મુદ્દા નં–૧૬

જમીનની બીનખેતી ઉપયોગ કરવાની પરવાનગી મેળવવા અંગે જોગવાઈ

(જમીન મહેસુલ અધિનિયમની કલમ–૬૫ હેઠળ)

૧. જોગવાઈઃ– ૧. સરકારશ્રીના મહેસૂલ વિભાગના ઠરાવ ક્રમાંકઃ બખપ/૧૦૦૬/૪૨૫/ક તા.૧–૭–૨૦૦૮

૨. અરજી કોને કરવી :

સક્ષમ અધિકારી	આવરી લેવાયેલ વિસ્તાર
૧. કલેકટરશ્રી	મહાનગરપાલિકા વિસ્તાર / શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ, નોટીફાઈડ એરીયા અને કેન્ટોનમેન્ટ એરીયામાં સમાવિષ્ટ થતો વિસ્તાર તથા "એ" અને "બી" કક્ષાની નગરપાલિકા
૨. પ્રાંત અધિકારીશ્રી	"સી" તથા "ડી" કક્ષાની નગરપાલિકા

૩. નિકાલની સમય મર્યાદાઃ

(૧) રહેણાંકના હેતુ માટે

કલેકરશ્રી	૧૦ દિવસ
પ્રાંત અધિકારીશ્રી	૦૫ દિવસ
મામલતદારશ્રી	૦૭ દિવસ
તલાટી/ સર્કલ	૦૮ દિવસ
	૩૦ દિવસ

(૨) રહેણાંકના હેતુ માટે

કલેકરશ્રી	૧૫ દિવસ
પ્રાંત અધિકારીશ્રી	૧૦ દિવસ
મામલતદારશ્રી	૧૨ દિવસ
તલાટી/ સર્કલ	૦૮ દિવસ
	૪૫ દિવસ

અરજદારશ્રીએ અરજીમાં સંપૂર્ણ વિગતો સ્પષ્ટ રીતે વાંચી શકાય તેવી રીતે ભરવાની રહેશે. તેમજ અરજી સાથે માગ્યા મુજબના તમામ પુરાવાઓની પ્રમાણિત નકલ બીડવાની રહેશે. આ ઉપરાંત અરજી સાથે આપેલ ચેકલીસ્ટમાં તમામ મુદ્દાઓના જવાબ અવશ્ય આપવાના રહેશે જો એક પણ વિગત અધુરી હશે કે પુરાવા રજુ કરેલ નહી હોય તો અરજી પત્રક સ્વીકારવામાં આવશે નહીં.

<u>પરિશિષ્ટ–૧/૧૬</u>

જમીન મહેસૂલ કાયદાની કલમ–૬૫ હેઠળ કરવાની થતી બિનખેતી પરવાનગી માટેની અરજીઓનો નમૂનો

પ્રતિ,
જિલ્લા કલેકટરશ્રી/ જિલ્લા વિકાસ અધિકારીશ્રી
પ્રાંત અધિકારીશ્રી/ તાલુકા વિકાસ અધિકારીશ્રી

વિષયઃ– જમીન મહેૂલ કાયદાની કલમ–૬૫ હેઠળ બિનખેતી પરવાનગી આપવા બાબત.

(૧) કબજેદારનું પુરૂ નામ અને સરનામું : ....
....
....
....

(૨) જે જમીન બિનખેતી ઉપયોગમાં લેવાની છે
તે જમીનની વિગતઃ

- (ક) ગામનું નામ ....
- (ખ) તાલુકો ....
- (ગ) જિલ્લો ....
- (ઘ) સર્વે નંબર ....
- (ચ) બ્લોક નંબર ....
- (છ) સીટી સર્વે નંબર ....
- (જ) ફાઈનલ પ્લોટ નંબર ....
- (ઝ) ટી પી સ્કીમ નંબર ....
- (ટ) જમીનનું ક્ષેત્રફળ (ચો.મી) ....
- (ઠ) હાલનો આકાર (ખેતી) ....

(૩) જે જમીન બિનખેતી કરવાની છે તે કયા આવેલી છે તેની
વિગત દર્શાવવા ખાનામાં ટીક કરવી.

- (ક) મહાનગરપાલિકા વિસ્તાર ....
- (ખ) શહેરી વિસ્તાર વિકાસ સત્તા મંડળ ....
- (ગ) નોટીફાઈડ એરીયા ....
- (ઘ) કોન્ટોનમેન્ટ એરીયા ....
- (ચ) નગરપાલિકા વિસ્તાર ....
- (છ) ૫૦૦૦થી ઓછી વસ્તીવાળો ગ્રામ્ય વિસ્તાર ....
- (જ) ઉપર જણાવેલ સિવાયનો ગ્રામ્ય વિસ્તાર ....

(૪) બિનખેતી પરવાનગી માગી હોય તેનો હેતુ

- (ક) રહેણાંક ....
- (ખ) સખાવતી ....
- (ગ) શૈક્ષણિક ....
- (ઘ) ખનિજ, ઈટઉત્પાદન અને અન્ય ઉદ્યોગ ....

