

જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ અંતર્ગત
બિનખેતી પરવાનગીની કાર્યપદ્ધતિ.

ગુજરાત સરકાર,
મહેસૂલ વિભાગ,
ઠરાવ ક્રમાંક: બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક
સચિવાલય, ગાંધીનગર
તારીખ: ૧-૭-૨૦૦૮

વંચાણે લીધો:-

(૧) મહેસૂલ વિભાગનો તા. ૧૭.૭.૮૦ નો ઠરાવ ક્રમાંક: જપવ/૧૦૭૮/૨૦૬૪/ક

પ્રસ્તાવના :

ખેતી વિષયક જમીનનો બિનખેતી ઉપયોગ કરવા, તે અંગેની દંડનીય કાર્યવાહી કરવા અને રૂપાંતર કર નક્કી કરવા અંગેની જોગવાઈ જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ ૬૫, ૬૫/ક, ૬૬, ૬૭ માં કરાયેલ છે. આ સંદર્ભે ખેતી વિષયક હેતુ માટે ધારણ કરાયેલ જમીન અથવા તેના કોઈપણ ભાગનો ખેતી સિવાયના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટેની પરવાનગી કલેક્ટર/ જિલ્લા પંચાયત પાસેથી મેળવવાની જોગવાઈ કરવામાં આવેલ છે.

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવાની કાર્યપદ્ધતિ વધુ ઝડપી અને સરળ બનાવવાના આશયથી રાજ્ય સરકાર પુખ્ત વિચારણાના અંતે આ સાથે જોડેલ પરિશિષ્ટ-૧ માં દર્શાવેલ પ્રવર્તમાન ઠરાવોને રદ કરી ઉપર આમુખમાં વંચાણે લીધેલ ઠરાવની જોગવાઈઓ ચાલુ રાખી હવેથી નીચે મુજબની કાર્યપદ્ધતિ અનુસરવાનું ઠરાવે છે.

ઠ રા વ :

૧. બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે તથા તે અંગેની દંડનીય કાર્યવાહી કરવાની,
બિનખેતી આકાર તથા રૂપાંતર કર નક્કી કરવાની સક્ષમ સત્તાઓ :

ક્રમ	સક્ષમ અધિકારી	આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર
(ક)	કલેક્ટર	મહાનગરપાલિકા વિસ્તાર, શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, નોટીફાઈડ એરીયા અને કેન્ટોનમેન્ટ એરીયામાં સમાવિષ્ટ થતો વિસ્તાર તથા 'એ' તથા 'બી' કક્ષાની નગરપાલિકાઓ.
(ખ)	પ્રાન્ત અધિકારી	'સી' તથા 'ડી' કક્ષાની નગરપાલિકાઓ.
(ગ)	તાલુકા પંચાયત	છેલ્લી વસ્તી ગણતરી મુજબ રાજ્યના પાંચ હજારથી ઓછી વસ્તી ધરાવતા ગામોમાં અને ૨(બે) એકર સુધીની જમીન મર્યાદામાં.
(ઘ)	જિલ્લા પંચાયત	ઉપર પારા (ક) (ખ) અને (ગ) માં સમાવિષ્ટ ન થયેલ ગ્રામ્ય વિસ્તાર.

૨. બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી કરવાની પધ્ધતિ :

- (ક) જમીન મહેસૂલ સંહિતા ૧૮૭૯ ની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટેની અરજી જમીનનો કાયદેસરનો ધારણ કરનાર/ ખાતેદાર (OCCUPANT) જ કરી શકશે. કબજેદાર એકથી વધુ હોય તો તમામ કબજેદારે સંયુક્ત સહીથી અરજી કરવાની રહેશે.
- (ખ) અરજદારે નિયત નમુના (પરિશિષ્ટ-૨) માં બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા માટેની અરજી ૩ (ત્રણ) નકલમાં કરવાની રહેશે.
- (ગ) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી સાથે પરિશિષ્ટ-૩ માં દર્શાવાયેલ પુરાવા રજૂ કરવા ફરજીયાત રહેશે.

ઉપર મુજબની કાર્યપધ્ધતિ કલેક્ટર, જિલ્લા વિકાસ અધિકારી, પ્રાન્ત અધિકારી, તાલુકા વિકાસ અધિકારીને અરજી કરતી વખતે અનુસરવાની રહેશે. આ પુરાવાઓ તથા પધ્ધતિ સિવાય અરજી સ્વીકારવાપાત્ર બનશે નહીં.

૩. જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ કરાયેલ બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી મળ્યેથી સક્ષમ અધિકારી/કચેરીએ કરવાની થતી કાર્યવાહી :

