

સ્ટેપ/તાંત્રિક/૫૮/૨૦૧૬/૧૧૯૯૪-૧૨૦૫૦

સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેપસની કચેરી,  
સ્ટેપ અને નોંધણી ભવન,  
પહેલો માળ, ખ-૫, સેક્ટર-૧૪,  
ગાંધીનગર.

તા. ૧૪/૦૭/૨૦૧૬

વંચાએ લીધું-

અત્રેની કચેરીના પત્ર નં. સ્ટેપ/તાંત્રિક/૪૧/૨૦૧૧/૨૪૩૫  
તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૧ તથા તે સાથેની જંત્રી ગાઈડલાઇન-૨૦૧૧

પરિપત્ર:-

રાજ્ય સરકારશ્રી ધ્વારા ગુજરાત સ્ટેપ અધિનિયમ ૧૯૮૮ની કલમ-૩૨-કના હેતુ માટે  
રાજ્યની સ્થાવર મિલકતના ભાવો દર્શાવતી જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેપમેન્ટ ઓફ રેટ્સ)-૨૦૧૧  
તા. ૧૮/૦૪/૨૦૧૧થી અમલમાં મુકેલ છે.

આ જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેપમેન્ટ ઓફ રેટ્સ)-૨૦૧૧ અન્વયે ભાવો નક્કી કરવા માર્ગદર્શનો  
(ગાઈડ લાઇન્સ) બહાર પાડવામાં આવેલ છે. જેમાં મુદા ન. (૧) (૧) નીચે મુજબ છે.

મુદા નં. ૧ બાંધકામ પ્રકારની વ્યાખ્યાઓ:-

(૧) ખુલ્લી જમીન (ઓપન લેન્ડ)

જંત્રીમાં ઓપન લેન્ડ એટલેકે, એતી સિવાયનો ઉપયોગ થઈ શકે, તેવી, વિકસની શક્યતા અથવા ક્ષમતા ધરાવતી જમીનો દા.ત. બીનએતીમાં ફેરવાયેલ નગર રચના યોજનામાં  
સમાવિષ્ટ, ગણોતધારાની કલમ-૫૩, ૫૩ એ એ હેઠળ ખરીદાયેલ, સેડ (SEZ) તથા  
આઈ.ટી.પાકમાં આવેલી જમીનો.

ઉપરોક્ત ખુલ્લી જમીનની વ્યાખ્યામાં "દા.ત. બીનએતીમાં ફેરવાયેલ નગર રચના  
યોજનામાં સમાવિષ્ટ," એ વાક્ય/ શબ્દોમાં "દા.ત. બીનએતીમાં ફેરવાયેલ" એ શબ્દો પછી  
(૧) (અલ્પ વિરામ) અને તે પછી "નગર રચના યોજનામાં સમાવિષ્ટ," તે મુજબ વાંચવાનું રહે  
છે. ઉક્ત વિગતોએ જંત્રી ગાઈડલાઇન્સમાં ઉક્ત વાક્યમાં (૧) (અલ્પ વિરામ) રહી જવાને  
કારણે કેટલાક અરજદારો તેમજ નોંધણી અધિકારીશ્રીઓ, નાયબ ક્રેક્ટરશ્રી, સ્ટેપ ડયુટી  
મુલ્યાંકનતંત્ર ધ્વારા ટી.પી. સ્કીમ વિસ્તારોમાં જમીનના જંત્રી-૨૦૧૧ અન્વયેના ટી.પી. સ્કીમ  
વિસ્તારના નક્કી થયેલ કાઈનલ પ્લોટ મુજબ નક્કી થયેલ "ઓપનલેન્ડ" ના ભાવો ધ્વાને  
લઈ બજારકીમત નક્કી ન કરતાં, રેવન્યુ સર્વે કંબર મુજબના એતની જમીનના ભાવો ધ્વાને  
લઈ બજારકીમત તથા તે મુજબ સ્ટેપ ડયુટી વસુલ લેવામાં આવે છે. જે ચોંગ નથી.

જંત્રી ગાઈડ લાઈન અન્વયે " ઓપનલેન્ડ"ની વ્યાખ્યામાં " એતી સિવાયનો ઉપયોગ થઈ શકે તેવી, વિકાસની શક્યતા અથવા ક્ષમતા ધરાવતી જમીનો" તેવી સ્પષ્ટ વિગત દર્શાવેલી છે. વળી, ગુજરાત નગરરચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ની કલમ-૪૧ હેઠળ નગર રચના યોજના બનાવવાનો ઈરાદો જાહેર થયા તારીખથી જંત્રી ૨૦૧૧ના તાંત્રિક માર્ગદર્શન નં.(૧)(૧) અંતર્ગત સદરહુ વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ જમીનો વિકાસની શક્યતા /ક્ષમતા ધરાવતી જમીનો બની જાય છે.

ટી.પી. વિસ્તારમાં ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ની કલમ-૪૧ હેઠળ નગર રચના યોજના બનાવવાનો ઈરાદો જાહેર થયો હોય તેવો વિસ્તાર / ડાફ્ટ / પ્રારંભિક / અંતિમ નગર રચના યોજનાનો સમાવેશ થાય છે.

