



JUNAGADH MUNICIPAL CORPORATION

FIRE & EMERGENCY SERVICES

"SWAMI VIVEKANAND BHAVAN",
AZAD CHOWK, JUNAGADH-362001
PH.No. 0285-2622089, FAX No. 0285-2651510
E-mail :- municipalcorporationjund@yahoo.co.in

J.M.C/ Fire/ Outward: 596/2020

Dt : 02/01/2020

To,
Yamuna Developers,
Nileshkumar Vrajilal Rabadiya and Others,
Zandarda Road,
Junagadh

Pre N.O.C & Opinion for Residential high rise building

Sir,

This is to intimate that the plans submitted for above mentioned high rise building is a Residential building Ground Floor and 1st to 5th floors at R.S.NO. 30/2, Plot No. 66,67,68,69, Madhavvatika,Zanzarda Road, Junagadh has all the required documents, write-ups and plan drawings as required for the opinion for Fire Prevention and Protection.

All norms as per GDCR, NBC Part IV - 2016, Gujarat Fire Prevention & Life Safety Measures ACT 2013, Local Fire Norms have to be followed for the Fire Fighting & Detection Systems, Fire safe Construction, Safe & Emergency Evacuation and Ventilation system, Entry for Fire Department during the emergency as directed by the Fire Officer in charge.

Moreover it is required that all staircases of the building shall be ventilated above the parapet wall at each floor level and shall be minimum 2 meters clear in width along with the exits with fire resistant doors. The staircase and the lift shall not go to the basement but if they go then they must be protected by 4 hours fire resistant construction including Fire resistant doors.

A motorable road with 40 ton load bearing capacity and minimum 4 meter wide is required around the building without obstruction to a clear motorable passage for Fire/ Rescue vehicle movement.

In case a transformer is kept on the ground floor it should not obstruct the clear 4 meter wide road and has to be kept unobstructed from the width of the gate and motorable road.

The entry gate of the premises shall be minimum 6 meters or more if required in width and is to be provided on both the sides for easy and quick entry and exit from either of the side depending on emergency.

The building should have Fire Fighting & Detection Systems, Fire safe Construction, Safe & Emergency Evacuation and Ventilation system, Entry for Fire Department as plans approved by the fire officer in charge.

- All Basements, Hollow plinth parking, shops or storage at all level must be fully sprinklered.
- Basements should have Mechanical ventilation system.

Documents such as 100 Rs stamp of Annual maintenance contract of Fire Fighting system, brief description of type of system installed (in letter head), valid copy of lift license and request letter for Inspection and N.O.C will have to be submitted after installation of firefighting system.

After, Building is built and all the required fire safety and protection equipment have been installed and after due inspection by fire service officer and required documents an NOC can be issued if inspection is found satisfactory.

Pre N.O.C is hereby issued along with the copies of approved plan duly signed and have to be submitted during final inspection of fire fighting systems.



Fire Officer
Fire & Emergency Services
Junagadh Municipal Corporation

ના. લે-ડ - ૧/૭૧, ૪૪૮૭/૨૦૦૧ - ૨૦૦૨

જીલ્લા પંચાયત કાર્યાલય,
જુનાગઢ, તા. ૧૫/૬-૨૦૦૨

વંચાણે લીધા :

