                       |                                               |                                          | 22<br>Dt. 19/08/2013   | 3,348/-<br>(અંકે રૂપિયા : ત્રણ હજાર ત્રણસો અડતાલીસ પૂરા) | તલાટી દફતરે                       |
|                                                       |                                               |                                          | 73<br>Dt. 19/08/2013   | 44/-<br>(અંકે રૂપિયા : ચુંમાલીસ પૂરા)                    | તલાટી દફતરે                       |
|                                                       |                                               |                                          | 74<br>Dt. 19/08/2013   | 558/-<br>(અંકે રૂપિયા : પાંચસો અઠાવન પૂરા)               | તલાટી દફતરે                       |
|                                                       |                                               |                                          | 01<br>Dt. 24/08/2013   | 1,800/-<br>(અંકે રૂપિયા : એક હજાર આઠસો પૂરા)             | S.B.I. રેપકોર્ષ રોડ, શાખા, રાજકોટ |
|                                                       |                                               |                                          |                        |                                                          |                                   |
| ૩                                                     | બિનખેતી હેતુ માટે માપણી ફીનું ચલણ             | જમીન દફતર કચેરીએ નિયત કર્યા મુજબ         | 01<br>Dt. 24/08/2013   | 1,800/-<br>(અંકે રૂપિયા : એક હજાર આઠસો પૂરા)             | S.B.I. રેપકોર્ષ રોડ, શાખા, રાજકોટ |

અરજદારશ્રી તરફથી ઉક્ત વિગતે રજુ કરાયેલ ચલણ તથા પહોંચની નકલો કામે સામેલ રાખેલ છે. જે ધ્યાને લઈ સવાલવાળી આ ખેતીની જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બિનખેતી આકાર નીચેની શરતોને આધીન રહીને નક્કી કરવામાં આવે છે, જે ખાતેદાર તથા ઉત્તરોત્તર જમીન કે મકાન ખરીદનારાઓને લાગુ પડશે.

સવાલવાળી જમીનમાં ટી.પી.સ્કીમ અમલી બન્યેથી તેમાં આવતા ફેરફારો અરજદારો તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે. તેમજ આસી.ટાઉન પ્લાનરશ્રી, રાજકોટના વર્ગીકરણના પત્ર નં. ૨૬, તા. ૨૭/૭/૨૦૧૧ માં જણાવેલી શરતોની અમલવારી કરવાની રહેશે. અરજદારશ્રીએ સદરહુ જમીનમાં રોડ, રસ્તા, લાઈટ, પાણી, ગટર તથા વરસાદી પાણીના નિકાલની વ્યવસ્થા સ્વખર્ચે કરવાની રહેશે. સદરહુ જમીન ઉપર બાંધકામ પરવાનગી આપતા પહેલા સંબંધીત સત્તાધિકારીએ જમીનનાં રોડ, રસ્તાં, વીજલાઈન, રેલ્વેલાઈન, કેનાલ, બાંધકામરેખા, નિયંત્રણરેખા, એપ્રોચ, વિગેરે ચકાસી તે અંગેના નિયમો ધ્યાને લઈ તે અનુસાર જ બાંધકામ વિકાસ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

—: શરતો :—

- ડિસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ દ્વારા ઈશ્યુ કરાયેલ માપણીશીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈએ.
- બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાંધકામનાં નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાનાં રહેશે. પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજાવીથી મેળવી શકશે નહીં.

3. શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીંગનાં નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
4. મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
5. અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે-તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાનાં મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
6. ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતા પહેલા જીલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
7. ફ્લોર મીલ, સિનેમા / ટુરીંગ સિનેમા / થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
8. પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
9. ઈન્ડિયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેંગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જીલ્લા મેજિસ્ટ્રેટશ્રીની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
10. સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
11. સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદથી નજીક હોય તો રેલ્વેની હદની ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
12. સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર / હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
13. બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી.ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે.
14. ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૮૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
15. ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
16. નર્મદા કેનાલ / અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
17. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈનું પાલન કરવાનું રહેશે.
18. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન / જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
19. અરજદારે / જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ-૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
20. સવાલવાળી જમીન સર્વે નંબર-૮૭ પૈકી ૧ ની ટી.પી.નં.૧૨ (રાજકોટ) નાં આખરીખંડ નંબર :૬૬,૬૭ તથા ૭૬ થી કુલ ફાળવેલ જમીન ચો.મી.૮૮૨૭-૦૦ ને ફક્ત રહેણાંકનાં હેતુ માટે જ બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા પરવાનગી આપવામાં આવે છે, તે સિવાય અન્ય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં. ટી.પી.રોડ, રીઝર્વેશનવાળી જમીન મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનનાં ખાતે રાખવા નોંધ કરવાની રહેશે.

21. સવાલવાળી જમીનના મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનને અનુરૂપ પ્લોટવાઈઝ ડીટેઈલ્ડ બિલ્ડીંગ પ્લાન તથા સાઈટ એલીવેશન પ્લાન આ હુકમ મળ્યાની તારીખથી ત્રણ માસની અંદર અરજદારશ્રીએ આસી.ટાઉન પ્લાનર શ્રી, આર.એમ.સી. રાજકોટ પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે તથા છ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવાનું રહેશે અને બે વર્ષમાં બાંધકામ પુર્ણ કરવાનું રહેશે.
22. વિષય પરત્વેની જમીનનો બિનખેતી આકાર નક્કી કરવા સંદર્ભે અરજદારશ્રીએ જમીન દફતર કચેરી, રાજકોટ તરફથી નિયત કરાયેલ જમીનની માપણી ફીની રકમ સરકારશ્રીનાં પ્રવર્તમાન નિયમાનુસાર સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કર્યાનાં આધારો અત્રે રજુ કરેલ હોય તે મુજબ દિવસ-૩૦ માં અરજદારશ્રીએ જીલ્લા નિરીક્ષકશ્રી, જમીન દફતર, રાજકોટની કચેરીમાં સવાલવાળી જમીનની માપણી કરાવી માપણી શીટની નકલ અત્રેને રજુ કરવાની રહેશે.
23. સાર્વજનિક પ્લોટ તરીકે અનામત રાખવામાં આવેલ જગ્યાનો ઉપયોગ સાર્વજનિક હેતુ માટે જ થઈ શકશે. તે સિવાય વ્યક્તિગત ઉપયોગ માટે વેંચાણ, ગીરો, બક્ષીસ કે હરરાજી કે અન્ય કોઈપણ પ્રકારેના વેંચાણ વ્યવહાર થઈ શકશે નહીં, તેમજ કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીના રહીશોની સહીયારી માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલરોની સહીયારી માલીકીની ગણાશે, તે ઉપર મૂળ માલીકનો કોઈ હક રહેશે નહીં.
24. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીની એટલે કે બધાની સહીયારા ઉપયોગ માટે ક્લબ, ઓફીસનું મકાન, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧:૬ ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલરો ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકે છે, તે સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનિક પ્લોટનો ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકાશે નહીં.
25. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષીસથી કે અન્ય કોઈપણ રીતે વેંચાણ કે તબદીલી થઈ શકશે નહીં.
26. આ હુકમની શરત નં. ૨૨ નું પાલન થયે તેમજ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ સનંદ નિયત નમુનામાં તૈયાર કરી અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરએ અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે.
27. સાર્વજનિક પ્લોટ તથા રસ્તા સહિતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર પ્લોટ વેંચાણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદાર અને પ્લોટ વેંચાણ કર્યેથી તમામ પ્લોટ હોલરોએ પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.
28. હાલમાં નક્કી કરેલ તે દરે તથા સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત નક્કી થાય તે દરે બિનખેતીનો આકાર ભરવાનો રહેશે.
29. લાગુ બિનખેતી થયેલ જમીનમાંથી પ્રવેશ મેળવેલ હોય તો તે જમીન માલીકની પ્રવેશ અંગેની સંમતિ મેળવવાની રહેશે, તેમજ સ્થળ પર લાગુ રસ્તાઓ આવતા હોય તો પણ મેળવી લેવાના રહેશે તથા તે અરજદારોને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે. રસ્તા કાયમી ધોરણે ખુલ્લા રાખવાના રહેશે.
30. સરકારશ્રીમાંથી આ બાબતે વખતો વખત સુધારા થાય તે મુજબની શરતો લાગુ પડશે.
31. સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટેનો બિનખેતી આકાર દર ચો.મી.એકના ૦-૨૫ પૈસા મુજબ તા.૧/૮/૨૦૧૩ થી લેવાનો રહેશે અને મંજુર કરેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબ વિગતવાર બિનખેતી આકાર પ્લોટવાઈઝ આ સાથેના પત્રક મુજબ મુકરર કરવામાં આવે છે. બિનખેતી આકાર નજીકનાં દશાંશમાં વસુલ કરવાનો રહેશે.
32. સવાલવાળી જમીન બાબતમાં કોઈપણ નામદાર કોર્ટમાં કોઈ કેસ ચાલતો હશે તો તે અરજદારને તથા ઉત્તરોત્તર ખરીદનારાઓને બંધનકર્તા રહેશે અને ખરી હકિકત કે કાયદેસરનાં પુરાવા છેપાવીને આ મંજુરી મેળવ્યાનું જાહેર થશે તો આ હુકમ રદ કરી શકાશે.

