

Ashok

નં. એમ.કુઓન-૧૪૭૦-૯૦૧૭-૭૧/ધ,

પંચાયત અને આરોગ્ય વિભાગ,
સચિવાલય, ગાંધીનગર,
નારોજ: ૧-૧-૧૯૭૨.

પ્રતિ,
સર્વે ડલેડટ રશીઓ.

લિખ્ય :- નગરપાલિકાઓની હદમાં સ્ટ્રીટ લેન્ડ તેમજ રસ્તા
પૈડાની જમીન સુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમની
ડલમ ૬૫/૨ નો જોગવાઈ અન્વયે વેચાણ કે
ભાડે મટ્ટે આપવાની દરખાસ્તો બાબત.

શ્રીમાન,
ઉપરોક્ત લિખ્ય પરત્વે જણાવવાનું કે, સુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમની
ડલમ ૬૫/૨ / અને ડલમ ૧૪૬ / ૧ / નો જોગવાઈનો અન્વયે રસ્તા પૈડાની
કે સ્ટ્રીટ લેન્ડની જમીન ભાડે મટ્ટે આપવા કે તેનું વેચાણ કરવું તેવા દરેક દિશામાં
નગરપાલિકાએ સરકારશીનો પૂર્વ મંજુરી લેવી પડે છે. તેથી કરીને હાલની
પદ્ધતિ પ્રમાણે તેવી દરખાસ્તોની ચકાસણી કરીને ડલેડટ રશીઓ તેમના અધિપ્રાય
સાથે સરકારશીને નિર્ણય લેવા માટે મોકલે છે. આ દરખાસ્તોમાં મંજુરી આપવા
માટે કે નિર્ણય લેવા માટે વિલંબ ઠાકારવા માટે આવી મંજુરી કે નિર્ણય લેવાનો
સત્તા ડલેડટ રશીઓને આપવાનો પ્રશ્ન ઉટલાક સમયથી સરકારશીનો વિચારવામાં
હતો. ઉપે આ બાબતમાં સરકારશીને નિર્ણય લઈને સુજરાત નગરપાલિકા
અધિનિયમની ડલમ ૨૭૮ / બે / નો જોગવાઈ અન્વયે જાહેરનામું ક્રમાંક : ડેપી-
૨૩૪-૭૧ -એમ.કુઓન-૧૪૭૦-૧૦૭૧૬-૭૧-ધ ના રોજ ૨૭-૧૨-૭૧ બહાર
પાડેલ છે. અને તે ના રોજ ૩૦-૧૨-૭૧ના રાજ્યપત્ર ભાગ-૧ એ માં પા. ૩૩૨ /
૫૨ પ્રસિદ્ધ થયેલ છે. તેથી એક તકલ આ સાથે મોકલો છે. તે પ્રમાણે ઉપે
આ બાબતની સત્તા સર્વે ડલેડટ રશીઓને સુપ્રત કરવામાં આવેલ છે. આવી
દરખાસ્તો અંગે ડલેડટ રશીઓએ કેવા સિદ્ધાંતો લેવામાં રાખીને મંજુરી કરવા કે ના
મંજુરી કરવા તેને અંગે નોંધે જણાવેલ વહીવટી રૂાનો લક્ષમાં રાખવા વિનંતી છે.
તેથી તે સુજા આપના નરફથી બરાબર ચકાસણી કરીને નિર્ણય લેવામાં આવે તેનો
નોંધ લેવા વિનંતી છે.

(૧) વેચાણ/મટ્ટો વિહારા નકશો અને / અથવા સોટો સર્વે વિસ્તૃત ન હોવું
જોઈએ. એટલું જ નહી પરંતુ તેના ઉદ્દેશો સાથે સુસંગત હોવું જોઈએ. શહેરના વિસ્તારોમાં
પુસ્તો જમીનોની આવશ્યકતા ધ્યાનમાં રાખી રહેકાણ માટે સામાન્ય રીતે શહેરના
બહારના ભાગમાં જવું જોઈએ તે સિદ્ધાંત ધ્યાનમાં રાખીને જ આવી જમીનોને લિડાલ
કરવી જોઈએ. જે ગલો / રસ્તા માટે વિહારા નકશામાં કંઈ ઉલ્લેખ ન હોય તેવી
ગલો / રસ્તા ઉપર વેચાણવાળી જમીન માપ્યા બાદ જોઈમાં યોગ્ય કે (૭) પાટર

(૨)

મહોળો ખુલ્લો જગા અવર જવર માટે રહેવો જોઈએ. નથા વેચાણવાળો જમીન બાજુના મકાનોની લાઈન કરતાં આગળ આવવો ન જોઈએ.