- (ક) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી મળ્યેથી સક્ષમ અધિકારીએ આ સાથેના પરિશિષ્ટ-૩ મુજબના પુરાવાઓની ચકાસણી કરી જો અરજી સ્વીકારવાપાત્ર હોય અને અરજદારે રૂબરૂ આપેલ હોય તો આવી અરજીની પહોંચ રૂબરૂમાં અરજદારને તુરત જ પાઠવવાની રહેશે અને જો અરજી ટપાલ મારફતે મળી હોય તો દિન-૭ માં અરજદારને પહોંચ પાઠવવાની રહેશે.
- (ખ) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ ની જોગવાઈ અન્વયે બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી અંગે સક્ષમ અધિકારી/સત્તાએ પોતાના નિર્ણય અંગેની જાણ ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં અરજદારને કરવાની રહેશે. અર્થાત ત્રણ માસની સમય મર્યાદા પૂર્ણ થતાં અરજદારને ચોકકસ આધાર સાથેનો પત્ર/પ્રમાણપત્ર, મંજૂરી પત્ર કે નામંજૂરીપત્ર આપવાનો રહેશે.
- (ગ) હાલ સક્ષમ સત્તાઓ બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે જુદા જુદા ૧૨(બાર) જેટલા વિવિધ ખાતા/કચેરીના 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' મેળવ્યા બાદ બિનખેતી પરવાનગી આપવાનો નિર્ણય કરે છે તેને બદલે હવેથી માત્ર જમીન મહેસૂલ સંહિતા તેમજ જમીન મહેસૂલ નિયમોની જોગવાઈઓને આધિન નીચેના મુદ્દાઓ અંગે માત્ર કલેક્ટર કચેરી પાસેથી જ અભિપ્રાય મેળવી તેઓ નિર્ણય કરશે, અન્ય કચેરીઓ/ખાતાઓના અભિપ્રાય બાબતે પરિશિષ્ટ-૫ માંની કલમ (૧૮) મુજબની નોટીસ આપી તે મુજબની કાર્યવાહી સક્ષમ સત્તાએ અનુસરવાની રહેશે.

કલેક્ટર કચેરીએ નીચે જણાવેલ બાબતોનો અભિપ્રાય દિન-૨૧ માં આપવાનો રહેશે.

- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના માલિકી હકકપણા (ટાઈટલ) બાબતે ના વાંધા પ્રમાણપત્ર આપવાની જવાબદારી મહેસૂલી સત્તાધિકારી જેવા કે કલેક્ટર, નાયબ કલેક્ટર, પ્રાન્ત અધિકારીની રહેશે.
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન નવી શરતની ગણોત્તરારા કે અન્ય કોઈ કાયદા મુજબ પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની છે કે કેમ? જો હા, તો પ્રશ્ન હેઠળની જમીનનો બિનખેતીના હેતુ માટે ઉપયોગ કરવા માટેની કલેક્ટરશ્રીની મંજૂરીનો હુકમ કરવામાં આવેલ છે કે કેમ ? કલેક્ટરશ્રી ધ્વારા નકકી કરવામાં આવેલ પ્રિમિયમની રકમ જમા કરાવવામાં આવેલ છે કે કેમ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન સંપાદન હેઠળ છે ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીન શહેરી જમીન ટોચ મર્યાદા ધારા હેઠળ સરકારમાં સંપ્રાપ્ત થયેલ છે કે કેમ ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના માલિકીપણા અંગે કેસ, વિવાદ કે અપીલના મુદ્દે કોઈ કાર્યવાહી ચાલુ છે કે કેમ?
- ❖ પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં કોઈ સરકારી લેણું વસુલ લેવાનું બાકી છે કે કેમ ?

જો નિર્દિષ્ટ કરેલ સમય મર્યાદામાં કલેક્ટર કચેરી તેમનો અભિપ્રાય નહી આપે તો તેઓએ કોઈ અભિપ્રાય આપવાનો રહેતો નથી તેમ માની સક્ષમ સત્તાએ આગળનો નિર્ણય લેવાનો રહેશે.

- (ઘ) જે કેસમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા કલેક્ટરશ્રીની છે ત્યાં ઉપર મુજબના મુદ્દાની ચકાસણી કલેક્ટરશ્રીએ આંતરિક વ્યવસ્થાથી દિન-૨૧ માં કરી લેવાની રહેશે. ઉપરાંત જ્યાં સક્ષમ અધિકારી તરીકે યથાપ્રસંગે મહેસૂલ વિભાગ તરફથી જિલ્લા કલેક્ટર કે પંચાયત વિભાગ તરફથી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીએ લેન્ડ રેવન્યુ કોડ કે લેન્ડ રેવન્યુ રૂલ્સ નીચે જે બાબતો તપાસવાની છે અને જ્યાં વાંધો નથી તેના મંજૂરી હૂકમમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. ઉપરાંત રાજ્ય સરકાર સિવાયના સત્તાધિકારીઓ જેમ કે રેલ્વે, ઈલેક્ટ્રીસીટી કંપની, એરોડ્રામ, ભારતીય વાયુસેના, ઓ.એન.જી.સી., કેન્દ્ર સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક ઘોષિત ઈમારત માટે કેન્દ્રીય પુરાતત્વ ખાતુ, રક્ષિત વન અભ્યારણ્ય કે રાષ્ટ્રીય ઉપવન માટેની સક્ષમ સત્તાને ઉપર મુજબ પરિશિષ્ટ-૫ ની કલમ ૧૮(૫) મુજબ ૨૧ દિવસમાં હકારાત્મક જવાબ આવી જાય તો તેનો મંજૂરી હૂકમોમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવાનો રહેશે. (જેથી બિનખેતી પરવાનગી બાદ આવા અરજદારોને બાકી રહેતા સક્ષમ અધિકારીઓ પૈકી

કોની મંજૂરી બાકી છે અથવા તો તેના બાંધકામમાં આવી સત્તાઓના કોઈ નિયંત્રણો નડતા નથી તેની ખાત્રી થઈ શકે.)

