

**Office Bearers :
2019 - 2021**

Chairman

Suresh Patel

98250 95858

gruha2002@yahoo.com

President

Ravjibhai Patel

99252 05961

Vice-President

Alpeshbhai Kotadia

98251 13861

Sanjay Mangukiya

98251 22383

Dr. Jignesh Patel

93755 44000

Secretary

Vijay Dhamelia

98258 00402

vijaydhamelia_2004@yahoo.com

Jt. Secretary

Amar Raval

98251 26001

Dipan Desai

98241 14798

Tushar Lakhani

98259 05444

Treasurer

Bhavesh Sanghavi

98251 20206

Jt. Treasurer

Peenal Thakkar

98251 38788

Chief Co-Ordinator

Harshil Deliwala

98251 40401

Zonal Co-Ordinators

Rajesh Ravani

98251 45122

Amit Sangani

99250 00679

Haresh Motisariya

98243 55311

Nihar Patel

78788 83222

Ritesh Kheni

98251 41600

Maganbhai Dobariya

98255 65665

Hitesh Sakariya

98253 48686

Ref. No. : CREDAI / SRT / F-26/83/2021

Date : ૧૮/૧૧/૨૦૨૧

પ્રતિ,
શ્રી કમલ દયાની,
અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી,
મહેસુલ વિભાગ,
નવા સચિવાલય, ગાંધીનગર

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-૨૦૧૭ મંજૂર કરવામાં આવેલ છે, જેમાં ભાગ-૨ ના સીરીયલ નં. ૬.૧૭.૪ 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.

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 ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની સુવિધાઓ માટે contribute કરવાની હોય છે. એટલે ૧૦૦% જમીનમાંથી ૪૦% જમીન છોડવા બાદ ૬૦% જમીન ઉપર ભવિષ્યમાં બાંધકામ કરવાની પરવાનગી મળશે.

નોન ટી.પી.વિસ્તારની ડી.પી.વિસ્તારની જમીન ઉપર બાંધકામ કરવાની પરવાનગી ૪૦% જમીન ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચરની 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. એફોર્ડેબલ હાઉસીંગ અંગે...

ખેતીની કે નવી શરતની જમીનમાં વિકાસ કરવા અર્થે જમીન મહેસુલ કાયદાની કલમ-૬૩AAA માં સમાવેશ કરી આવી જમીનો એફોર્ડેબલ 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 ફર્સ્ટ 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, સ્ટેમ્ટ 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 સ્ટેમ્ટ, 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 સ્ટેમ્ટ, 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 નામંજુર 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. ઓનલાઈન પરવાનગી અને વેરીફિકેશનની પ્રક્રિયા ઝડપી થાય તે સંદર્ભે કાર્યવાહી કરવા બાબતે...

સતત વિકાસ પામતા ગુજરાતમાં ડીજિટલ માધ્યમથી ઘણી પ્રક્રિયાઓ સરળ થઈ રહી છે. ઓનલાઈન અરજી, પરવાનગી, અરજીનું વેરીફિકેશન અને તેના નિકાલની પ્રક્રિયા વધુ સરળતાથી થઈ શકે તે માટે ડીજિટલ માધ્યમ પર ભાર મુક્યો છે જે સરાહનીય છે. પરંતુ ઓનલાઈન માધ્યમ દ્વારા બિનખેતી, કલમ-૬૩ વગેરેની પરવાનગી તેમજ હેતુકેર વિગેરે જેવી ઓનલાઈન પરવાનગી પ્રિ-વેરીફિકેશનની

પ્રક્રિયામાં ઘણો વિલંબ થાય છે. ઓનલાઈન વેરીફિકેશન માટે અન્ય જીલ્લાઓના અધિકારીઓ હેઠળ વેરીફાય થતી હોય છે. જે અરજીના નિકાલ માટે અંદાજિત ૧૫ થી ૨૦ દિવસ જેટલો વધુ સમય જાય છે. ઓનલાઈન પરવાનગી મેળવવાની પ્રક્રિયાનું વધુ ઝડપી અને સરળી બને તે માટે સ્થાનિક જીલ્લાની અરજીનો નિકાલ જે-તે જીલ્લાના સ્થાનિક અધિકારી દ્વારા જ પ્રિ-વેરીફાઈડ અને સ્વીકૃત થાય તે વધુ હિતાવહ છે. અમો ક્રેડાઈ-સુરત વતી આપશ્રીને નમ્ર અરજ છે કે ૩ થી ૪ દિવસમાં આવી અરજીનો નિકાલ થાય તે માટે સ્થાનિક જીલ્લાના અધિકારી તે પ્રક્રિયા હાથ ધરે અને અરજીનો ઝડપથી નિકાલ કરે તેવી વ્યવસ્થા કરવા આપને વિનંતિ છે.

૫. 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.

લિ. આપના વિશ્વાસુ

રવજીભાઈ પટેલ
ચેરમેન
ક્રેડાઈ-સુરત

સંજય માંગુડીયા
પ્રમુખ
ક્રેડાઈ-સુરત

ભાવેશ સંઘવી
માનદ્મંત્રી
ક્રેડાઈ-સુરત