- ૧: અરજદારની તારીખ. ૧૪-૩-૨૦૦૨ ની અરજી.
- ૨: તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જુનાગઢ ના તા. ૮-૪-૨૦૦૨ ના પત્રાંક: તા.પં./રેવન્યુ/વશી/૩૫૭/૨૦૦૨
- ૩: ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રી, જુનાગઢના તા. ૬-૪-૨૦૦૨ ના પત્રાંક: જપા/વશી/એનઓસી/૧૫૫/૨૦૦૨
- ૪: કલેક્ટરશ્રી જુનાગઢના તા. ૩-૪-૨૦૦૨ ના પત્રાંક: લેન્ડ/સી/૧૫૧૬/૨૦૦૨
- ૫: મામલતદારશ્રી જુનાગઢ ના તા. ૧૨/૪/૨૦૦૨ ના પત્રાંક: જમીન/ સી /૩૩૩૬/૨૦૦૨
- ૬: મુખ્ય જિલ્લા આરોગ્ય અધિકારીશ્રી, જુનાગઢના તા. ૧/૪/૨૦૦૨ ના પત્રાંક: જીપં/આરો/ડ-૧/સાઈટ સીલે/૬૯/૨૦૦૨
- ૭: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી વિભાગ..... જુનાગઢ ના તા..... ના પત્રાંક:
- ૮: નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, જુનાગઢના તારીખ ૨૬-૨-૨૦૦૨. ના પત્રાંક: ડેવ/જુનાગઢ/ઝાંઝરડા/૪૦૨
- ૯: ઝાંઝરડા ગ્રામ પંચાયત ના પત્ર ક્રમાંક ૧૫૧/૨૦૦૨ તા: ૨૮-૩-૨૦૦૨ ના પત્ર મુજબ તા: ૫-૪-૦૨ ની બેઠકના ઠરાવ નં-૧૧ થી થઈ આવેલ અભિપ્રાય
- ૧૦: કાર્યપાલક ઈજનેરશ્રી, ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડ જુનાગઢના તા. ૨૬/૪/૨૦૦૨ ના પત્રાંક: જેડી/ટેક/૨/ બીનખેતી /જુના-૩૨૯/૮૫૫
- ૧૧: અરજદારશ્રી ના તા: ૭-૬-૨૦૦૨ અરજી અન્વયે રજૂ થયેલ જી.ઈ.બી. ની રસીદ
- ૧૨: મહેસુલ અને ખેતી/પાડી ખાતાના આદેશ નાં. આરઆઈવી/૧૦૬૨-૨૬૭૨૦/સીએલ/ તા. ૨૫/ ૩/૬૩
- ૧૩: સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવના. રેવ/એન એ/૧૦૭૬/૯૯૮૭૨એલ, તા. ૮-૨-૧૯૭૭
- ૧૪: મહેસુલ વિભાગના નોટીફિકેશન નાં. જીએચએચ/૭૮/૩૪/ એમએલઆરઆર/૧૦૭૭/૪૩૬૪/ એલ તા. ૨૪/૧/૭૮
- ૧૫: મહેસુલ વિભાગના ઠરાવના. રેવ/એનએએ/૧૦૭૭/૧૪૫૯૯૯ એલ, તા. ૨૬-૯-૭૮.
- ૧૬: સરકારશ્રી ના મહેસુલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંક/બખપ/૧૦૮૧/૬૧૨/ક તા: ૨૫-૩-૧૯૮૧
- ૧૭: મહેસુલ વિભાગના જાહેરનામા નાં. જીએચએમ/૯૨/૩૬/એમએલઆરઆર/૧૦૮૯/૧૫૦-ક, તા. ૮-૪-૯૨
- ૧૮: જીલ્લા પંચાયત, જુનાગઢની તા. ૧૪-૩-૨૦૦૧ ની સામાન્ય સભા ના ઠરાવના. ૩૪/૨૦૦૦-૦૧
- ૧૯: જીલ્લા પંચાયત જુનાગઢની તા. ૨૧-૧-૨૦૦૨ની કારોબારી સમિતિની બેઠકના ઠરાવનાં. ૨૬૦/૨૦૦૨-૨૦૦૩

વિષય:- જુનાગઢ તાલુકાના ઝાંઝરડા ગામનાં સ.ન. ૩૦/૨ ની એકર ૪-૧૦ ગુઠા જમીન રહેણાંક ના હેતુ માટે બીન ખેતીમાં ફેરવવા બાબત.

હુકમ :-

જુનાગઢ તાલુકાના ઝાંઝરડા ગામના ખાતેદારશ્રી નિલેશભાઈ ગોવીંદભાઈ ધુલેશીયા એ તેમના સ.નં. ૩૦/૨ ની એકર ૪-૧૦ ગુઠા જેના ચો. મીટર ૧૭૨૦૦-૦-૦ ખેતીની જમીન રહેણાંક ના હેતુ માટે બિનખેતી માં ફેરવવા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ ૬૫ (૧) નીચે સાદત ક્રમાંક: ૧ ની વિગતે કરેલ અરજી આ કચેરીમાં તારીખ: ૧૪-૩-૨૦૦૨ ના રોજ મળતા તેની પહોંચ તા. ૧૬-૩-૨૦૦૨ ના રોજ સ્વીકારવામાં આવેલ હાલ.

અરજદારની સાદત ક્રમાંક: ૧ વાળી અરજી અંગે તપાસની કાર્યવાહી હાથ ધરતા તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જુનાગઢ ની સાદત ક્રમાંક- ૨ થી થઈ આવેલ દરખાસ્ત તથા તે સાથેના સાધાર્ણ કાગળો તેમજ સાદત ક્રમાંક: ૩ થી ૧૧ સુધી માં જણાવેલ જુદા-જુદા ખ.તાઓના અધિકારીશ્રી- કચેરી તરફથી થઈ આવેલ અભિપ્રાયો વિગેરે ધ્યાન લઈ આ કેસ જિલ્લા પંચાયત જુનાગઢ ની તા. ૨૧-૫-૨૦૦૨ ના રોજ મળેલ કારોબારી સમિતિની ઠંઠકમાં નિર્ણય વાસ્તે રજૂ કરેલ હતો.