- (ચ) જે કેસમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવાની સત્તા જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/પ્રાન્ત અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીને છે ત્યાં અરજી મળ્યેથી દિન-૧૦માં અરજીની ચકાસણી કરીને કલેક્ટર કચેરીને પ્રકરણ મોકલી ઉપર મુજબના અભિપ્રાયો મેળવવાની કાર્યવાહી કરશે, કલેક્ટરશ્રીનો અભિપ્રાય મળ્યા બાદ સક્ષમ સત્તાએ સમય મર્યાદામાં બિનખેતી પરવાનગી અંગેનો નિર્ણય કરવાનો રહેશે.
- (છ) જે વિસ્તારમાં ટાઉન પ્લાનિંગ એક્ટની જોગવાઈ હેઠળ ટી.પી.સ્કીમ ફાઈનલ થઈ ગયેલ હોય અને ફાઈનલ પ્લોટ જાહેર કરવામાં આવ્યા હોય ત્યાં પ્લાન મંજૂર કરનાર સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા જે અભિપ્રાયોની ચકાસણી કરવામાં આવતી હોય તે કચેરીના અભિપ્રાયો કલેક્ટરે મંગાવવાની જરૂર નથી. કલેક્ટરે માત્ર જમીનના ટાઈટલ્સ, નવી શરત/પ્રતિબંધિત સત્તાપ્રકારની જમીનમાં પ્રિમિયમ વસુલાત તથા વસુલ કરવાપાત્ર રુપાંતર વેરા અને બિનખેતી આકાર નક્કી કરી આપવા અંગેની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

૪ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ અનુસરવાની કાર્યપદ્ધતિ:

- (ક) જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી / તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રીએ બિનખેતી પરવાનગીના કેસની સમગ્ર ચકાસણી કરી કલેક્ટર કચેરીનો અભિપ્રાય મેળવી પોતાના અભિપ્રાય સાથે કેસ જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતની તે માટેની સક્ષમ સત્તા સમક્ષ સમયસર રજૂ કરવાનો રહેશે.
- (ખ) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ ની જોગવાઈ અનુસાર કોઈપણ અરજી અંગે ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં નિર્ણય લેવાનો રહેતો હોવાથી જિલ્લા/તાલુકા પંચાયતની સક્ષમ સત્તા કોઈપણ કારણસર આવી અરજી ઉપર ત્રણ માસની વૈધાનિક સમય મર્યાદામાં નિર્ણય ન કરે તો તેવા કિસ્સામાં જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/ તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ ની જોગવાઈ અનુસાર અરજદારને આપોઆપ બિનખેતીની પરવાનગી મળ્યા અંગેની જાણ કરશે.
૫. બિનખેતી પરવાનગી આપતી સક્ષમ સત્તાએ પરિશિષ્ટ-૫ માં સુચવ્યા મુજબની માર્ગદર્શક સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
૬. હાલ રાજ્યના તમામ વિસ્તારો માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવાની વૈધાનિક સમય મર્યાદા મહત્તમ ત્રણ માસની નક્કી કરવામાં આવેલ છે તેમ છતાં કાર્યપદ્ધતિમાં ઉપરની વિગતે દાખલ કરવામાં આવેલ સરળીકરણ અને બિનખેતી પરવાનગીના કામમાં ઝડપ લાવવાના ઉદ્દેશથી નીચે મુજબની સમય મર્યાદા નક્કી કરવાનું વહીવટી રીતે ઠરાવવામાં આવે છે.

(ક) સમગ્ર રાજ્યમાં રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે વધુમાં વધુ સમય મર્યાદા ૩૦ દિવસની.

(ખ) સમગ્ર રાજ્યમાં અન્ય હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપવા માટે વધુમાં વધુ સમય મર્યાદા ૪૫ દિવસની.

આ અંગે વધુમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવે છે કે, ઉપરોક્ત (ક) અને (ખ) એક વહીવટી સૂચના હોઈ આવી બિનખેતી ઉપયોગની અરજીઓનો કોઈ કિસ્સામાં ઉપર દર્શાવેલ સમય મર્યાદામાં નિકાલ કરવો શક્ય ન બને તો તેવા કિસ્સામાં બિનખેતી પરવાનગી આપોઆપ મળી ગયેલી ગણાશે નહીં.

૭. નકશા મંજૂર કરનાર સક્ષમ અધિકારીશ્રી બિનખેતીની પરવાનગી વિના નકશા મંજૂર કરી શકશે, પરંતુ બિનખેતી પરવાનગી વગર આવા બાંધકામની રજાચિઠ્ઠી આપી શકશે નહીં.
૮. બિનખેતી પરવાનગી આપનાર દરેક સક્ષમ સત્તાએ બિનખેતી પરવાનગી આપતા હુકમની સાથે પરિશિષ્ટ-૪ અચૂકપણે જોડવાનું રહેશે અને અરજદારને પરિશિષ્ટ-૪ ની શરતોને આધિન આ મંજૂરી આપવામાં આવે છે તેવું સ્પષ્ટપણે જણાવવાનું રહેશે, તેમજ તેમાં ઉલ્લેખાયેલ શરતોનું પાલન અરજદારે કરવાનું રહેશે તે મતલબનો સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ હુકમની અંદર કરવાનો રહેશે, અને અરજદાર તેમાંની કોઈપણ શરતનો ભંગ કરશે તો તેની સામે શરતભંગની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે તેવું પણ જણાવવાનું રહેશે.
૯. ઉપર મુજબની જોગવાઈઓ તમામ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓના ધ્યાન ઉપર લાવીને આ જોગવાઈઓનો રાજ્યમાં ચુસ્તપણે અમલ કરવાનો રહેશે.

