ક્રમાંકઃજીઆઇડીસી/પોલીસી/જમીન-આયોજન /૨૫
જીઆઇડીસી, વડી કચેરી,ગાંધીનગર
તા. ૧૯/૧૧/૨૦૨૪

// પરિપત્ર //

વિષયઃ- નિગમની ઔદ્યોગિક વસાહત વચ્ચે આવતી ગૌચર સદરની જમીન અદલા-બદલીથી મેળવવા અનુસરવાની કાર્યપધ્ધતિ બાબત.

સંદર્ભઃ- ગૌચર જમીન વ્યવસ્થાપન કરવા અંગેની સરકારશ્રીની નીતિ તા.૦૧-૦૪-૧૫, તા.૦૯/૦૩/૨૦૧૬ અને તા.૨૬/૦૯/૨૦૨૨

નિગમની હયાત ઔદ્યોગિક વસાહતોમાં સંપાદન કરેલ ખાનગી અને તબદીલીથી મેળવેલ સરકારી જમીનોની વચ્ચે આવતી ગૌચર સદરની જમીનોની તબદીલી અંગેની દરખાસ્તો જે તે વસાહતોની સ્થાપના સમયે ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા કરવામાં આવેલ, પરંતુ ગૌચર સદરની જમીનો માટે નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટ દ્વારા ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ફાળવણી/તબદીલી ઉપર નિયંત્રણ રાખવામાં આવેલ હોય, નિગમને તબદીલી થઈ શકે તેમ ન હોઈ ગૌચર સદરની જમીનો નિગમને મળવા પામેલ નથી. સદરહું ગૌચર જમીનો નિગમે આયોજન કરેલ વસાહતના પ્લોટ/રોડની વચ્ચે આવતી હોય તેમજ એકમના સુવ્યવસ્થિત આયોજન માટે આ જમીનો નિગમને તબદીલ થાય તે અત્યંત આવશ્યક અને જરૂરી બને છે. આ ઉપરાંત, નિગમ દ્વારા ફાળવણી થયેલ પ્લોટ/જમીનોની વચ્ચે આવતી ગૌચર જમીનની તબદીલી ન થવાના કારણે ઉદ્યોગકારો દ્વારા ગૌચર સદરની જમીન તબદીલીથી આપવા માટે વારંવાર નિગમને રજૂઆતો મળતી રહે છે. તેમજ આયોજિત/સુચિત વસાહતની વચ્ચે ગૌચર હોવાથી આંતરમાળખાકીય સુવિધાના વિકાસ કાર્યોમાં અસરકર્તા તથા અડચણરૂપ થાય છે.

ગૌચરની જમીન વ્યવસ્થાપન કરવા અંગેની સરકારશ્રીની નીતિ મુજબ મહેસુલ વિભાગના તા.૦૧/૦૪/૨૦૧૫,૦૯/૦૩/૨૦૧૬, અને તા.૨૬/૦૯/૨૦૨૨ ના ઠરાવની જોગવાઈ મુજબ સામાન્ય રીતે ઔદ્યોગિક હેતુ માટે ગૌચરની જમીન ફાળવણી ન કરવાની સરકારશ્રીની નીતિ રહેલ છે. પરંતુ અત્યંત અનિવાર્ય હોય ત્યારે સાથો સાથ સ્થાનિક પ્રજાનું હિત અને રોજગારી સર્જનનો હેતુ ધ્યાને લઈ તેમજ ગૌચર જમીન સિવાય ઉદ્યોગ સ્થાપવાનું શક્ય ન હોય ત્યારે ગૌચર જમીન ફાળવણી કરવામાં આવે છે, અને તે વખતે ફાળવેલ જમીન જેટલી જ અન્ય સરકારી/ખાનગી જમીન જે તે ઉદ્યોગકાર પાસેથી લઈ કલેકટરશ્રીને સોંપીને ગૌચર તરીકે નીમ કરવાની થાય છે, તથા ખરીદીને સુપ્રત કરવામાં આવતી જમીનોની કિંમત નક્કી કરવા માટે જે હેતુ માટે જમીન ફાળવવાની છે, તે જમીનનો હેતુ/ઉપયોગ ધ્યાનમાં લઈને બંને જમીનોની જંત્રી કિંમતનો તફાવત ગણવાનો થાય છે, આ ઉપરાંત અદલા-બદલીથી પ્રાપ્ત થતી જમીન સામે પ્રવર્તમાન નિયમો ધ્યાને રાખી નવી શરતે જ ગૌચર જમીન ફાળવી તે ઉપરાંત, ગૌચરની જમીનના વિકાસ માટે ૪૦% જંત્રીની કિંમત મુજબની રકમ સરકારશ્રીને ચુકવણી કરવાની થાય છે.