સાદત ક્રમાંક: ૧૨ થી ૧૭ માં જણાવેલ ઠરાવોથી જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ - ૬૫ ના અધિકારો

જિલ્લા પંચાયત ને સુપ્રત ધયેલા છે અને જિલ્લા પંચાયતે આ અધિકારો સાદત: ક્રમાંક: ૧૮ વાળા દશવધી કારોબારી સમિતિ ને સુપ્રત કરેલા છે તે અધિકારની રૂએ સાદત ક્રમાંક ૧૮માં દર્શાવ્યા મુજબ કારોબારી સમિતિ ની બેઠકમાં અરજદારે કરેલ માંગણી મુજબની વિગતે ઝાંઝરડા ગામના સ.નં. ૩૦/૨ની એકર ૪-૧૦ ગુઠા જેના ચો. મીટર ૨ ૧૭૨૦૦-૦-૦ ધાય છે તે ખેતીની જમીન રહેણાંકના હેતુ વાસ્તે બીનખેતીમાં ફેરવવાની તેમની માંગણી આ નીચે દર્શાવેલ તથા આ આદેશ સાથેના પરિશિષ્ટમાં જણાવેલ શરતે મંજૂર કરવા નિર્ણય કરવામાં આવેલ છે, તે વિગતે અરજદાર શ્રી નિલેશભાઈ ગોવીંદભાઈ ધુલેશીયા, ની આ માંગણી મંજૂર કરવામાં આવે છે.

સવાલવાળા સ.નં. ૩૦/૨ની એકર ૪-૧૦ ગુઠા જેના ચો. મીટર ૨ ૧૭૨૦૦-૦-૦ ધાય છે તે જમીન ઉપર લેવાનો થતો બીનખેતી આકાર ઝાંઝરડા ગામ સરકારશ્રી ના સાદત ક્રમાંક: ૧૭ ની વિગતે બહાર પાડેલા જાહેરનામાં મુજબ બીનખેતી આકારના નવા દર તા. ૧/૮/૮૯ થી લાગુ કરવા નકિલ થતા તે આધારે અત્રેના જાહેરનામાં નં. લેન્ડ-૧/૪-૩/તા. ૧૮-૨-૮૬ તથા તા. ૪-૨-૮૭ તથા તા. ૧૫-૭-૮૨ ના જાહેરનામાં ક્રમાંક: લેન્ડ-૧/૮૧૬ થી બહાર પાડેલ વર્ગીકરણ મુજબ વર્ગ "બી" માં આવે છે. જેથી બીન ખેતી આકાર રહેણાંક ના હેતુ વાસ્તે દર ચોરસ મીટરે રૂા. ૦-૦૮ પૈસા મુજબ લાગુ કરવાની જોગવાઈ હોવાથી આ કામમાં અત્રેને મળેલ અધિકારની રૂએ વાર્ષિક બીનખેતી આકાર રૂા. ૧૩૭૬-૦૦ પૈસા તથા નિયમોનુસાર લેવાપાત્ર લોકલર્ફડ સેસ તથા એજ્યુકેશન શેષ સાથેના પરિશિષ્ટનીશરત ૨ મુજબ અરજદાર પાસેથી મંજૂરીના હુકમની તારીખના રેવન્યુ વરસથી નીચેની શરતોને આધિન રહીને લાગુ કરીને વસુલ કરવા નો આથી હુકમ કવામાં આવે છે. જે વસુલ લેવાયેલ છે.

(૧) બીનખેતીનો આકાર લાગુ કર્યાની તારીખથી ખેતીની આકાર લેવાનો બંધ થશે.

(૨) બીન ખેતી ઉપયોગીતા જોઈ લાગુ કરેલ બીનખેતીના આકારમાં ફેરફાર કરવાનું ઉચીત જણાશે તો નોટીસ આપી સાંભળ્યા બાદ બીનખેતીનો આકાર ગમે તે વખતે ફેરફાર કરેલો લાગુ કરી શકાશે.

(૩) હાલન બીનખેતી આકાર તેમજ રૂપાંતર વેગના દરોમાં સરકારશ્રી ગમે ત્યારે ફેરફાર કરે તો તે ફેરફાર થયા પ્રમાણેનો રૂપાંતર કર તેમજ આકાર અને લોકલર્ફડ તથા અન્ય લાગા લેત્રીઓ અરજદારે ભરવા ની રહેશે.

