બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારીની કચેરી, અમદાવાદ

નં. એલ.એ.ક્યુ.કેસ નં ૩/૨૦૨૧

જમીન સંપાદન, પુન:સ્થાપન અને પુન:વસનમાં વ્યાજબી વળતર અને પારદર્શિતા અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩

વિષય: **જમીન સંપાદન – અમદાવાદ**

અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટના જાહેર હેતુ માટે જમીન સંપાદન - અમદાવાદ મોજે:-શેખપુર -ખાનપુર તા:- સાબરમતી, જી.અમદાવાદ (કોમર્સ છ રસ્તા)

સંપાદક સંસ્થા: ગુજરાત મેટ્રો રેલ કોર્પોરેશન લિમીટેડ (જી.એમઆરસી લી.) (ભારત સરકારશ્રી, અને સહભાગી રાજ્ય સરકારશ્રીનું સંયુક્ત સાહસ)

એવોર્ડ

[કલમ- ૨૩ અને ૨૭ નીચે]

પ્રસ્તાવના :-

અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટના જાહેર હેતુ માટે અમદાવાદ જિલ્લામાં આવતી પથરેખામાં આવતા શહેરી વિસ્તારોની જમીન સંપાદન કરવા માટે સંપાદક સંસ્થા ગુજરાત મેટ્રો રેલ કોર્પોરેશન લિમીટેડ (જી.એમઆરસી લિ.) ની તા.૨૨/૦૧/૨૦૨૧ ની જમીન સંપાદનની દરખાસ્ત તા.૨૭/૦૧/૨૦૨૧ ના રોજ અત્રે મળેલ. સદરહું હેતુના જમીન સંપાદન માટે **જમીન સંપાદન, પુન:સ્થાપન અને પુન:વસનમાં વ્યાજબી વળતર અને પારદર્શિતા અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩** (જેનો આમાં હવે પછી "જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૨૦૧૩" એ મુજબ ઉલ્લેખ કરેલ છે) તેની કલમ-૧૦એ નીચે સામાજિક અસર સમીક્ષા મુક્તિની દરખાસ્ત સહિત જમીન સંપાદનની દરખાસ્તની ચકાસણી કરીને યોગ્ય જણાતાં સદરહું જમીન સંપાદનના કામે જમીન સંપાદન અધિનિયમ -૨૦૧૩ અને તેમાં થયેલ ગુજરાત જમીન સંપાદન સુધારા અધિનિયમ-૨૦૧૬ (૨૦૧૬ નો ગુજરાત કાયદા નં-૧૨) ની જોગવાઈઓ અનુસાર જમીન સંપાદનની કાર્યવાહી નીચે મુજબ કરવામાં આવી.

(૧) અધિનિયમ નીચેના જાહેરનામાં તથા તેની પ્રસિધ્ધિ :-

(૧)	નવો જમીન સંપાદન કાયદો -૨૦૧૩ ની કલમ-૧૦-એ ના પ્રકરણ ૨ અને ૩ મુજબના જાહેરનામનો નંબર /તારીખ	સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરના જાહેરનામા ક્રમાંક અમ-૨૦૨૧-૧૯૮-મ-જઅમ-૧૨૨૦-૬૮૬-ધ, તા.૧૮/૦૫/૨૦૨૧ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે .જે જાહેરનામા ગુજરાત સરકારના રાજ્પત્ર ભાગ-૧/બી ના પાના નં-૨૯૧-૧ થી ૨૯૨-૨ ઉપર તા. ૧૮ /૦૫/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે .જેની પ્રસિધ્ધિ ગુજરાતી વર્તમાનપત્ર " સંદેશ " માં તા .૨૬/૦૫/ ૨૦૨૧ અને અંગ્રેજી વર્તમાનપત્ર "ધી ઈન્ડીયન એક્સપ્રેસ" માં તા. ૨૫/૦૫/ ૨૦૨૧ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે .
(૨)	કલમ-૧૦એના જાહેરનામાની સ્થળ પ્રસિધ્ધની વિગત	કલમ-૧૦એ ના જાહેરનામાની પ્રસિધ્ધિ તા.૨૪/૦૫/૨૦૨૧ થી તા.૧૦/૦૬/૨૦૨૧ સુધીમાં સ્થાનિક કચેરીઓ ખાતે કરવામાં આવેલ છે.
(૩)	નવો જમીન સંપાદન કાયદોની કલમ-૧૧(૧)અને કલમ-૪૩ મુજબના પ્રાથમિક જાહેરનામાના નં. તથા તારીખ	સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરના જાહેરનામાં ક્રમાંક :અમ-૨૦૨૧-૩૩૮-મ-જઅમ-૧૨૨૦-૬૮૬-ધ તા.૨૮/૦૭/૨૧ થી મંજુર કરવામાં આવેલ .જે જાહેરનામું ગુજરાત સરકારના રાજ્યપત્ર ભાગ-૧/બી ના પાના નં .૪૭૪-૧ થી ૪૭૪-૩ ઉપર તા. ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે .જેની પ્રસિધ્ધિ ગુજરાતી વર્તમાનપત્ર "સંદેશ " માં તા .૦૭/૦૮/૨૦૨૧ ના રોજ

