

ક્ર:ગણત/૧૬૧૫/૧૧૭૪/ઝ

મહેસુલ વિભાગ,
ગુજરાત સરકાર,
૧૧/૬, સરદાર ભવન,
સચિવાલય, ગાંધીનગર.

તા. **E6 MAY 2016**

પ્રતિ,
કલેક્ટરશ્રી,
સુરત

વિષય:- ગણોત્તધારાની કલમ-૬૪ અને ૮૪ મુજબના વેચાણો અંગે માર્ગદર્શન મળવા બાબત.

મોજે. અડાજણ તા. અડાજણ જિ. સુરત સ.નં. ૨૮/૨ તથા સ.નં ૨૮/૩
મોજે. ડુંભાલ તા. ઉધના જિ. સુરત સ.નં. ૩૬ પૈ. ૩૭/૧ પૈ. બ્લોક નં. ૧૦૧
સંદર્ભ:- (૧) આપનો તા. ૧૫/૭/૧૫નો પ.ક્ર: ગણત-૫/વશી.૪૧૪થી૪૧૫/૨૦૧૫
(૨) આપનો તા. ૬/૬/૧૫નો પ.ક્ર: ગણત-૫/વશી.૩૬૨ થી ૩૬૩/૨૦૧૫

શ્રીમાન,

ઉપરોક્ત વિષય પરત્વે આપના સંદર્ભના પત્રો અન્વયે જણાવવાનું કે, આપના દ્વારા માંગવામાં આવેલ માર્ગદર્શન સંદર્ભે સરકારશ્રી કક્ષાએ નિર્ણય લઈ તા.૫/૫/૨૦૧૬ના રોજ પરિપત્ર ક્ર: ગણત/૧૬૧૦/૨૪૬૪/ઝ બહાર પાડવામાં આવેલ છે. (નકલ આ સાથે સામેલ છે.) તે અનુસાર આગળની નિયમાનુસારની કાર્યવાહી કરવા વિનંતી છે.

બિડાણ: ઉપર મુજબ

આપનો વિશ્વાસુ

સેક્શન અધિકારી

મહેસુલ વિભાગ, ગુજરાત સરકાર

મુંબઈ ગણોત વહીવટ અને
ખેતીની જમીન અધિનિયમ,
૧૯૪૮ની કલમ-૮૪/ક, કલમ-
૮૪/ખ અથવા કલમ-૮૪/ગ
હેઠળ જે જમીનનોની તબદીલી
ગણોતીયાની તરફેણમાં
કાયદેસર કરવામાં આવી હોય તે
જમીનોને કલમ-૪૩ ની
જોગવાઈઓ લાગુ પડવા અંગે
સ્પષ્ટતા કરવા બાબત.

ગુજરાત સરકાર,
મહેસૂલ વિભાગ.

પરિપત્ર ક્રમાંક:- ગણત-૧૬૧૦-૨૪૬૪-ઝ

સચિવાલય, ગાંધીનગર.

તારીખ :- 5 MAY 2016

વંચાણે લીધા:- (૧) મહેસૂલ વિભાગનો તા.૭.૩.૨૦૧૫નો પરિપત્ર ક્રમાંક: ગણત-
૧૬૧૦-૨૪૬૪-ઝ.

(૨) કલેક્ટરશ્રી નર્મદા અને સુરતના અનુક્રમે તા.૨૫/૮/૨૦૧૫,
તા.૬/૬/૨૦૧૫ અને તા.૧૫/૭/૨૦૧૫ ના પત્રોથી માંગવામાં
આવેલ માર્ગદર્શન.