અરજદારની માંગણી મંબઈ જમીન મહુલ કાયદાની કલમ ૬૫(૧) નીચે મંજૂર કરવામાં આવે છે. અને અપીલનો સમય પુરો થયે સંનદનમુના " એમ " માં આપવી.

ગામ અને તાલુકા દફતરે નોંધ રાખવી.

પ્રમાણીત

ચીટનીસ
જિલ્લા પંચાયત, જૂનાગઢ

સહી/ જી.જે. ચાંપાનેરી,
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી,
જૂનાગઢ.

નકલ રજી. રા. ડી.

શ્રી નિલેશભાઈ ગોવીંદભાઈ ધુલેશીયા
તત્કાલીન એ વાર્ટમેન્ટ, નહેરુપાર્ક ગોસ્વામી,
જૂનાગઢ.

હુકમ તથા મંજૂર કરેલ લે આઉટ પ્લાન
સાથે છે.

નકલ જય ભારત સાથે :

૧: તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી, જૂનાગઢ

- મંજૂર કરેલ લે આઉટ પ્લાનની નકલ સાથે છે. હુકમ મુજબ બીનખેતી આકાર તથા રૂપાંતર વેરો લાગુ કરી વસુલ કરવાની અને માસ-૬માં અરજદાર શરતો પ્રમાણે બીનખેતીનો ઉપયોગ શરુ ન કરે તો શરત ભંગ માટે કાર્યવાહી કરવાની અને સંનદો માસ-૨ માં તૈયાર કરી મોકલવાની સુચના સાથે, તેમજ બીનખેતી મંજૂરીના ફેરફારની નીંધ ગામ દફતરે પાડી તે અંગેની સંબંધીત નકલો અત્રેને મોકલવાની સુચના સાથે.

૨: સરપંચશ્રી ગામપંચાયત ઝાંઝરડા તા. જૂનાગઢ.

મંજૂર થયેલ લે આઉટ પ્લાનની નકલ સાથે છે. શરતો પ્રમાણે અગલ ધાય છે કે કેમ ? તે જોવાની વિનંતી સાથે.

૩: તલાટી-કમ-મંત્રીશ્રી ઝાંઝરડા તા. જુનાગઢ.

-મંજુર થયેલ લે આઉટ પ્લાનની નકલ સામેલ છે. હુકમ મુજબ બીનખેતી આકાર તથા રૂપાંતર વેરો લાગુ કરી વસુલ કરવાની અને માસ-૬માં શરતો પ્રમાણે ઉપયોગ શરૂ ન થાય તો શરતભંગ માટે તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી મારફતે અલ્ટીમેટ નોટીસ રીપોર્ટ કરવાની સુચના સાથે તેમજ બીનખેતી મંજૂરીના ફેરફારની નોંધ ગામઠક્તરે પાડી તે અંગેની સંબંધિત નકલો અલ્ટીમેટ મોકલવાની સુચના સાથે.

૪: જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટરશ્રી, જમીનરેકર્ડ, જુનાગઢ. મંજુર કરેલ લે આઉટ પ્લાનની નકલ સાથે છે.

૫: કલેક્ટરશ્રી, જુનાગઢ.

૬: મામલતદારશ્રી, જુનાગઢ.

૭: નાયબ નગર નિયોજકશ્રી, જુનાગઢ.

૮: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી..... વિભાગ રટટ/પંચાયત, જુનાગઢ. -મંજુર કરેલ લે આઉટ પ્લાનની નકલ સાથે છે.

૯: કાર્યપાલક ઇજનેરશ્રી..... વિભાગ રટટ/પંચાયત, જુનાગઢ. -સહર-

જૂનાગઢ તાલુકાના ઝાંઝરડા ગ્રામના શ્રી નિલેશભાઈ ગોવીંદભાઈ ધુલેશીયા ના સ.નં. ૩૦/૨ ની જમીન એકર ૪-૧૦ ગું. અત્રે ના નં. લેન્ડ - ૧/૭૧/૪૪૮૭/૦૧-૦૨ તા. ૧૧/૬/૨૦૦૨ ના હુકમથી રહેણાંકનાં હેતુ માટે અપાયેલ મંજૂરીની વિશેષ શરતોનું પરિશિષ્ટ:

પેચાડાના વિસ્તારના આવેલ ખેતી લાયક જમીનનો બીન ખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવા માટે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૫ ની જોગવાઈ મુજબ મંજૂરી આપતા જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૭ નીચે જિલ્લા પંચાયતને પ્રાથમિક અધિકારની રૂઠિએ સંદર્ભમાં જણાવેલી શરતો ઉપરાંત નીચેની વિશેષ શરતોએ બીનખેતી ઉપયોગ માટે મંજૂરી આપવામા આવે છે.