(ચ) વાણિજય ....
(છ) અન્ય ....

(૫) પ્રશ્ન હેઠળની જમીન કયા ઝોનમાં આવેલ છે ?

(ક) રહેઠાણ ....
(ખ) ઉદ્યોગ ....
(ગ) વાણિજય ....
(ઘ) અન્ય ....

(૬) જમીન નજીક શું આવે છે?

નેશનલ હાઈવે / રેલ્વે ટ્રેક / એરપોર્ટ/ ....
પેટ્રોલીયમ નિયંત્રણ એરીયા / ફાયર બટ /
દરિયો / વોટરબોડીઝ

(૭) બિનખેતી પરવાનગી જો હંગામી ધોરણે કામ ચલાઉ માંગી હોય તો કેટલા સમય અને હેતુ માટે.
(ક) સમય દિવસ માસ
(ખ) ....હેતુ

(૮) જમીનનો સત્તા પ્રકાર કયો છે ?
(૧) નવી શરત ....
(૨) પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકાર ....
(૩) જૂની શરત ....
(૪) ખેતી જમીન ટોચ મર્યાદા હેઠળની જમીન ....
(૫) ભુદાન હેઠળની જમીન ....
(૬) અન્ય ....

(૯) નવી શરતની / પ્રતિબંધિત સત્તા પ્રકારની જમીન હોય તેવા કિસ્સામાં
(૧) કલેકટરશ્રી ધ્વારા બિનખેતીના હેતુ માટે જુની શરતમાં
ફેરવવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો છે જો હા
તો તે હુકમનો નંબર....................,
તારીખ ....
(૨) પ્રિમિયમ ભર્યાની પહોંચની નકલ

(૧૦) જમીન સંપાદન બાબતમાં નોટીસ મળી છે? / કેસ ચાલે છે? ....

(૧૧) પ્રશ્ન તળેની જમીન અગાઉ કોઈને વેચાણ કરી છે? ....
કુલમુખત્યારનામું પુરા અધિકારનું આપ્યુ છે. રેવન્યુ કોર્ટમાં /
સિવીલ કોર્ટ / અન્ય કોઈ કોર્ટમાં તકરાર ચાલે છે?

(૧૨) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનના આ અગાઉ બિનખેતી
પરવાનગી મેળવવા માટે અરજી કરવામાં આવી હતી ? હા ....
જો હા તો તેની વિગતો રજુ કરવી. ના ....

(૧૩) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં આ અરજી કરતા પહેલાં બાંધકામ શરૂ કરવામાં આવ્યું છે ? હા .... ના ....

(૧૪) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં અગાઉ શરતભંગનો કેસ ચાલેલ છે?/ દંડ ભરેલ છે? ....

(૧૫) પ્રશ્ન હેઠળની જમીનમાં દબાણ–બાંધકામ થયેલ છે?/ દબાણ–બાંધકામ દૂર કરવા / નિયમિત કરવા સત્તાધિકારીના આદેશ છે? ....

ઉપરોકત એન.એ. પરમીશન મેળવવા માટેની અમોએ જે વિગતો આપેલ છે તે અમારી જાણ મુજબ સાચી છે. અને કોઈ હકીકત છુપાવી નથી તેની બાહેધરી સાથે આ સંદર્ભે સરકારશ્રીની જે કાંઈ શરતો હશે તેનું પાલન કરવા અમો બંધાયેલા છીએ.

સ્થળ ....
તારીખ ....

ખાતેદાર / કબજેદારની સહી
અરજદારનું નામઃ........................
....
....

સૂચનાઃ– (૧) એક કરતાં વધુ કબજેદારોએ પુરા નામ આપવા તથા અરજીમાં સહી કરવી.

પરિશિષ્ટ– ૨/૧૬
ચેકલીસ્ટ

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

(૧) અરજદારે જે એન્ટ્રીથી જમીનનો માલિકી હકક પ્રાપ્ત કર્યો હોય તે સહિત મૂળથી ઉત્તરોત્તર તમામ ફેરફાર નોંધની પ્રમાણિત નકલો

(૨) ગામ નમુના નં–૭/૧૨ ની અદ્યતન પ્રમાણિત નકલ

(૩) ગામ નમુના નં–૮(અ) ની અદ્યતન પ્રમાણિત નકલ

(૪) પ્રિમિયમ પાત્ર જમીન હોય તો બિનખેતીના હેતુ માટે નવી શરતની જમીન જુની શરતમાં ફેરવવા માટેના કલેકટરશ્રીના 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" ફોર્મની માપસાઈઝ ક્ષેત્રફળની વિગતો સાથે પ્રમાણિત નકલ

(૮) અર્બન/ એરીયા ડેવલપમેન્ટ ઓથોરીટી વિસ્તારમાં મુખ્ય કારોબારી અધિકારીશ્રી ધ્વારા અપાયેલ ઝોન અંગેનું પ્રમાણપત્ર

(૯) મંજૂર કરેલા લે–આઉટ પ્લાનની પ્રમાણિત થયેલ ૬–નકલો તથા મંજૂર કરતી વખતે રાખેલ શરતોની વિગત.