		અને અંગ્રેજી વર્તમાનપત્ર "અમદાવાદ મીરર "માં તા.૦૬/૦૮/૨૦૨૧ રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે .
(૪)	કલમ-૧૧(૧) તથા ૪૩(૧) ના જાહેરનામાઓની સ્થળ પ્રસિધ્ધની તારીખ	કલમ-૧૧(૧) તથા ૪૩(૧) ની નોટીસ પ્રસિધ્ધ તા.૦૩/૦૮/૨૦૨૧ થી તા.૦૯/૦૯/૨૦૨૧ સુધીમાં સ્થાનિક કચેરીઓ ખાતે કરવામાં આવેલ છે.
(૫)	નવો જમીન સંપાદન કાયદો કલમ-૧૯(૧) મુજબના આખરી જાહેરનામાનો નંબર તથા તારીખ	સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ ગાંધીનગરના જાહેરનામા ક્રમાંક અમ-મ૨૦૨૨-૧૧૨-જઅમ-૧૨૨૦-૬૮૬-ઘ તા.૧૮/૦૨/૨૦૨૨ થી મંજુર કરવામાં આવેલ છે. જે જાહેરનામું સરકારશ્રીના રાજયપત્રના ભાગ-૧/બી ના પાના નં. ૨૦૬-૧ થી ૨૦૬-૪ ઉપર તા.૧૮/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે. જેની ગુજરાતી વર્તમાનપત્ર "ગુજરાત સમાચાર " માં તા.૨૬/૦૨/૨૦૨૨ અને અંગ્રેજી વર્તમાનપત્ર " ધી ઈન્ડીયન એક્સપ્રેસ" માં તા. ૨૬/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ છે.
(૭)	કલમ-૧૯(૧) હેઠળની નોટીસની સ્થળ પ્રસિધ્ધની તારીખ	કલમ-૧૯(૧) હેઠળની નોટીસની સ્થળ પ્રસિધ્ધિ તા.૨૫/૦૨/૨૦૨૨ થી તા.૧૭/૦૩/૨૦૨૨ સુધીમાં સ્થાનિક કચેરીઓ ખાતે કરવામાં આવેલ છે.

જમીન સંપાદન ધારાની કલમ- ૧૧ (૧) નું જાહેરનામું તથા હેઠળની નોટીસની બજવણી નિયમાનુસાર કરીને સદરહું જમીન સંપાદન સામે વાંધાઓ હોય તો તે નિયત ૬૦ દિવસની સમયમર્યાદામાં રજુ કરવા જણાવવામાં આવેલ. તેના અનુસંધાને સદરહું જાહેરનામા સામે કોઈ વાંધા રજુ થયેલ નથી. જેથી કાયદાની કલમ ૧૫(૨) નીચે માહિતિ શૂન્ય હોય તે અંગેના અહેવાલ સાથે જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ-૧૯(૧) હેઠળનું આખરી જાહેરનામું તૈયાર કરીને સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગ, ગાંધીનગરને આ કચેરીના પત્ર નં. એલએક્યુ ન ૩/૨૦૨૧ /મેટ્રો રેલ /આખરી જાહેરનામા /કલમ-૧૯(૧) શેખપુર-ખાનપુર/ વશી-૨૫૯૫,૨૫૯૬/૨૦૨૧, તા.૧/૨/૨૦૨૨ થી મંજુર કરવા માટે મોકલવામાં આવેલ.

તેના અનુસંધાને જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ની કલમ-૧૯(૧) હેઠળનું આખરી જાહેરનામું સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગે જાહેરનામા ક્રમાંક: અમ-મ-૨૦૨૨-૧૧૨-જઅમ-૧૨૨૦-૬૮૬-ઘ તા.૧૮/૦૨/૨૦૨૨ થી મંજુર કરી, યાદી નં.જઅમ-૧૨૨૦-૬૮૬ -ઘ, તા.૧૮-૦૨-૨૦૨૨ થી મેનેજરશ્રી સરકારી પ્રેસ, ગાંધીનગરને મોકલી આપેલ. જે મુજબ કલમ-૧૯(૧) નું આખરી જાહેરનામું તા.૧૮/૦૨/૨૦૨૨ ના રોજ પ્રસિધ્ધ થયેલ.

(૨) જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ની કલમ-૨૧(૧)(૨) હેઠળની જાહેર નોટીસ તથા કલમ-૨૧(૪)(૫) નીચેની વ્યક્તિગત નોટીસોની અત્રેની કચેરીએથી તા.૨૧/૦૩/૨૦૨૨ ના રોજ બજવણી કરવામાં આવેલ. જે નોટીસ સરકારી ચાવડી તથા અન્ય જાહેર સ્થળોએ જોઈ શકાય તેવી જગ્યાએ તા.૦૮/૦૪/૨૦૨૨ ચોંટાડવામાં આવેલ અને સંબંધિત હિતધારક/કબજેદારોના હક્કદાવાની સુનાવણી અત્રેની કચેરીમાં તા.૧૧/૦૪/૨૦૨૨ ના રોજ રાખવામાં આવેલ.

(૩) **માલીકી હક્ક :-**

મોજે:-શેખપુર-ખાનપુર તા:- સાબરમતી, જી.અમદાવાદની સંપાદન થતી જમીનો/મિલકતોના પ્રોપર્ટી કાર્ડ તથા સરકારી મહેસુલી રેકર્ડના દસ્તાવેજી પુરાવાઓમાં જણાવેલ કબજેદારોના નામ ખરા માનવામાં આવે છે.

(૪) **સંપાદન થતી જમીન / મિલકતની સંયુક્ત માપણી:-**

સંયુકત માપણીના ફકરા નં.૧૦૪ માં જણાવ્યા મુજબ કલમ-૧૯ હેઠળના આખરી જાહેરનામામાં સમાવિષ્ટ

કર્યા મુજબની આ સાથેના પરિશિષ્ટ-એ માં જણાવેલ જમીનના કબજેદાર/હિતધારકોની સંપાદન થતી જમીનના ક્ષેત્રફળ કે તેની સંયુક્ત માપણી સામે કોઇ વાંધા ઉઠાવેલ નથી. જેથી સંયુક્ત માપણીના ક્ષેત્રફળને ચુકાદાના હેતુ માટે સાચું ગણવામાં આવે છે.