શરતો :-
(૧) વાદગ્રસ્ત જમીનનો ફક્ત રહેણાંક મકાનો બનાવવા માટેજ ઉપયોગ થઈ શકશે તેથી બીજી રીતનો ઉપયોગ જિલ્લા પંચાયત, જૂનાગઢની મંજૂરી મેળવ્યા સીવાય થઈ શકશે નહીં.

(૨) આ જમીનનો ખેતીના આંકારને બદલે બીનખેતીનો આકાર હુકમમાં જે કઈ પુકર કરેલ છે. તે તથા સરકાર શ્રીએ વખતો વખત નક્કી કર્યા પ્રમાણેના બીનખેતીના આકાર દર ચોરસમીટરે પ્રતિવર્ષ સરકારશ્રીમાં ભરવાનો રહેશે. તેમજ સરકારશ્રી તરફથી લાગુ કરવામાં આવેલ "સેસર્ફડ" કે ઈતરવેરા પાત્ર સરકારશ્રી તરફથી નિયત થયા પ્રમાણેના તે ઉપરાંત ભરવાના રહેશે. આ આકાર દંડ કે ઈતરવેરા દર મહેસુલી વર્ષના પ્રથમ દિવસે લહેણા યશે અને લહેણા થયાના એક સપ્તાહમાં એકી સાથે ભરપાઈ કરી આપવાના રહેશે.

(૩) અત્રેથી મંજૂર કરવામાં આવેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં દર્શાવ્યા પ્રમાણેની જમીન જાહેર રસ્તા વગેરે જાહેર હેતુ માટે વગર વળતરે ખુલ્લી રાખવાની રહેશે. અને આ મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન પ્રમાણેના આંતરીક રસ્તા કરવાની તથા પ્લોટને સાંધતા કોઈ રસ્તા સાથેનો એપ્રોચરોડ કરવાની તથા જાળવવાની, ગટર પાણીનો સગવડ, દિવાબતી વગેરે કરવાના તથા જાળવવાના તમામ ખર્ચની જવાબદારી અરજદારે જયા સુધી ગ્રામ પંચાયત તરફ થી આવા રસ્તાઓ જાહેર રસ્તાઓ તરીકે સંભાળવામાં ન આવે ત્યાં સુધી બજાવવાની રહેશે અને બીજી કોઈ આ સામી સાથે અરજદાર વાદગ્રસ્ત જમીનનો વેચાણ વહેવાર અદલો બદલો કે ઈતર પ્રકારના વહેવાર કરશે તો ઉપરની જવાબદારી ઉપરાંત આ જમીનના રસ્તાનો તથા સાર્વજનિક પ્લોટનો બીનખેતી આકાર આ જમીનનો હકક તબદિલ વેચાણ લેનાર કે આ પ્રમાણેના વહેવારથી હકક પ્રાપ્ત કરનાર આસામીના શિરે સમ પ્રમાણમાં રહેશે. તેવી સ્પષ્ટ શરત વેચાણ દસ્તાવેજ કે ઈતર અને કરેલ વ્યવહારના દસ્તાવેજમાં જણાવવાની રહેશે. અને તે પ્રમાણેના અમલ કરવાની જવાબદારી વેચાણ લેનાર કે આવા વ્યવહાર થી હકક પ્રાપ્ત કરનાર શાખસી રહેશે. આ મુજબ સ્પષ્ટ શરત નહીં રાખવામા આવેતો અરજદારે બિનખેતીની મંજૂરીની શરતોનો ભંગ થયાનુ ગણાશે. જે બદલ આ સાથેની અન્ય શરતોની જેમ શરત ભંગ ગણી શિક્ષાત્મક પગલા હાથ ધરી શકાશે.

(૪) વાદગ્રસ્ત લે-આઉટ પ્લાન જે રીતે અત્રેથી મંજૂર કરવામા આવે છે તે મુજબજ જમીનનો બીનખેતી ઉપયોગ કરવાનો છે. અને અત્રેથી મંજૂર કરેલ લે-આઉટ પ્લાનમાં જિલ્લા પંચાયત, જૂનાગઢની લેખીત મંજૂરી મેળવ્યા સિવાય કોઈપણ ફેરફાર થઈ શકશે નહીં. ઉપરાંત જમીન ઉપરના બાંધકામ માટેના સાર્ફટ એલીવેશન પ્લાન લેન્ડ રેવન્યુ નિયમોના વહીવટી હુકમ નં-૨૪એ માં દર્શાવેલ શરતો મુજબ તૈયાર કરાવી બીનખેતીની મંજૂરી આપનાર અમલદાર પાસે ચક્રતર શરૂ કરતા પહેલા મંજૂર કરાવવા પડશે.