33. ટી.પી.સ્કીમની સંયુક્ત કાળવાણીમાંથી ખાતેદારોની સમજૂતી મુજબ લે-આઉટ પ્લાન મહાનગરપાલિકાએ એપ્રુવ કરેલ છે. તે બાબતે ભવિષ્યમાં કોઈ વાદ-વિવાદ ઉપસ્થિત થાય તો અરજદારોને બંધનકર્તા રહેશે અને ટી.પી.સ્કીમ આખરી થાય તે રીતે વર્તવાનું રહેશે.

ઉપરોક્ત બિનખેતી આકારની નોંધ ગામ તથા તાલુકા દફતરે તેમજ સનંદમાં કરવાની રહેશે. સનંદ નમુના 'એમ' માં મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેરએ અપીલ પીરીયડ પુરો થયા બાદ તૈયાર કરી અત્રે મોકલી આપવાની રહેશે. ગામ તથા તાલુકા દફતરે દાખલો રાખવો. અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

રવાના કર્યું

મામલતદાર

બિનખેતી શરતભંગ,  
રાજકોટ



સહી :- (ડો. રાજેન્દ્રકુમાર)  
ક્લેક્ટર  
રાજકોટ જિલ્લા  
રાજકોટ

:: By Registered A.D. ::

પ્રતિ, (પ્લાન સાથે)