(૫) સંપાદન થતી જમીનની સ્થળ, સ્થિતનું વર્ણન :-

સંપાદન હેઠળની જમીન શેખપુર-ખાનપુરની હદમાં આવેલ છે. તથા આ જમીન બિનખેતી ઉપયોગની ચાલી આવે છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો સમતળ સપાટી ધરાવતી જમીનો છે. સંપાદન હેઠળની જમીનો બિનખેતીની છે.

(૬) વળતર દાવા અંગે હીત ધરાવનાર કબજેદારોની રજુઆત :-

વળતરના હકદાવાની સુનાવણી વખતે વળતરની માંગણીના સમર્થનમાં હિત ધરાવતી કોઇપણ વ્યક્તિ તરફથી કોઇ પુરાવા રજુ કરેલ નથી. જેથી વિગતવાર ચર્ચા કરવાનો પ્રશ્ન ઉપસ્થિત થતો નથી.

(૭) દાવાના સમર્થનમાં હીત ધરાવનાર કબજેદારોની રજુઆત :-

વળતરના હકદાવાના સમર્થનમાં હિતધારક/કબજેદારો તરફથી કોઇ રજુઆત થયેલ નથી. કે કોઈ દસ્તાવેજી પુરાવા રજુ થયેલ નથી. આ અંગે પરિશિષ્ટ-બી માં માહિતિ દર્શાવેલ છે.

(૮) વળતરના દાવા અંગે સંપાદક સંસ્થાની રજુઆત :-

સંપાદક સંસ્થાને હક-દાવાની સુનાવણી વખતે હાજર રહેવા માટે લેખિત જાણ કરેલ. સંપાદક સંસ્થા જી.એમ.આર.સી.લી. તરફથી સુનાવણીમાં પ્રતિનિધિ હાજર રહેલ છે પરંતુ કોઇ લેખિત પુરાવા રજુ કરેલ નથી.

(૯) જમીનનું મુલ્યાંકન:-

જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૨૦૧૩ ની કલમ-૨૬ ૨૭, ૨૮, ૨૯, ૩૦ ને ૮૦ ની જોગવાઇઓ મુજબ સદરહું કેસમાં સંપાદિત જમીનનું વળતર નક્કી કરવાનું રહે છે. તદ્દનુસાર જમીન સંપાદન અધિનિયમની કલમ-૨૬(૧)(સી) નીચેના પ્રોવીઝોની જોગવાઇ મુજબ જમીન સંપાદન અધિકારીશ્રીએ સંપાદન હેઠળની જમીનનું, સદરહું અધિનિયમની કલમ-૧૧(૧) નીચેનું પ્રાથમિક જાહેરનામું પ્રસિધ્ધ થયા તારીખની સ્થિતિએ બજાર કિંમત નક્કી કરવાની રહે છે. તદ્દનુસાર સંપાદન હેઠળની જમીનની બજાર કિંમત નક્કી કરવા માટે અધિનિયમની કલમ-૨૬(૧) ની જોગવાઇઓ પ્રમાણે બજારભાવ નક્કી કરવાનો થાય છે. તે હેતુ માટે મોજે:-શેખપુર –ખાનપુર તા:સાબરમતી, જી અમદાવાદની જમીનોના સંપાદન માટે અધિનિયમની કલમ-૧૧(૧) નીચેના પ્રાથમિક જાહેરનામાની તારીખ ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ ની અગાઉના ત્રણ વર્ષના બિનખેતીની જમીનો માટે ઉપલબ્ધ વેચાણ દસ્તાવેજ ધ્યાને લેતાં આ સાથેના પરિશિષ્ટ-સી-Shee-I મુજબ સરેરાશ વેચાણ કિંમત મળેલ છે. સંપાદન હેઠળના ટી.પી .નં ૧૯ના ફા.પ્લોટ નં.૨૮૦ નો સને -૨૦૧૧ની પ્રર્વતમાન જંત્રી મુજબનો વેલ્યુઝોન ૧૯/૨ છે. અને તેનો ખુલ્લા પ્લોટનો જંત્રી ભાવ રૂ.૩૦,૦૦૦/-પ્રતિ ચો.મી.છે. ટી.પી સ્કીમ નં.૧૯ ના વેલ્યુઝોન નં.૧૯/૨ માં તા.૨૯-૦૭-૨૦૧૮ થી તા. ૨૮-૦૭-૨૦૨૧ સુધીમાં ૧ ખુલ્લા પ્લોટનુ વેચાણ થયેલ છે. વેચાણની સરેરાશ કાઢતાં તેની સરેરાશ રૂ.૩૩૧૪૬/- પ્રતિ ચો.મી.આવે છે. તેના અનુસંધાને સંપાદન હેઠળની જમીનના નક્કી કરેલ બજાર ભાવ પરિશિષ્ટ-સી Sheet-II મુજબ મળેલ છે. આ કામે પરિશિષ્ટ-એ મુજબ સંપાદિત થતી બિનખેતીની જમીન માટેના, કલમ-૧૧(૧) ના પ્રાથમિક જાહેરનામાની તારીખે પ્રવર્તમાન જંત્રી ભાવોને ઉક્ત સંપાદિત થતી જમીનનો બજાર ભાવ નક્કી કરવાના કામે ધ્યાને લીધેલ છે અને આ સરેરાશ વેચાણ કિંમત અને જે તે ફા.પ્લોટ ની જમીનના પ્રવર્તમાન જંત્રી ભાવ પૈકી જે રકમ ઊંચી હોય તેને સદરહું સંપાદન હેઠળની જમીનના સ્વીકૃત બજાર ભાવ તરીકે પરિશિષ્ટ-સી ના Sheet-II માં જણાવવામાં