આમુખ :-

ઉપર વંચાણે લીધેલ કમ- (૧) ના પરિપત્રથી ગણતોધારા કલમ-૮૪-ક (84-A), ૮૪-ખ(84-B) અને ૮૪-ગ (84-C) બાબતે સુસંગત સ્પષ્ટતાઓ પરિપત્રિત કરવામાં આવેલ. તે સંબંધે કમ - (૨)ની વિગતે કલેક્ટરશ્રી, સુરત તથા અન્ય કલેક્ટરશ્રીઓ તરફથી માર્ગદર્શન માંગવામાં આવેલ. કલેક્ટરશ્રીના પત્ર મુજબ ઘણા બધા કેસોમાં જમીનનું વેચાણ/તબદીલી તા.૨૯/૧૨/૧૯૪૮ થી તા.૧૫/૬/૧૯૫૫ અને તા.૧૬/૬/૧૯૫૫ થી તા.૩૧/૭/૧૯૫૬ વચ્ચે થયેલ હતી. કાયદા અનુસાર આવી તબદીલી જો ગણોતધારા કલમ-૬૩ અને કલમ - ૬૪ના ઉલ્લંઘન કરીને કરવામાં આવેલ હોય તો,

(અ) જો આવી તબદીલી ગણોતિયા સિવાયની વ્યક્તિની તરફેણમાં થયેલ હોય તો અવેજના ૧ % જેટલો અથવા રૂ.૧૦૦/- બેમાંથી જે ઓછી હોય તેટલી રકમનો દંડ ભરીને મામલતદાર અને કૃષિપંચ દ્વારા વિનિયમિત કરી શકાતી હતી. પરંતુ જો,

(બ) આવી તબદીલી બરેબર કબજો ધરાવનાર ગણોત્તિયાની તરફેણમાં જમીનમાલિક દ્વારા કરવામાં આવેલ હોય તો આવી દંડની રકમ રૂ. ૧/- વસુલ કરીને વિનિયમિત કરી શકાતી હતી.

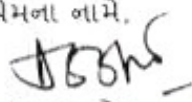
ઉપર દર્શાવેલ બન્ને કિસ્સાઓમાં સવાલવાળી જમીનોમાં જે તે સમયે આવા તબદીલી વ્યવહારો વિનિયમિત કરવા અંગેના કોઈ પ્રોસીડીંગ્સ મામલતદારશ્રી અને કૃષિપંચ દ્વારા થયાનું રેકર્ડ ઉપર નથી, વધુમાં આવી જમીનોમાં જે તે સમયથી હાલ સુધી રેકર્ડ ઉપર નવી શરતના પ્રતિબંધો લગાડવામાં આવ્યા નથી. તેના કારણે આવી જમીનોમાં ઘણી બધી તબદીલીઓ પણ થઈ ગયેલ છે. તેવી જમીનો કયા સત્તાપ્રકારની ગણવી, તે બાબતે વંચાણે લીધેલ પત્રોથી સરકારશ્રીમાં માર્ગદર્શન માંગવામાં આવેલ. આ બાબતે પુખ્ત વિચારણા અંતે નીચે મુજબ પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવે છે.

પરિપત્ર:-

ઉપર આમુખમાં દર્શાવેલ વિગતો તથા કાયદાના પરિપ્રેક્ષ્યમાં ગણોત્તધારા કલમ-૮૪-ક (84-A), ૮૪-ખ(84-B) અને ૮૪-ગ (84-C) બાબતે નીચે મુજબની સુધારેલ સૂચનાઓ આપવામાં આવે છે.

જે જમીનોના તબદીલી વ્યવહારો તા.૨૯/૧૨/૧૯૪૮ થી તા. ૧૫/૬/૧૯૫૫ અને તા.૧૬/૬/૧૯૫૫ થી તા.૩૧/૭/૧૯૫૬ વચ્ચે ગણોત્તધારા કલમ -૬૩ અને ૬૪નું ઉલ્લંઘન કરીને ગણોત્તિયા કે ગણોત્તિયા સિવાયની વ્યક્તિની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ હોય અને અનુક્રમે રૂ. ૧/- નો દંડ વસુલવા કે અવેજના ૧ % જેટલો અથવા રૂ. ૧૦૦/- બેમાંથી જે ઓછી હોય તેટલી રકમનો દંડ વસુલવા નિયમાનુસારના પ્રોસીડીંગ્સ મામલતદારશ્રી અને કૃષિપંચ દ્વારા થયેલ ના હોય, તો આવી જમીન ઉપર ગણોત્તધારાની કલમ ૪૩ના પ્રતિબંધોનો પૂર્ણ ઉપસ્થિત થતો નથી. તે ધ્યાને લઈ કલેક્ટરશ્રીઓએ નિયમાનુસારની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે. તા. ૭/૩/૨૦૧૫ના પરિપત્રની અન્ય જોગવાઈઓ યથાવત રહે છે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને એમના નામે.


