

o/c

CONFEDERATION OF REAL ESTATE DEVELOPERS ASSOCIATION OF INDIA - SURAT

3rd Floor, Association Office Building, Nr. Surat International Exhibition
And Convention Center, Khajodd Chokdi, Sarsana, SURAT-395007.
Tele: +91 73839 33777 | Email: info@credai-surat.com | Website: www.credai-surat.com



Ref.No. : CREDAI/SRT/F40/19/2022

તા.૧૨/૦૪/૨૦૨૨

પ્રતિ,
પ્રમુખશ્રી ક્રેડાઈ-ગુજરાત
બી-૮૦૧-૮૦૨, સોલીટેર કોર્પોરેટ પાર્ક,
દિવ્યભાસ્કર પાસે, એસ.જી.રોડ,
અમદાવાદ-૩૮૦૦૫૧

વિષય : મહેસુલ અને ખાણ ખનીજ વિભાગને લગતા પ્રશ્નો

મહોદયશ્રી,

સવિનય સહ ઉપરોક્ત વિષય સંદર્ભે આપશ્રીને જણાવવાનું કે, અમો ક્રેડાઈ-સુરત દ્વારા મહેસુલ અને ખાણ ખનીજ વિભાગમાં ઘણા વખતથી પડતર રહેલા પ્રશ્નોની ફરી આપ સમક્ષ રજુઆત કરીએ છીએ. જે ધ્યાને લઈ સરકારશ્રીમાં રજુઆત કરી ઝડપથી તેનો નિકાલ લાવી શકાય તે બાબતે અત્રેથી સંસ્થાની આપશ્રીને વિનંતિ છે.

(A) મહેસુલ અંગે :-

૧. નોન ટી.પી. એરિયા (ડી.પી. એરિયા) માં સમાવિષ્ટ નવી શરતની જમીનોમાં થતી કપાત બાદ કરી પ્રીમીયમ લેવા બાબત...

સરકારશ્રી દ્વારા CGDCR-2017 મંજૂર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ભાગ-૨ ના સીરીયલ નં. 6.17.4 માં contribute of land for any development in Non TP-Areas અંતર્ગત ગુજરાતના શહેરોની કેટેગરી નક્કી કરી કપાતનું ધોરણ નક્કી કરવામાં આવેલ છે. આ જોગવાઈ મુજબ ડી-૧ અને ડી-૨ કેટેગરીમાં સમાવિષ્ટ અમદાવાદ, ગાંધીનગર, સુરત, વડોદરા, રાજકોટ, જુનાગઢ, જામનગર, ભરૂચ, અંકલેશ્વર શહેરોની જમીનોમાં ૪૦% કપાતનું ધોરણ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

RAVJI PATEL Chairman 99252 05961	SANJAY MANGUKIYA President 98251 22383	G.R. ASODARIA Vice- President 98251 43517	DR. JIGNESH PATEL Vice- President 93755 44000	VIJAY DHAMELIA Vice- President 98258 00402	BHAVESH SANGHAVI Hon. Secretary 98251 20206
AMAR RAVAL Hon. Jt. Secretary 98251 26001	TUSHAR LAKHANI Hon. Jt. Secretary 98259 05444	UMESH PATEL Hon. Jt. Secretary 98251 35657	DIPAN DESAI Treasurer 98241 14798	HARESHBHAI MOTISARIYA Jt. Treasurer 98243 55311	HARSHIL DELIWALA Chief Co-ordinator 98251 40401

સરકારશ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલ જોગવાઈ મુજબ નોન ટી.પી.એરિયા (ડી.પી.એરિયા)માં સમાવિષ્ટ જમીનના ડેવલપમેન્ટ માટે કોમ્પીટન્ટ ઓથોરીટીને ૪૦% જમીન ભવિષ્યમાં તૈયાર થનાર પ્લાનીંગ સ્કીમમાં ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સુવિધાઓ માટે contribute કરવાની હોય છે. એટલે ૧૦૦% જમીનમાંથી ૪૦% જમીન છોડ્યા બાદ ૬૦% જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળશે.

નોન ટી.પી.વિસ્તારની ડી.પી.વિસ્તારની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી ૪૦% જમીન ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સુવિધા માટે રેવન્યુ આથોરીટી/સ્થાનિક સત્તામંડળને સોંપવાની થાય છે તેમ છતાં રેવન્યુ આથોરીટી દ્વારા કપાતમાં છોડવાની થતી ૪૦% જમીન ઉપર પણ પ્રીમીયમની રકમ વસુલ કરવામાં આવે છે તે તાર્કિક જણાતું નથી.

ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ લાગુ થયેલ હોય તેવી જમીનોમાં કપાતમાં જતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ બાદ કરીને જ પ્રીમીયમની રકમ લેવામાં આવે તેવી સ્પષ્ટ જોગવાઈ સરકારશ્રી દ્વારા કરવામાં આવેલી છે. તો નોન ટી.પી. વિસ્તાર કે જ્યાં ભવિષ્યમાં ડેવલપમેન્ટ થવાનું છે તે જમીનોમાં જમીનના પુરેપુરા ક્ષેત્રફળ મુજબનું પ્રીમીયમ લેવું ઉચિત નથી કારણ કે આવી કપાતમાં આપવાની થતી ૪૦% જમીન આથોરીટી/સરકાર માટે જ સુરક્ષિત રહે છે તેનો જમીનમાલિક કે ડેવલપર ક્યારેય માલિકી હક્કે ઉપયોગ કરી શકે તેવી શક્યતા જ નથી.

સરકારશ્રીના ઠરાવમાં પણ જો ‘એફ’ ફોર્મ હોય નહી તો તેવા કિસ્સામાં સામાન્યતઃ કપાતનું ૪૦%નું ધોરણ ધ્યાને લઈ મળવાપાત્ર અંતિમ ખંડના ક્ષેત્રફળને ધ્યાને રાખીને ખેતીથી ખેતીનું પ્રીમીયમ વસુલવાનું સરકારશ્રી દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલું છે પરંતુ રેવન્યુ ઓથોરીટી દ્વારા ૧૦૦% જમીનના ક્ષેત્રફળ પ્રમાણેનું પ્રીમીયમ વસુલવામાં આવે છે તે યોગ્ય નથી. ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ અમલમાં આવેલ ન હોય એટલે કે ડી.પી.વિસ્તારની તમામ જમીનોમાં ‘એફ’ ફોર્મ હોય નહી તેવી સમગ્ર ડી.પી. વિસ્તારની જમીનોમાં ૪૦% નું ધોરણે કપાત બાદ કરીને જ નવી શરતની જમીનોનું પ્રીમીયમ લેવામાં આવે તેવો સ્પષ્ટ દિશા નિર્દેશ સંલગ્ન ઓથોરીટીને આપવો જરૂરી છે.

આથી આપ સાહેબને અમારી નમ્ર વિનંતિ કે હાલની પરિસ્થિતિને ધ્યાને લઈ બાંધકામ સેક્ટરને પુનઃ ધબકતું કરવા માટે અને નવી શરતની જમીન ધારણકર્તા જમીન માલિકો અને ખેડુતોને બેવડો માર સહન ન કરવો પડે તેવા શુભ આશયથી ભવિષ્યમાં થનાર કપાતનો લાભ નવી શરતની જમીન ધારણકર્તાને આપી કપાત બાદ બાકી રહેતી જમીનના ક્ષેત્રફળ મુજબ પ્રીમીયમની રકમ વસુલવામાં આવે.

ઉપરોક્ત પ્રશ્નનાં નિરાકરણ અર્થે માન.મુખ્યમંત્રીશ્રી કક્ષાએથી ઝડપી પરિપત્ર કરવાની જાહેરાત પણ આજથી ૧ વર્ષ પુર્વે કરી દીધેલ છે. પરંતુ આજદિન સુધી કોઈ પરિપત્ર જાહેર કરવામાં આવેલ નથી. જેથી યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા વિનંતિ.

૨. એફોર્સબલ હાઉસીંગ અંગે...

ખેતીની કે નવી શરતની જમીનમાં વિકાસ કરવા અર્થે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૩AAA માં સમાવેશ કરી આવી જમીનો એફોર્સબલ હાઉસીંગ યોજનામાં ખરીદ કરી શકાય તે માટે આવી યોજનાને ઉદ્યોગનો દરજ્જો આપી છુટછાટ આપી ગરીબ અને મધ્યમવર્ગના લોકોને ઘરનું ઘર મળી રહે અને બાંધકામ ઉદ્યોગને પણ અન્ય ઈન્ડસ્ટ્રીઝની માફક વેગ મળી રહે તેમ છે.