(૨) આપવાની જમીનનો ચારે તરફ જમીન કે મકાનના માલિકો ડબલેટા શે અને લન્નાવાસીઓને વેચાણ / પટ્ટો આપવાની લેખિત જાણ ધવો જોઈએ અને તેમના વધિઓ ધ્યાનપૂર્વક લક્ષમાં લેવા જોઈએ.

(૩) આ પ્રમાણે કે અન્યથા કોઈ વેચાણ / પટ્ટો સામે કોઈને વધી લોકો હોય તો આજ રો નિડાલ કરતો વખતે તેમનો વધો શા કાચો નાનુંજુર સ્વાધ્યે છે, તેનો તેમને લેખિત જાણ કરી પહોંચ મેળવવો જોઈએ.

(૪) વેચાણ / પટ્ટોને લગતા નકશા સ્કેટ સવાલણાળો જમીનનો ચારે તરફ ઓછામાં ઓછો સમગ્ર લન્નાને બનાવના સહેલવાળા અને ચોંક ઓકોરા રજીમે પ્રમાણિત કરેલા હોવા જોઈએ. આવા પ્રકરણ સોટો સર્વે ઓકોરા રજીમે પાત્રી માટે મોડલાય ત્યારે તેઓ પણ નકશાનો ખરાઈ કરી પાત્રી આપે.

(૫) સોટો સર્વે હકમાં ઘસાં ખરા સોટો ખુલ્લો જગાઓ વગેરે એવા હોય છે કે જેને સોટો સર્વે નંબરો આપવામાં આવેલા હોતા નથી. તેથી આવા સોટો ખસેર સોટ લેન્ડના કે રસ્તા પૈડોની જમીનના છે કે કેમ તેનો પાત્રી સોટો સર્વે અધિકારીને કરી નગરપાલિકાને પ્રમાણપત્ર આપવું જોઈએ.

(૬) સાધારણ રીતે જે જમીન મકાનને અડોને આવતી ન હોય તે જમીન વેચાણ કે માટે પટ્ટોની કાર્યવાહી જાહેર હરરાજીવો કરવો જોઈએ.

(૭) જે જમીન અંગે દરખાસ્ત એવો હોય તેમાં જો ઘસાં વધારો દબાવ ધવેલ હોય તો તેમાં વેચાણ કે માટે પટ્ટોના દર શિયાતક એટલે કે અટો ગણો નડકો કરવો જોઈએ. તેમજ જેટલા વર્ષો જે વ્યક્તિને બીન-સન્નાવાર દબાવ કર્યું હોય તેનો બીન ખેતી આડાર નેટલા વર્ષોનો તે ભરખાઈ કરશે તેનો બાંહેધરો પણ લેવો જોઈએ.

(૮) જે વિસ્તાર રહેણાંકનો હોય તે વિસ્તારમાં આવતી જમીનમાં રહેણાંકનું બાંધકામ કરવાનું રહેશે અને જો રહેણાંક વિસ્તાર ન હોય અને બજાર વિસ્તારની જમીન હોય તો દુકાન શિવાય તેના પર બોજા ઉભાવોગનું મકાન બનાવો શકાશે નહીં.

(૯) સામાન્ય સંજોગોમાં સોટો સર્વે અધિકારી પાસે જમીનનો ડિમનનો આંકારણો કરાવ્યા બાદ જ દરખાસ્ત આગળ ચલાવવો જોઈએ જે ડિસામાં કલોકટરશીને યોગ્ય લાગે તો ટાઉન પ્લાનિંગ અને વેલ્યુએશન ખાતાનો સ્થાનિક અધવા જે તે જોક્લાની કચેરો પાસે ડિમનનો આંકારણો કરાવવો જોઈએ.

જમીનનો ડિમન નડકો કરતો વખતે સામાન્ય રીતે મહોંજુલી અધિકારી મારફત વેચાણના દાખલાઓમાં સમાવિષ્ટ ધનાં લેન્ડિંગ અને તેનો વેચાણ