આવેલ છે. તે Sheet-II માં જણાવેલ સ્વીકૃત બજારભાવને સંબંધિત ફા.પ્લોટ/સી.સ.નં.ની સંપાદિત જમીન માટે ચૂકવવાનું વળતર નક્કી કરવા માટેના બજાર ભાવ તરીકે ઠરાવવામાં આવે છે અને તે મુજબ ગણતરી કરીને નક્કી કરેલ સંપાદિત જમીનના ચુકવવાપાત્ર વળતરની વિગત પરિશિષ્ટ-ઈ માં દર્શાવવામાં આવે છે.

(૧૦) અન્ય હક્કદાવા:-

જમીન/મિલકતના કબજેદારો તથા સંપાદક સંસ્થા ધ્વારા કોઈ અન્ય હક્કદાવા રજુ થયેલ નથી. પરંતુ જે તે સંપાદિત જમીનોમાં સ્થિત સ્ટ્રકચર્સનું વળતર જમીન સંપાદન અધિનિયમ, ૨૦૧૩ની પ્રથમ અનુસૂચિમાં જણાવ્યા મુજબ પરિશિષ્ટ-ડી માં અલગથી આકારવામાં આવેલ છે.

(૧૧) મલ્ટી પ્લાઈંગ ફેકટર:-

આ કેસમાં સંપાદન હેઠળની જમીનો શહેરી વિસ્તારની હોવાથી જમીન સંપાદન, પુન: સ્થાપન અને પુન:વસનમાં વ્યાજબી વળતર અને પારદર્શિતા અધિકાર અધિનિયમ, ૨૦૧૩ ની કલમ-૨૬ ની પેટા કલમ (૨) અને પ્રથમ અનુસૂચિની જોગવાઇ મુજબ, ઉપરોકત પેરા-(૯) ની વિગતે આકારેલ વળતર માટેની બજાર કિંમતને ૧ (એક) ગુણાંકથી ગુણીને મળેલ એકંદર બજાર ભાવ આધારે સંપાદન હેઠળની જમીનની વળતરની કુલ કિંમત પરિશિષ્ટ-ઈ મુજબ નક્કી કરવામાં આવેલ છે.

(૧૨) સોલેશ્યમ :-

જમીન સંપાદન અધિનિયમ -૨૦૧૩ની કલમ-૨૬ હેઠળ સંપાદિત જમીનના વળતર માટે પેરા (૯) અને (૧૧) ની વિગતે નક્કી થયેલ બજાર કિંમત ઉપર ૧૦૦% સોલેશ્યમ (વળતર રાહત) ની રકમ આકારવામાં આવેલ છે.

(૧૩) ૧૨ ટકા પ્રમાણે ભાવવધારો:-

સદરહુ કેસમાં સંપાદન હેઠળની જમીન માટે નક્કી કરેલ બજાર કિંમત ઉપર કાયદાની કલમ-૧૦એ નીચેના જાહેરનામાથી મળેલ SIA મુક્તિના અનુસંધાને કલમ-૩૦(૩) મુજબ સંપાદિત જમીન માટે અધિનિયમની કલમ-૧૧(૧) ના જાહેરનામાની તારીખથી એવોર્ડની તારીખ સુધી પુરા થતાં વર્ષ અને માસ માટેની મુદત સુધી આ કેસમાં ૧૨% ભાવ વધારો આકારવામાં આવેલ છે.

(૧૪) વ્યાજની ચુકવણી:-

સદરહું કેસમાં સંપાદન હેઠળની જમીનનો આગોતરો કબજો લેવામાં આવેલ નથી. જેથી કલમ-૮૦ નીચે કાંઇ પણ વ્યાજની ચૂકવણી કરવાની થતી નથી.

(૧૫) આગોતર વળતર :-

સદરહુ કેસમાં આગોતર વળતરની ચૂકવણી કરવામાં આવેલ નથી.

(૧૬) જમીન સંપાદનના કેસોમાં સરકારશ્રી દ્વારા મહેકમ ખર્ચ વસુલ કરવા બાબત:

ગુજરાત સરકારશ્રી, મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંકઃ એલએકયુ/૨૦૧૯/૨૦૦૬-ઘ, તા.૨૬/૧૨/૨૦૧૯ થી, બોર્ડ, કોર્પોરેશન, નેશનલ હાઈવે, બુલેટ ટ્રેન, મેટ્રો ટ્રેન વિગેરે જેવી કોઈ સંસ્થા, બોર્ડ, કોર્પોરેશન માટે જમીન સંપાદનના કેસોમાં સંબંધિત સંપાદક સંસ્થા પાસેથી મહેકમ ખર્ચ વસુલ કરવાની જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે. સદરહુ પરિપત્રની જોગવાઇ મુજબ, સંપાદક સંસ્થા બોર્ડ, કોર્પોરેશન માટે સંપાદન થયેલ જમીનના એવોર્ડથી આકારેલ કુલ વળતર રૂા. ૧ કરોડ થી વધુ પરંતુ ૫ કરોડ સુધી થી વધુ હોય ત્યાં, કુલ વળતરની રકમના ૧% અથવા રૂા. ૧,૦૦,૦૦૦/- બેમાંથી જે વધારે રકમ હોય તે, રકમ મહેકમ ખર્ચ તરીકે વસુલ કરીને સરકારી તિજોરીમાં જમા કરાવવાની રહે છે. સદરહુ કેસમાં કુલ સંપાદિત થયેલ ક્ષેત્રફળ ૮૩.૧૮ ચો.મી. જમીન માટે કુલ

