MADHAV DEVELOPERS

SHOP NO 18, GROUND FLOOR, AKSHAR PLAZA 1, ZANZARDA CHOKDI, JUNAGADH, GUJARAT 362001

પ્રતિ શ્રી,

ચેરપર્સન,

ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી,

ગાંધીનગર, ગુજરાત.

વિષય: કમેન્સમેંટ સર્ટિફિકેટ તેમજ ઓનલાઇન એપ્લિકેશનમાં રહેલ યુનિટ અસામ્યતા અંગે સ્પષ્ટતા આપવા બાબત.

હું, પ્રકાશ રમણલાલ શાહ (પાર્ટનર: માધવ ડેવલોપર્સ) સ્પષ્ટતા આપું છુ કે,

તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ અમારા પ્રોજેકટ **"સાલ્ટોરા ગ્રીન"** ના રેરા રજિસ્ટ્રેશન નંબર માટે એપ્લિકેશન કરેલી છે, જેનો રેરા એકનોલેજમેંટ નંબર **"PR/JUNAGADH/JUNAGADH/GUJRERA/230704/015020"** છે. આ પ્રોજેકટમાં રજાચિઠ્ઠી તેમજ બિલ્ડિંગ પ્લાન અનુસાર કુલ (રેસિડેન્શિયલ + કોમર્શિયલ) ૫૧ યુનિટ છે, જે પૈકી ૩૬ યુનિટ રેસિડેન્શિયલ અને ૧૫ યુનિટ કોમર્શિયલ છે. આ ૧૫ કોમર્શિયલ યુનિટ પૈકી ગ્રાઉંડ ફ્લોર પર ૮ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર પર ૭ યુનિટ છે. ગ્રાઉંડ ફ્લોર પરના ૮ યુનિટ પૈકી ૭ યુનિટ તદ્દન કોમર્શિયલ હેતુ માટે વેચાણપાત્ર છે, જ્યારે બાકી રહેલ ૧ યુનિટ (GF WC & UR) ગ્રાઉંડ ફ્લોરના વોટર ક્લોસેટ અને ઉરીનલના હેતુથી વપરાશમાં લેવાનો છે, જેનો હેતુ અલગથી વેચવાનો નથી. આમ, આ ૧ યુનિટને બાદ કરતાં અમારા પ્રોજેકટ **"સાલ્ટોરા ગ્રીન"** માં કુલ ૧૪ યુનિટ (ફર્સ્ટ ફ્લોરના ૭ યુનિટ + ગ્રાઉંડ ફ્લોરના ૮ યુનિટમાંથી ૧ યુનિટ બાદ કરતાં, ૭ યુનિટ) કોમર્શિયલ હેતુથી વેચાણપાત્ર છે અને ૩૬ યુનિટ રેસિડેન્શિયલ હેતુથી વેચાણપાત્ર છે. આમ, કુલ ૫૦ યુનિટ (૧૪ કોમર્શિયલ યુનિટ + ૩૬ રેસિડેન્શિયલ યુનિટ) વેચાણપાત્ર છે.

ઉપરોક્ત હેતુથી અમોએ તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ કરેલ ઓનલાઇન એપ્લિકેશનમાં તેમજ CA મોહિત બી. આડતિયા દ્વારા અપાયેલ ફોર્મ-૩ સીએ સર્ટિફિકેટમાં કુલ યુનિટની સંખ્યા ૫૧ ના બદલે ૫૦ રાખેલી છે.

MADHAV DEVELOPERS

SHOP NO 18, GROUND FLOOR, AKSHAR PLAZA 1, ZANZARDA CHOKDI, JUNAGADH, GUJARAT 362001

ફ્લોર નંબર	યુનિટ	વપરાશનો હેતુ
ગ્રાઉંડ ફ્લોર	૭ યુનિટ (૮ યુનિટ (–) ૧ યુનિટ જનરલ વોટર ક્લોસેટ અને ઉરીનલ માટે)	કોમર્શિયલ
ફર્સ્ટ ફ્લોર	૭ યુનિટ	કોમર્શિયલ
સેકંડ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
થર્ડ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
ફોર્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
ફિફ્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
સિક્સ્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
સેવેન્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
એઇત્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
નાઇન્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
ટેન્થ ફ્લોર	૪ યુનિટ	રેસિડેન્શિયલ
કુલ	૫૦ યુનિટ (૫૧ યુનિટ (–) ૧ યુનિટ જનરલ વોટર ક્લોસેટ અને ઉરીનલ માટે)	

લી.

પ્રકાશ રમણલાલ શાહ

MADHAV DEVELOPERS

PShah

PARTNER

(પાર્ટનર: માધવ ડેવલોપર્સ)

MADHAV DEVELOPERS

SHOP NO 18, GROUDN FLOOR, AKSHAR PLAZA 1, ZANZARADA CHOKDI, JUNAGADH, GUJARAT, 362001

પ્રતિ શ્રી,

ચેરપર્સન,

ગુજરાત રેરા ઓથોરીટી,

ગાંધીનગર, ગુજરાત.

વિષય: ગ્રાઉંડ ફ્લોર તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર પર કોમર્શિયલ બાંધકામ અંગે સ્પષ્ટતા આપવા બાબત.

હું, પ્રકાશ રમણલાલ શાહ (પાર્ટનર: માધવ ડેવલોપર્સ) સ્પષ્ટતા કરું છુ કે,

તા. ૨૩/૦૬/૨૦૨૩ ના રોજ અમારા પ્રોજેક્ટ "સાલ્ટોરા ગ્રીન" ના રેરા રજિસ્ટ્રેશન નંબર માટે એપ્લિકેશન કરેલી છે, જેનો રેરા એકનોલેજમેંટ નંબર **"PR/JUNAGADH/JUNAGADH/GUJRERA/230704/015020"** છે.

GDCR-૧૨/૧૦/૨૦૧૭ ના પેરેગ્રાફ – ૭.૬, ટેબલ- ૭-૬.૨ અનુસાર, જે રેસિડેન્સીયલ હેતુના બાંધકામની જમીન સાથે ૧૨ મીટર થી વધારે અને ૧૮ મીટર થી ઓછી પહોળાઈ ધરાવતો રોડ હોય, તેવા બાંધકામના ગ્રાઉંડ અને ફર્સ્ટ ફ્લોર પર કોમર્શિયલ હેતુના બાંધકામ ની મંજૂરી મળેલ છે. તેમજ ટેબલ- ૭-૬.૨ પ્રમાણે, આ કોમર્શિયલ હેતુ ના બાંધકામ માટે રેસિડેન્શિયલ થી અલગ એક્સૈસ/સ્ટેરકેસ ની સુવિધા આપેલ હોય, તે કોમર્શિયલ બાંધકામને મંજૂરી આપવામાં આવેલી છે. GDCR-૧૨/૧૦/૨૦૧૭ નું ટેબલ ૭-૬.૨ નીચે મુજબ છે.

Table 7-6.2 Road Width and Commercial Use Permissable

Sr. No.	Road Width	Floors on which Commercial Use is Permissible
(1)	(2)	(3)
1	9 mt and less than 12 mt	Ground Floor Only
2	12 mt and less than 18 mt	Ground and First Floor Only.

MADHAV DEVELOPERS

SHOP NO 18, GROUDN FLOOR, AKSHAR PLAZA 1, ZANZARADA CHOKDI, JUNAGADH, GUJARAT, 362001

		All floors, if hollow plinth is kept open for parking in case of RUDA
3	18 mt and Above	All Floors

1. All permissible non-residential uses in residential zones of whatever category may be permitted on the ground floor or any other floor in a residential dwelling if provided with separate means of access/staircase.