- |                                            |                                                |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| (૧) શ્રી હિરાલાલ રણછોડભાઈ લુણાગરીયા        | (૨) શ્રી લખમણભાઈ રણછોડભાઈ લુણાગરીયા            |
| (૩) શ્રી જાદવભાઈ રણછોડભાઈ લુણાગરીયા        | (૪) શ્રી ગોરધનભાઈ અમૃતલાલ લુણાગરીયા            |
| (૫) શ્રી બાબુલાલ અમૃતલાલ લુણાગરીયા         | (૬) શ્રી છોટાલાલ અમૃતલાલ લુણાગરીયા             |
| (૭) શ્રી રસીકલાલ હીરાલાલ લુણાગરીયા         | (૮) શ્રી જયંતિલાલ હીરાલાલ લુણાગરીયા            |
| (૯) શ્રી દિનેશભાઈ લખમણભાઈ લુણાગરીયા        | (૧૦) શ્રી સુરેશભાઈ લખમણભાઈ લુણાગરીયા           |
| (૧૧) શ્રી હંસાબેન ધીરજલાલ                  | (૧૨) શ્રી ભુમી ધીરજલાલ સ.વા. હંસાબેન ધીરજલાલ   |
| (૧૩) શ્રી ઉષાબેન ચંદુલાલ                   | (૧૩) શ્રી હાર્દિક ચંદુલાલ સ.વા. ઉષાબેન ચંદુલાલ |
| (૧૫) શ્રી કરણ ચંદુલાલ સ.વા. ઉષાબેન ચંદુલાલ | (૧૬) શ્રી જમનાબેન અમૃતલાલ                      |
| (૧૭) શ્રી સામુબેન અમૃતલાલ                  | (૧૮) શ્રી લતાબેન અમૃતલાલ                       |
| (૧૮) શ્રી ચંદ્રીકાબેન અમૃતલાલ              | (૨૦) શ્રી હંસાબેન અમૃતલાલ                      |
| (૨૧) શ્રી અરવિંદભાઈ મોહનભાઈ                | (૨૨) શ્રી લાભુબેન મોહનભાઈ                      |
| (૨૩) શ્રી લક્ષ્મીબેન મોહનભાઈ               | (૨૪) શ્રી લાભુબેન ચતુરભાઈ                      |
| (૨૫) શ્રી મનીષભાઈ ચતુરભાઈ                  | (૨૬) શ્રી સાગરભાઈ ચતુરભાઈ                      |

વ/૦. પટેલ એસોસીએટસ, "સેકન્ડ ઈનીંગ્ઝ",

૧૫૦ ફુટ રીંગ રોડ, કે.કે.વી. હોલની બાજુમાં, ચિત્રલેખા એપાર્ટમેન્ટ સામે, રાજકોટ.

નકલ રવાના :-

- નાયબ કલેક્ટરશ્રી, રાજકોટ શહેર (પ્રાંત)
- આસી.ટાઉન પ્લાનર શ્રી, આર.એમ.સી., રાજકોટ
- અધિક મામલતદારશ્રી, રાજકોટ શહેર-હુકમ મુજબ અમલ કરવા તથા નોંધ પ્રમાણિત થયે તુરંત આધાર મોકલી આપવા વિનંતી છે.
- સીટી સર્વે ઓફીસરશ્રી, વિભાગ-૧, રાજકોટ-માપણી ફી ભર્યાની પહોંચ / ચલણની નકલ સામેલ છે. સવાલવાળી જમીનની માપણી થયે આધારો મોકલી આપવા સારૂ.
- તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, રાજકોટ
- નાયબ મામલતદારશ્રી, ઈ-ધરા વ/૦ અધિક મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર-હુકમ મુજબ બિનખેતી રૂપાંતર અંગે શરતોની અમલવારી સાથે પત્રક અનુસાર પ્લોટ, ક્ષેત્રફળ, આકાર સહિતની ગામ દફતરે નોંધ કરવા સારૂ.
- તલાટીશ્રી, રાજકોટ શહેર વ/૦ અધિક મામલતદાર કચેરી, રાજકોટ શહેર - હુકમ મુજબ અમલવારી કરવા તથા ગામ દફતરે હુકમ મુજબ નોંધ પ્રમાણિત થયે તુરંત આધાર અત્રે મોકલી આપવા સારૂ.
- પરિશિષ્ટ-૫ની ફાઈલે.
- આ કચેરીની રેકર્ડ શાખા.

આ કચેરીના હુકમ નં. એનએ-લેરકોક-૬૫-કેસ નં. ૨૩૧/૧૩-૧૩, તા. ૭-૦૯-૨૦૧૩ સાથે જાણના પત્રક  
(આકાર રૂ.૦.૨૫ પૈસા મુજબ નજીકનાં દશાંશમાં વસુલ કરવા)

| F.P.NO.55, PLOT NO. 1 to 7 |                  |              |
|----------------------------|------------------|--------------|
| પ્લોટ નંબર                 | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | આકાર રકમ રૂ. |
| 1                          | 249.59           | 62.40        |
| 2                          | 249.59           | 62.40        |
| 3                          | 249.59           | 62.40        |
| 4                          | 249.59           | 62.40        |
| 5                          | 249.59           | 62.40        |
| 6                          | 218.56           | 54.64        |
| 7                          | 2680.49          | 670.12       |
| TOTAL                      | 4147.00          | 1036.75      |