(૫) આ જમીન ઉપરનુ બાંધકામ ગ્રામ પંચાયતે કરેલા બાંધકામ ના નિયમો ને અનુસરી ને કરવાનુ રહેશે, તેમજ કરેલ લે-આઉટ થી બીજી રીતે બાંધકામમા ફેરફાર થઈ શકશે નહીં.

(૬) આ જમીન ઉપરનુ બાંધકામ "રીબન ડેવલપમેન્ટ ડ્રેસ " વિરુદ્ધ થઈ શકશે નહીં.

(૭) આ જમીન ઉપરનુ બાંધકામ કરતા પહેલા ગુજરાત પંચાયત અધિનીયમ-૧૯૮૩ ની કલમ ૧૦૪ નીચે ગ્રામ પંચાયત ઝાંઝરડા ની પરવાનગી લેવાની રહેશે

(૮) રહેણાંક મકાનો માટે ૪૦% ના ભાગમા બાંધકામ થઈ શકશે અને બાકીનો ભાગ સહંતર ખુલ્લો મુકવા નો રહેશે.

(૯) અત્રેથી જે ઉપયોગ માટે જે મંજૂરી આપવામા આવે છે તે પ્રમાણેનો ઉપયોગ મંજૂરી મલ્યાની તારીખ થી ત્રણ વર્ષમાં કરી લેવાનો રહેશે.

(૧૦) આ જમીનની અરજદારે શ્રી ડીસ્ટ્રીક્ટ ઇન્સ્પેક્ટર લેન્ડ રેકર્ડ્સ મારફત માપણી કરાવી હદનિશાનો ઉભા કરાવી લેવાના રહેશે. અને માપણી થયા પછી તે જમીનના ક્ષેત્રફળની વધઘટ થશે તો તે નિયમીત કરાવી લેવાની જવાબદારી અરજદારની રહેશે, ઉપરાંત માપણી થયા પછી આ જમીનનું દબાણ નીકળશે તો તેને આ મંજૂરીથી કંઈ અસર થશે નહીં. જે પરવે જમીન મહેસુલી પંચાયતના કાયદા અને કાનુનોની જોગવાઈ મુજબ દબાણ દુર કરાવવા યોગ્ય કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.

(૧૧) દરેક પ્લોટનાં રસ્તાની બાજુએ ૧૫ ફુટ અને બીજી બાજુએ ૧૦ ફુટ સુધી કોઈ પણ બાંધકામ થઈ શકે નહીં.

(૧૨) જો પ્લોટનો વિસ્તાર ૫ હજાર ફુટથી વધુ હશે તો ત્રણ માળ સુધી અને જો ૨ હજાર ફુટથી ઓછો હશે તો બે માળ સુધી ભોયતળીયા સહીત બાંધકામ થઈ શકશે.

(૧૩) રસ્તાની બાજુના કમ્પાઉન્ડ ૩.૧/૨ ફીટથી વધારે ઉચી રાખવાની રહેશે અને જીલ્લા પંચાયતને જરૂર હોય ત્યારે કંઈ પણ વળતર માગ્યા શિવાય દુર કરવાની રહેશે.

(૧૪) દરેક મકાનો જો રસ્તા ઉપર હોય તો તેનો પ્રવેશ દ્વાર રસ્તાની બાજુ ઉપર રાખવાનું રહેશે.

(૧૫) રહેણાંકના મકાનો માટે મકાનોની પ્લોટની ઓછામાં ઓછી અઢી ફીટ રાખવાની રહેશે.

(૧૬) પાવખાના મકાન પાછળના ભાગમાં કરવાના રહેશે, અને પ્લોટની કોઈ પણ બાજુથી સાડા પાંચ ફીટ દુર રાખવાના રહેશે, આસપાસ જો કુવો હોય તો ૫૦ ફીટ દુર રાખવાના રહેશે.

(૧૭) રહેણાંક માટે રૂમની કોઈ પણ બાજુ ૧૦ ફીટથી ઓછી રાખી શકાશે નહીં, તેમજ રૂમની કોઈ પણ બાજુ તેની પુરતી લંબાઈ સુધી આસપાસની ઉઘાડી જમીન ઉપર રાખવાનું રહેશે.

(૧૮) પાણી બંધ જાજર મુખ્ય મકાનમાં કરી શકાશે પરંતુ રસ્તાની બાજુમા રાખી શકાશે નહીં, સેક્ટીક ટેક મકાનના પાછલા ભાગમાં કમ્પાઉન્ડમાં રાખવાની રહેશે, પરંતુ પ્લોટની આજુબાજુ પ્લોટના પીવાના પાણીના પાણી કે ઘરવપરાશના કુવા પાણી માટેના કુવાથી ઓછામાં ઓછું ૫૦ ફુટ દુર રાખવાનું રહેશે. શોષખાડા કોઈ પણ કુવાથી ૧૦૦ ફુટના અંતરે રાખવાના રહેશે.