(૧૦) આ જમીન સંપાદન ધારા તળે પ્રાપ્ત થવાનું ચાલે છે કે કેમ? આ જમીનની બાજુમાં હાઈવે / રેલ્વે / એરપોર્ટ આવેલ હોય તો લાગતા વળગતા અધિકારીના લીધેલ મંજૂરીઓના નકલો શરતો સાથે

(૧૧) સીવીલ કોર્ટ / રેવન્યુ કોર્ટમાં કોઈ લીટીગેશન ચાલતા હોય તો તેના આધારોની નકલો.

(૧૨) પુરા હકકનું કોઈને કુલમુખત્યારનેં નામ આપ્યું હોય તો તેની નકલ રજુ કરવી.

(૧૩) જમીનની નજીકમાં નેશનલ હાઈવે / રેલ્વે ટ્રેક / એરપોર્ટ / પેટ્રોલીયમ નિયંત્રણ એરિયા / ફાયર બટ/ દરિયો / વોટર બોડીઝ / અભ્યારણ વિગેરે હોય તો તેના નિયંત્રણની વિગતો.

(૧૪) સોલીડ વેસ્ટ ડીસ્પોઝલ સ્થળો નજીકમાં છે કે કેમ?

પરિશિષ્ટ– ૩/૧૬
ચેકલીસ્ટ

બિનખેતી પરવાનગી મેળવવા ઈચ્છતા અરજદારે પાલન કરવાની શરતો :

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

(૧) ડીસ્ટ્રીકટ ઈન્સ્પેકટર ઓફ લેન્ડ રેકર્ડસ ધ્વારા ઈસ્યુ કરાયેલ માપણી શીટ કે જેના ઉપર મૂળ ટિપ્પણની હદ પણ દર્શાવેલ હવી 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 ચીઠ્ઠી મેળવી શકશે નહી.

(૩) શહેરી વિસ્તાર જયાં ટાઉન પ્લાનીંગ સ્કીમ મંજંર થઈ ગઈ છે ત્યાં જી.ડી.સી.આર. અને ઝોનીના 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) ઔદ્યિગક હેતુ માટે મંજૂરી માંગેલ હોય તો બાંધકામ કરતાં પહેલા જિલ્લા ઉદ્યોગ અધિકારીની જરૂરી મંજરી મેળવ્યા બાદ જ આગળની કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.

(૭) ફલોર 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) ઈન્ડીયન એક્ષપ્લોઝીવ એકટ અન્વયે મેંગેનીઝ, ફાયરવર્કસ, દારૂખાના માટે બિનખેતીની કાર્યવાહી કરતાં પહેલા જિલ્લા મેજીસ્ટ્રુટની જરૂરી મંજુરી 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 ત્રિજયામાં આવતી હોય ત્યારે બાંધકામની ઉંચાઈ તથા એરોડ્રામની દ્રષ્ટિએ જરૂરી એવું "ના વાંધા પ્રમાણપત્ર" સીવીલ અસવીએશન ખાતા પાસેથી મેળવવાન રહેશે અને સીવીલ એવીએશન ખાતાના નિયમોન પાલન કરવાન રહેશે.

(૧૪) ભારતીય વાયુસુનાના હવાઈ મથક તથા ઈન્સ્ટોલેશનથી ૯૦૦ મીટરની ત્રિજયા બહાર બાંધકામ કરવાનું રહેશે.

(૧૫) ઓ.એન.જી.સી.ના કુવા નજીકમાં આવેલ જમીનના કિસ્સામાં અરજદારે સબંધિત 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 / જયાં જરૂરી હોય ત્યાં કેન્દ્ર સરકાર કે રાજય સરકારના કાયદા નીચે રક્ષિત સ્મારક (PROTECTED MONUMENTS) તરીકે જાહેર કરેલ પ્રાચિન સ્મારકથી ૧૦૦ મીટર સુધીનું અંતર જાળવવાની પ્રવર્તમાન જોગવાઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

(૧૮) અરજદારે /જયાં 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 / જયાં જરૂરી હોય ત્યાં વન્ય જીવન સંરક્ષણ અધિનિયમ–૧૯૭૨ અન્વયે અભ્યારણ્ય અથવા રાષ્ટ્રીય ઉપવન તરીકે જાહેર કરેલ કોઈપણ વિસ્તારની હદથી જાળવવાના થતા અંતર બાબતની જોગવઈઓનું પાલન કરવાનું રહેશે.

અરજદારે ઉપરોકત સૂચનાઓનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું રહેશે. જો તેમાં નિષ્ફળ જશે તો શરતભંગ ગણી સક્ષમ અધિકારી ઘ્વારા કાયદેસરની કાર્યવાહી કરવામાં આવશે.