ગુજરાતના રાજ્યપાલશ્રીના હુકમથી અને તેમના નામે,

(એસ.એસ. જોષી)

સરકારના ઉપ સચિવ
મહેસૂલ વિભાગ

બિડાણ:- પરિશિષ્ટ-૧ થી ૫

નકલ રવાના:

- ❖ માન. રાજ્યપાલશ્રીના સચિવશ્રી, રાજભવન, ગાંધીનગર (પત્ર ધ્વારા)
- ❖ માન. મુખ્યમંત્રીશ્રીના અગ્રસચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ માન. મંત્રીશ્રી (મહેસૂલ) ના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ તમામ માન. મંત્રીશ્રીઓના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ તમામ માન. રાજ્યકક્ષાના મંત્રીશ્રીઓના અંગત સચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ મુખ્ય સચિવશ્રીના નાયબસચિવશ્રી, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અધિક મુખ્ય સચિવશ્રી, નાણા વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અગ્રસચિવશ્રી, શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ અગ્ર સચિવશ્રી, પંચાયત, ગ્રામ ગૃહનિર્માણ અને ગ્રામ વિકાસ વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ સચિવશ્રી, માર્ગ અને મકાન વિભાગ, સચિવાલય, ગાંધીનગર.

- ❖ સચિવાલયના અન્ય વિભાગો
- ❖ મહેસૂલ તપાસણી કમિશનરશ્રી, બ્લોક નં. ૧૧, સચિવાલય, ગાંધીનગર.
- ❖ સેટલમેન્ટ કમિશનર અને જમીન દફતર નિયામકશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, ગ્રંથાલય ભવન, ત્રીજો માળ, સેક્ટર-૧૭, ગાંધીનગર.
- ❖ સચિવશ્રી (વિવાદ), મહેસૂલ વિભાગ, પોલીટેકનીક કંપાઉન્ડ, અમદાવાદ.
- ❖ સર્વે કલેક્ટરશ્રી
- ❖ સર્વે જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રીઓ
- ❖ સર્વે પ્રાન્ત અધિકારીશ્રીઓ
- ❖ સર્વે તાલુકા મામલતદારશ્રી
- ❖ સર્વે તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી
- ❖ એકાઉન્ટન્ટ જનરલશ્રી, ગુજરાત રાજ્ય, અમદાવાદ/રાજકોટ
- ❖ મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી, શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, અમદાવાદ, સુરત, વડોદરા, રાજકોટ, જામનગર, ભાવનગર, ગાંધીનગર
- ❖ મ્યુનિસિપલ કમિશનરશ્રી, અમદાવાદ, સુરત, વડોદરા, રાજકોટ, જામનગર, ભાવનગર, જુનાગઢ
- ❖ ચીફ ઓફિસરશ્રી, તમામ નગરપાલિકાઓ
- ❖ સર્વે શાખા, મહેસૂલ વિભાગ
- ❖ સી.આઈ.ઓ., મહેસૂલ વિભાગ (વેબસાઈટ ઉપર મુકવા સારૂ)
- ❖ પસંદગી ફાઈલ
- ❖ શાખા સંગ્રહ.

પરિશિષ્ટ-૧

મહેસૂલ વિભાગના વંચાણે લઈ રદ કરવામાં આવેલ ઠરાવોની યાદી :

૧. મ.વિ.ના તા. ૨૫.૩.૮૧ ના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૮૧/૬૧૨/ક
૨. મ.વિ. ના તા. ૫.૪.૧૯૮૩ ના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૮૩/૫૩૦/ક
૩. મ.વિ. ના તા. ૨૫.૭.૧૯૮૩ ના ઠરાવ નં. બખપ/૨૮૮૦/૮૫૯૭૨/ક
૪. મ.વિ. ના તા. ૨૮.૭.૮૯ ના ઠરાવ નં. એલઆરઆર/૧૦૮૯/૧૫૦/ક
૫. મ.વિ. ના તા. ૧૨.૧૨.૧૯૮૯ ના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૮૨/૩૨૦૧/ક
૬. મ.વિ. ના તા. ૧૫.૧૧.૨૦૦૧ ના ઠરાવ નં. બખપ/૧૦૨૦૦૧/૨૬૮૫/ક
૭. મ.વિ. ના તા. ૨૪.૪.૨૦૦૬ ના ઠરાવ નં. બખપ/૧૧૯૩/યુઓ-૮૮/ક
૮. મ.વિ. ના તા. ૧૬.૨.૨૦૦૪ ના ઠરાવ ક્ર: બખપ/૧૦૨૦૦૧/૨૬૮૫/ક