આથી ઉપરોક્તાં વિગતોએ,

- (૧) આ જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ)-૨૦૧૧ અન્વયે માર્ગદર્શનો (ગાઈડ લાઈન્સ) ના મુદ્દા ન. (૧) (૧)માં " દા.ત. બીનઘેતીમાં ફેરવાયેલ " એ શબ્દો પછી (,) ( અલ્પ વિરામ) અને તે પછી " નગર રચના યોજનામાં સમાવિષ્ટ," તે મુજબ વાંચવાનું રહેશે.
- (૨) ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ની કલમ-૪૧ હેઠળ નગર રચના યોજના બનાવવાનો ઈરાદો જાહેર થયા તારીખથી આવી જમીન " વિકાસની શક્યતા અથવા ક્ષમતા ધરાવતી " ધરાવતી જમીન બની જાય છે. જેથી તેની બજારકીંમત નક્કી કરતાં જંત્રી (એન્યુઅલ સ્ટેટમેન્ટ ઓફ રેટસ)-૨૦૧૧ના સંબંધિત લાગુ પડતા વિસ્તારના નક્કી થયેલ " ઓપનલેન્ડ" ના ભાવોને ધ્યાને લઇને બજારકીંમત નક્કી કરવાની રહેશે. આ " ઓપનલેન્ડના ભાવોમાં ઔધોગિક હેતુ સિવાયના રહેણાંક/ વાણિજ્ય / શૈક્ષણિક/ ટ્રસ્ટ ધ્વારા વેચાણ રાખવાના વગેરે તમામ કીસ્સામાં લાગુ પાડવાના રહેશે.
- (૩) જંત્રી ૨૦૧૧ ના ભાવો અમલમાં આવ્યા બાદ જે વિસ્તારોનો સમાવેશ ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૬ની કલમ-૪૧ હેઠળ નગર રચના યોજના બનાવવાનો ઈરાદો જાહેર થયેલ હોય તેવા વિસ્તારનો / ડાફ્ટ / પ્રારંભિક / અંતિમ નગર રચના યોજનામાં સમાવેશ થયેલ હોય તેવા વિસ્તારમાં આવેલી જમીનોનો સમાવેશ આવી " વિકાસની શક્યતા અથવા ક્ષમતા ધરાવતી " ધરાવતી જમીન તરીકે સમાવેશ થતો હોઈ, આવા વિસ્તારોમાં જે વિસ્તારોમાં " ઓપન લેન્ડ" ના ભાવો નક્કી થયેલ હોય તેવા વિસ્તારમાં ઓપનલેન્ડના ભાવો, જ્યારે જે વિસ્તારમાં આવા ઓપનલેન્ડના ભાવો નક્કી થયેલ નથી, તેવા વિસ્તારો માટે સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૦૩/૧૨/૨૦૧૧ ના ઠરાવ ક્રમાક: એસટીપી/૧૨૨૦૮/૨૩૮૧/હ.૧ની સુચનાઓ

**મુજબ લાવો નક્કી કરવાના રહેશે.** ગુજરાત નગર રચના અને શહેરી વિકાસ અધિનિયમ ૧૯૭૫ની કલમ-૪૧ હેઠળ જે તે વિસ્તારના ઈરાદાના જાહેરનામાની વિગતો સ્થાનિક / શહેરી વિકાસ સત્તામંડળ નગર રચના અધિકારીની કચેરીએથી સંબંધિત સક્ષમ અધિકારીનું ઓનીંગા નગર રચના યોજનાનું પ્રમાણપત્ર મેળવીને સંબંધિત સબરજીસ્ટ્રારશ્રી નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકનતંત્રએ ચકાસણી કરવાની રહેશે.

ઉપરોક્ત સુચનાઓનો ચુસ્તપણે અમલ કરવા આથી તમામ નોંધણી અધિકારીશ્રીઓ, નાયબ કલેક્ટરશ્રી, સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકનતંત્ર, નોંધણી નિરીક્ષકશ્રીઓ તથા સંબંધિત અધિકારીશ્રીને આથી જણાવવામાં આવે છે. સુચનાઓનું ઉલ્લંઘન કરનાર અધિકારીશ્રી ક્રમચારીશ્રી વિરુદ્ધ પગલાં લેવામાં આવશે.

-સહી/-

સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ

અને

નોંધણી સર નિરીક્ષક,

ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.

પ્રતિ,

- (૧) નાયબ કલેક્ટરશ્રી,
- સ્ટેમ્પ ડયુટી મુલ્યાંકનતંત્ર, (તમામ)
- (૨) નાયબ કલેક્ટરશ્રી, (પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી) (તમામ)
- (૩) નોંધણી નિરીક્ષકશ્રી તથા સબરજીસ્ટ્રારશ્રી (તમામ) (મારફત- નાયબ નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર)
- (૪) તમામ શાખા અધિકારીશ્રી, સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સની કચેરી / નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.

નકલ સચિવનાના:- (૧) અગ્ર સચિવશ્રી, મહેસુલ વિભાગ, હ.૧ શાખા, સચિવાલય,  
ગાંધીનગર.

(૨) કલેક્ટરશ્રી તમામ, .....

નકલ રવાના:- (૧) અધિક સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સશ્રી, ગુ.રા. ગાંધીનગર.

(૨) નાયબ સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સશ્રી, ગુ.રા. ગાંધીનગર.

(૩) નાયબ નોંધણી સર નિરીક્ષકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર

રવાના કર્યું

નાયબ સુપ્રિ. ઓફ સ્ટેમ્પ્સ,

ગુજરાત રાજ્ય, ગાંધીનગર.