2. A part of residential building may be permitted for use as office in case of professional requirements such as for advocates, doctors, architects, engineers, chartered accountants etc. This is subject to a maximum 50 sq.mt and parking for this purpose shall be provided as per commercial basis.

બિલ્ડિંગ પ્લાન મુજબ અમારા પ્રોજેકટ "સાલ્ટોરા ગ્રીન" સાથે ૧૫.૦૦ મીટર પહોળાઈ ધરાવતો રોડ જોડાયેલ છે, જે મુજબ આ પ્રોજેકટમાં ગ્રાઉંડ તેમજ ફર્સ્ટ ફ્લોર પર કોમર્શિયલ હેતુ ના બાંધકામ અંગે ની પરવાનગી મળેલ છે. ઉપરાંત, આ કોમર્શિયલ બાંધકામ માટે અલગથી સ્ટેરકેસની પણ સુવિધા આપેલી છે. આમ, ઉપરોક્ત જણાવેલ નિયમ અનુસાર આ પ્લોટ માટે અલગથી મિક્સ યુઝ ધરાવતા બિનખેતીના હુકમ ની જરૂર જણાય તેમ નથી.

લી.

પ્રકાશ રમણલાલ શાહ

MADHAV DEVELOPERS

PARTNER

(પાર્ટનર: માધવ ડેવલોપર્સ)

3-11-18

નં.લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૭/૧૮-૧૯

કલેકટર કચેરી, જમીન શાખા
જીલ્લા સેવા સદન, જુનાગઢ.
ફોન નં.૦૨૮૫-૨૬૩૨૨૩૮
collector-jun@gujarat.gov.in
તા.૩/૧૧/૨૦૧૮.

વિષય :- મોજે-જુનાગઢ તા.જુનાગઢ-શહેર.
(જુનાગઢ મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ)
સ.નં.૧૪૫/પી-૨ હે.૧-૦૮-૨૫ (ચો.મી.૧૦૮૨૫) જમીન રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી મળવા બાબત.

શ્રી હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા વિ.૨ રહે.જુનાગઢ

વંચાણે લીધા ::-
(૧) અરજદારની તા.૧૦/૯/૨૦૧૮ની અરજી.
(૨) અત્રેની કચેરીના પત્ર નં.લેન્ડ/૧/સી/૬૧૨૫/એન.એ.રજી.નં.૭/૧૮-૧૯ તા.૧૪/૯/૨૦૧૮.
(૩) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જુનાગઢ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, જુનાગઢના પત્ર નં.જુડા/વશી/૪૪૮/જુનાગઢ/૨૦૧૮ તા.૩/૧૦/૧૮
(૪) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, જુનાગઢના પત્ર નં.જપ્રા./વશી/૪૪૮/૨૦૧૮ એન.ઓ.સી./રજી.નં.૧૧૫/૨૦૧૮ તા.૨૫/૯/૧૮
(૫) મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરના પત્ર નં.જમીન/સી/શહેર/૪૧૩૧/૨૦૧૮ તા.૩૦/૯/૨૦૧૮
(૬) નાયબ કલેકટરશ્રી, જુનાગઢના પત્ર નં.લેન્ડ/સી/૩૯૧૨/૨૦૧૮ તા.૯/૧૦/૨૦૧૮
(૭) અત્રેની કચેરીના પત્ર નં.લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૭/૧૮-૧૯ તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮
(૮) મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરના પત્ર નં.જમીન/સી/૩૦૨/૨૦૧૮ તા.૩૦/૧૦/૨૦૧૮

-//હુકમ//-

જુનાગઢ જીલ્લાના જુનાગઢ-શહેર તાલુકાના જુનાગઢ ગામના (જુનાગઢ મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ) સ.નં.૧૪૫/પી-૨ હે.૧-૦૮-૨૫ (ચો.મી.૧૦૮૨૫) જમીનના કબજેદારોશ્રી (૧) હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા (૨) અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા રહે.જુનાગઢએ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવા વંચાણે લીધા ક્રમ-૧ ઉપરની તા.૧૦/૯/૨૦૧૮ ની અરજીથી માંગણી કરતા અત્રેની કચેરીના સરખા ક્રમાંકના વંચાણે લીધા ક્રમ-૨ ઉપરના તા.૧૪/૯/૨૦૧૮ના પત્રથી અરજદારને પહોંચ પાઠવી તથા મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરને અરજદારની અરજી પરત્વે તપાસ કરી નાયબ કલેકટરશ્રી, જુનાગઢ મારફત રીપોર્ટ કરવા અરજી મોકલેલ તેમજ અન્ય સંબંધિત ખાતા કચેરીને માંગણી સંબંધે અભિપ્રાય મોકલવા જણાવેલ. જે અન્વયે વંચાણે લીધા ક્રમ-૬ ઉપરના તા.૯/૧૦/૨૦૧૮ના પત્રથી નાયબ કલેકટરશ્રી, જુનાગઢએ અરજદારની અરજી પરત્વે તપાસ કરી અત્રે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવા અંગે દરખાસ્ત થઈ આવેલ છે તેમજ અન્ય ખાતા કચેરીના નીચેની વિગતે અભિપ્રાય થઈ આવેલ છે.

(૧) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જુનાગઢ શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ, જુનાગઢ :-

વંચાણે લીધા ક્રમ-૩ ઉપરના તા.૩/૧૦/૨૦૧૮ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ-૧૯૭૬ ની કલમ-૧૬ હેઠળ આખરી મંજુરી અર્થે તા.૧૧/૨/૨૦૧૬ના રોજ સરકારશ્રીમાં દરખાસ્ત સાદર કરવામાં આવેલ છે. જે દરખાસ્ત મુજબ સદર અધિનિયમની કલમ-17(1)(ક)(ii) હેઠળ સરકારશ્રી દ્વારા ફેરફાર વાંધા સુચનો માટે તા.૧૮/૨/૨૦૧૭ થી પ્રસિધ્ધ કરાયેલ દરખાસ્ત મુજબ મોજે-જુનાગઢ તા.જુનાગઢ-શહેરના સ.નં.૧૪૫ વાળી જમીન રહેણાંક ઝોનમાં સ્થિત થયેલ છે તેમજ સરકારશ્રી દ્વારા નોટીફીકેશનથી પ્રસિધ્ધ કરેલ વિકાસ નકશા મુજબ સવાલવાળી જમીનની દક્ષિણ દિશાએથી ૧૫-મીટર પહોળો ટી.પી. રસ્તો પસાર થાય છે.

(૨) ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, જુનાગઢ :--

વંચાણે લીધા ક્રમ-૪ ઉપરના તા.૨૫/૯/૨૦૧૮ના પત્રથી જણાવેલ છે કે, જુનાગઢ-શહેર તાલુકાના જુનાગઢ ગામના સ.નં.૧૪૫/પી-૨ હે.૧-૦૮-૨૫ (ચો.મી.૧૦૮૨૫) ની જમીનના ગામ નમુના નં.૭ ની ખરાઈ કરતા બીજા હકકમાં સંપાદન કરવા અંગેની કોઈ નોંધ થયેલ નથી. જે હકીકતે સદરહુ જમીનની સંપાદન અંગેની કાર્યવાહી હાલ તેઓની કચેરીમાં ચાલુમાં ન હોવાનુ જાહેર થાય છે તેમ જણાવેલ છે.