ઉપરોક્ત પ્રશ્નનાં નિરાકરણ અર્થે માન.મુખ્યમંત્રીશ્રી કક્ષાએથી ઝડપી પરિપત્ર કરવાની જાહેરાત પણ આજથી ૧ વર્ષ પુર્વે કરી દીધેલ છે. પરંતુ આજદિન સુધી કોઈ પરિપત્ર જાહેર કરવામાં આવેલ નથી. જેથી યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા વિનંતિ.

૩. શેર સર્ટીફિકેટ વાળી મિલકત ટ્રાન્સફર કરતી વખતે ખરીદનારાઓને પડતી મુશ્કેલી દુર કરવા બાબતે...

કોઈ પણ ગૃહમંડળી તેના કોઈ પણ ફર્ટ યાને પ્રાથમિક સભાસદોને વર્ષ -૧૯૮૨માં કે તે પહેલા શેર સર્ટીફિકેટ એલોટ કરેલ હોય તો સદરહું કાયદા મુજબ પ્રાથમિક સભાસદ મિલકતનો એલોટી માલિક ગણાય અને તેમાં વેચાણ દસ્તાવેજોની જરૂરીયાત પડતી નથી. ત્યારબાદ, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી એક્ટના તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ નાં જી.આર. મુજબ તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ પછી કોઈપણગૃહ મંડળીએ પોતાના સભાસદોને શેર સર્ટીફિકેટ એલોટ કરતો ફરજિયાત રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરવો એવો પરિપત્ર બહાર પાડવામાં આવેલ છે.

ઉપર જણાવેલ મુજબ વર્ષ-૧૯૮૨ તથા તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ પહેલાનાં શેર સર્ટીફિકેટ એલોટ કરેલ હોય તો કાયદા મુજબ ફરજિયાત રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની જરૂરીયાત રહેતી નથી.

પરંતુ ગત તા.૧૩/૦૭/૨૦૨૧ નાં રોજનો સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગરનાં પરિપત્ર મુજબ દરેક સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીઓ તા.૧૩/૦૭/૨૦૨૧નાં પરિપત્રનું ખોટું/ઉલટું અર્થઘટન કરી જુના એલોટ થયેલ શેર સર્ટીફિકેટ વાળા દસ્તાવેજોના લેખો રજીસ્ટર્ડ કરવાના બદલે અટકાવીને નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન વિભાગમાં રિફર કરવામાં આવે છે અને તે કચેરીમાં પણ નવા ખરીદનારાઓને ખુબ જ મુશ્કેલીનો સામનો કરવો પડે છે.

સદરહું ઉપર જણાવેલ તા.૧૩/૦૭/૨૦૨૧નાં રોજનો સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગરનાં પરિપત્રનો તા.૦૨/૦૮/૨૦૨૧નાં રોજ યોગ્ય ખુલાસો થઈ ગયેલ હોવા છતાં સબ-રજીસ્ટ્રારો જુના એલોટ થયેલ શેર સર્ટીફિકેટ વાળા દસ્તાવેજોના લેખો રજીસ્ટર્ડ કરતા નથી. વધુમાં વર્ષ-૧૯૮૨ તથા તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ પહેલાના શેર સર્ટીફિકેટના આધારે જે તે વ્યક્તિ પોતાનું નામ ૭-૧૨ કે સીટી સર્વેમાં નામ દાખલ કરાવવા માટે અરજી આપતા જે-તે ઓથોરીટી ફરજિયાત રજીસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજની ડીમાન્ડ અથવા તો નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડ્યુટી મુલ્યાંકન વિભાગનો અભિપ્રાય માંગે છે વિગેરે કરીને અરજદારની અરજી નામંજૂર કરે છે.

આથી અમારી આપશ્રીને નમ્ર વિનંતી છે કે, લોકોને જુના એલોટ થયેલ યાને કે તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ પહેલાનાં શેર સર્ટીફિકેટના આધારે કરવામાં આવતા વેચાણ દસ્તાવેજો રજીસ્ટર્ડ કરતી વખતે સબ-રજીસ્ટ્રારશ્રીઓને સરકારશ્રી તરફથી યોગ્ય પરિપત્ર પાઠવવો તથા વધુમાં વર્ષ-૧૯૮૨ તથા તા.૦૧/૦૮/૨૦૦૧ પહેલાના શેર સર્ટીફિકેટનાં આધારે જે-તે વ્યક્તિ પોતાનું નામ ૭-૧૨ કે સીટી સર્વેમાં ફર્સ્ટ યાને પ્રાથમિક સભાસદ તરીકે નામ દાખલ કરાવવા માટે પડતી અગવડતા દુર કરવા માટે નમ્ર વિનંતી.