ઉપરોકત બાબતે નિગમ ધ્વારા સદરહું ગૌચર જમીનોની અનિવાર્યતા તેમજ તાકીદની જરૂરિયાત અને આયોજનના ધ્યાને લઈ આવા કિસ્સાઓ બાબતે યોગ્ય કાર્યપધ્ધતિ ઘડવી જરૂરી

જણાતાં સદર બાબત વિચારણા હેઠળ હતી. તે માટે અનુભવી અને જાણકાર અધિકારીઓની સમિતિ એ સુચવેલ કાર્યપધ્ધતિ અંગેની દરખાસ્ત નિગમની ૫૨૦મી સભા સમક્ષ રજૂ થઇ હતી. જેમાં કરેલા ઠરાવ ક્રમાંકઃ૧૯-જમીન/૫૨૦ તા.૨૭-૦૯-૨૦૨૪થી સમિતિ દ્વારા સુચવેલ કાર્યપધ્ધતિના મુસદ્દાની મંજુરી મુજબ નીચે મુજબની કાર્યપધ્ધતિ અમલમાં મુકવાનો નિર્ણય કરવામાં આવેલ છે.

જેમાં ગૌચર જમીન અદલાબદલી માટે નીચે મુજબના વિકલ્પને ક્રમબધ્ધ રીતે પ્રાથમિકતા આપવાની રહેશે.

(૧) નિગમની વસાહતોની વચ્ચે આવેલ જરૂરીયાત હોય તેવીજ ગૌચર જમીનની અદલા - બદલી કરવાની થશે. નિગમની હદ પાસે આવેલ ગૌચર જમીનની શક્ય હોય તો નિગમના આયોજનમાથી બાકાત રાખવાની રહેશે.

(૨) સરકારશ્રીની ગૌચર નીતિ મુજબ ગૌચર જમીનના બદલામાં આપવાની થતી જમીનમાં, પ્રથમ તેટલા વિસ્તારની જે તે ગામ અથવા આજુબાજુ આવેલ ગામની સરકારી પડતર/ખરાબા વાળી જમીનને ગૌચરમાં તબદીલી કરવાની રહેશે.

(૩) જો સરકારી જમીન ઉપલબ્ધ ન હોય તો કંપની/ફાળવણીદાર દ્વારા ખાનગી જમીન ખરીદી ગૌચર જમીનની અદલાબદલી કરવાની રહેશે.

(૪) જો સરકારી પડતર / ખરાબો અને ખાનગી જમીન ઉપલબ્ધ ન હોય તો નિગમના વસાહત માટે સંપાદન થયેલ ગામની નજીક બિન-આયોજિત જમીન ગૌચર જમીનની સામે અદલાબદલી કરવાની રહેશે.

(૫) જો બિન-આયોજિત સંપાદિત જમીન પણ ઉપલબ્ધ ન હોય તો આયોજિત સંપાદિત જમીન/પ્લોટ માંથી અદલાબદલી કરવાની રહેશે.

(૬) આ સિવાય અન્ય ખાસ કિસ્સાઓમાં ગૌચર જમીનની સામે નિગમ હસ્તકની જમીન અદલા- બદલી કરવી પડે તો તે કિસ્સામાં સબંધિત શાખાના અભિપ્રાય મેળવી દરખાસ્ત સક્ષમ કક્ષાએ રજુ કરવાની રહેશે.