(૩) મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેર :--

વંચાણે લીધા ક્રમ-૫ ઉપરના તા.૩૦/૯/૨૦૧૮ના પત્રથી અરજદારની માંગણી પરત્વે જણાવેલ છે કે, સર્કલ ઓફીસરશ્રી, જુનાગઢ રૂબરૂના તા.૨૦/૯/૧૮ના સવાલવાળી જમીનની સ્થળ સ્થિતિના પંચરોજકામની વિગતે સવાલવાળી જમીન શ્રી હનીફ ઈસ્માઈલ કચરા વિ.૨ ના સંયુકત નામે અને કબજા ભોગવટાની આવેલ છે. આ જમીનનુ ટાઈટલ કલીયર છે, જમીન ઉપર સરકારી કે અર્ધસરકારી લેણુ બાકી નથી, ટોચ મર્યાદા ધારા નીચે સંપ્રાપ્ત થયેલ નથી, જુની શરતની છે, હિજરતી નથી, જમીનમાં હદ નિશાન મોજુદ છે, કોઈ પેશકદમી થયેલ નથી, આ જમીન હાલ સ્થળે ખુલ્લી અને પડતર છે, જમીનમાંથી આજુબાજુવાળાના રસ્તાના, હાલવા ચાલવાના હકકો આવેલ નથી, જમીનના માલિકીપણા બાબતે કે અન્ય બાબતે કોઈ કોર્ટ કેસ, અપીલ / રીવીઝન, દાવા, વાદ વિવાદ ચાલુમાં નથી, કોઈ ઝોન સ્થિત થયેલ નથી, જમીનની સ્થળ સ્થિતિ વિલેજ મેપ સાથે મળી રહે છે. ગા.ન.નં.૧ સાથે હાલના ૭/૧૨ના પોતોનુ ક્ષેત્રફળ મળી રહે છે. જમીનમાં દક્ષિણ દિશાએથી હૈયાત રસ્તા પરથી પ્રવેશ મળી રહે છે. જમીનમાંથી રેલવે, તાર ટેલીફોન કે ઈલેકટ્રીક લાઈન પસાર થતી નથી, રક્ષિત સ્મારક ૩-કી.મી. અને અનામત જંગલ આશરે ૮ કી.મી. ના અંતરે આવેલ છે. સિંચાઈની કેનાલ પસાર થતી નથી, ચતુ: દિશા મુજબ ઉત્તરે- સ.નં.૧૪૫ પૈકીની બીનખેતી થયેલ જમીન, દક્ષિણે-રસ્તા બાદ હૈયાત રેલવે લાઈન, પૂર્વે-લાગુ સ.નં.૧૪૪ ની જમીન, પશ્ચિમે-લાગુ સ.નં.૧૪૬ તથા ૧૪૭ની જમીન આવેલ હોવાનુ જણાવી પંચોએ માંગણી પરત્વે અભિપ્રાય આપેલ છે તેમજ સર્કલ ઓફીસરશ્રી, જુનાગઢ રૂબરૂ તા.૨૦/૯/૧૮ના અરજદારોની કબુલાત લેવાયેલ છે. જે વિગતે આ જમીન પર સરકારી કે અર્ધસરકારી કે કોઈપણ પ્રકારનુ લેણુ બાકી નથી. આ જમીનની માલિકી બાબતે કોઈ વાદ વિવાદ કે દાવા પડતર નથી, જમીનમાં કોઈપણ પ્રકારનુ દબાણ થયેલ નથી. આ જમીનમાંથી અન્ય કોઈના હાલવા ચાલવાના હકકો આવેલ નથી. આ સિવાય અન્ય જમીન ધરાવતા હોય બીનખાતેદાર થતા નથી. આ જમીન બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવામાં આવશે તો સરકારશ્રીના નિયમ અનુસાર કર કિરાયો તથા રૂપાંતર કર ભરપાઈ કરવા તેમજ બીનખેતી હુકમની તમામ શરતોનુ પાલન કરવા બાહેંધરી આપેલ છે તેમજ અરજદારે રૂા.૨૦/- ના સ્ટેમ્પ પેપર ઉપર સવાલવાળી જમીન બીનખેતી થયેથી જમીનમાં ભુગર્ભમાં વરસાદી પાણીનો સંગ્રહ કરવા માટે ભુગર્ભ ટાંકીની વ્યવસ્થા કરવા બાહેંધરી તથા જમીનમાં જે તે હેતુ જી.ડી.સી.આર. મુજબ મળવાપાત્ર હોવાનુ, એપ્રોચ રોડ બાબતે અને જમીન સંબંધે કોઈ અપીલ / રીવીઝન કે કોર્ટ મેટર ચાલુ ન હોવાનુ સોગંદનામુ રજુ થયેલ છે તેમજ જમીનનુ ટાઈટલ મળી રહેતુ હોવાનુ જણાવી ટાઈટલ પત્રક તથા ચેકલીસ્ટમાં સહી-સીકકા કરેલ છે, જમીન જુની શરતની આવેલ હોવાનુ, ખુલ્લી પડતર હોવાનુ જણાવી પંચરોજકામ તથા કબુલાતને સમર્થન આપી અરજદારની માંગણી મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવા મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરએ અભિપ્રાય આપેલ છે.

(૪) નાયબ કલેકટરશ્રી, જુનાગઢ :--

વંચાણે લીધા ક્રમ-૬ ઉપરના તા.૯/૧૦/૨૦૧૮ના પત્રથી મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરના અહેવાલને સમર્થન આપી તેઓના અહેવાલમાં જમીનનુ વિગતવાર ટાઈટલ દર્શાવી ટાઈટલ પત્રક તથા નિયત ચેકલીસ્ટમાં સહી સીકકા કરી અરજદારની માંગણી મુજબ રહેણાંક હેતુસર બીનખેતી પરવાનગી આપવા અભિપ્રાય આપેલ છે.

ઉપરની સમગ્ર વિગતે તેમજ રજુ થયેલ કામના કાગળો જોતાં અરજદારની માંગણી મુજબ રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવા અંગે અત્રેને મળેલ દરખાસ્તના ગુણદોષ નજરે તેમજ અન્ય ખાતા કચેરીના અભિપ્રાયમાં દર્શાવેલ શરતોને આધિન બીનખેતી પરવાનગી આપવા હરકત સરખુ જણાતું ન હોઈ વંચાણે લીધે ક્રમ-૭ ઉપરના આ કચેરીના તા.૧૯/૧૦/૨૦૧૮ના પત્રથી સવાલવાળી જમીનનો રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી રૂપાંતર કર પ્રતિ ચો.મી.ના રૂા.૧૦-૦૦ લેખે કુલ જમીન ચો.મી.૧૦૮૨૫-૦૦ ના બીનખેતી રૂપાંતર કરની કુલ રકમ રૂા.૧૦૮૨૫૦/- અંકે રૂપિયા એક લાખ આઠ હજાર બસ્સો પચ્ચાસ પુરા "૦૦૩૫-ખેતીની જમીન સિવાયની સ્થાવર મિલકતો પર આવતો કર, ૧૦૧-સામાન્ય પ્રાપ્તી, ૦૧-બીનખેતી આકારણીની પ્રાપ્તી" સદરે નિયત ચલણથી ભારતીય સ્ટેટ બેન્ક, જુનાગઢ શાખામાં જમા કરાવીને આ પત્રની