રૂ.૬૪,૮૩,૦૮૫/- (અંકે રૂપિયા ચોસઠ લાખ ત્યાશી હજાર પંચ્યાસી પુરા) નું વળતર આકારવામાં આવેલ છે. એટલેકે વળતરની રકમ રૂપીયા ૧-કરોડ કરતાં ઓછી હોઈ ઓછામાં ઓછુ મહેકમ ખર્ચ રૂ. ૧,૦૦,૦૦૦/- (અંકે રૂપીયા એક લાખ પુરા) સંપાદક સંસ્થા જી.એમ.આર.સી.લી. પાસેથી અધિનિયમની કલમ-૯૫ ની જોગવાઇ મુજબ અત્રેની કચેરીમાં જમા કરાવ્યેથી અત્રેની કચેરીએથી સરકારી તિજોરીમાં જમા કરાવવા ઠરાવું છું.

(૧૭) જમીનનો ઉપયોગ બદલવા માટે જમીનના કબજેદાર/ ખાતેદારે સરકારશ્રીને રૂપાંતર વેરો ભરવા બાબત :-

ગુજરાત સરકારશ્રી, મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંકઃ બખપ-૧૦૭૯-૧૬૮-ક, તા.૧૩/૨/૧૯૭૯ થી કરેલ જોગવાઇ અનુસાર, સંપાદન થયેલ જમીનો જયારે સંપાદક સંસ્થાને બીનખેતીના ઉપયોગ માટે અપાય ત્યારે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ- ૬૭એની જોગવાઈઓ હેઠળ નિયમ મુજબનો રૂપાંતર વેરો વસુલ કરવાનો થાય છે. સદરહુ હેતુસર, ગુજરાત સરકારશ્રી દ્વારા, ગુજરાત જમીન મહેસુલ (સુધારા) અધિનિયમ, ૨૦૧૬, (૨૦૧૬ નો ગુજરાત કાયદા નં-૩) તા. ૨૧/૩/૨૦૧૬ થી ગુજરાત સરકારશ્રીના ગેઝેટમાં પ્રસિધ્ધ કરેલ છે. જે સુધારા અધિનિયમ ગુજરાત સરકારશ્રીના મહેસુલ વિભાગના તા.૨૧/૩/૨૦૧૬ ના ગુજરાત સરકારશ્રીના ગેઝેટમાં પ્રસિધ્ધ થયેલ ગુજરાત કાયદા નં-૩/૨૦૧૬ અનુસાર તા.૨૧/૩/૨૦૧૬થી સમગ્ર ગુજરાત રાજયમાં અમલમાં આવેલ છે. સદરહુ સુધારા અધિનિયમની કલમ-૬ ની પેટા કલમ-(૪) થી ગુજરાત રાજયમાં જમીનના બીનખેતી ઉપયોગ માટે સરકારશ્રીને ભરવાપાત્ર રૂપાંતરવેરાના નક્કી કરેલ સુધારેલ દરો મુજબ મોજે:-શેખપુર – ખાનપુર તા:- સાબરમતી, જી.અમદાવાદની અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેકટના અમલીકરણના હેતુ માટે સંપાદન કરેલ શહેરી વિસ્તારની ખેતીની જમીનોનો બિનખેતી ઉપયોગ કરવા માટે સદરહુ પેટા કલમ મુજબ રૂા. ૩૦/- પ્રતિ ચો.મી. લેખે સંપાદિત જમીનના કુલ ક્ષેત્રફળ મુજબની રકમ સંપાદક સંસ્થા ગુજરાત મેટ્રોરેલ કોર્પોરશન લી. એ ગુજરાત સરકારશ્રીને રૂપાંતર વેરો ભરવા ઠરાવું છું.

(૧૮) સંપાદન થયેલ જમીન અંગે સંપાદક સંસ્થાએ બિનખેતી ઉપયોગ માટે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ અને નિયમ-૮૬ મુજબ બિન-ખેતી આકાર ભરવા બાબત :-