| F.P.NO.67, PLOT NO. 1 to 15 |                  |              |
|-----------------------------|------------------|--------------|
| પ્લોટ નંબર                  | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | આકાર રકમ રૂ. |
| 1                           | 66.91            | 16.73        |
| 2                           | 66.29            | 16.57        |
| 3                           | 65.97            | 16.49        |
| 4                           | 65.64            | 16.41        |
| 5                           | 65.32            | 16.33        |
| 6                           | 64.99            | 16.25        |
| 7                           | 64.67            | 16.17        |
| 8                           | 75.87            | 18.97        |
| 9                           | 73.69            | 18.42        |
| 10                          | 73.69            | 18.42        |
| 11                          | 73.69            | 18.42        |
| 12                          | 73.69            | 18.42        |
| 13                          | 528.83           | 132.21       |
| 14                          | 362.33           | 90.58        |
| 15                          | 362.33           | 90.58        |
| TOTAL                       | 2083.91          | 520.98       |

| F.P.NO.76, PLOT NO. 1 |                  |              |
|-----------------------|------------------|--------------|
| પ્લોટ નંબર            | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | આકાર રકમ રૂ. |
| 1                     | 1803.00          | 450.75       |
| TOTAL                 | 1803.00          | 450.75       |

| વિગત                          | ક્ષેત્રફળ ચો.મી. | આકાર રકમ રૂ. |
|-------------------------------|------------------|--------------|
| એફ.પી.નં.૬૬, પ્લોટ નં.૧ થી ૭  | 4147.00          | 1036.75      |
| એફ.પી.નં.૭૬, પ્લોટ નં.૧       | 1803.00          | 450.75       |
| એફ.પી.નં.૬૭, પ્લોટ નં.૧ થી ૧૫ | 2083.91          | 520.98       |
| એફ.પી.નં.૭૬, કોમન પ્લોટ       | 893.09           | 223.27       |
| કુલ ક્ષેત્રફળ                 | 8927.00          | 2231.75      |

રજાના કર્તુ  
મામલતદાર  
બિનખેતી શરતભંગ  
રાજકોટ



સહી:-(ડો. રાજેન્દ્રકુમાર)  
કલેક્ટર  
રાજકોટ જિલ્લા  
રાજકોટ





# RAJKOT MUNICIPAL CORPORATION



Smart City

Dr. Ambedkar Bhavan, Dhebar Road  
Fire & Emergency Service  
RAJKOT - 360 001.

R.M.C.F.E.S.No.NOC. : 133

Date:- 15-06-2019.

TO,  
Owners Name Ms Nikisha Developers Partners & P.O.A,  
Shri Janilkumar Vinodbhai Unadkat,  
Bombay Supar -2,  
One building Tower,  
Location :- R.K.Residency, Kuvadava Road,  
Rajkot.

## :: PROPOSED FIRE NOC ::

Reference No.1.RMC/F.B/NOC/E.No.57, Date:-06-05-2019.

Name of Work Proposed Building Plan Owners Name Ms Nikisha Developers Partners & P.O.A, Shri Janilkumar Vinodbhai Unadkat, Bombay Supar -2, One building Tower, Location :- R.K.Residency, Kuvadava Road, Rajkot, Type of Building:-Frame Structure, Use of Building:-Commercial Dwelling-3, Building Floor:-Cellar-2+Cellar-1+G.F.+ 1<sup>st</sup> To 5<sup>th</sup> Floor, Teraace, Height of Building:-23.45 M. Plot No.1 (Single Unit), Rev.Sr.No.97/P/1, T.P.S.No.12, F.P.No.76, Area Table:-Total Plot Area=1803.00 sqm. F.S.I Used =4830.34 sqm./1803.00 sqm. = 2.68 < 2.70.