- (૪) બિનખેતી પરવાનગી માંગી હોય તેનો હેતુ
- (ક) રહેણાંક
(ખ) સખાવતી
(ગ) શૈક્ષણિક
(ઘ) ખનિજ, ઈટ ઉત્પાદન અને અન્ય ઉદ્યોગ
(ચ) વાણિજ્ય
(છ) અન્ય.....
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

- (૫) પ્રશ્ન હેઠળની જમીન ક્યા ઝોનમાં આવેલ છે ?
- (ક) રહેણાંક
(ખ) ઉદ્યોગ
(ગ) વાણિજ્ય
(ઘ) અન્ય.....
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |

- (૬) બિનખેતી પરવાનગી જો હંગામી ધોરણે / કામ ચલાઉ માંગી હોય તો કેટલા સમય અને હેતુ માટે ?
- (ક) સમય : દિવસ..... માસ..... વર્ષ.....
(ખ)હેતુ

- (૭) જમીનનો સત્તા પ્રકાર કયો છે ?
- (૧) નવી શરત
(૨) પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકાર
(૩) જૂની શરત
(૪) ખેત જમીન ટોચ મર્યાદા હેઠળની જમીન
(૫) ભુદાન હેઠળની જમીન
(૬) અન્ય
- | | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

- (૮) નવી શરતની પ્રતિબંધિત પ્રકારની જમીન હોય તેવા કિસ્સામાં :-
- (૧) કલેક્ટરશ્રી ધ્વારા બિનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો છે. જો હા તો તે હુકમનો નંબર : તારીખ:.....
- (૨) પ્રેમિયમ ભર્યાની પહોંચની નકલ

(૯) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં આ અગાઉ બિનખેતી પરવાનગી : હા
મેળવવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી? ના
જો હા તો તેની વિગતો રજૂ કરવી.

(૧૦) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં આ અરજી કરતાં પહેલાં બાંધકામ : હા
શરૂ કરવામાં આવ્યું છે? ના

ઉપરોક્ત એન.એ. પરમીશન મેળવવા માટેની અમોએ જે વિગતો આપેલ છે તે અમારી જાણ મુજબ સાચી છે. આ સંદર્ભે સરકારશ્રીની જે કાંઈ શરતો હશે તેનું પાલન કરવા અમો બંધાયેલા છીએ.

સ્થળ :

તારીખ :

ખાતેદાર/કબજેદારની સહી

અરજદારનું નામ.....

.....

.....

સૂચના : (૧) એક કરતાં વધુ કબજેદાર હોય તો તમામ કબજેદારોએ અરજીમાં સહી કરવી

પરિશિષ્ટ-૩
ચેકલીસ્ટ

બિનખેતી પરવાનગીની અરજી સાથે અરજદારે નીચે જણાવેલ પુરાવાઓની પ્રમાણિત નકલ સામેલ રાખવાની રહેશેP

- (૧) અરજદારે જે એન્ટ્રીથી જમીનનો માલિકી હકક પ્રાપ્ત કર્યો હોય તે સહિત તમામ ફેરફાર નોંધ/એન્ટ્રીના ગામ નમુના નં. ૬ ની નકલ.
- (૨) ગામ નમુના નં. ૭/૧૨ ની અદ્યતન નકલ
- (૩) ગામ નમુના નં. ૮(અ) ખાતા નંબરની નકલ.
- (૪) પ્રિમિયમ પાત્ર જમીન હોય તો બિનખેતીના હેતુ માટે નવી : શરતની જમીન જુની શરતમાં ફેરવવા માટેના કલેક્ટરશ્રીના હુકમની નકલ અને પ્રિમિયમ ભર્યાની પહોંચની નકલ
- (૫) જે જમીન બિનખેતી કરવાની હોય તેની માપણી ફી ભર્યાના : ચલણની નકલ.
- (૬) બોજો હોય તો તે કમી થયા અંગેના આધાર/ પુરાવા (ધીરાણ : કરનાર સંસ્થા/બેન્કનું પ્રમાણપત્ર)
- (૭) ટી.પી. અંતર્ગત ક્ષેત્રફળ ફાળવ્યા અંગે "એફ " ફોર્મ :
- (૮) અર્બન/એરીયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી વિસ્તારમાં મુખ્ય : કારોબારી અધિકારીશ્રી ધ્વારા અપાયેલ ઝોન અંગેનું પ્રમાણપત્ર.

પરિશિષ્ટ-૪

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

(બિનખેતી પરવાનગી આપનાર સક્ષમ સત્તાએ આ પરિશિષ્ટ બિનખેતીની પરવાનગી આપતા હુકમ સાથે અચૂક જોડવાનું રહેશે.)