(અજય એસ. ભટ્ટ)

નાયબ સચિવ,

મહેસુલ વિભાગ, ગુજરાત સરકાર

પ્રતિ,

- સર્વે કલેક્ટરશ્રીઓ,
- સર્વે પ્રાંત અધિકારીશ્રીઓ,

- નામક કલેક્ટરશ્રી (જ.કુ.) અમદાવાદ, સુરત, વડોદરા, બેંગાલુરુ, ગાંધીનગર.

નકલ રવાના :-

- માન. મુખ્ય સચીવશ્રી મુખ્ય અગ્ર સચિવશ્રી, સ્પર્ધિત સંકલ-૧, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્ર સચિવશ્રી, અગ્રમુલ્ય રાજ્ય સચિવશ્રી, અગ્રમુલ્ય વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- સચિવશ્રી(જ.કુ.)ના અગ્ર સચિવશ્રી, અગ્રમુલ્ય વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- અગ્રમુલ્ય નાણાકીય કમિશનરશ્રીની કચેરી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- જર્મીન મુખારજી કમિશનરશ્રીની કચેરી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- મુખ્યમંત્રી અગ્રમુલ્ય મંત્ર, ભાગ દરમિયાન, અમદાવાદ.
- સચિવશ્રી (વિભાગ) ની કચેરી, બોલીંગ્ટોન રોડ, અમદાવાદ, અમદાવાદ.
- અગ્રમુલ્ય વિભાગની જ, અ, અ-૧, ૨, ૩, ૪ અને ૫-૧ કામગીરી
- સિલેક્ટ કાલ.



SURAT MUNICIPAL CORPORATION
FIRE & EMERGENCY SERVICES
HEAD QUATERS, MUGLISARA,
SURAT - 395003

Ph.: S.M.C. : 0261 - 2423750 TO 56, CONTROL : 2414195 -96, FAX : 2451935, 9724345553

Sub :- N.O.C./OPINION Fire & Emergency Services Dept. for High Rise Mercantile Building.

Reference :- A letter from Applicant Shri bearing FES/N.O.C/INWARD NO.3301, Dt.18/02/2021.

PROPOSED SITE :- REVISED LOW RISE COMMERCIAL BLDG ON T.P.S. NO. 31 (ADAJAN), R.S. NO. 28/2 & 28/3, O.P. NO. 41/B & 41/C, F.P. NO. 95 & 96, SURAT.

Submitted,

As per said plan the above building is a High Rise Mercantile Building. A (Basement-1 + Basement-2 + Ground Floor + 4th Floor) with Height of 16.45 Mtrs.

As per N.B.C. 2016 the aforesaid buildings are to be considered as High Rise Mercantile Building. Hence this dept. has No Objection if the applicant concerned makes necessary fire fighting arrangement in said building as per N.B.C. norms, Existing CGDCR norms, Gujarat Fire Prevention Life Safety Regulation 2017 and Submitted Drawing. Subject to compliance of following fire safety recommendations by the developer/owner during & after construction.