તારીખથી દિન-૨૧ માં ચલણની એક પ્રત મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેરની કચેરીએ તથા ચાલુ મહેસુલી વર્ષ: ૨૦૧૮-૧૯ ના વર્ષનો બિનખેતી આકાર રહેણાંક હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી.ના ૦-૨૫ પૈસા મુજબ કુલ ચો.મી.૧૦૮૨૫-૦૦ નો બિનખેતી આકાર રૂા.૨૭૦૭/- અંકે રૂપિયા બે હજાર સાતસો સાત પુરા, લોકલ ફંડ રૂા.૧૩૫૪/- અંકે રૂપિયા એક હજાર ત્રણસો ચોપ્પન પુરા તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૬૭૭/- અંકે રૂપિયા છસ્સો સીતોતેર પુરા સીટી તલાટીશ્રી, જુનાગઢની કચેરીમાં ભરપાઈ કરી મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેર મારફતે રકમ ભરપાઈ થયાનો આધારો રજુ કરવા અરજદારને જણાવવામાં આવેલ, મામલતદારશ્રી જુનાગઢ-શહેરનાં વંચાણે લીધા ક્રમ-૮ ઉપરનાં તા.૩૦/૧૦/૧૮નાં પત્રથી આ કામનાં અરજદારે રૂપાંતર કરની રકમ રૂા.૧૦૮૨૫૦/- અંકે રૂપિયા એક લાખ આઠ હજાર બસ્સો પચ્ચાસ પુરા ચલણ નં.૦૯/૦૩૪૯૧૧૬૧૬ તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૮થી સરકારશ્રીમાં ભરપાઈ કરેલ હોવાની ખરાઈ થઈ આવેલ છે તેમજ મહેસુલી વર્ષ: ૨૦૧૮-૧૯ ના વર્ષનો બિનખેતી આકાર રહેણાંક હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂા.૦-૨૫ પૈસા મુજબ કુલ ચો.મી.૧૦૮૨૫-૦૦ નો બિનખેતી આકાર રૂા.૨૭૦૭/- અંકે રૂપિયા બે હજાર સાતસો સાત પુરા, લોકલ ફંડ રૂા.૧૩૫૪/- અંકે રૂપિયા એક હજાર ત્રણસો ચોપ્પન પુરા મળી કુલ રૂા.૪૦૬૧/- અંકે રૂપિયા ચાર હજાર એકસઠ પુરા પહોંચ નં.૭ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૮ તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૬૭૭/- અંકે રૂપિયા છસ્સો સીતોતેર પુરા પહોંચ નં.૧૧૫ તા.૨૫/૧૦/૨૦૧૮થી સીટી તલાટીશ્રી, જુનાગઢની કચેરીમાં ભરપાઈ કરેલ હોવાની ખરાઈ થઈ આવેલ છે.

સબબ ઉપરની સમગ્ર વિગતે જુનાગઢ-શહેર તાલુકાના જુનાગઢ ગામના (જુનાગઢ મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ) સ.નં.૧૪૫/પી-૨ હે.૧-૦૮-૨૫ (ચો.મી.૧૦૮૨૫) જમીનના કબજેદારોશ્રી (૧) હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા (૨) અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા રહે.જુનાગઢને આ હુકમમાં જણાવેલ શરતોએ તથા સંલગ્ન ખાતા કચેરીના અભિપ્રાયમાં જણાવેલ શરતોએ તેમજ આ હુકમ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ શરતોને આધિન તથા પ્રતિ વર્ષ નિયમિત રીતે બીનખેતી આકાર તથા સંલગ્ન વેરાઓ ભરપાઈ કરવાની શરતે જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ-૬૫(૧) તળે રહેણાંક હેતુ માટે બીનખેતી ઉપયોગ કરવા પરવાનગી આપવાનો આથી હુકમ કરવામાં આવે છે.

બીનખેતી પરવાનગી અપાયેલ જમીન અંગે સક્ષમ અધિકારી પાસેથી નિયમોનુસાર લે-આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવી લેવાનો રહેશે અને ત્યારબાદ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાનો રહેશે.

અપીલનો સમય-ગાળો પૂરો થયે સનંદ નમુના " એમ" માં તૈયાર કરી મામલતદારશ્રીએ અત્રેને મોકલાવી આપવી.

આ હુકમની ગામ દફતરે જનરેટ થયેલ નોંધ અન્વયે મામલતદારશ્રીએ સ્ક્રીપ્ટ તૈયાર કરી હકકપત્રકની નોંધની નકલ સાથે અહેવાલ મોકલી આપવો.

રવાના કર્યુ

ચિટનીશ ટુ કલેકટર, જુનાગઢ

સહી:- ડૉ. સૌરભ પારધી
કલેકટર
જુનાગઢ જીલ્લો, જુનાગઢ

૧૨૬

પ્રતિ, (રજી.એ.ડી.)
શ્રી હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા વિ.૨
ઠે.ચોબારી રોડ, રેલવે પુલની બાજુમાંથી, મેરા ભારત મહાન ડેલો, જુનાગઢ.

નકલ રવાના ::-

(૧) કમિશ્નરશ્રી, મહાનગરપાલિકા, જુનાગઢ.
(૨) મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, જુનાગઢ શહેરી વિકાસ સત્તા મંડળ, જુનાગઢ.
(૩) નાયબ કલેકટરશ્રી,જુનાગઢ.
(૪) મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ-શહેર. (કામના અસલ કાગળો સાથે)
(૫) નાયબ મામલતદારશ્રી, ઈ-ધરા કેન્દ્ર, મામલતદાર કચેરી, જુનાગઢ-શહેર.
- હુકમમાં જણાવેલ વિગતે અત્રેથી ઓનલાઈન જનરેટ થયેલ નોંધ અન્વયે સ્ક્રીપ્ટ તૈયાર કરી નોંધની કાચી નકલ સત્વરે મોકલી આપવી અને નોંધ પ્રમાણિત થયે ગા.ન.નં.૬ ની પ્રમાણિત નકલ તથા ૭/૧૨, ૮/અ ની નકલ અત્રે મોકલી આપવા સારૂ.
(૬) સીટી તલાટીશ્રી, જુનાગઢ ૯/૦, મામલતદાર કચેરી, જુનાગઢ-શહેર.

નં.લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી. નં.૭/૧૮–૧૯

તા.૩/૧૧/૨૦૧૮ ના હુકમની શરતોનું પરિશિષ્ટ.

–:: પ રિ શિ ષ્ટ ::–

(૧) હુકમમાં જણાવ્યા પ્રમાણેની જમીનની તા.૧/૮/૨૦૧૮થી બિનખેતી આકાર રહેણાંક હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી.ના રૂા.૦--૨૫ પૈસા મુજબ કુલ ચો.મી.૧૦૮૨૫–૦૦ નો બિનખેતી આકાર રૂા.૨૭૦૭/– અંકે રૂપિયા બે હજાર સાતસો સાત પુરા, લોકલ ફંડ રૂા.૧૩૫૪/– અંકે રૂપિયા એક હજાર ત્રણસો ચોપ્પન પુરા તથા શિક્ષણ ઉપકર રૂા.૬૭૭/– અંકે રૂપિયા છસ્સો સીતોતેર પુરા સરકારશ્રીમાં ભરવાના રહેશે. આ પ્રમાણે બીનખેતી આકારના દરની ગેરેન્ટી હાલ તુરત આપવામાં આવે છે. ત્યારબાદ સરકારશ્રી તરફથી જે વખતો વખત હુકમ મળે તે અનુસાર બીનખેતી આકારના દર અને ગેરંટી બાબતમાં અત્રેથી વખતો વખત હુકમ કરવામાં આવશે, અને અરજદારે તે પ્રમાણે બીનખેતી આકાર તેમજ આનુસાંગિક અન્ય લાગાલેત્રીઓ ભરવાના રહેશે.