(૧૯) ૬૦૦ ચો.મી. થી ઓછા વિસ્તારવાળા પ્લોટમાં એક જ મકાન કરી શકાશે. ૬૦૦ ચો.મી. કેવધુ વિસ્તારવાળા પ્લોટમાં એકથી વધુ મકાનો કરી શકાશે, પરંતુ બે મકાન વચ્ચે ૧૦ ફીટથી ઓછું અંતર રાખી શકાશે નહીં.

(૨૦) દરેક મકાનો પાકા બાંધકામથી કરવાના રહેશે અને બાંધકામમાં સહેલાઈથી સળગી ઉઠે તેવી વસ્તુઓ વાપરી શકાશે નહીં.

(૨૧) ખેતીની જમીનના બિનખેતી વિષયક ઉપયોગ કરવા અપાયેલી મંજૂરી ફક્ત જમીન મહેસુલ કાયદા અને નિયમો તથા વહીવટી હુકમોની જોગવાઈ મુજબ અપાયેલ છે. અને તે કારણે બીજા કોઈ ધંધા કે ઉદ્યોગ માટેના કાયદા કે કાનુનોથી લેવાની થતી મંજૂરી જે તે કાયદા કાનુનોની જોગવાઈ મુજબ લેવાની રહેશે માટે તે અરજદારે અલગ કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૨૨) આ પરવાનગીના હુકમની તારીખથી છ માસની અંદર બાંધકામ શરૂ કરવું પડશે. અરજદાર જો તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બિનખેતીના આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે.

(૨૩) બિનખેતીનો ઉપયોગ શરૂ કરવામાં આવે કે તુરત જ અરજદારે જમીનના બિનખેતી હેતુ માટે ઉપયોગ શરૂ કર્યાના તારીખ લેખીત નિવેદનથી આ કચેરીને તેમજ તલાટી મારફત તાલુકા વિકાસ અધિકારી શ્રીને એક માસમા જાણ કરવી. અરજદાર જો તેમ કરવામા નિષ્ફળ જશે તો દંડ અને બિનખેતીના આકાર શિક્ષા તરીકે તેની પાસેથી વસુલ કરવામાં આવશે અને આ પરવાનગી આપોઆપ રદ થયેલી ગણાશે તે જ રીતે બાંધકામ પુર્ણ થયેથી એક માસમાં જાણ કરવાની રહેશે.

(૨૪) જમીન જે તારીખથી બિનખેતીનો હેતુ માટે ઉપયોગ મંજૂર કરવામાં આવે તે તારીખથી અપીલની મુદતના બે માસ પછી તુરતના દિવસે અરજદારે સનંદ ભરી જવી.

(૨૫) અરજદારે બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ જે તે હેતુ માટેનું બાંધકામ શરૂ થયેથી માસ એકની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીશ્રીને તેમજ જે તે તાલુકાના તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીને કરવાની રહેશે.

(૨૬) સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા. ૧૩-૮-૮૩ ના ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૮૩-૧૦૫૨ - ક અન્વયે અરજદારે સાર્વજનિક પ્લોટ તેમજ રસ્તાની જમીન અંગે નીચેની શરતોનું પાલન કરવાનું રહેશે.