- (૧) ડીસ્ટ્રીક્ટ ઈન્સ્પેક્ટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડ્સ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હોવી જોઈએ. રજૂ કરાયેલ પ્લાન તથા લે-આઉટ પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવેલ હોવો જોઈશે.
- (૨) બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા બાંધકામના નકશા સક્ષમ અધિકારી પાસે મંજૂર કરાવવાના રહેશે, પરંતુ અરજદાર બિનખેતી પરવાનગી મેળવ્યા વગર આવા બાંધકામની રજા ચીટ્ટી મેળવી શકશે નહીં.
- (૩) શહેરી વિસ્તાર જ્યાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજૂર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી. આર. અને ઝોનીંગના નિયમો અનુસાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૪) મંજૂર થયેલ નકશા મુજબ આરોગ્ય અને સ્વાસ્થ્યની દ્રષ્ટિએ ગંદા પાણીના નિકાલની જોગવાઈ કરવાની રહેશે.
- (૫) અરજદારે રીબન ડેવલપમેન્ટ રૂલ્સ નીચે જે તે રસ્તાનો પ્રકાર ધ્યાને લઈ રસ્તાના મધ્યબિંદુથી બાંધકામ વચ્ચે અંતર જાળવવાનું રહેશે અન્યથા અરજદારની જવાબદારી થશે.
- (૬) ઔદ્યોગિક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજૂરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૭) ફ્લોર મીલ, સિનેમા/ટુરીંગ સિનેમા/ થીયેટર માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૮) પેટ્રોલ, ડીઝલ, કેરોસીન, સી.એન.જી., એલ.પી.જી. પંપ નાંખવા માટે બિનખેતી પરવાનગીના કામે બાંધકામ શરૂ કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૯) ઈન્ડિયન એક્ષપ્લોઝીવ એક્ટ અન્વયે મેંગેનીઝ, ફાયરવર્ક્સ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટની જરૂરી મંજૂરી મેળવી આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
- (૧૦) સવાલવાળી જમીન જો જેલથી નજીક હોય તો ૧૮૪ મીટરનું અંતર છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૧) સવાલવાળી જમીન જો રેલ્વે હદની નજીક હોય તો રેલ્વેની હદથી ૩૦ મીટર જગ્યા છોડી બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૨) સવાલવાળી જમીન ઉપરથી અથવા બાજુમાંથી વિજળી ગ્રીડના તાર/ હાઈટેન્શન પાવર અગર થાંભલા આવેલ હોય ત્યારે તે અન્વયે લાગુ પડતા નિયમોનું પાલન કરવા અને તે મુજબ બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

- (૧૩) બિનખેતી માંગવામાં આવી હોય તેવી જમીન જો એરોડ્રામ આસપાસના ૨૦ કી.મી. ની ત્રિજ્યામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું 'ના વાંધા પ્રમાણપત્ર' સીવીલ એવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાનું રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૪) ભારતીય વાયુસેનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજ્યા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.
- (૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સંબંધિત નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૬) નર્મદા કેનાલ/અન્ય સિંચાઈ કેનાલની નજીકમાં આવેલ જમીનની બાબતમાં અરજદારે સૂચિત બાંધકામ માટે જાળવવાના થતાં અંતર અંગેના નિયમોનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૭) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજ્ય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચીન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૮) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં ભારતીય વન અધિનિયમ હેઠળ અનામત વન જમીન કે રક્ષિત વન તરીકે જાહેર કરેલ વન/જમીનથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૧૯) અરજદારે/જ્યાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ ૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતાં અંતર બાબતની જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.
- અરજદારે ઉપરોક્ત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી કાયદેસરની કાર્યવાહી કરશે.

પરિશિષ્ટ-૫

બિનખેતી પરવાનગી આપતી સક્ષમ સત્તાઓએ અનુસરવાની માર્ગદર્શક સૂચનાઓ :

- (૧) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી જ્યારે નામંજૂર કરવામાં આવે ત્યારે આવી અરજી કયા કારણસર નામંજૂર કરવામાં આવી છે તેના સ્પષ્ટ કારણો સાથે અરજદારને જવાબ આપવાનો રહેશે.
- (૨) જે જમીનનો સમાવેશ નગરપાલિકા/મ્યુનિસિપાલિટી/ ગ્રામ પંચાયત માં થયો ન હોય તેવા ISOLATED વિસ્તારમાં લેન્ડ રેવન્યુ કોડની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી આપવાના અધિકારો સંબંધિત જિલ્લા પંચાયત/ તાલુકા પંચાયતને પ્રાપ્ત થતા હોવાથી આવા કેસમાં બિનખેતી પરવાનગી આપવાની કાર્યવાહી જિલ્લા વિકાસ અધિકારી/ તાલુકા વિકાસ અધિકારીએ કરવાની રહેશે.
- (૩) જ્યાં સુધી અરજદાર તરફથી રૂપાંતર વેરાની પુરેપુરી રકમ સરકારી તિજોરીમાં જમા થાય નહીં ત્યાં સુધી બિનખેતી પરવાનગીના હુકમ કરવા નહીં કે સનદ આપવી નહીં. આ સૂચનાનું સક્ષમ અધિકારીએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.
- (૪) ભારત સરકારના પેટ્રોલીયમ મંત્રાલય ધ્વારા અપાયેલ સુચના મુજબ ઈન્ડિયન ઓઈલ કોર્પોરેશન ધ્વારા જે વિસ્તારોમાં પેટ્રોલ/ઓઈલ વગેરેના જથ્થા રાખવાના કેન્દ્રો (Installation) ઉભા કરવામાં આવેલ હોય કે ઉભા કરવામાં આવનાર હોય ત્યારે આવા વિસ્તારની આસપાસના વિસ્તારોમાં (In the vicinity) રહેણાંકના હેતુ માટે બિનખેતી પરવાનગી ન અપાય તેની કાળજી રાખવી. આવા વિસ્તારમાં બિનખેતી પરવાનગી અંગે માંગણી આવે ત્યારે ઈન્ડિયન ઓઈલ કોર્પોરેશન અધિકારીનો અભિપ્રાય મેળવવો અને જો સલામતીથી દ્રષ્ટિએ વાંધાજનક ન જણાય તો જ આવી પરવાનગી આપવાની રહેશે.
- (૫) ભારત સરકારના કૃષિ મંત્રાલયના તા. ૧૧.૧.૧૯૮૨ ના પત્ર ક્રમાંક: ૫.૨.૮૨ (PRY)-CONS- ની સુચના મુજબ દરિયા કાંઠા નજીકની જમીનો ઉપર Maximum High tide થી ૫૦૦ મીટર સુધીના વિસ્તારમાં કોઈપણ પ્રવૃત્તિ માટે બિનખેતી પરવાનગી આપી શકાશે નહીં. આમ છતાં આ સૂચનાનું હાર્દ સચવાય તે રીતે મત્સ્ય ઉછેર પ્રોજેક્ટ માટેના કિસ્સાઓમાં નીચેની શરતોએ પરવાનગી આપી શકાશે.
 - (ક) દરિયા કિનારે પ્રદુષણ ન થાય કે જેથી બીચ વિસ્તારના સૌંદર્યને કોઈ રીતે હાનિ ન પહોંચે.
 - (ખ) પર્યાવરણની ગુણવત્તામાં આવી પરવાનગી આપવાથી ઘટાડો ન થાય.
 - (ગ) આવી પ્રવૃત્તિ માટે આનુષંગિક પ્રકારનું કોઈપણ પાકું અને કાયમી બાંધકામ કરવામાં ન આવે.
- (૬) બિનખેતી પરવાનગી આપતાં હુકમમાં નીચે મુજબની શરત અવશ્ય રાખવાની રહેશે.