ગુજરાત સરકારશ્રી, મહેસુલ વિભાગના પરિપત્ર ક્રમાંક: એલએક્યુ/૨૨૬૬/એલ.એ-૪ તા.૧૬/૫/૧૯૬૭ થી સંપાદક સંસ્થાએ સંપાદિત થયેલ જમીનો અંગે ગુજરાત જમીન મહેસુલ અધિનિયમ, ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ મુજબ બિન-ખેતી હેતુનું મહેસુલ ભરવાની જોગવાઇ કરવામાં આવેલ છે. સદરહું પરિપત્રની જોગવાઇ મુજબ, આ હેતુ માટે સંપાદક સંસ્થા પાસેથી બિનખેતીનો આકાર વસુલ કરવા માટે અને તે આકાર કઇ તારીખથી વસુલ કરવો તે નક્કી કરવા માટે ગુજરાત જમીન મહેસુલ નિયમો, ૧૯૭૨ ના નિયમ-૮૬ ની જોગવાઇઓને અનુસરવાની રહે છે. આ નિયમોના હેતુસર, સંપાદન થયેલી જમીનનો કબજો સંપાદક સંસ્થાને જે તારીખથી આપવામાં આવે તે તારીખથી તેમને બિનખેતી ઉપયોગ કરવાની મંજુરી આપવામાં આવી છે તેમ ગણતરીમાં લેવાનું રહે છે. જેથી ગામ મોજે:-શેખપુર –ખાનપુર તા:- સાબરમતી, જી.અમદાવાદની આ એવોર્ડથી સંપાદિત થયેલ જમીનનો સંપાદક સંસ્થા જી.એમ.આર.સી.લી ધ્વારા બિનખેતી વાણિજ્ય ઉપયોગ કરવા માટે પ્રવર્તમાન નિયમો/ઠરાવો મુજબ વસુલ કરવાપાત્ર બિનખેતી વાણીજ્ય હેતુનો વિશેષ ધારો પ્રવર્તમાન નિયમો મુજબ રૂ. ૦-૬૦ પૈસા પ્રતિ ચો.મી મુજબ વસુલ કરવાપાત્ર થાય છે. જે મુજબ પ્રવર્તમાન મહેસુલી વર્ષ માટેના બિનખેતી વાણિજ્ય હેતુના વિશેષ ધારાની થતી કુલ રકમ તથા લાગું પડતા અન્ય વેરા સંપાદક સંસ્થા જી.એમ.આર.સી.લી એ સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧ અમદાવાદને ભરપાઇ કરવા ઠરાવું છું . તેમજ તે બાબતે ગુજરાત સરકારશ્રી ધ્વારા વખતો વખત થતા વિશેષ ધારાના

સુધારેલ દરોને આધીન ભરવાપાત્ર બીનખેતી વાણિજ્ય હેતુના વિશેષ ધારાની રકમ જે તે મહેસુલી વર્ષમાં જુલાઇ માસની ૩૧ તારીખની અંતિમ મુદત સુધીમાં સંપાદક સંસ્થાએ ભરપાઇ કરવાની રહેશે. તેમ ઠરાવું છું.

(૧૯) હુકમ :-

જમીન સંપાદન અધિનિયમ-૨૦૧૩ ની જોગવાઈઓને આધીન રહીને અને ઉપરોક્ત વર્ણવેલ તમામ વિગતોને ધ્યાને લઇને આથી જાહેર કરવામાં આવે છે કે મોજે:-શેખપુર –ખાનપુર તા:- સાબરમતી, જી. અમદાવાદની પરિશિષ્ટ-એ માં દર્શાવેલ જમીનો અમદાવાદની અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટ માટે સંપાદન કરવામાં આવે છે અને નીચેની વિગતે સંપાદિત જમીનનું વળતર તથા પેરા (૧૬) ની વિગતે મહેકમ ખર્ચ આકારવામાં આવે છે.

(૧)	સંપાદન થતી જમીનનું કુલ ક્ષેત્રફળ (પરિશિષ્ટ-એ)	૮૩.૧૮ ચો.મી.
(૨)	સંપાદન થયેલ જમીન/મિલકતનું કુલ વળતર રૂા. (પરિશિષ્ટ-ઈ)	૫૮,૧૭,૪૪૭/-
(૩)	હિતધારક/કબજેદારોને ચુકવવાપાત્ર બાંધકામનું વળતર રૂ. (પરિશિષ્ટ-ડી)	૬,૬૫,૬૩૮/-
(૪)	હિતધારક/કબજેદારને ખોખ્ખી ચુકવવાપાત્ર કુલ રકમ રૂ.(પરિશિષ્ટ-એફ)	૬૪,૮૩,૦૮૫/-
(૫)	એવોર્ડની કુલ રકમના ૧% પ્રમાણે મહેકમ ખર્ચ રૂા.	૧,૦૦,૦૦૦/-
(૬)	રુપાંતર કરની રકમ રૂ.	૨૪૯૫/-
(૭)	એવોર્ડની કુલ રકમ (૪+૫+૬)	૬૫,૮૫,૫૮૦/-

ઉપરોક્ત વિગતે ક્રમ (૨) અને (૩) થી જણાવેલ અનુક્રમે ચૂકવવા પાત્ર સંપાદિત જમીનનું વળતર (પરિશિષ્ટ-ઇ) અને બાંધકામનું વળતર (પરિશિષ્ટ-ડી) નું એકત્રિત પરિશિષ્ટ-એફ મુજબ થતું વળતર, સંપાદિત જમીનના કબજેદાર/હિતધારકોને ચૂકવવા અને ઉપરોક્ત વિગતે ક્રમ (૫) માં જણાવેલ મહેકમ ખર્ચની રકમ અત્રેની કચેરી ખાતે જમા કરાવવા માટે હુકમ કરવામાં આવે છે. પેરા -(૧૭) માં જણાવેલ રૂપાંતર કરની રકમ સંપાદક સંસ્થાએ સરકારશ્રીમાં જમા કરાવવા માટે અત્રેની કચેરી ખાતે જમા કરાવવા હુકમ કરવામાં આવે છે. પેરા-(૧૮) મુજબ ભરવાપાત્ર બિનખેતી આકાર સંપાદક સંસ્થાએ બારોબાર સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧ અમદાવાદને ભરપાઇ કરવા ઠરાવુ છુ.

(૨૦) સંપાદીત થતી જમીનનો કબજો સંભાળ્યા તારીખથી તે જમીનનું ક્ષેત્રફળ તથા તેનો વરાડે આકાર કમી કરવાની કમીજાસ્તી પત્રકોની અસર આપવાની તથા સંપાદિત જમીનની બિનખેતી મહેસુલની આકારણી કરવાની કાર્યવાહી સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧ અમદાવાદએ કરવાની રહેશે. તેમજ સદરહું એવોર્ડથી સંપાદિત થતી જમીનની નોંધ સંબંધિત સીટી સર્વેના રેકર્ડમાં કરવાની રહેશે.