હિંમતનો સસ્વાળો કરી સરેરાશ ભાવની ગણતરી કરવામાં આવે છે. આ રીતે નડડો કરેલ સરેરાશ ભાવ લક્ષમાં લઈ જે ને દરમ્યાન હેઠળની જમીનની બજાર હિંમત સામાન્ય રીતે નડડો કરવામાં આવતી હોય છે. પરંતુ આ રીત સૈધાંતિક રીતે બરોબર જણાતી નથી. ડાર્ટ્સ કે તેમાં પ્રત્યેક વેચાણના દાખલાઓ પાછળ રહેલ ડાર્ટ્સો તેમજ પ્રત્યેક વેચાણથી વેચાયેલ જમીનનો ફાળ અને સ્થિતિ ચકાસવાનો અવકાશ રહેતો નથી. કે જો કોઈપણ જમીનની બજાર હિંમત આડાર્થ પહેલાં લક્ષમાં લેવા આવશ્યક બની રહે છે. તેથી જમીનનો હિંમત કે બાડઃ પટ્ટાનો દર આડાર્થ પહેલાં ઉપરની હડોડત પણ લક્ષમાં રાખવો. આવશ્યક જણાય છે. તેથી દરમ્યાનવાળો જમીન અંગે જમીનનો ફાળ સ્થિતિ તેમજ તેના અલગ અલગ બજાર ભાવની ગણતરી કરી ને પ્રત્યેક હેઠળની જમીન સામે સરચાવવાનો રીત અપનાવવો જોઈએ. અને તેમ કરતાં ખૂબ જ નીચો હિંમત અને ખૂબ જ વધારે હિંમત આપતા વેચાણના દાખલાઓ બારોકાઈથી ચકાસવા અને તેના ડાર્ટ્સો શોધી ડાઠો નેવા વેચાણો લક્ષમાં લેવા જોઈએ નહીં. તેથી દરેક દાખલાઓનો ચકાસણો કરી સરેરાશ ભાવ શું હોઈ શકે તે નડડો કરવું જોઈએ.

(૧૦) એક લાખ અને તેથી વધુ વસ્તીવાળા શહેરોમાં હોટલરે ટાઉન પ્લાનિંગ અને વેલ્ફેરના ખાતાના સ્થાનિક અધિકારીઓ મંતવ્ય મેળવવાને લક્ષમાં લેવું.

૨. આ પત્ર મધ્યમની પહોંચ મોકલવા વિનંતી છે.

આપનો વિશ્વાસુ,

(ડ. સ. પહેલાં)

ઉપરોક્તિવ,
પંચાયત અને આરોગ્ય વિભાગ.

નડલ રવાના ઉપરોક્ત તારીખ ૨૭-૧૨-૭૧ ના જાહેરનામાનો નડલ સાથે :-

૧. પ્રમુખશ્રી, સર્વે નગરપાલિકાઓ તરફ
જેઓને ઉપર જણાવેલ સુચનાઓ લક્ષમાં રાખીને ભવિષ્યમાં દરમ્યાનની નૈયાર કરવાની વિનંતી સાથે.
૨. નગરપાલિકા નિયામકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ-૬ તરફ.
૩. ડાયરેક્ટોર સર્વેયર ટુ ગવર્નમેન્ટ, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ-૬.
૪. મહેસૂલ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર તરફ
૫. પાપા, પાયા, પાજા, અને પાજા શાખાઓ - પંચાયત અને આરોગ્ય વિભાગ તરફ.

ગુજરાત સરકાર,
 પંચાયત અને આરોગ્ય વિભાગ
 પરિપત્ર ક્રમાંક: એમ.એન. ૩૩૭/૧૫-૭૨-ઇ,
 સચિવાલય, ગાંધી નગર,
 તા. ૨૬-૨-૧૯૭૨.