Note:-Fire & Safety measures plan must be submitted before staring the construction work general guidelines are as under.

The proposed building is proposed to be provided with fire protection arrangements such as hose reel House, wet riser, yard hydrant, automatic sprinkler system in basement and manual call point provision at upper floors of Underground water storage tank 1,00,000 liters. & Overhead tank 20,000 liters for Building. Fire Pump 3200 LPM, and head of 50 miters. in each Building ISI standard Silent D.G. set must be meet with requirement of occupier consumptions & Connection of DG should be given to fire fighting pump & ALARM SYSTEM & LIFT of the Building of each block, portable fire Extinguishers installation as per req. Emergency Exit Glow sing, Fire lift Provision etc.

There is no objection to this department for the construction of the said High rise building subject to the compliance of the following fire safety condition.

1. Main entrance shall be adequate width to allow easy access to the fire fighting appliance and in no case it shall measure less than As per GDCR The entrance gates shall fold back against the compound wall of the Promises thus leaving the exterior access way within the plot free for Movement of fire service vehicles. If archway is provided over the main entrance than the height of the archway shall not be less than As per GDCR Access way of As per GDCR Wide all around high rise block shall be of hard surface capable of taking the weight of the fire

- engine up to 45 tones and always shall be free from every hindrance parking etc. for easy movement of fire/emergency vehicles.
2. EXIT REQUIREMENTS:- Exit requirements shall meet in accordance with provision as per building bye laws clause 16. Width of the main staircase in building shall not be less than 1.25 m. The treads shall be of non slip type.
  3. MEANS OF ESCAPE:- Means of escape / exit shall be a continuous and unobstructed way of exit travel from and shall open towards means of escape which is away from but shall not obstruct the travel along any exit. No door when opened shall reduce the required width of staircase / corridor / passage way. The width of fire escape staircase shall not be less than 100 cms.
  4. All exit and exit way marking signs shall be illuminated and wired to independent circuit supplied by alternate source of power supply. Wiring for the illuminated signs must be laid and protected so that it cannot get involved in fire.
  5. VENTILATION:- The building shall be provided with adequate ventilation. The provision of lighting and ventilation shall be strictly in accordance with part-VIII Section-I or National building code of India
  6. EMERGENCY POWER SUPPLY:- The stand by electric generator shall be installed of adequate cap. to supply power to staircase and corridor, lighting circuits, exit signs and fire pump in case of failure of normal electric supply. The generator shall be capable of taking starting current of all the machines and circuit stated above simultaneously and generator must be automatic in action.
  7. Non Combustible material shall be used for construction of the building. Raised floors and false ceiling shall also be of non combustible material including structural support members.
  8. ELECTRIC WIRING:- The electrical wiring shall be provided in metal conducts. Miniature circuit breaker and earth leakage circuit breaker shall also be installed.
  9. STATIC WATER TANK:- An underground static water tank of fighting in the complex as marked on the plans. The replenishment through tube well or from the town main shall be ensured 3200 LPM/ to avoid stagnation of water in static tank the fire tank and passes to a domestic tank. This shall conform part-IV. An additional water storage tank of cap. Shall also be provided on the terrace.
  10. STATIONARY FIRE PUMP:- One no. of electrical driven pumping set automatic in operation of LPM cap. Shall be provided at the farthest point. The standby diesel driven pumping set positive suction. The electric connection for fire pump shall be direct from the meter board it shall have no on/off switch in between. The pressure should be maintaining 3.5 k.g. at Top most hydrant's connections.
  11. WET RISER:- Wet riser shall be provided in the bldg. which shall extend from the basement to the terrace floor. The internal hydrants. The wet riser system and landing valves shall conform to is: code of practice.
  12. Way fire brigade inlets shall be provided in the block wet riser.