<u>શરતો:-</u>

(૧) ગૌચર જમીન અદલા બદલી કરવાની દરખાસ્ત કરતાં પહેલાં ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા સરકારી જમીનની ઉપલબ્ધતાની ચકાસણી કરવાની રહેશે.

(૨) નિગમની વસાહતમાં આવેલ કંપની/એકમને ગૌચરની આવશ્યકતાના કિસ્સામાં કંપની દ્વારા ખાનગી જમીન ખરીદીને નિગમને આપવાની થાય તે કિસ્સામાં આ હેતુસર જમીન માલિક અને કંપની બંને પાસેથી જરૂરી બાહેંધરી / સંમતિ મેળવવાની રહેશે.

(૩) જમીન અદલાબદલી માટે થનાર તમામ ખર્ચ કંપની પાસેથી વસૂલવાનો રહેશે. જે અંગે કંપની/એકમ પાસેથી જરૂરી સંમતિ / બાંહેધરી મેળવવાની રહેશે.

(૪) અદલાબદલી માટે નિગમ દ્વારા આપવાની થતી સૂચિત જમીનમાં જો કોઈ માળખાકીય સુવિધાઓ હોય તેવી જમીન આપવાની રહેશે નહીં. આમ છતાં, ખાસ કિસ્સાઆ આવી નિગમની જમીન અદલાબદલી કરવી પડે, તે કિસ્સામાં, માળખાકીય સુવિધાઓનો ખર્ચ તેમજ તેના shiftingનો ખર્ચ કંપની પાસેથી વસૂલ કરવાનો રહેશે. આ ઉપરાંત, જમીનની જંત્રી મુજબની કિંમત કલેકટરશ્રી કચેરી દ્વારા નક્કી કરી તફાવતની રકમ, ગૌચર સુધારણા

માટે ૪૦% જંત્રી મુજબની રકમ, સર્વિસ ચાર્જની રકમ, રૂપાંતર કર, વિશેષ ધારો, લોકલ ફંડ, શિક્ષણ ઉપકર તેમજ સ્ટેમ્પ ડ્યુટી વગેરે ખર્ચ કંપની/એકમ પાસેથી વસૂલ કરવાનો રહેશે.

(૫) જે તે ગ્રામ પંચાયત પાસેથી " ના વાંધા પ્રમાણપત્ર " /હકારાત્મક ઠરાવ મેળવવાનો રહેશે.

(૬) મહેસૂલ વિભાગની મંજૂરી બાદ કલેક્ટરશ્રી દ્વારા જારી કરવામાં આવેલ પરવાનગી મુજબની રકમનું ચુકવણું અને અન્ય ખર્ચ કંપની પાસેથી વસુલ લઈ નિગમ દ્વારા ચુકવણુ કરવાનું રહેશે.

(૭) ગૌચરની જમીન વ્યવસ્થાપન કરવા અંગેના હાલના તથા વખતો વખતના તમામ ઠરાવની જોગવાઈનું પાલન કરવાનુ રહેશે.

(૮) નિગમની વસાહતના સુવ્યવસ્થિત આયોજન સારૂ અથવા આંતરમાળખાકીય સુવિધામાં જરૂરી ગૌચર જમીનની સામે ક્રમબધ્ધ રીતે પ્રથમ તેટલા વિસ્તારની જે તે ગામ અથવા આજુબાજુ આવેલ ગામની સરકારી પડતર/ખરાબા વાળી જમીન/બિન આયોજિત જમીન ગૌચરમાં તબદીલી કરવાની રહેશે. અને તમામ ખર્ચ નિગમને ભોગવાનો રહેશે, તેમજ સદર ખર્ચ ફાળવણીદારો પાસેથી વસુલ કરવાનો રહેશે.