પરિપત્ર :-

ધી ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમનો કલમ ૨૫૮ (૧) માં એવો જોગવાઈ કરવા માં આવેલ છે કે "નગરપાલિકાના ડોઈપલ આદેશ અથવા ઠરાવનો અમલ જાણવો કરવાનો અથવા નગરપાલિકા જે કામગીરી કરવાનો તૈયારી માં હોય અથવા કરતી હોય અથવા નગરપાલિકાવતી જે કામગીરી કરવાનો તૈયારી માં હોય અથવા કરવા માં આવતું હોય તે કરવાનો ઉલ્લેખ કરના અભિપ્રાય પ્રમાણે લીડીને ઈજા અથવા હેરાનગતિ થતી હોય અથવા થવાનો સંભવ હોય અથવા સુલેહનો ભગ ધાય એવો સંભવ હોય અથવા તે પ્રમાણે કરવું તે વિધિ વિરુદ્ધ હોય તો તે પોતાની સહીવાળા લેખિત આદેશથી તેની અમલ જાણવો મોકુફ રાખી શકે, તે કરવાનો પ્રતિશ્રેય કરી શકે અને જે પ્રશ્ન નગરપાલિકાના આદેશ અથવા ઠરાવની કોઈ કામગીરી ડામની અમલ જાણવો કરુ અથવા પુરી થઈ ચૂકી હોય તે પ્રશ્ને ડામનો શરૂઆત પહેલાં જે તે સ્થિતિમાં હતું તે સ્થિતિમાં પુનઃ સ્થાપિત કરવાનો નગરપાલિકાને નિર્ણય કરી શકે " પ્રસ્તુત જોગવાઈ અન્વયે હુકમ કે આદેશ કરતાં પહેલાં કનેક્ટરથી તરફથી કટલાક કેસમાં નગરપાલિકાને કુબુ સાંભળવાનો તક આપવા માં આવતી નથી. તેમ અનુભવી જણાયેલ છે. જે કે પ્રસ્તુત કલમમાં નગરપાલિકાને કુબુ સુનાવણીનો તક આપવાનો સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરવા માં આવેલ નથી. પરંતુ જો કોઈ નગરપાલિકાના કેસ કેસમાં સ્પે. સી. એ. નં. ૧૨૭૬ અને ૧૯૭૨ માં ગુજરાત હાઈકોર્ટ એવું મતવચ દર્શાવેલ કે જ્યાં રે કોઈ કેસમાં કોઈ પણ ના હકને અસર થતી હોય ત્યાં તે અંગે ડાયાદા અન્વયેનો જોગવાઈ પ્રમાણે હુકમ કરતાં પહેલાં સંબંધિત પણ તે સંબંધને હુકમ કરવો એવી હાઈકોર્ટના તથા સુપ્રિમ કોર્ટના ચુકાદા જે તેનો પણ ડાયાદા રોને નોટીસ આપીને સાંભળીને નિર્ણય લેવા માં આવે તે જરૂરી ગણવા આવે. કેસો માં ઈવટનો હુકમ કરતાં પહેલાં વચગાળાનો હુકમ કરી શકાય અને પણ ડાયાદા રોને સાંભળીને ઈવટનો હુકમ કરી શકાય. આ મુદ્દા પર જ પ્રસ્તુત કેસમાં નગરપાલિકાને સુનાવણીનો તક ન આપવા બદલ કનેક્ટરથી ભાવનગરના હુકમ રદબાતલ કરવા થયેલ ના. હાઈકોર્ટ તરફથી ગણવા માં આવેલ. આ સંજોગો માં ગુજરાત નગરપાલિકા અધિનિયમનો કલમ ૨૫૮ (૧) માં નગરપાલિકાને કુબુ સુનાવણીનો તક આપવાનો સ્પષ્ટ જોગવાઈ નથી છતાં કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોને લક્ષમાં રાખીને કનેક્ટરથી તરફથી પ્રસ્તુત કલમ નો જે હુકમ કરતાં પહેલાં સંબંધિત નગરપાલિકાને તેમજ નગરપાલિકાને કુબુ સાંભળવાનો તક આપવા માં આવે તે થયેલ ગણાયે.

1291 2192 નો
મરિયાતગ્રામી

...ર...

આ ધો ક્લે પછી કલમ ૨૫૮ (૧) ની યોજના હેઠળ ડરતા પહેલાં સર્જાઈતી તમામ પક્ષ ડા રો ને રુબરુ સુનાવણી નો યોગ્ય તક આપવા માં આવે તે જોવા કલેક્ટરશ્રી ઓ ને સુચના આપવા માં આવે છે.

૨. પક્ષ ડા રો ને સાંભળવા માં આવે તે દરમ્યાનમાં કલેક્ટરશ્રી ને યોગ્ય લાગે તે વચગાળા ની મનાઈ હુકમ કરી શકે અને પક્ષ ડા રો ને સાંભળી ને વચગાળા ની મનાઈ હુકમ ચાલુ રાખવી કે રદ કરવી તે અંગે નિર્ણય લઈ શકે.

૩. ઉપરોક્ત સુચના ઓ નું ચુસ્તપણે પાલન કરવા માં આવે તેવી વિનતી કરવા માં આવે છે.

ગુજરાતના રાજ્યપ્રતા થી ના હુકમથી અને તેમના નામે.

ડ. સ. મહેતા
ડિપુટી કમિશનર,
પ્રયાગત અને આ રો યે વિભાગ.

પ્રતિ,

સર્વે કલેક્ટરશ્રી,

નકલ રવાના :-

પ્રમુખશ્રી, સર્વે નગરપાલો ડા ઓ.

નગરપાલિકા નિયામકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ-૬.