13. HOSE BOX:- A hose box near each internal hydrant shall be provided comprising of 2 x 15m. Length of 63 mm. rubber lined hose conforming to IS: 903-1984.
14. HOSE REEL:- A hose reel near each internal hydrants containing 30 m. of length of 25 mm. bore terminating into shut off nozzle of 08 mm. Outlet connected directly to down comer shall be provided. This should conform to As per Latest Is:
15. PORTABLE FIRE EXTINGUISHERS: - The portable fire extinguishers of 4kg ABC/DCP and Co2 4.5 kg type shall be provided and marked on the plans. The number of the fire extinguishers may have to be increased later when the layout of the partition etc. in and maintained in accordance with IS: 15683
16. All vertical cable ducts/shafts and electrical niches on various floors of the building must be continuously monitored by fixed temperature heat detectors conforming to BIS Code of practice.
17. AUTOMATIC ALARM SMOKE DETECTOR HEAT DETECTOR GAS DETECTOR:-Should be fixed installation system should be reception to basement, theater banquet area, lobby area of all floor. all Room's per requirement for risk area (i.e.NBC code).
18. SMOKE VENTING SYSTEM:-The system shall be provided in the upper floors of Telephone Exchange building as per relevant code of practice.
19. YARD HYDRANTS: - The yard hydrants shall be provided as proposed in the complex as per specified BIS code of Practice.
20. SPRINKLER INSTALLATIONS:-Automatic sprinklers shall be installed in the basement building area. Flow alarm switch/gong shall be incorporated in the installation for giving provided near the testing facility. The entire system including pump capacity and head size of pipe net work, office size, source of water supply, provided in accordance to relevant code of practice/relevant rules ( i.e. as TAC Rules / NFPA Code ). Fire Services inlet shall also be provided at ground floor level.
21. MANUAL CALL POINTS:- Manual electrical call points at suitable locations on each floor of building shall be installed conforming to K-II.1.1. Of the unified building bye laws.
22. AIR CONDITIONING SYSTEM:- Following points must be ensured in respect of the air conditioning system :
  - (A) The ceiling and all its fixtures must be combustible material.
  - (B) Wherever the ducts pass through walls of floors the opening around the ducts must be sealed with fire resisting material. Air ducts must not pass through the staircase enclosures.
  - (C) The air filters of the air handing units must be of non combustible material. Air handling units must not be used for storage of any handling material.
  - (D) Fire dampers shall be provided in the ducts.
  - (E) Escape routes like staircase, corridors must not be used as return air passage.
23. LIGHTING PROTECTION:-The lighting protection system is conforming to IS: 2309 shall be provided in the building.

24. LIFT GROUNDING SWITCH:-The lifts must be equipped with fireman switch so that it is possible to ground all lifts during a fire emergency. In case of failure of normal supply it shall automatically trip over to the Alternate supply. Suitable arrangements such as providing slope in the floor of lift lobby shall be made to prevent water during fire fighting etc. at any landing room entering into the lift shaft. All other conditions as laid down in NBC Part - IV (D-1.5) shall also be followed.
25. CONTROL ROOM/SECURITY ROOM:- The control room / security room on the entrance of ground level with communication system to all floors and facilitate for receiving messages from different floors. Details of all floor plans along with the detail of firefighting equipment and installations shall be maintained in the control room.
26. HOUSE KEEPING:- To prevent the fire hazard, good housekeeping both inside and outside the building shall be strictly maintenance by MTNL authorities. The periodic inspection and maintenance of under floor space and false ceiling shall also be carried out to eliminate the fire risk.
27. GENERAL:- The fire prevention/fire safety measures recommended above cannot be effective unless these are backed by the administrative measures and the building, including the maintained in the top condition at times.  
The building or part there of shall not be occupied unless compliance is ensured.
28. All the fire fighting system should be in accordance with the provision of Bombay provincial municipal corporation Act.1949 and National Building code Act.
29. Automatic Sprinkler Systems work Completed in Area.

Note:- (1)After completion of above fire fighting system installation work and On The basis of Inspection of Chief Fire Officer NOC will be issued.

  
I/C Chief Fire Officer  
Fire & Emergency Services  
Rajkot Municipal Corporation

Copy to :-

1. T.P.O.