" વરસાદી પાણીના ભૂર્ગભ વહન/સંચય માટે દર મકાન /બહુમાળી મકાન (નકશા મંજૂર કરવાની સત્તા ધરાવતા સત્તાતંત્રએ આપેલ મંજૂરી મુજબ) દીઠ એકના દરે પરકોલેટીંગ બોરની વ્યવસ્થા અચૂક કરવાની રહેશે. "

- (૭) જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતી ઉપયોગની રજા આપતી વખતે પરવાનગી હુકમમાં શિક્ષાત્મક જોગવાઈઓ અચૂક દાખલ કરવાની રહેશે.
- (૮) પંચાયતી રાજ્યની સ્થાપના પછી જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી/તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીની પરવાનગી આપવાના અધિકારો ધરાવતા હોઈ, જ્યારે આવી પરવાનગી આપવાનો કિસ્સો ઉપસ્થિત થાય ત્યારે તેના હુકમની એક નકલ કલેક્ટરશ્રીને અચૂક મોકલી આપવાની રહેશે.
- (૯) બિનખેતી મંજૂરી આપતા હુકમમાં તથા તે અન્વયે આપવામાં આવતી સનદમાં બિનખેતીમાં ફેરવાયેલ જમીનમાં બિનખેતીની મંજૂરી અનુસાર કબજેદારે બાંધકામ શરૂ કર્યાબાદ એક માસની અંદર પરવાનગી આપનાર અધિકારીને તેવી જાણ કરવાની શરત મુકવામાં આવે છે તેવી જ રીતે જે હેતુનું બાંધકામ પુરૂ થયેથી એક માસની અંદર તેની જાણ પરવાનગી આપનાર અધિકારીને કબજેદારે કરવાની રહેશે. તેવી પરવાનગી આપતા હુકમમાં કરવી. સનદમાં ફક્ત બાંધકામ કરવાની જમીનનું ક્ષેત્રફળ ન દર્શાવતાં બિનખેતીમાં ફેરવેલ સમગ્ર જમીનનું ક્ષેત્રફળ દર્શાવવાનું રહેશે.
- (૧૦) સક્ષમ અધિકારીશ્રીઓએ કરેલ બિનખેતી પરવાનગીના હુકમોની નકલ સંબંધિત જિલ્લા જમીન દફતર નિરીક્ષકશ્રીને અચૂક મોકલવાની રહેશે અને તેના આધારે જિલ્લા જમીન દફતર નિરીક્ષકશ્રીની કચેરી માપણીની કાર્યવાહી હાથ ધરી રેકર્ડમાં તેની નોંધ કરી અરજદારને તેમજ સક્ષમ અધિકારીને તે અંગે જાણ કરવાની રહેશે.
- (૧૧) બિનખેતી પરવાનગીની અરજી મંજૂર કરવા બાબતમાં કોઈપણ કાર્યવાહી બેવડાય નહી તેની ઉચિત કાળજી સક્ષમ અધિકારીશ્રીએ લેવાની રહેશે.
- (૧૨) બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજી મળ્યે અરજીની સંપૂર્ણપણે ચકાસણી કરી ખૂટતી વિગતો માટે જરૂરી પૃચ્છા (કવેરી) એક જ તબક્કે એકી સાથે જ કરવી અને આવી પૂર્તતા મેળવ્યા બાદ ફરીથી તેવા જ મુદ્દાઓ માટે કોઈપણ તબક્કે પુનઃ પૃચ્છા (કવેરી) કરી શકશે નહીં.
- (૧૩) મંદિર, મસ્જિદ, દેવળ તથા અન્ય ધાર્મિક હેતુસર બિનખેતી પરવાનગી માંગવામાં આવે ત્યારે જિલ્લા પોલીસ વડા અને જિલ્લા મેજીસ્ટ્રેટનું ના વાંધા પ્રમાણપત્ર સહિત સરકારમાં મંજૂરી માંગવા દરખાસ્ત કરવાની રહેશે. સરકારશ્રીની પૂર્વ મંજૂરી સિવાય ધાર્મિક હેતુસર બિનખેતી પરવાનગી આપી શકાશે નહીં.
- (૧૪) મરઘા પાલનના વ્યવસાય માટે ૧૦ એકર સુધીની જમીનમાં બિનખેતી પરવાનગી લેવાની રહેશે નહીં પરંતુ આ માટે કરવાના થતા બાંધકામના પ્લાન સક્ષમ કક્ષાએ મંજૂર કરાવવાના રહેશે. આ જમીન ઉપર નિયમાનુસાર ખેતીની જમીન તરીકે લાગુ પડતા વેરા ભરવાના રહેશે અને ૧૦ એકર કરતાં વધુ જમીનમાં મરઘા પાલન વ્યવસાય કરવાનો હોય ત્યારે ધોરણસરની બિનખેતી પરવાનગી મેળવવાની રહેશે.