(૨) આ જમીનની અરજદારએ માપણી ફી ભરી ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટરશ્રી, લેન્ડ રેકર્ડઝ તરફથી ૩ માસમાં માપણી કરાવી હદ–નિશાન ઉભા કરાવવા પડશે અને માપણી થયા પછી જમીનના ક્ષેત્રફળની વધ–ઘટ થશે તો તે મુજબ બિનખેતીનો આકાર તથા આનુસાંગિક અન્ય લાગા–લેત્રીઓ શરત નં.૧ માં જણાવેલ તારીખથી ભરવાનો રહેશે. ક્ષેત્રફળની વધ–ઘટ ના સુધારનો હુકમ અત્રેથી કરવામાં આવશે, તે પ્રમાણે સનંદમાં હિસાબ નોંધ કરવામાં આવશે જે માપણી થયા પછી કોઈ સરકારી જમીનનું દબાણ જણાશે, તો તેને આ મંજુરીની કંઈ અસર થશે નહીં. અને તે બાબતે લેન્ડ રેવન્યુ કોડ અને રુલ્સ અનુસાર ધોરણસર કાર્યવાહી થઈ શકશે.

(૩) સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ લોકલ ફંડ, એજયુકેશન શેષ વિગેરે ઈતર લેવાની રકમ, અરજદારે બીનખેતીની પરવાનગી તારીખથી સરકારશ્રીને ભરવાની રહેશે.

(૪) હુકમમાં અગર સનંદમાં કઈ કાનુની , ગણતરી ની ભુલ હશે તો તેમાં સુધારો થઈ શકશે.

(૫) સૌરાષ્ટ્ર ઘરખેડ ટેનન્સી સેટલ મેન્ટ એન્ડ એગ્રી, કલ્ચર લેન્ડ ઓર્ડીનન્સ –૧૯૪૯ ને વિસ્તારને લાગુ છે. તેમાં કરવામાં આવેલ જોગવાઈને આધીન છે.

(૬) આ જમીન **રહેણાંક** હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાની છે. આ સિવાય કલેકટરશ્રીની પરવાનગી લીધા સિવાય કોઈ હેતુ માટે ઉપયોગ કરવાનો લે.રે. કોડ કલમ–૪૮(૪) નીચે મનાઈ કરવામાં આવે છે.

(૭) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૧૩/૯/૯૩ના ઠરાવ ક્રમાંક બખપ/૧૦૯૩/૧૦૫૨/ક, અન્વયે અરજદારે સાર્વજનિક પ્લોટ તેમજ રસ્તાની જમીન અંગે નીચેની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

૧. સહીયારા– કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન, સોસાયટીની માલીકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહીયારી માલીકીની ગણાશે. તે ઉપર મુળ માલીકીનો કોઈ હકક રહેશે. નહીં.

૨. બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ, ઓફીસનું નામ, સહકારી ભંડાર બાંધવા કોમન પ્લોટ નં.૧/૬ ભાગના ક્ષેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજુરી મેળવી તેમ કરી શકશે.

૩. ઉપર--૨ માં જણાવ્યા સિવાયના કોઈપણ હેતુ માટે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય, તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહીં.

૪. રસ્તા અને કોમન પ્લોટની જમીનનું હરરાજીથી, બક્ષીસથી કે, અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે, તબદીલ થઈ શકશે નહીં.

૫. સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહીતની સમગ્ર , જમીનનો બીનખેતી આકાર પ્લોટ વેચાણ કરવામાં આવશે, ત્યાં સુધી મુળ ખાતેદારો અને પ્લોટો વેચાણ કર્યાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાનો રહેશે.

૬. કોમન પ્લોટ, રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બીનખેતી આકાર કમી કરવાનો થાય છે. તેમ છતાં રસ્તા અને કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.

ત રી

(૮) સક્ષમ અધિકારીશ્રી પાસેથી લે–આઉટ પ્લાન મંજુર કરાવી લેવાના રહેશે અને તે લે–આઉટ પ્લાનમાં બતાવ્યા પ્રમાણે જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે. પ્લોટની બાકીની જમીન ખુલ્લી જગ્યા તરીકે મુકી દેવાની રહેશે. પ્લોટમાં જણાવ્યા પ્રમાણેના માર્જીન બાંધકામ કરતી વખતે રાખવાનાં રહેશે.

(૯) બિલ્ડીગ કે રેગ્યુલેશન દરેક બાબતનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૦) આ પરવાનગીના હુકમની તારીખથી છ–માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે, અને ત્રણ વર્ષમાં પુરુ કરવાનું રહેશે. અરજદાર જો તેમ કરવામા નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બીનખેતીનો આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે, અને બીનખેતીની મંજુરી રદ કરી શકાશે.

(૧૧) બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવે કે તુરત જ અરજદારે જમીનનો હેતુ માટે ઉપયોગ કર્યાની તારીખથી લેખીત નિવેદનથી તલાટી મારફત મામલતદારશ્રી ને એક માસની અંદર જણાવવાનું અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે, તો દંડ અને બીનખેતી આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરાવવામાં આવશે, અને બીનખેતીની મંજુરી પણ રદ કરવામાં આવશે.

(૧૨) પરવાનગી, વિરુધ્ધ આપેલ અથવા વપરાતા કોઈપણ મકાન અથવા ઈમલાને કલેકટરશ્રી આ અર્થે જે મુદત ઠરાવે તે મુદત દરમ્યાન અથવા તેમાં ફેરફાર કરવાનું ઠરાવે તો તે કાયદેસર ગણાશે. અને ઠરાવેલ મુદ્દત દરમ્યાન એવી કોઈ રીતે ખસેડવામાં ન આવે કે તેમાં ફેરફાર કરવામાં ન આવે તો કલેકટર તેમ કરવાનું અને થયેલ ખર્ચ જમીન મહેસુલના બાકી તરીકે વસુલ કરવાને મુખત્યાર છે.

(૧૩) આ મંજુરીના હુકમમાં જણાવ્યા સિવાય મંજુરી લેન્ડ રેવન્યુ કોડની જોગવાઈ ઓને આધીન રહેશે.

(૧૪) સવાલવાળી જમીનમાં બાંધકામ કરવા સંબંધિત ઓથોરીટીની પરવાનગી મેળવવાની રહેશે તે સિવાય કોઈપણ જાતનું બાંધકામ કરી શકાશે નહીં. કુદરતી પાણીનું વહેણ યથાવત જાળવવાનું રહેશે.

(૧૫) ખુલ્લી જમીનમાં જરૂરી જણાય તે પ્રમાણે વૃક્ષો વાવવાના રહેશે અને અરજદારે પોતાની માલિકીની ખુલ્લી જમીનમાં ૫૦૦ વૃક્ષો વાવવાનાં રહેશે.

(૧૬) બાંધકામ કરવા અંગે જે તે ખાતાની પરવાનગી મેળવ્યા બાદ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૭) રીબન ડેવલપમેન્ટ રુલ્સ નો ભંગ ન થાય તે રીતે બાંધકામ કરવાનું રહેશે. તેમજ બાંધકામમાં ઝડપી સળગી ઉઠે તેવા સ્ફોટક પદાર્થો નો ઉપયોગ થઈ શકશે નહીં.

(૧૮) બાંધકામ પુરુ થયેથી તેની જાણ એક માસની અંદર લેખિત નિવેદનથી મામલતદારશ્રી મારફતે અત્રેને કરવાની રહેશે.

(૧૯) હુકમમાં જણાવેલ શરતોનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. કોઈપણ શરતો ના ભંગ બદલ દંડ અને બીનખેતી આકાર ઉપરાંત બીનખેતીની મંજુરી રદ કરવાની શિક્ષા કરી શકશે.

(૨૦) બાંધકામમાં સ્ફોટક પદાર્થ વાપરી શકાશે નહીં.

(૨૧) આ જમીનમાં પ્લોટોનું ઉત્તરોતર વેચાણ લેનારે પણ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૨) વરસાદી પાણીના ભૂગર્ભ વહન/સંચય માટે દર મકાન / બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલી મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીગ બોરવેલની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે.

(૨૩) બાંધકામ શરૂ કરતા પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજુર કરાવવાના રહેશે, પંરતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીઠ્ઠી મેળવી શકાશે નહી.