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી
અમદાવાદ

સ્થળ:- અમદાવાદ
એવોર્ડ લખ્યા તારીખ :- ૭ /૦૬/૨૦૨૨
એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ :- ૭/૦૬/૨૦૨૨

નકલ રવાના:-

(૧) સીટી સર્વે સુપ્રિન્ટેન્ડન્ટશ્રી નં. ૧ અમદાવાદ જિલ્લા મોજણી સેવા સદન, ભીમજીપુરા, નવા વાડજ, અમદાવાદ તરફ જાણ તથા આગળની કાર્યવાહી કરવા સારું.

(૨) ચીફ જનરલ મેનેજરશ્રી (કોર્પોરેટ પ્લાનીંગ) ગુજરાત મેટ્રો રેલ કોર્પોરેશન લિ.બ્લોક નં ૧, કર્મયોગી ભવન સેકટર-૧૦ એ,ગાંધીનગર.જાણ તથા જરૂરી કાર્યવાહી સારૂ.

પરિશિષ્ટ-એ

એલએક્યુ કેસ નં- ૩/૨૦૨૧

મોજે:શેખપુર-ખાનપુર | તા.સાબરમતી | જી. અમદાવાદ

સંપાદન થતી જમીનની વિગત દર્શાવતું પત્રક

હેતુ: અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટના જાહેર હેતુ માટે

અ.નં.	ટી.પી.એસ.	એફ પી નં.	સીટી સ.નં.	સંપાદન ક્ષેત્રફળ ચો.મી.	જમીનનો પ્રકાર	જમીનની જાત	રીમાર્કસ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮
૧	૧૯ (મેમનગર)	૨૮૦	૪૮૭૫	૮૩.૧૮	ખાનગી	બિનખેતી	
કુલ				૮૩.૧૮			

સ્થળ: અમદાવાદ
એવોર્ડ લખ્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨
એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી,
અમદાવાદ

પરિશિષ્ટ-બી
વળતર બાબતે હકદાવા અંગેનું પત્રક
એલએક્યુ કેસ નં- ૩/૨૦૨૧

મોજેઃ શેખપુર-ખાનપુર તા. સાબરમતી જી. અમદાવાદ

હેતુ: અમદાવાદ મેટ્રો રેલ પ્રોજેક્ટના જાહેર હેતુ માટે

અ.નં.	હીત સંબંધ ધરાવનાર	ટી.પી.નં.	એફ.પી.નં.	સ.નં.	ક્ષેત્રફળ ચો.મી .(આશરે)	હક દાવાની રજુઆત
૧	૨	૩	૪	૬	૭	૮
-	-	-	-	-	-	-

એવોર્ડ લખ્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨

એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી,
અમદાવાદ

પરિશિષ્ટ-સી

SHEET-I

Metro Link Express For Gandhinagar And Ahmedabad Project

Vilaage:Shekhpur-khanpur Taluka: Sabarmati : Ahmedabad Laq Case no.3/2021

CALCULATION OF MARKET VALUE OF LAND, BASED ON SALE DEED OF URBAN LAND, REGISTERED DURING LAST THREE YEARS (From Date:29/07/2018 TO 28/07/2021)

Sr No	Value Zone NO	T.P.No	F.P.No	Survey No./Block No/City S.No	Sale Deed No.	Date Of Registration Of Sale Deed	Nature Of Land	Quantity Of Land Sold In Sq.Mt	Cost Of Land Rs.	Rate Per Sq. M. Rs.	Average Of Rate Per Sq.M. Rs.	Circle Rates (Jantri Rates) Per Sq. Meter Rs.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	19/2	19	151,152	3350	3271	30/03/2021	N.A.OPEN PLOT	331.87	11000000	33146	33146	30000

Second Additional Special Land Acquisition Officer
Ahmedabad

પરિશિષ્ટ-સી
SHEET-II

મોજેઃ શેખપુર-ખાનપુર

એલએક્યુ કેસ નં. ૩/૨૦૨૧

સંપાદન હેઠળની સર્વે નંબર ની જમીનના સ્વીકારેલ બજાર ભાવોની વિગત દર્શાવતુ પત્રક

અ.નં.	ટી.પી. નં.	એફ પી નં.	સીટી સર્વે નંબર	વેલ્યુઝોન નંબર	જમીનનો ઉપયોગ હેતુ ગા.ન.નં. ૭/૧૨ મુજબ	જંત્રી મુજબનો ભાવ	છેલ્લા ત્રણ વર્ષના વેચાણના સૌથી ઊંચા ૫૦% વેચાણોની સરેરાશ કિંમત	નક્કી કરેલ બજાર કિંમત રૂા. / ચો.મી.	રીમાર્કસ
૧	૨	૩		૪	૫	૬	૭	૮	૯
૧	૧૯ (મેમનગર)	૨૮૦	૪૮૭૫	૧૯ /૨	બિનખેતી	30000	૩૩૧૪૬	૩૩૧૪૬	

એવોર્ડ લખ્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨
એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ: ૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી,
અમદાવાદ