૪. રદ થયેલા કાયદાના સત્તાપ્રકાર નક્કી કરવા બાબત...

આઝાદી પહેલા અને પછીના મહેસુલ કાયદા અનુસાર જુદા જુદા કાયદા મુજબ સરકારી અને ખાનગી જમીનો ખાતેદારોને ગ્રાન્ટ કરવામાં આવેલ છે. આવા ૫૦ થી વધારે કાયદાઓ રદ(એબોલીશ) થયેલા છે અને એ કાયદા મુજબ અમુક જમીનો નિયંત્રિત સત્તા પ્રકારે ચાલે છે અને અમુક જમીનો જુની શરતે દફતરે ચાલી આવેલ છે. તે વિષયે સત્તાપ્રકાર નક્કી કરવા અધિકારીઓ દ્વારા અને જીલ્લામાં અલગ અલગ અર્થઘટનો થઈ રહ્યાં છે. જે અંગે ભુતકાળમાં સરકાર કક્ષાએ ઉચ્ચ અધિકારીશ્રીઓની એક સમિતી બનાવી આવા કાયદા હેઠળ મેળવેલ જમીનોનાં સત્તાપ્રકાર નક્કી કરી તેનો નિર્ણય કરવાનું નક્કી કરેલ છે.

પરંતુ ઉપરોક્ત સમિતી બનાવવાના નિર્ણયને પણ પાંચ-છ વર્ષ થવા પામેલ છે. જેનો પણ આજ દિન સુધી કોઈ નિર્ણય લેવાયેલ નથી. તો આ અંગે ઝડપથી કાર્યવાહી પુર્ણ કરી સમગ્ર રાજ્યમાં સત્તાપ્રકાર અંગેની એક જ નીતિ બનાવવા પરિપત્ર જાહેર કરવા વિનંતિ છે.

૫. જમીન દફતર (ડી.આઈ.એલ.આર) બાબતે...

જીલ્લા દફતરે લેન્ડ રેકર્ડ વિભાગનું કામ કલેક્ટરશ્રી, નાયબ કલેક્ટરશ્રી, મામલતદારશ્રી દ્વારા થતા એકત્રીકરણ કે દુરસ્તી, બ્લોક વિભાજન અને સ્થાનિક ઓથોરીટી દ્વારા થતા મંજૂર થતા પ્લાન

વિગેરે મહેસુલ રેકર્ડ અને જીલ્લા દફતર વિભાગનું રેકર્ડ સુસંગત રહે તેવા હેતુથી જમીનની માપણી કરી હુકમ મુજબ દુરસ્તી કરવાની ફરજ હોય છે. તેમ છતાં સુરત જીલ્લા દફતર વિભાગમા અપુરતા સ્ટાફ અને મુખ્ય જવાબદારીવાળી પોસ્ટ જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટર પણ સતત ઇન્ચાર્જ હોવાથી માપણી દુરસ્તીમાં બહુ જ વિલંબ થાય છે અને રેકર્ડ સુસંગત કરવામાં બહુ જ ખામી(કવેરીઓ) કાઢી દુરસ્તીઓ થતી નથી તો આ અંગે યોગ્ય કરવા વિનંતિ છે.

૬. મહેસુલી કચેરીમાં સ્ટાફની અછત બાબતે...

સુરતની તમામ મહેસુલ કચેરી જેવી કે કલેક્ટર કચેરી, પ્રાંત કચેરી, મામલતદાર કચેરી, જીલ્લા ઇન્સ્પેક્ટર જમીન દફતર કચેરીમાં પુરતાં પ્રમાણમાં સ્ટાફ નથી અને સુરત જેવા વિકસીત જીલ્લામાં ત્રણ-ચાર પ્રાંત અધિકારીની પણ હાલ કાયમી નિમણુંક નથી તેમજ મોટા પ્રમાણમાં મામલતદારો અને નાયબ મામલતદારોની પણ કાયમી નિમણુંક નથી. મોટાભાગની પોસ્ટ ઇન્ચાર્જ અધિકારીઓ દ્વારા કામ ચલાવવામાં આવે છે. તેથી અરજદારોના કામોમાં બહુ વિલંબ થાય છે. જેથી યોગ્ય કાર્યવાહી કરવા વિનંતિ.