(૨૪) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીગ સ્કીમ મંજુર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૨૫) સવાલવાળી જમીનમાં આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.

(૨૬) અરજદારે /જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTOCTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૭) અરજદારે /જયાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન /જમીનથી જાળવવાનાં થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૮) અરજદારે /જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિમય ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાનાં થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૨૯) આ મંજુરીની જે તે ઉપર જણાવ્યા પ્રમાણેની શરતો દર્શાવવામાં આવેલ છે તે પેકી કોઈ પણ શરતોનો ભંગ કરે તો લેન્ડ રેવન્યુ કોડ મુજબ કબજેદારે જે કાંઈ શિક્ષા પાત્ર હોય તે ઉપરાંત કલેકટરશ્રી જે કાંઈ દંડઅને બીનખેતી આકારની શિક્ષા તરીકે વસુલ લેવા ફરમાવે તે કબજેદારે ભરવા પડશે તેમજ બીનખેતી માટેની અપાયેલી આ મંજુરી તથા સનંદ અપાયેલ હોય તો તે પણ રદ કરવામાં આવશે.

(૩૦) જમીનનો જે તારીખથી બિનખેતી હેતુ માટે ઉપયોગ મંજુર કરવામાં આવે તે તારીખથી અપીલની મુદતના બે માસ પછી તુરંત અરજદારશ્રીએ મામલતદાર કચેરીમાં સનંદ ભરી જવી.

(૩૧) સદરહુ જમીનને લાગુ રેલવે લાઈન આવેલ હોય બાંધકામ કરતા પહેલા રેલવે વિભાગનુ એન.ઓ.સી. મેળવી લેવાનુ રહેશે. જે એન.ઓ.સી. રજુ થયા બાદ જ બાંધકામ પરવાનગી આપનાર ઓથોરીટીએ બાંધકામ પરવાનગી આપવાની રહેશે.

(૩૨) સદરહુ જમીનને લાગુમાંથી જો કોઈ રસ્તો પસાર થતો હોય તો સંબંધિત ખાતાનો બાંધકામ નિયંત્રણ રેખા સંબંધે અભિપ્રાય મેળવી બાદ લે–આઉટ પ્લાન / બાંધકામ મંજુરી આપવાની રહેશે.

(૩૩) ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ પ્લાન તથા ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ તૈયાર કરતી વખતે રોડ એલાયમેન્ટ માટે વિના વિરોધ અને વિના વળતરે ખુલ્લી કરવાની થતી જમીન મહાનગરપાલીકાને રોડ, રસ્તા, ગટર વિગેરેના વિકાસ કાર્યો માટે ફાળવવાની રહેશે.

–::વિશેષ શરતઃ :–

" સવાલવાળી જમીનની બિનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી રજુ થયેલ આધાર પુરાવા તથા અહેવાલોના આધારે આપવામાં આવે છે. ભવિષ્યમાં કોઈ આધાર પુરાવા કે અહેવાલ ખોટા રજુ થયેલ હોવાનું માલુમ પડશે તો બિનખેતી પરવાનગીનાં હુકમનો અમુક ભાગ કે સંપૂર્ણ હુકમ અત્રેથી રદ કરવામાં આવશે."

સહીઃ– ડૉ. સૌરભ પારધી
કલેકટર
જુનાગઢ જીલ્લો, જુનાગઢ

– રવાના કર્યુ
(સહી)
ચિટનીશ ટુ કલેકટર, જુનાગઢ

આ કચેરીના હુકમ નં.લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૭/૧૮-૧૯ તા.૩/૧૧/૨૦૧૮ સાથેનું બીનખેતી પરવાનગી અંગેના હુકમ મુજબ ક્ષેત્રફળ તેમજ વસુલાતની વિગત દર્શાવતુ પરિશિષ્ટ- "અ"

જિલ્લો ::- જુનાગઢ   તાલુકો ::-જુનાગઢ-શહેર   ગામ :-જુનાગઢ

બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનની સ.નં. ક્ષેત્રફળ તથા કબ્જેદારનું નામ.	બીનખેતી પરવાનગી આપેલ જમીનનું ક્ષેત્રફળ.	નિયમ મુજબ લેવાની બીનખેતી આકારનો દર તથા કયા પ્રકારની બીનખેતીનો ઉપયોગ છે. તેની વિગત.	વસુલ કરવાના બીનખેતી આકારની કુલ રકમ.	રૂપાંતર કર લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ.	શિક્ષણ વેરો લેવાનો થતો હોય તો તેની રકમ.	અન્ય કોઈ વેરા વસુલ લેવાનો હોય તો તેની રકમ.	કોલમ નં. ૪/૬/૭ ના વેરા કઈ તારીખથી લેવાના છે.
			રૂા. પૈસા.	રૂા. પૈસા.	રૂા. પૈસા.	રૂા. પૈસા.	
(૧)	(૨)	(૩)	(૪)	(૫)	(૬)	(૭)	(૮)
જુનાગઢ-શહેર તાલુકાના જુનાગઢ ગામના (જુનાગઢ મહાનગરપાલિકા વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ) સ.નં.૧૪૫/પી-૨ હે.૧-૦૮-૨૫ (ચો.મી.૧૦૮૨૫) જમીનના કબજેદારોશ્રી (૧) હનીફભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા (૨) અબ્દુલભાઈ ઈસ્માઈલભાઈ કચરા રહે.જુનાગઢ	૧૦૮૨૫-૦૦ ચો.મી.	રહેણાંક હેતુ માટે પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા. ૦૦-૨૫ પૈસા.	બીનખેતી આકાર રૂા.૨૭૦૭/-	પ્રતિ ચો.મી. ના રૂા.૧૦-૦૦ પૈસા મુજબ ચો.મી.૧૦૮૨૫-૦૦ જમીનના રૂપાંતર કર ની કુલ રકમ રૂા.૧૦૮૨૫૦/- ચ.નં.૦૯/૦૩૪૯૧૧૬૧૬ તા.૨૬/૧૦/૨૦૧૮ થી વસુલ આવેલ છે.	શિક્ષણ વેરો રૂા.૬૭૭/-	લોકલ ફંડ રૂા.૧૩૫૪/-	તા.૧/૮/૧૮ થી

રવાના કર્યુ

ચિટનીશ ટુ કલેકટર, જુનાગઢ

સહી:- ડૉ. સૌરભ પારધી
કલેકટર
જુનાગઢ જીલ્લો, જુનાગઢ

જૂનાગઢ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન

ફાયર શાખા, રૂમ નં. ૨૧૫, આઝાદ ચોક જૂનાગઢ–૩૬૨૦૦૧
ફોન નં. ૦૨૮૫–૨૬૨૨૦૮૯, ફેક્સ નં. ૦૨૮૫–૨૬૫૧૫૧૦
ઈ–મેલ – firedepartmentjmc@gmail.com

જુ.મ.ન.પા./ફાયર/અભિપ્રાય/જા.નં. ૧૪/૨૩ તા. ૨૨/૦૬/૨૦૨૩

પ્રતિ,
કાન્તીલાલ ગોકળદાસ એન્ડ અન્ય,
રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૫/પી–૨, પ્લોટ નં.૧,
ચોબારી રોડ, તા. જુનાગઢ શહેર, જિ. જુનાગઢ.

વિષય ::– નકશા પર અભિપ્રાય આપવા બાબત.
સંદર્ભ ::– આપની તા.૦૭/૦૬/૨૦૨૩ થી અત્રે ફાયર આવક નં.૨૩૬/૨૩ થી મળેલ અરજી.