એલએક્યુ કેસ નં- ૩/૨૦૨૧

પરિશિષ્ટ-ડી

હિતધારક ટાઇટલ હોલ્ડર્સને બાંધકામ વિગેરેનું વળતર

મોજે: શેખપુર-ખાનપુર તા. સાબરમતી જી. અમદાવાદ

અ. નં.	ટી.પી.નં.	એફ પી નં.	સીટી સર્વે નંબર	સંપાદન થતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી)	જમીનનો પ્રકાર	સંપાદિત જમીનમાં સ્થિત બાંધકામનો પ્રકાર	આઇ.ડી.ક્રમાંક	બાંધકામનું વળતર રૂા.	૧૦૦% સોલેશ્યમ રૂા. (એવોર્ડ પેરા-૧૨ ની વિગતે)	વળતરની કુલ રકમ રૂા.	હિતધારક કબજેદારનાં નામ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦	૧૧	૧૨
૧	૧૯ (મેમનગર)	૨૮૦	૪૮૭૫	૮૩.૧૮	ખાનગી	બિનખેતી	૨	૩૩૨૮૧૯	૩૩૨૮૧૯	૬૬૫૬૩૮	શેફાયર કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર અમીત હર્ષદ બાબુ અને બીજાઓ
કુલ				૮૩.૧૮				૩૩૨૮૧૯	૩૩૨૮૧૯	૬૬૫૬૩૮	

સ્થળ અમદાવાદ

એવોર્ડ લખ્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨

એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ: ૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી, જી. અમદાવાદ (seal)

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી,
અમદાવાદ

પરિશિષ્ટ-ઇ

સંપાદન થયેલ જમીન મિલકતના એકંદર વળતરની વિગત

મોજેઃ શેખપુર-ખાનપુર તા. સાબરમતી જી. અમદાવાદ એલએક્યુ કેસ નં- ૩/૨૦૨૧

અ.નં	ટી.પી.નં.	એફ પી નં.	સીટી સ.નં.	સંપાદન થતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી	જમીનનો પ્રકાર	જમીનની જાત	હિતધારક/ કબજેદારનું નામ	સંપાદન જમીનની સ્વીકારેલ બજાર કિંમત (પરિશિષ્ટ-સી ના Sheet-II મુજબ) રૂા./ ચો.મી	મલ્ટી પ્લાઇંગ ફેક્ટર	સંપાદિત જમીનની એકંદર બજાર કિંમત રૂા./ ચો.મી	સંપાદિત જમીનની કુલ કિંમત રૂા.	૧૦૦% સોલેશ્યમ રૂા. (એવોર્ડ પેરા-૧૨ની વિગતે)	૧૨% ભાવ વધારો તા. ૨૮/૦૭/૨૦૨૧ થી તા.૨૭/૦૬/૨૦૨૨ સુધી મહિના -૧૧ (એવોર્ડ પેરા- ૧૩ ની વિગતે)	સંપાદિત જમીનનું કુલ વળતર રૂા. (કોલમ ૧૨+૧૩+૧૪)	રીમાર્કસ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦	૧૧	૧૨	૧૩	૧૪	૧૫	૧૬
૧	૧૯ (મેમનગર)	૨૮૦	૪૮૭૫	૮૩.૧૮	ખાનગી	બિનખેતી	શેફાયર કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર અમીત હર્ષદ બાબુ અને બીજાઓ	૩૩૧૪૬	૧	૩૩૧૪૬	૨૭૫૭૦૮૪	૨૭૫૭૦૮૪	૩૦૩૨૭૯	૫૮૧૭૪૪૭	
કુલ				૮૩.૧૮							૨૭૫૭૦૮૪	૨૭૫૭૦૮૪	૩૦૩૨૭૯	૫૮૧૭૪૪૭	

સ્થળઃ અમદાવાદ
એવોર્ડ લખ્યા તારીખઃ૭/૦૬/૨૦૨૨
એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખઃ૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી
અમદાવાદ

એલએક્યુ કેસ નં.- ૩/૨૦૨૧

પરિશિષ્ટ-એફ

સંપાદન થયેલ જમીનના હિતધારક/કબજેદારો (ટાઇટલ હોલ્ડર) ને ચુકવવાપાત્ર એકત્રિત વળતરની રકમ

મોજે: શેખપુર -ખાનપુર તા. સાબરમતી જી. અમદાવાદ

અ. નં.	ટી.પી.નં.	એફ પી નં.	સીટી સ.નં.	સંપાદન થતી જમીનનું ક્ષેત્રફળ ચો.મી	જમીનનો પ્રકાર	જમીનની જાત	પરિશિષ્ટ-ડી મુજબ બાંધકામ વિગેરેનું વળતર રૂા.	પરિશિષ્ટ-ઇ મુજબ સંપાદિત જમીનનું ચુકવવા પાત્ર વળતર રૂા.	કુલ ચુકવવા પાત્ર વળતર (૮+૯) રૂા.	હિતધારક કબજેદારનાં નામ
૧	૨	૩	૪	૫	૬	૭	૮	૯	૧૦	૧૧
૧	૧૯ (મેમનગર)	૨૮૦	૪૮૭૫	૮૩.૧૮	ખાનગી	બિનખેતી	૬૬૫૬૩૮	૫૮૧૭૪૪૭	૬૪૮૩૦૮૫	શેફાયર કન્સ્ટ્રક્શન એ નામની ભાગીદારી પેઢી વતી તેના ભાગીદાર અમીત હર્ષદ બાબુ અને બીજાઓ
કુલ				૮૩.૧૮			૬૬૫૬૩૮	૫૮૧૭૪૪૭	૬૪૮૩૦૮૫	

સ્થળ: અમદાવાદ
એવોર્ડ લખ્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨
એવોર્ડ જાહેર કર્યા તારીખ:૭/૦૬/૨૦૨૨

બીજા વધારાના ખાસ જમીન સંપાદન અધિકારી,
અમદાવાદ