૭. અશાંતધારા અન્વયે સ્થાવર મિલકતની તબદીલી કરવા પુર્વ મંજૂરી આપવા બાબત...

અમો સંસ્થાના ડેવલોપર્સ દ્વારા વિવિધ પ્રોજેક્ટ/સાઈટ ડેવલપ કરી અને પ્રોજેક્ટ ના યુનિટો ખરીદનારાઓને વેચાણ આપતા હોઈએ છીએ.

સુરત શહેરમાં અઠવા, સલાબતપુરા, ચોક બજાર, મહિધરપુરા, સૈયદપુરા અને લાલગેટ પોલીસ સ્ટેશનનાં કેટલાંક વિસ્તારોમાં તા.૧૭/૧૦/૨૦૧૭ થી તેમજ લીંબાયત અને રાંદેર પોલીસ મથકનાં કેટલાક વિસ્તારોમાં તા.૧૪/૦૩/૨૦૨૦ થી અશાંતધારાની જોગવાઈઓ અમલી બનાવી છે. અશાંતધારાની જોગવાઈઓ મુજબ કોઈ પણ ધર્મનાં લોકો પરસ્પર મિલકતનું ખરીદ-વેચાણ પહેલાં પરવાનગી મેળવવી ફરજિયાત છે આવો નિયમ છે જેનાથી અમો સૌ માહિતગાર છીએ.

અશાંતધારાની જોગવાઈ અને પ્રોસીજર પ્રમાણે જોઈએ તો મિલકતનાં દરેક ખરીદનાર દ્વારા અલગ-અલગ અશાંતધારાની પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવામાં આવે છે. કોઈ એક ધર્મનાં ડેવલોપર્સ/વેચાણ આપનાર દ્વારા અન્ય ધર્મનાં લોકોને સમગ્ર પ્રોજેક્ટની તમામ મિલકતો જેવી કે ફ્લેટ, દુકાન, રો-હાઉસ વગેરે ચોક્કસ ધર્મનાં ખરીદનારાઓને વેચાણ આપવાનું નક્કી હોય છે અને ત્યારબાદ પરવાનગી લેવાની હોય છે તો તેવા સંજોગોમાં ઓનલાઈન અરજી કરતાં જે તે લાગતાં વળગતા પોલીસ સ્ટેશનમાં અને લાગતા વળગતા મામલતદારને મોકલવામાં આવે છે. ત્યારબાદ લેનાર તથા વેચનારના જવાબ, પંચકયાસ, સ્થળ નિરીક્ષણ વિગેરે કાર્યવાહી કરવામાં આવે છે.

ત્યારબાદ, પોલીસ કમિશનર કચેરી તથા અરજીના સંદર્ભનાં કાગળો નાયબ કલેક્ટર કચેરી સુરતનાંને મોકલવામાં આવે છે. આવા સંજોગોમાં સદરહું પ્રક્રિયા પુર્ણ થતાં ઘણો લાંબો સમય પસાર થાય તેમ છે. તેમજ સદરહું પ્રક્રિયા પુર્ણ કરવામાં નાણાંનો પણ વ્યય થાય છે.

અમો પ્રોજેક્ટ ડેવલોપર્સો નાં યુનિટોમાં વેચાણ આપનાર એક જ હોય છે અને ખરીદનારાઓ અલગ અલગ હોય છે. જેથી અમારી અરજ છે કે દરેક પ્રોજેક્ટના વેચાણ આપનારની એક જ વાર તપાસ કરી કાયદાકીય કાર્યવાહી સંપુર્ણ કરી પ્રોજેક્ટના યુનિટોને વેચાણ કરવા માટે મંજૂરી આપી દેવી જાઈએ અને તે પ્રોકેક્ટ પૈકી જે યુનિટ વેચાણ આપવાનું થાય ત્યારે માત્ર ખરીદનારના અરજી તથા સોગંદનામા જેવા આવશ્યક કાગળો મેળવી સરળતાથી અને ટુંકા સમયમાં પરવાનગી મળી જાય તેવી પધ્ધતિ - નીતિ બનાવવા અમારી નમ્રતા પુર્વકની અરજ છે.