ઉપરોકત વિષય પરત્વે સંદર્ભિત અરજી થી અત્રે આવેલ કાન્તીલાલ ગોકળદાસ એન્ડ અન્ય, રેવન્યુ સર્વે નંબર–૧૪૫/પી–૨, પ્લોટ નં.૧, ચોબારી રોડ, તા. જુનાગઢ શહેર, જિ. જુનાગઢ.. ની જમીન નો રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતી ઉપયોગ કરવા કલેકટરશ્રી જુનાગઢ ના હુકમ નં.લેન્ડ/૧/સી/એન.એ.રજી.નં.૭/૧૮–૧૯, તા. ૩/૧૧/૨૦૧૮ થી પરવાનગી મળેલ છે. તેમજ મહાનગર પાલીકા– જુનાગઢ ના નં. 007BP22231498, તા.૧૨/૧૨/૨૦૨૨ થી વિકાસ પરવાનગી (ફોર્મ નં. ડી) ઈશ્યુ થયેલ છે. ઉકત જગ્યા પરના રેસીડેન્સીયલ બિલ્ડીગના FPCOR ના રજુ થયેલ ફાયર પ્લાન મુજબ G + 10 પ્રકારના બાંધકામ માં ફાયર સિસ્ટમ લગાવવા બાબતે અમારો અભિપ્રાય નીચે મુજબ ની વિગતોને ધ્યાને લઈ આપવામાં આવે છે. જેનુ તમો દ્વારા બિલ્ડીંગ નું બાંધકામ પુર્ણ થતા સુધીમાં અમલી કરણ કરવાનું રહેશે તેમજ ગુજરાત સરકારશ્રી ના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ ના તા.૨૧/૦૭/૨૦૧૮ ના નોટીફિકેશન મુજબની ફાયર સિસ્ટમ પ્લાન મુજબ જ ઈન્સ્ટોલેશન કરવાનું રહેશે જેની મુખ્ય વિગતો નીચે મુજબ છે.

ક્રમ	વિગત	ક્રમ	વિગત
૧	સી.ઓ.ટુ. ટાઈપ ફાયર એક્ષ્ટીંગ્યુસર	૧૦	પંપ ઓન ઓફ સ્વીચ દરેક માળ પર
૨	ડી.સી.પી. ટાઈપ ફાયર એક્ષ્ટીંગ્યુસર	૧૧	સેફટી વાલ્વ
૩	હોઝ રીલ	૧૨	નોન રીર્ટન વાલ્વ
૪	હોઝ બોક્ષ	૧૩	પ્રેસર ગેજ
૫	હોઝ પાઈપ	૧૪	પીલર હાઈડ્રન્ટ વાલ્વ દરેક ફલોર પર
૬	બ્રાંચ પાઈપ	૧૫	ડાઉન કમર હાઈડ્રન્ટ સીસ્ટમ
૭	સ્પ્રિંકલર સિસ્ટમ	૧૬	૨૫,૦૦૦ લીટર ફાયર ટેન્ટ વીથ પંપ
૮	ઈલેકટ્રીક ફાયર આલાર્મ સિસ્ટમ દરેક માળ પર	૧૭	ફાયર એકઝીટ સાઈનેજીસ દરેક ફલોર પર
૯	૨ – વે ઈન્લેટ વાલ્વ	૧૮	હાઈડ્રન્ટ પાઈપ સિસ્ટમ GI (Class-C) મટીરીયલ

** આ અભિપ્રાય માત્ર ઉકત સ્થળે લગાવવાનાં થતાં ફાયર સિસ્ટમના એકટીવ મેજર્સ પુરતો જ છે. પેસીવ મેજર્સની પૂર્તતા જી.ડી.સી.આર.ના નિયમોને આધિન કરવાની રહેશે. એટલેકે, તમો દ્વારા રજુ થયેલ પ્લાન તેના બાંધકામની ઉંચાઈ અને બિલ્ટઅપ એરીયાને ધ્યાને રાખી માત્ર ફાયર સિસ્ટમના ઉપયોગ બાબતે જ ધ્યાનમાં લેવાએો રહે છે. આ અભિપ્રાય થી મિલ્કતની માલીકી, બાંધકામની માન્યતા, કમ્પ્લીશન, બાંધકામનો હેતુ, જમીનનો હેતુફેર, ભાગ પ્લાન, લે–આઉટ પ્લાન તથા એકત્રીકરણ પ્લાનની મંજૂરીઓ બાબતે અત્રેના વિભાગના આ અભિપ્રાયને કાયદાકીય સમર્થન આપવામાં આવતુ નથી.

** એન.બી.સી. ૨૦૧૬ ના પાર્ટ–૪ ની તમામ જોગવાઈઓ ઉપરાંત સી.જી.ડી.સી.આર.૨૦૧૭ ના મુદા નં.૨૨.૧ થી ૨૨.૨૯.૩ માં દર્શાવેલ તમામ જોગવાઈ નું પાલન કરવાનું રહેશે. તેમજ કમ્પલીશન સર્ટીફીકેટ મેળવ્યા પહેલા ફાઈનલ એન.ઓ.સી. મેળવી લેવાનું રહેશે.

MUNICIPAL ... FIRE & EMERGENCY ...

ચિફ ફાયર ઓફિસર
મહાનગર પાલિકા, જુનાગઢ

Scanned with OKEN Scanner

MADHAV DEVELOPERS

SHOP NO 18, GROUND FLOOR, AKSHAR PLAZA 1, ZANZARDA CHOKDI, JUNAGADH, GUJARAT 362001

To,
Chairperson,
Gujarat RERA Authority,
Gandhinagar, Gujarat.

Subject: Clarification regarding mismatch in Units between Commencement Certificate and Application

I, **Prakash Ramanlal Shah** (Partner: **Madhav Developers**) hereby clarify that,

We have applied for RERA Registration no. for our project "**SALTORA GREEN**" having acknowledgement no. "**PR/JUNAGADH/JUNAGADH/GUJRERA/230704/015020**".

In our project "**SALTORA GREEN**", there are 8 no. of non-residential units to be constructed on Ground Floor including unit of GF WC & UR (i.e. Ground Floor: Water Closet & Urinal) as per commencement certificate, which is not a salable unit. Hence, we have not included the same in Inventory details in the application made by us and also not included in Form-3A submitted by CA Mohit B. Adatiya.

Yours Faithfully,
Prakash Ramanlal Shah
MADHAV DEVELOPERS
PARTNER
(Partner: Madhav Developers)

JUNAGADH MUNICIPAL CORPORATION

Swami Vivekananada, Azad Chowk, M.G Road ,
Junagadh, Gujarat

(Form NO. D)

Development Permission

Permission is hereby granted under Section 29(1)(i)/29(1)(ii)/29(1)(iii), 34, 49(1)(b) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 / under Section 253 of Gujarat Provincial Municipal Corporation Act, 1949.