- (૧) સહીયારા કોમન પ્લોટ અને રસ્તાની જમીન સોસાયટીની માલિકીની અથવા સર્વે પ્લોટ હોલ્ડરની સહયારી માલિકીની ગણાશે તે ઉપર મુળ માલિક નો કોઈ હક્ક રહેશે નહીં.
- (૨) બાંધકામના નિયમોની જોગવાઈ પ્રમાણે સોસાયટીના સહીયારા ઉપયોગ માટે કલબ ઓફીસનું મકાન, સહકારી ભંડાર, બાંધવા કોમન પ્લોટના ૧ / ૬ ભાગના સેત્રફળમાં બાંધકામ કરવા પ્લોટ હોલ્ડર ઈચ્છે તો મંજૂરી મેળવી તે કરી શકશે.
- (૩) ઉપર - ૨ મા જણાવ્યા સીવાયના કોઈ પણ હેતુ માટે તે સાર્વજનિક ઉપયોગ હોય તો પણ કોમન પ્લોટમાં બાંધકામ કરી શકશે નહીં.
- (૪) રસ્તા અને કોમન પ્લોટના જમીનનું હરરાજીથી બસીસથી કે અન્ય કોઈ રીતે વેચાણ કે તબદીલ થઈ શકશે નહીં.
- (૫) સાર્વજનિક પ્લોટ રસ્તા સહીતની સમગ્ર જમીનનો બિનખેતી આકાર પ્લોટો વેચાણ કરવામાં આવે ત્યા સુધી મુળ અરજદારે અને પ્લોટો વેચાણ કયાથી તમામ પ્લોટ હોલ્ડરે પ્રમાણસર ભરવાના રહેશે.
- (૬) કોમન પ્લોટ રસ્તાની જમીનનું રાજીનામું આપે ત્યારે બિનખેતી આકાર કમી કરવાનો ધ્યાય છે. તેમ છતાં રસ્તા કોમન પ્લોટનો ઉપયોગ તો સોસાયટીના રહીશોએ સહીયારો કરવાનો રહેશે.
- (૭) વાદગ્રસ્ત જમીનની નજદીકથી રેલ્વે પસાર થતી હશે તો રેલ્વેની ૧૦૦ ફુટ અંદર રેલ્વેના યોગ્ય અધિકારી ની મંજૂરી સિવાય બાંધકામ થઈ શકશે નહીં.

(૨૮) સવાલવાળી જગીન ઉપરથી ઈલેક્ટ્રીક લાઈન પસાર થતી હોય તો ઈલેક્ટ્રીક લાઈન અરજદારે ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના નિયમો મુજબ ગ્રાજી ભરી પોતાના ખર્ચે રસ્તાઓ ઉપર અગર યોગ્ય જગ્યાએ ફેરવવાની રહેશે અને પસાર થતી લાઈન ફેરવી શકાય તેવી ન હોય તો ગુજરાત વિદ્યુત બોર્ડના નિયમો મુજબ ધોરણસરનું માર્જીન છોડી તે ખાતાની પુર્વ મંજૂરી લઈ અસર કરતા પ્લોટો ઉપર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૨૯) જે તે પ્લોટમાં પ્રવર્તમાન નિયમ મુજબ રસ્તાની તથા અન્ય બાજુથી માર્જીન રાખી તથા પાર્કિંગની વ્યવસ્થા કરી વિગતવાર બાંધકામના નકશા રચાનિક/સાક્ષમ અધિકારી શ્રી દ્વારા મંજૂર કરાવ્યા બાદ જ બાંધકામ કરી શકશે તેમ આ અંગે સરકાર શ્રીના શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગના તા. ૨૮-૫-૨૦૦૧ ના હુકમ ક્રમાંક ૫૨૪/૧૮૨૦૦૧/૪૫૫/૯ ના એનેક્સ- એક્સ-૧ ની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

ઉપર મુજબની કોઈપણ શરતનો ભંગ થયેથી અથવા આ મંજૂરી પછી સરકારશ્રી તરફથી વખતોવખત થતા હુકમો કે નિર્ણયોથી વિરુદ્ધનું કૃત્ય અરજદાર અથવા તેના વારસદાર કે વાદગ્રસ્ત જમીનનો ખરીદનાર ભોગવવી કરનાર, કબજેદાર કે અન્ય રીતે અદા થોબદલો કરનાર કે ઈતર પ્રકારે હક્ક પ્રાપ્ત કરનાર સંબુક્ત રીતે અને અથવા વ્યક્તિગત રીતે જવાબદાર બનશે અને તેવા કોઈ શખ્સના જમીન મહેસુલ કાયદા નિયમો અથવા વખતો વખત ના સરકારી આદેશોની જોગવાઈઓ મુજબનો દંડ થઈ શકશે તેમજ કોઈ પણ પ્રકારના બિનખેતી ઉપયોગ બદલ જે તે સમયથી વધારાનો બિનખેતી આકાર રૂપાંતર વેરો લાગુ પડતો હોય તો તે સહીત મહેસુલી રાહે વસુલ કરવામા આવશે. તેમજ વગર મંજૂરીના કોઈ બાંધકામને યાંત્રીક સામગ્રીનેકે વાદગ્રસ્ત જમીન ઉપરથી કોઈપણ વસ્તુને તેવા કોઈ શખ્સના જોખમે અને ખર્ચે દુર કરાવી શકાશે અને આનો ખર્ચ મહેસુલી રાહે વસુલ કરી શકાશે તેમજ અપાયેલ મંજૂરી તાત્કાલીક રદ કરી શકાશે.

પ્રમ.ક્ષીત


જિલ્લા પંચાયત, જુનાગઢ

સહી/ જી.જે.ચાંપાનેરી,
જિલ્લા વિકાસ અધિકારી,
જુનાગઢ.