૮. ટાઈટલ ચકાસણી બાબતે...

હાલના પ્રવર્તમાન કાયદા મુજબ, બીનખેતી કે હેતુકેર પરવાનગીના કિસ્સામાં ટાઈટલ ચકાસીને મંજૂરીનો નિર્ણય લેવામાં આવે છે. જે ટાઈટલ ચકાસણીમાં અરજી તારીખથી ૭૪ વર્ષ પહેલા એટલે કે સને ૧૯૪૮ થી ગા.ન.નં.૭/૧૨, ગા.ન.નં.૬ ની એન્ટ્રીઓ જોવામાં આવે છે. જેમાં વહેંચણ, વારસાઈ કે ગણોતીયા હોય ને નામ કમી થઈ ગયા હોવા છતાં નવી શરતનાં મુદ્દા પરત્વે દુવિધા ઉભી થતી રહેતી હોય છે અને નામદાર હાઈકોર્ટ સુધી વિવાદા ઉભા થતા રહે છે.

પરંતુ ઉપરોક્ત બાબતે ટાઈટલ ચકાસણીના કિસ્સામાં અમુક ચોક્કસ વર્ષ સુધીનું રેકર્ડ ચકાસવાની પ્રથા અમલમાં મુકવી જોઈએ. દા.ત. ૪૦ વર્ષ પહેલાનું રેકર્ડ જોવામાં આવે તો ૧૯૮૧ ના વર્ષ પછીના રેકર્ડ ચકાસવાની પ્રથા હોવી જાઈએ. કારણ કે ૪૦ વર્ષ પહેલા જે કોઈ ફેરફાર થયા હોય અને ચેલેન્જ ન થયા હોય કે તકરાર ન રહી હોય ત્યારે તેવા જુના ફેરફારો અંગે ૭૪ વર્ષ પછી ક્ષતિ ઉભી કરવી એ ન્યાયના હિતમાં યોગ્ય ન ગણી શકાય અને જેના કારણે ખેડુત ખાતેદારો/કબજેદારો બિનજરૂરી દુવિધા અને મુશ્કેલીમાં પડતા હોય છે. આથી ટાઈટલ ચકાસણીમાં ચોક્કસ વર્ષથી રેકર્ડ જોવામાં આવે અને નિર્ણય લેવામાં આવે એવું અમારું નમ્ર સુચન છે.

૯. પ્રિમીયમ ભરવા અંગેની સરકારશ્રીમાં મોકલવામાં આવતી દરખાસ્તમાં મહેસુલ વિભાગમાં થતા વિલંબ અંગે ઘટતુ કરવા બાબત

નવી શરતની જમીનને ખેતીના હેતુ માટે કે બીનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવા અંગે રૂા.૧૫ કરોડથી વધારે પ્રિમીયમ વાળી ફાઈલ યા તો મહેસુલ વિભાગના તા.૧૭/૦૩/૨૦૧૭ ના પરિપત્ર અનુસાર બોનોફાઈડ પરચેજર અંગેના પ્રકરણો જે તે જીલ્લા કલેક્ટરશ્રી દ્વારા તમામ

પ્રકારના અભિપ્રાયો મંગાવી દરખાસ્ત મંજૂરી અર્થે સરકારશ્રીમાં મોકલવામાં આવે છે. તેવા પ્રકરણો ઘણા લાંબા સમયથી સમગ્ર ગુજરાતના અસંખ્ય પ્રકરણો સરકારશ્રીની મંજૂરી અર્થે પેન્ડિંગ છે. આમ થવાથી જે તે અરજદારોને પોતાની જમીનમાં ડેવલોપમેન્ટ કરવું હોય તો તેમાં વિલંબ થવાથી તેઓને મોટા પ્રમાણમાં આર્થિક નુકશાન થવા જઈ રહ્યું છે. તેમજ આ પ્રકારના પ્રકરણો મંજૂર થવાથી સરકારશ્રીને પણ પ્રિમીયમની આવક થશે. આથી આ પ્રકારના પ્રકરણોને ઝડપથી તથા સરળતાથી નિકાલ થઈ શકે તેવી વ્યવસ્થા ગોઠવવા અમારી આ આવેદનપત્ર થકી માંગણી છે.