1. Parking shall not be permitted in courtyards and drive ways of fire appliances.
2. Courtyard shall be kept free from encumbrances & encroachments.
3. No structure of any type shall be permitted in courtyard of the building.
4. There shall not be any trees obstructing fire appliances reach in compulsory open spaces required as per CGDCR.
5. The gradient of the ramp shall not be steeper than 1:07.
6. The access provided to the basement shall be kept unobstructed.
7. Repairing/servicing of cars, use of naked light shall not be permitted in the car parking areas.
8. Dwelling, use of naked light / flame, repairing / maintenance of vehicles shall be strictly prohibited in the parking area.
9. The driveways shall be property marked and maintained unobstructed, proper illuminated signage shall be provided for escape route.
10. Car parking shall be permitted in the designated area only.
11. The fins with RCC, brick work, hallow blocks or any such construction materials shall not be permitted.
12. The driveways shall be properly marked and maintained unobstructed, proper illuminated signage shall be provided for escape route, car lifts, etc. at prominent location.
13. The layout of staircase shall be enclosed type throughout its height and shall be approached at each floor level.
14. Externally located staircases adequately ventilated to outside air.
15. Permanent vent at the top equal to 5 % of the cross sectional area of the staircase shall be provided.



16. Structural steel members connected to staircase shall be protected with fire retardant coatings.
17. No combustibles shall be kept or stored in staircase / passages.
18. The staircase should not be encroached by shoe-rack, decorative items, earthen pots etc.
19. Walls enclosing lift shaft shall have a fire resistance of not less than two hours.
20. Shaft shall have permanent vent of not less than 0.2 sq. meters in clear area immediately under the machine room.
21. Landing door and lift car door of the lifts shall be of steel shuttered with fire resistance of one hour. No collapsible shutter shall be permitted.
22. Corridor / lift lobby at each floor level shall be naturally ventilated as shown in plan for the upper floors.
23. The common corridor / lift lobby at each floor level shall be kept free from obstruction at all times.
24. Self-glowing / fluorescent exit signs in green colour shall be provided showing the means of escape at each floor of building. Portable lights / insta lights shall be provided at strategic location in the staircase and lift lobby.
25. The staircase and corridor lighting shall be on separate circuits and shall be independently connected so that they could be operated by one switch installation on the ground floor easily accessible to fire fighting staff at any time irrespective of the position of the individual control of the light points, if any.
26. Staircase and corridor lighting shall also be connected to alternate supply.
27. Double throw switches shall be installed to ensure that lighting in the staircase and the corridor do not get connected to two sources of supply simultaneously. A double throw switch shall be installed in the service room to terminate the stand-by-supply.
28. Emergency lights shall be provided in the staircase / corridors.
29. Electric cable shaft shall be exclusively used for electric cables and should not be open in staircase enclosure.
30. Electric shaft shall be sealed at each floor level with non-combustible material such as vermiculite concrete. No storage shall be permitted in electric cabin or shaft.
31. Inspection door for the shaft shall have two hours fire resistance.
32. Electric wiring / cable shall be of non-toxic, non-flammable, low smoke hazard having copper core fire resistance for the entire building with provision of ELCB/MCB.
33. Electric meter room shall be adequately ventilated, accessible & shall not be under staircase, basement, lift-lobby.
34. Electric wiring shall be having copper core having the fire resistance and low smoke hazard cables for the entire building with provision of ELCB/MCB
35. Low and medium voltage wiring running in shaft and in false ceiling should run in separate conduits.
36. Water mains, telephone lines, intercom lines, gas pipes or any other services should not be laid in the duct for electric cable; use of bus bar/solid rising mains instead of cables is preferred.
37. Separate circuits for fire fighting pumps, lifts, staircase and corridor lighting and blowers for pressurizing system shall be provided directly from the main switch gear panel and these circuits shall be laid in separate conduit pipes so that fuse in one circuit will not affect the others. Such circuits shall be protected at origin by an automatic circuit breaker with its no-volt coil removed.
38. Master switches controlling essential services shall be clearly labeled & provide in the lobby for emergency operation.
39. False ceiling if provided in the building shall be of non-combustible material. Similarly, the suspenders of the false ceiling shall be of non-combustible materials.
40. Materials For Interior Decoration / Furnishing :
The use of materials which are combustible in nature and may spread toxic fumes/gases should not be used for interior decoration/furnishing, etc.

41. (A) Basement shall be ventilated naturally/mechanically. If naturally ventilated vents with cross sectional area (Aggregate) not less than 2.5 percent of the floor area spread evenly around the perimeter of the basement shall be provided.
(B) The basement shall be used for designated purpose only as shown in the plan.
42. The staircase of the basement shall be of enclosed type and entry to basement areas shall be through two hours higher resistance self closing door provided in the enclosed wall of the staircase and through smoke check/cut off lobby.
43. Suitable signage's shall be provided in the basement showing exit direction way to exit etc.
44. Exhaust duct, mechanical ventilation duct should not pass through exit or entry.
45. The basement beyond building line shall be paved; suitably to bear the load of fire engines weighing up to 40 m. tones each with point load of 10 kgs. /sq. cms.
46. Fire drill / evacuation drill :
Fire drill and evacuation drill shall be conducted regularly in accordance with fire safety plan of building at least once in a three month in consultation with Mumbai fire brigade and log of the same shall be maintained.
47. Signage's :
Self-glowing/fluorescent exit signs in green color shall be provided showing the means of escape of the building.
48. Fire Escape Chute : **NOT APPLICABLE.**
49. Refuge area : **NOT APPLICABLE.**
50. The entry/exit shall be kept free for any obstruction.
51. Astro turf etc. shall not be permitted in the courtyard and in the drive way.
52. A certificate to the effect that the fire resistance protection has been provided as above shall be furnished from the Structural Engineer/Architect at the time of applying for occupation of the building.
53. All gaps between floor-slabs and to facade assembly shall be sealed at all levels by approved fire resistant Seal and material of 02 hrs fire rating.
54. Sprinkler system for glass facade providing full coverage to the glass.
55. Addressable Fire Alarm & Detection System as per NBC-2016 (Table-7).
56. Openable panels shall be provided on each floor and shall be spaced not more than 10 mt apart measured along the external wall from centre to centre of the access opening.
57. This NOC is issued from fire risk point of view only.
58. Trained man power shall be available for the fire fighting and lift rescue in the building premises round the clock.
59. Any deviation w.r.t. construction shall be verified by the concerned building sanctioning authority.
60. The certificate may not be treated in any case for regularisation for unauthorised construction if any.
61. Form 16 from FPCOR to be submitted at the time of Fire Inspection of building.
62. The opinion is given on the basis of submitting drawings /documents only.
63. Facade & Elevation Design & Drawing shall have to be approved by Registered Facade Consultant.
64. Any other instructions given by the fire department from time to time about fire safety of the Building premises to be followed norms.
65. Fire officer can check the arrangements of Fire safety at any time, this certificate will be withdrawn without any notice if any deficiency is found.
66. Occupants /Owner should apply for renewal of fire safety certificate 01 Month prior expiry of this certificate.
67. Trained officers / security guards :
The trained security / fire supervisor along with trained staff having basic knowledge of firefighting & fix firefighting installation shall be provided / posted in the building.

They will be responsible for the following;

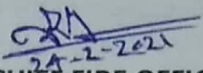
- (a) Maintenance of all the first aid firefighting equipment, fixed installations & other firefighting equipment / appliance in good working condition at all times.
 - (b) Imparting training to the occupants of the building in the use of firefighting equipment provided on the premises & keep them informed about fire & other emergency evacuation procedures.
 - (c) To liaise with the city fire brigade on regular & continual basis.
 - (d) The mock drill with the designated fire marshal for any operation of disaster management plan shall be out regularly after occupation as per National Building Code.
68. The fire department of SMC will not responsible for any loss of life and property due to Fire / Emergency incident.

Applicant Shri ,
For information & further process please.

(I/C Dy Chief Fire Officer)

FES/ OUTWARD/NOC 1896
DT. 24-02-2021




I/C CHIEF FIRE OFFICER
Surat Municipal Corporation