(૯) સરકારશ્રી દ્વારા લેવામાં આવે તે નિર્ણય/શરતો કંપનીને બંધનકર્તા રહેશે તેમજ ભવિષ્યમાં વધારા નો કોઈ નાણાકીંય ભાર નિગમને વહન કરવાનો થાય તો તેટલી રકમ કંપની પાસેથી વસુલ કરવાની રહેશે.

(૧૦) હાલમાં વસાહતોના આયોજન હેઠળની પોકેટ સ્વરૂપે આવતી ગૌચર સદરની જમીન તબદીલીથી મેળવવા પડતર દરખાસ્તો માટે ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા યથા યોગ્ય શક્ય હોય ત્યાં સુધી જે તે ગામ અથવા નજીકના ગામની પડતર જમીન ગૌચર તરીકે નીમ કરાવવા કલેક્ટરશ્રી કચેરીના સંકલનમાં રહીને ઘટતી કાર્યવાહી કરાવવાની રહેશે.

વધુમાં ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા પ્રાથમિકતા વિગતો મુદા નં.૧ થી ૬ અને જણાવેલ શરતોનો સંપૂર્ણ અભ્યાસ કરી યોગ્ય વિકલ્પોની ચકાસણી કરીને કંપનીની વિગતવાર અરજી, વિસ્તૃત પ્રોજેક્ટ રિપોર્ટ, જરૂરી શરતો મુજબ બાહેધરી/સંમતિ પત્રક, કંપનીને ફાળવેલ પ્લોટ, વિસ્તાર, વપરાશની વિગતો, ગૌચર જમીનનો સ્કેચનો ગામ નક્શો, વિસ્તાર, નિગમના ડીડી પ્લાન/પ્લોટમાં ગૌચર દર્શાવતો સ્કેચ, જમીનના ૭/૧૨ તેમજ અદલા-બદલી થનાર જમીન/ પ્લોટમાં અદલાબદલી માટે કોઈ વાંધો નથી તે અંગેનું પ્રમાણપત્ર સાથે જરૂરી સાધનિક પુરાવાઓ સહ દરખાસ્ત નિગમની વડી કચેરીએ મોકલી આપવાની રહેશે.

ઉપરોકત શરતોને આધિન ક્ષેત્રિય કચેરી દ્વારા વડી કચેરીએ મળતી તમામ દરખાસ્તને ગુણદોષના આધારે ચકાસણી કરી મંજુર કરવાની સત્તા માન. અધ્યક્ષશ્રી અને માન. ઉપા. અને વ.સં શ્રી ની સંયુક્ત કમીટી હસ્તક રહેશે. સદર કિસ્સાની મંજૂરી મળ્યા બાદ જ ક્ષેત્રિય કચેરીએ કલેક્ટરશ્રીને દરખાસ્ત કરવાની રહેશે.

ઉપરોકત સૂચનાઓનું નિગમના તમામ અધિકારીશ્રીઓએ ચૂસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. પરિપત્ર મળ્યા અંગેની પહોંચ જનરલ મેનેજરશ્રી (જમીન-આયોજન)ને તુરંત જ પાઠવવી.

સહી

ઉપાધ્યક્ષ અને વહીવટી સંચાલક

પ્રતિ,

નિગમના તમામ અધિકારીશ્રીઓ તરફ જાણ સારૂ.

<u>**નકલ જયભારત સહ રવાનાઃ-**</u>

(૧) પ્રમુખશ્રી, ફેડરેશન ઓફ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ એસોસીએશન, અમદાવાદ તરફ જાણ સારૂ.

(૨) પ્રમુખશ્રીઓ તમામ માન્ય ઔદ્યોગિક વસાહત મંડળો તરફ જાણ સારૂ.

(૩) મેનેજરશ્રી (એસએન્ડએ), જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર નિગમની વેબસાઇટ ઉપર મુકવા સારૂ.

રવાના કર્યું

મેનેજર (મહેકમ)
જીઆઇડીસી, ગાંધીનગર.