૧૦. સુરત સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીઓમાં માળખાગત સુવિધાઓ આપવા બાબત

બહુમાળી, નાનપુરા સ્થિત આવેલ સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરી, સુરત શહેરી વિસ્તારમાં દસ્તાવેજ નોંધણી અંગેની કામગીરી ચાલતી હોવાથી હજારો લોકોની અવરજવર થતી હોય છે. રેવન્યુ આવક માટેના મુખ્ય સ્ત્રોત સમાં એવા સબ-રજીસ્ટ્રાર કચેરીમાં જ અપુરતી વ્યવસ્થા દેખાય આવે છે. જેમાં ખરીદનાર-વેચનાર પક્ષકારો તેમજ ઓફીસ સ્ટાફથી માંડી જાહેર જનતા માટે પીવા માટે શુધ્ધ પાણી, પંખા, સહી મત્તા કરવા માટે ટેબલ, બેઠક વ્યવસ્થા, ટોઈલેટની સાફસફાઈ વગેરે જેવી પાયાની માળખાગત સુવિધાનો અભાવ જોવા મળે છે. રજીસ્ટ્રેશનની કામગીરીમાં ખુબ જ સમય લાગતો હોવાથી ઘણા કલાકો નીકળી જતા હોય છે સ્થળ ઉપર હાજર નાગરીકોને તે માટે સહન કરવાનો વારો આવે છે. અન્ય તમામ સુરત શહેરની વિવિધ કચેરીની તુલનામાં નાનપુરા સ્થિત બહુમાળી ભવનમાં ગંદકી, અવ્યવસ્થા અને મળવાપાત્ર સંસાધનોનો અભાવ દેખાય છે.

આથી કલેક્ટર કચેરી, જીલ્લા સેવા સદન ભવન, કમિશનર કચેરી, કોર્ટ કચેરી તેમજ વિભાગીય કચેરીની માફક નાનપુરા સ્થિત બહુમાળી ભવનમાં પણ ઉપરોક્ત પાયાની સુવિધાઓ સત્વરે આપવા અને તે બાબતે ચોકસાઈ અને ગર્વમેન્ટ કચેરીને છાજે તેવી વ્યવસ્થા જળવાઈ રહે તે માટે કાર્યવાહી કરવા આપને નમ્ર વિનંતિ છે.

(B) ખાણ ખનીજ વિભાગને લગતા પ્રશ્નો :-

૧. બિલ્ડીંગમાં માટી-ખોદાણ માટેની રોયલ્ટી વસુલવા બાબતે

કોઈપણ બાંધકામની જગ્યામાં માટી ખોદાણની અરજી વખતે માટીના વજનની ગણતરીને જગ્યામાં ધ્યાનમાં લઈ ટન નાં યુનિટ પ્રમાણે રોયલ્ટીની પરમીશન અપાતી હોય છે. આ બાબતે જણાવવાનું કે, ખાણ ખનીજ ખાતું માટીનું વજન સ્પેસીફિક ગ્રેવીટીથી ગણતા હોય છે. ખરેખર માટીનું વજન Bulk Density થી ગણવાનું હોય છે.

જીઓલોજી ડીપાર્ટમેન્ટ બેક ફિલ્ડિંગનાં વજનની ગણતરી માટે Dry Density પ્રમાણે ગણતરી કરે છે. પરંતુ તેની ગણતરી Compact Soil ના વજન થાય તે રીતે એટલે કે Bulk Density પ્રમાણે Soil Testing રીપોર્ટ પ્રમાણે ગણવાની થાય. એટલે કે ખોદાણ અને પુરાણ બંનેમાં Bulk Density પ્રમાણે ગણતરી કરવાની થાય. પરંતુ તે રીતે ગણતરી નહીં કરતા બેક ફિલ્ડિંગ કરતાં વધેલી છે તેવી ગણતરી કરીને માટીનું વેચાણ કરેલ છે. તેવું અનુમાન કરીને પેનલ્ટી વસુલવાની નોટીસો આપવામાં આવે છે.