Application No.	:	007BDP22231993	**Date**	:	12/12/2022
Development Permission No	:	007BP22231498	**ODPS Application No.**	:	ODPS/2022/116986
IFP Application Number	:	N.A			
Application Type	:	DEVELOPMENT PERMISSION	**Case Type**	:	NEW
Architect/Engineer No.	:	007AR31122300001	**Architect/ Engineer Name**	:	PULKIT PRABHUDASBHAI MORADIYA
Structure Engineer No.	:	N.A	**Structure Engineer Name**	:	N.A
Supervisor No.	:	N.A	**Supervisor Name**	:	N.A
Clerk of Works No.	:	N.A	**Clerk of Works Name**	:	N.A
Developer No.	:	N.A	**Developer Name**	:	N.A
Owner Name	:	(A K CONSTRUCTION) KANTILAL GOKALDAS PATEL AND OTHERS			
Owner Address	:	PLOT NO.1,R.S. NO. 145/P.2 ,AT - JUNAGADHTALUKA .JUNAGADH , DIST.JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH , JUNAGADH - 362001			

Signature Not Verified

Digitally signed by BIPINKUMAR HASMUKHLAL GAMIT
Date: 2023.01.05 15:45:34 IST
Reason:
Location:

Certificate created on 05/01/2023

SENIOR TOWN PLANNER

JUNAGADH
MUNICIPAL
CORPORATION

Applicant/ POA holder's Name	:	(A K CONSTRUCTION) KANTILAL GOKALDAS PATEL AND OTHERS			
Applicant/ POA holder's Address	:	PLOT NO.1,R.S. NO. 145/P.2 ,AT - JUNAGADHTALUKA .JUNAGADH , DIST.JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH , JUNAGADH - 362001			
Administrative Ward	:	DEFAULT WARD	**Administrative Zone**	:	DEFAULT ZONE JUNAGADH
District	:	JUNAGADH	**Taluka**	:	JUNAGADH
City/Village	:	JUNAGADH			
TP Scheme/ Non TP Scheme Number	:	0	**TP Scheme/ Non TP Scheme Name**	:	0
Revenue Survey No.	:	145/P.2	**City Survey No.**	:	0
Final Plot No.	:	N.A	**Original Plot No.**	:	N.A
Sub Plot no.	:	0	**Tikka No. / Part No.**	:	0
Block No/Tenement No	:	0	**Sector No. / Plot No.**	:	0
Site Address	:	PLOT NO.1,R.S. NO. 145/P.2 ,AT - JUNAGADHTALUKA .JUNAGADH , DIST.JUNAGADH			
Block/Building Name	:	1 (JUNAGADH)	**No. of Same Buildings**	:	1
Height Of Building	:	30 Meter(s)	**No. of floors**	:	12

Proposed/Existing Floor/Plot Details for Block - 1 (JUNAGADH)

Floor Number	Floor Usage	Built up Area	Total Number of Residential Unit	Total Number of Non-Residential Unit
Ground Floor	Mercantile	913.56	0	8
First Floor	Mercantile	826.53	0	7
Second Floor	Residential	553.01	4	0
Third Floor	Residential	553.01	4	0
Fourth Floor	Residential	553.01	4	0

Signature Not Verified

Digitally signed by BIPINKUMAR HASMUKHLAL GAMIT
Date: 2023.01.05 15:45:35 IST
Reason:
Location:

Certificate created on 05/01/2023

SENIOR TOWN PLANNER

JUNAGADH

MUNICIPAL

CORPORATION

Fifth Floor	Residential	553.01	4	0
Sixth Floor	Residential	553.01	4	0
Seventh Floor	Residential	553.01	4	0
Ninth Floor	Residential	553.01	4	0
Eighth Floor	Residential	553.01	4	0
Tenth Floor	Residential	553.01	4	0
Terrace Floor		57	0	0
Total		**6774.18**	**36**	**15**
Final Total for Building 1 (JUNAGADH)		**6774.18**		

Development Permission Valid from Date : 05/01/2023

Development Permission Valid till Date : 04/01/2024

Note / Conditions :

1. The permission granted does not absolve the owner from any the liabilities or the permissions required under any other act,,

2. Follow the requirements for construction as per regulation no 5 of CGDCR,,

3. The permission has been granted relying uploaded submissions, undertakings, attachments of true copies of the original documents made along with the online application. It is believed that the aforesaid data uploaded by the owner or the applicant is true and legally valid. Also the plans are as per the prevailing Comprehensive General Development Control Reguilation-2017,,

4. In case of any discrepancy/lack of authenticity of the data found in the aforesaid declaration or in the attachments, or violation of any conditions, the application shall automatically stand cancelled/revoked and the construction/development carried out shall be considered illegal and unauthorized and the competent authority may take legal action to pull down illegal construction, action to discontinue further construction and or the use of building, and or other legal actions including initiating criminal proceedings. Consequent damage or loss on account of aforesaid shall be at the cost of the owner or the applicant. Also, the owner or applicant shall have no right for any claim or damages on account of any action by the competent authority,,

5. Correctness of demarcation of the plot on site,,

Signature Not Verified

Digitally signed by BIPINKUMAR HASMUKHLAL GAMIT
Date: 2023.01.05 15:45:35 IST
Reason:
Location:

Certificate created on 05/01/2023

SENIOR TOWN PLANNER

JUNAGADH
MUNICIPAL
CORPORATION

6. Structural reports and structural drawings and shall not bind or render the Competent Authority liable in any way in regard above The applicant, as specified in CGDCR, shall submit Structural drawings and related reports, before the commencement of the construction and Progress reports,,

7. electric wiring must be as per section no 36(3) of electricity act and regulation and letter dated 17/09/2022 of chief electrical engineer, gujarat state, gandhinagar No.CEI/INS/23-10-2021,and also have to produce NOC from compainent authority,,

8. as per the provision of section-3 of the real estate (Regulation and Development) Act, 2016, any developer (promoter) in the State for advertisement, marketing, booking or offer for sale of any real estate project such as plot, apartment or building or part thereof. The action cannot be taken without registration in the office of the Real Estate Regulatory Authority (RERA) constituted by the State Government.,

9. Workmanship soundness of material and structural safety of the proposed building,,

Signature Not Verified

Digitally signed by BIPINKUMAR HASMUKHLAL GAMIT
Date: 2023.01.05 15:45:35 IST
Reason:
Location:

Certificate created on 05/01/2023

SENIOR TOWN PLANNER

JUNAGADH

MUNICIPAL

CORPORATION

JUNAGADH MUNICIPAL CORPORATION

Swami Vivekananada, Azad Chowk, M.G Road , Junagadh, Gujarat

Payment Receipt

Receipt Number	:	O007BPM2223004154	**Payment Date**	:	05-01-2023 04:11 PM
Application Name	:	NEW BUILDING PERMISSION	**Mobile Number**	:	9033337007
Payee Name	:	(A K CONSTRUCTION) KANTILAL GOKALDAS PATEL AND OTHERS	**Email**	:	perfectxeroxjnd@gmail.com
Applicant Address	:	PLOT NO.1,R.S. NO. 145/P.2 ,AT - JUNAGADHTALUKA .JUNAGADH , DIST.JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH JUNAGADH , JUNAGADH - 362001			

Pay Mode	:	NEFT/RTGS	**Track Id/Merchant Order No.**	:	1168052
Payment Gateway	:	SBIEPAY			

Building Permission Number	:	007BP22231498	**Type of Application**	:	DEVELOPMENT PERMISSION
Pre Scrutiny ID	:	ODPS/2022/116986	**Owner Name**	:	(A K CONSTRUCTION) KANTILAL GOKALDAS PATEL AND OTHERS
Type of Area	:	NON TP AREA	**TP scheme No/ Non TP Scheme No.**	:	0
TP / Non TP Scheme Name	:	0	**Final Plot No.**	:	
Revenue Survey No.	:	145/P.2	**Application Number**	:	007BDP22231993
Site Address	:	PLOT NO.1,R.S. NO. 145/P.2 ,AT - JUNAGADHTALUKA .JUNAGADH , DIST.JUNAGADH			

Payment Head	Amount
OTHER CHARGES	1774
Devlopment Charges-land	115800
Service and Amenities Fees	2032266
Labour Welfare Cess	203227
SALE OF FSI	2406738
Tree Plantation Deposit	22500
Land Area Fees (100122)	25
Total Amount	4782330

Amount In Words : RUPEES FORTY SEVEN LACS EIGHTY TWO THOUSAND THREE HUNDRED THIRTY ONLY.

Note: This is computer generated receipt and doesn't require any signature and stamp.