- (૧૫) ખેતીની જમીનના ટુકડા ન પડે તે હેતુસર અમલમાં આવેલ ટુકડા ધારાની જોગવાઈઓના ભંગના કારણે બિનખેતી પરવાનગી આપવા બાબતે તકલીફ પડે છે. જમીનનો હેતુ બિનખેતીનો થાય છે, ત્યારે ટુકડાધારાનો બાદ નડે નહી. આથી, ટુકડા ધારાના ભંગને કારણે બિનખેતી પરવાનગી આપવા સામે કોઈ વાંધો રહેતો નથી.
- (૧૬) સંપાદન થયેલી જમીનો અંગે સંપાદક સંસ્થાઓને બિનખેતીના ઉપયોગ માટે જમીન મહેસૂલ સંહિતાની કલમ-૬૫ હેઠળ બિનખેતીના ઉપયોગની પરવાનગી મેળવવાની આવશ્યકતા નથી. સંપાદન થયેલી જમીનોનો કબજો સંપાદન સંસ્થાઓને જે તારીખથી આપવામાં આવે તે તારીખથી બિનખેતીનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી છે એમ સમજવું. સંપાદક સંસ્થાએ જમીન મહેસૂલ નિયમોના નિયમ ૧૧૭(બી) મુજબ સંપાદન કરાયેલ જમીનોના રૂપાંતર વેરાની રકમ કબજો સોંપાયા તારીખથી દિન-૧૫ માં જમા કરાવવાની રહેશે. અને આવી રકમ જમા થયા પછી જ સનદ આપી શકાશે. સંપાદિત જમીનોનો કબજો સંપાદક સંસ્થાને જે તારીખે સોંપવામાં આવ્યો હોય તે તારીખથી બિનખેતી આકાર અને અન્ય વેરાઓની વસુલાત કરવાની રહેશે.
- (૧૭) જમીન નવી/પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની હોય તેવા કિસ્સામાં કલેક્ટરે બિનખેતીના હેતુ માટે આવી જમીન જૂની શરતમાં ફેરવવા હુકમ કરેલ છે કે કેમ તે હુકમની ચકાસણી કરીને જ બિનખેતીની પ્રક્રિયા શરૂ કરવાની રહેશે. અન્યથા સક્ષમ અધિકારીશ્રી અરજી પરત કરશે અને જમીનના સત્તા પ્રકારમાં ફેરફાર કરી પ્રિમિયમ ભર્યા અંગેની ખાત્રી કર્યા બાદ જ બિનખેતીના હેતુ માટે સ્વીકારવાની રહેશે.
- (૧૮) સક્ષમ અધિકારી ધ્વારા જ્યારે કોઈ વિભાગ/ ખાતા/ કચેરી ના નાવાંધા પ્રમાણપત્ર મેળવવા માટે નોટીસ ઈસ્યુ કરવામાં આવે ત્યારે આવી નોટીસના નમુનામાં તેઓએ નીચે મુજબની શરત ઉમેરવાની રહેશે.
- " જો કોઈ વિભાગ/ખાતા/કચેરીના સત્તાધિકારીને નોટીસ ઈસ્યુ થયા તારીખથી ૨૧ દિવસમાં પ્રશ્ન હેઠળની જમીન બિનખેતીમાં ફેરવવા સંબંધે તેઓ ધ્વારા કોઈ વાંધો લેવામાં આવશે નહી તો ૨૧ દિવસનો સમય પૂરો થયેથી જે તે સત્તાધિકારીને કોઈ વાંધો નથી તેમ માની બિનખેતી પરવાનગી આપવાની કાર્યવાહી હાથ ધરવામાં આવશે. "

ઉપર મુજબની જોગવાઈઓનો તમામ સક્ષમ સત્તાધિકારીઓએ ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે.