હાલમાં ૨૦,૦૦૦ M. ટન સુધીની પરમીશન લોકલ લેવલ એટલે જીલ્લા લેવલથી જીઓલોજી ડીપાર્ટમેન્ટ તરફથી આપવામાં આવે છે. પરંતુ હાલમાં CGDCR મુજબ દરેક પ્રોજેક્ટમાં ડબલ બેઝમેન્ટ આવતા હોવાથી દરેક વખતે સરકારશ્રીમાં પરમીશન લેવાની થતી હોવાથી વહીવટી પ્રક્રિયામાં ઘણો ટાઈમ થાય છે. તેથી જેટલું પણ ખોદાણ હોય તેને લોકલ લેવલે એક સાથે પરમીશન આપવામાં આવે અને અરજીમાં માંગણી મુજબની સમય-મર્યાદા કરી આપવા માટે વિનંતિ છે.

ગુજરાત મીનરલ એન્ડ કન્સેશન રૂલ્સ-૨૦૧૭ નાં Exemption મુજબ

Mines and Minerals (Development and Regulation) Act, 1957 (67 of 1957)
Gujarat Minor Mineral Concession Rules, 2017

27. Digging of wells and foundation for building. - The digging of wells for water and foundation for building and disposal of the minor mineral extracted thereof shall not require a mineral concession.

૨. બિલ્ડીંગ કન્સ્ટ્રક્શનની સાઈટ પરથી માટી-ખોદાણની રોયલ્ટીનાં નાણાં વિકાસ પરવાનગી વખતે વિકાસ પરવાનગી આપતી આથોરીટી દ્વારા વસુલ કરવા બાબતે

માટી ખોદાણની રોયલ્ટીનાં નાણાં વિકાસ પરવાનગી આપતી આથોરીટી દ્વારા વસુલવામાં આવે તો અરજાદારને કચેરીઓની લાંબી પ્રોસીજરમાંથી મુક્તિ મળી શકે તેમ છે. ગુજરાત સરકારના લેબર-સેસનાં નાણાં આથોરીટી દ્વારા વિકાસ પરવાનગી આપતી વખતે વસુલવામાં આવે છે તે સરકારની ટ્રેજરી ઓફીસના એકાઉન્ટમાં ઓટોમેટીકલી જમા થાય છે. અને સરકારને ઝડપથી નાણાં મળી જાય છે અને આ સીસ્ટમ પણ ઓનલાઈન છે.

આથોરીટી પાસે કેટલા બેઝમેન્ટ છે, તેનું મેજરમેન્ટ અને વિગતો હોય છે. તેથી તેની ગણતરી કરીને આથોરીટી નાણાં વસુલીને ગુજરાત ખાણ અને ખનીજ વિભાગમાં જમા કરાવી શકે છે. કોઈ માટો પ્રોજેક્ટ હોય અને ફેજ વાઈઝ ખોદાણ કરવાનું હોય તો પ્રોજેક્ટના પ્રોગ્રેસ રીપોર્ટનાં આધારે અલગ-અલગ ફેઝમાં બેઝમેન્ટ અને ફાઉન્ડેશનનું ખોદાણ થાય તે રીતે અરજદાર નાણાં ભરી શકે

તેવી વ્યવસ્થા કરવી જોઈએ. ખોદાણ શરૂ થાય ત્યારે બિલ્ડર્સ દ્વારા ગેટ-પાસ બનાવી આપવામાં આવે અને રોયલ્ટી નાં નાણાં ભરેલ રસીદ સાથે રાખવામાં આવે તેવી વ્યવસ્થા કરી શકાય તેમ છે.

સદર બાબતે ગુજરાત સરકારનાં શહેરી વિકાસ વિભાગ સાથે યોગ્ય સંકલન કરીને વિકાસ પરવાનગી આપતી વખતે રોયલ્ટી વસુલવાની કાર્યવાહી થાય તો ડીપાર્ટમેન્ટની પેનલ્ટીની જોગવાઈઓ અને બીજી મુશ્કેલીઓ દુર થાય અને રોયલ્ટી પારદર્શક રીતે વસુલી શકાય તેમજ સરકારશ્રીને પણ રોયલ્ટીની આવક મળી શકે. આમ, ઉપરોક્ત રજુઆતને ધ્યાને લઈ ઘટતુ કરવા આપશ્રીને નમ્ર વિનંતિ.

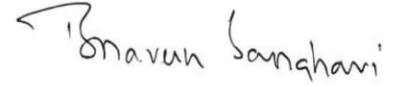
લિ. આપના વિશ્વાસુ



રવજીભાઈ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત



સંજય માંગુડીયા
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત



ભાવેશ સંઘવી
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત